

Lagebericht

der LEG Immobilien SE, Düsseldorf

für das Geschäftsjahr 2023

|   |     |
|---|-----|
| Grundlagen des Konzerns .....   | 2   |
| Konzernstruktur und Rechtsform .....  | 2   |
| Geschäftstätigkeit und Strategie.....   | 2   |
| Konzernsteuerungssystem.....  | 6   |
| Wirtschaftsbericht .....  | 10  |
| Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....   | 10  |
| Wohnungsmarkt .....   | 13  |
| Transaktionsmarkt .....   | 16  |
| Mitarbeiter.....  | 17  |
| Laufende Geschäftstätigkeit .....   | 18  |
| Finanzierung .....  | 19  |
| Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....  | 23  |
| Risiko-, Chancen- und Prognosebericht .....   | 26  |
| Risiko- und Chancenbericht .....  | 26  |
| Prognosebericht.....  | 46  |
| Prognosebericht der LEG SE.....   | 49  |
| Vergütungsbericht .....   | 49  |
| Vergütungssystem des Vorstands im Geschäftsjahr 2023 („Fortgeschriebenes Vergütungssystem“) ... | 54  |
| Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder .....   | 81  |
| Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB .....                        | 97  |
| Übernahmerelevante Angaben zu § 289a HGB .....  | 109 |

## Grundlagen des Konzerns

### LEG-Gruppe



## Konzernstruktur und Rechtsform

Für die LEG Immobilien SE wird im Folgenden im Wesentlichen der Konzernlagebericht verwendet, da das Konzernumfeld auch mittelbar die LEG Immobilien SE beeinflusst.

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 166.546 Mietwohnungen an rund 240 Standorten ist die LEG der zweitgrößte Bestandhalter in Deutschland und zugleich Marktführer im einwohnerstärksten Bundesland, in 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 günstigerem Wohnraum sowie die Immigration nach Deutschland die Nachfrage weiter erhöhen, ist die Angebotsseite durch stark zurückgehende Neubauaktivitäten gekennzeichnet. Insbesondere gestiegene Zinsen, steigende Baukosten sowie Unsicherheiten bezüglich energetischer Anforderungen und Fördermittel führten dazu, dass im Jahr 2023 die Neubauziele der Bundesregierung – die Schaffung von jährlich 400.000 neuen Wohnungen – erneut verfehlt wurden.

Vor diesem Hintergrund kommt dem Bestand der LEG eine besondere Bedeutung zu. Mit einer

durchschnittlichen Wohnungsgröße von 63 qm und einer durchschnittlichen Monatsmiete von 6,59 Euro pro qm richtet sich das Angebot der LEG an breite Schichten der Bevölkerung. Rund 81 % des Portfolios entfielen zum 31. Dezember 2023 auf frei finanzierte, rund 19 % auf preisgebundene Wohneinheiten.

Der regionale Schwerpunkt des LEG-Portfolios liegt in NRW, wo sich 80 % der Wohneinheiten befinden. Darüber hinaus ist die LEG auch in den Bundesländern Niedersachsen, Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg als Vermieterin präsent.

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
- Konsolidierung und Optimierung 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 Verbraucherpreisindex maßgeblich. Bis 2028 wird die Mietpreisbindung bei rund 20.000 Wohneinheiten des aktuell preisgebundenen Bestands auslaufen. Daraus entsteht weiteres Mietsteigerungspotenzial, da die Ist-Mieten dieser Bestände teilweise deutlich unter dem Marktniveau frei finanziierter 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 CSI-Index (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 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 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 Wohnungen virtuell besichtigen oder 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.

#### **Ausbau der Wertschöpfungskette**

Die Service-Aktivitäten der LEG bündeln die Bewirtschaftungskompetenz des Unternehmens mit interner oder externer technischer Expertise. Mit dem Multimedia-Geschäft durch die Wohnservice Plus GmbH, der energie-wirtschaftlichen 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 dieses Geschäftsfeld kontinuierlich ausgebaut.

In den vergangenen zwei 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 Joint-Ventures 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. 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 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.

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

#### **Konsolidierung und Optimierung der Bewirtschaftungsplattform**

Die LEG setzt auf ein Geschäftsmodell mit geringer Komplexität und entsprechend höherer Effizienz. Das Unternehmen konzentriert sich auf die Region West- bzw. Nordwestdeutschland und die Asset-Klasse bezahlbares Wohnen.

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 Anpassungen. Hierzu zählt ein Veräußerungsprogramm von insgesamt bis zu 5.000 Wohneinheiten, die sich vorwiegend in Märkten mit höheren Renditen befinden. Die entsprechenden Wohneinheiten wurden sowohl im Hinblick auf Vermarktbarkeit als auch zur Portfoliooptimierung ausgewählt. Zudem stellte die LEG ab Oktober 2022 ihre Akquisitionstätigkeiten vollständig ein, sodass die Anzahl der Wohneinheiten im Portfolio erstmals seit dem Börsengang rückläufig ist. Bei einer Verbesserung der Rahmenbedingungen besteht jedoch die Flexibilität, den Wachstumsmodus wieder aufzunehmen. Das Neubaugeschäft, dessen Volumen nur einen geringen Anteil an den Geschäftsaktivitäten der LEG darstellt, wird nach Fertigstellung der noch laufenden drei Projektentwicklungen in Essen, Köln und Bonn eingestellt.

### **Liquiditätsorientierte Finanzstrategie**

Im November 2022 kündigte die LEG angesichts des volatilen Marktumfelds an, bei der Steuerung ihres Geschäfts nunmehr an erster Stelle die jeweiligen Auswirkungen auf die Liquidität des Konzerns zu berücksichtigen. Damit einher ging der Fokus auf den AFFO als wesentlicher Steuerungskennzahl seit dem Geschäftsjahr 2023.

Entsprechend ihrem langfristigen Geschäftsmodell und zur Absicherung eines defensiven Risikoprofils verfügt die LEG nach eigener Einschätzung über eine gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Die Refinanzierungsmaßnahmen über rund 1 Mrd. Euro, die im Berichtsjahr durchgeführt wurden, belegen den ungehinderten Zugang zu Fremdkapital und unterschiedlichen Finanzierungsarten. Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 machte der Anteil der unbesicherten Kapitalmarktinstrumente 55 % am Fremdkapitalvolumen aus, der Anteil der besicherten Bankdarlehen 38 %.

### **ESG-Rahmenwerk**

Die ökologische, soziale und unternehmerische Verantwortung sind Teil des Fundaments der LEG-Strategie.

Im Bereich Umwelt unterstützt die LEG die Transformation des Sektors Wohnen hin zur Klimaneutralität, die sie bis 2045 für ihren Wohnungsbestand erreichen will. Im Hinblick auf die hierfür notwendigen Investitionen hat die LEG sich zum Ziel gesetzt, die CO<sub>2</sub>-Einsparung pro investiertem Euro sukzessive zu erhöhen. Dies soll insbesondere durch den Einsatz von Innovationen erfolgen. Die LEG positioniert sich dabei als Lösungsanbieter, um zum einen den eigenen Bestand – auch im Interesse ihrer Mieter – effizienter zu dekarbonisieren, zum anderen aber auch, um sich Geschäftspotenziale im Markt zu erschließen. 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. Im Berichtsjahr konnten die CO<sub>2</sub>-Emissionen marktbasierend um 3,7 % gegenüber dem Vorjahr auf 27,3 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalente pro qm reduziert werden.

Die LEG versteht sich als sozial orientierter Vermieter, der sowohl die finanziellen Möglichkeiten seiner Kunden als auch ihre allgemeine Zufriedenheit berücksichtigt. Unterstützend innerhalb des sozialen Konzepts des Unternehmens wirken zudem die LEG NRW Mieter-Stiftung sowie die Stiftung „Dein Zuhause hilft“. Die LEG bietet einer großen Vielfalt von Menschen ein Zuhause und fördert auch die Diversität in der Belegschaft. Sie unterstützt Talente und fördert Netzwerke unter anderem im Rahmen ihres Mentoring-Programms für weibliche, diverse und seit 2023 auch männliche Mitarbeiter. Seit dem Jahr 2019 ist die LEG Management GmbH Unterzeichner der Charta der Vielfalt. Die Zufriedenheit der Mitarbeiter insgesamt wird mit dem Trust Index der Organisation Great Place to Work gemessen. Neben Mietern und Mitarbeitern stellen auch die Kommunen wesentliche Stakeholder für die LEG dar.

Die Achtung der Interessen aller Stakeholder, einschließlich der Aktionäre, Transparenz und Verantwortung bei unternehmerischen Entscheidungen sowie ein angemessener Umgang mit Risiken sind Kernelemente der Corporate Governance und Grundlage des Handelns bei der LEG. Der Konzern verfügt über ein zertifiziertes Compliance-Management-System, das Maßnahmen zur Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien bündelt. Zu den Maßnahmen zählt unter anderem die digitale Compliance-Schulung, die 99 % aller Mitarbeiter der LEG-Konzerngesellschaften im Geschäftsjahr 2023 absolviert haben.

Die wesentlichen Ziele der ESG-Agenda sind Bestandteil des Vergütungssystems des Vorstands sowie der Leitungsebene unterhalb des Vorstands, wobei für die Vorstandsmitglieder jeweils 20 % der Leistungskriterien des kurzfristigen (STI) und langfristigen (LTI) variablen Vergütungsanteils auf ESG-Ziele entfallen.

## Konzernsteuerungssystem

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

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 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 | <ul style="list-style-type: none"><li>- AFFO</li><li>- Bereinigte EBITDA-Marge</li><li>- LTV</li></ul>   |
| Finanzielle Kennzahlen                        | <ul style="list-style-type: none"><li>- Nettokaltmiete</li><li>- EPRA-NTA</li></ul>  |
| Nichtfinanzielle Kennzahlen – operativ        | <ul style="list-style-type: none"><li>- Mietwachstum je qm (like-for-like) (in %)</li><li>- Leerstandsquote (in %)</li><li>- Investitionen je qm</li></ul>   |
| Nichtfinanzielle Kennzahlen – ESG             | <p>Diese Kennzahlen entsprechen den ESG-Zielen zu</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Environmental</li><li>- Social</li><li>- Governance</li></ul> <p>die jeweils vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahrs durch den Aufsichtsrat festgelegt werden. Die konkreten Ziele für das Geschäftsjahr 2023 werden im Abschnitt Nichtfinanzielle Kennzahlen – ESG aufgeführt.</p> |

### Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren

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

Im November 2022 kündigte die LEG angesichts des volatilen Marktumfeldes an, bei der Steuerung ihres Geschäftes künftig vorrangig die Auswirkungen auf die Liquidität des Konzerns zu berücksichtigen. Im Rahmen dieser Neuausrichtung ersetzt der liquiditätsnahe AFFO seit dem Geschäftsjahr 2023 den buchhalterisch getriebenen FFO I als bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikator. Der AFFO ist insbesondere unabhängig von der Höhe der Aktivierungsquote und reflektiert damit besser den erwirtschafteten und frei verfügbaren Cashflow.



Die EBITDA-Marge als wesentliche Messgröße für die Rentabilität des Unternehmens sowie der LTV, der den Verschuldungsgrad ausdrückt und daher für die LEG als kapitalintensives Unternehmen eine wichtige Kennzahl darstellt, werden seit dem Geschäftsjahr 2022 als bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren klassifiziert.

|                         |  |
|-------------------------|--|
| AFFO                    | 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 selbsterstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert. Zur Herleitung siehe <a href="#">Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Tabelle AFFO und Tabelle Instandhaltung und Modernisierung</a>   |
| Bereinigte EBITDA-Marge | Die bereinigte EBITDA-Marge (bereinigtes EBITDA im Verhältnis zur Nettokaltmiete) gibt Auskunft über die Rentabilität eines Unternehmens 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 Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus Veräußerungen, Projektkosten 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 seit dem Geschäftsjahr 2023 der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel sowie die bisher im Posten „Sonstiges“ enthaltenen aktivierten Eigenleistungen nicht mehr im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt) ausgewiesen, sondern als Anpassung des EBITDA (bereinigt) erfasst. Zur Herleitung des bereinigten EBITDA siehe <a href="#">Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Tabelle AFFO</a> |
| 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, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen. Zur Herleitung siehe <a href="#">Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Tabelle LTV</a>   |

## 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. |

### Nichtfinanzielle Kennzahlen – operativ

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

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 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

Im Geschäftsjahr 2021 hat die LEG ihre Nachhaltigkeitsstrategie samt Dekarbonisierungspfad veröffentlicht, welche als Orientierung für die weitere Entwicklung in den Bereichen Environmental, Social und Governance (ESG) dient. Für die ESG-Ziele werden Kriterien aus den Kategorien Environmental, Social und Governance definiert und mit konkreten Zielvorgaben operationalisiert. Den Zielen sind quantitativ oder qualitativ messbare Kriterien zugeordnet, die nach Abschluss des Geschäftsjahres durch einen Ziel-/Ist-Vergleich die Feststellung eines messbaren Grads der Zielerreichung ermöglichen. Die konkreten ESG-Ziele werden jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres durch den Aufsichtsrat festgelegt. Sie fließen zusätzlich zu den finanziellen Leistungskriterien in die Ermittlung der Gesamtzielerreichung des Vorstands und der Führungskräfte ein.

Die ESG-Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2023 ergeben sich aus den ESG-Zielen:

|               |  |
|---------------|--|
| Environmental | Reduktion um 4.000t CO <sub>2</sub> durch Modernisierung und Kundenverhaltensänderung  |
| Social        | Stabilisierung der Lösungsgeschwindigkeit für Anfragen von Mietern im Umgang mit offenen Forderungen (100 % Zielerreichung = 13 Kalendertage)  |
| Governance    | Absolvierung der digitalen Compliance Schulung durch 85 % der Mitarbeiter der LEG Nord FM, TechnikServicePlus GmbH, Biomasse Heizkraftwerk KG sowie 99 % aller anderen Mitarbeiter der LEG-Konzerngesellschaften |

Im Hinblick auf die ESG-Ziele wird im Übrigen auf den Vergütungsbericht 2023 verwiesen.

## Wirtschaftsbericht

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wurde im Jahr 2023 durch die Folgen der globalen Krisen geprägt. Der Angriff der Terrororganisation Hamas auf Israel führte – über die humanitäre Krise und die Schäden in der betroffenen Region hinaus – zu Verunsicherungen auf den Finanzmärkten und auch bei deutschen Unternehmen zu Unsicherheiten in Bezug auf Investitionen. Nachdem die Energiepreise im Jahr 2022 infolge des völkerrechtswidrigen Angriffs Russlands auf die Ukraine extrem angestiegen waren, verharrten sie im Jahr 2023 weiter auf hohem Niveau und belasteten die industrielle Produktion. Der Preisanstieg von Gütern und Dienstleistungen allgemein bremste zudem die Konjunktur in allen Sektoren. Gleichzeitig verschlechterten sich die Finanzierungskonditionen, nachdem die EZB den Leitzins in insgesamt sechs Schritten im Laufe des Jahres 2023 um 200 Basispunkte auf 4,5 % erhöhte.

Insgesamt ging das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts im Jahr 2023 um -0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die realen Konsumausgaben der Privathaushalte (ohne private Organisationen), die noch im Vorjahr einen wesentlichen Wachstumstreiber darstellten, sanken infolge der gestiegenen Verbraucherpreise um -1,1 %. Die staatlichen Konsumausgaben waren erstmalig seit fast 20 Jahren rückläufig und wiesen – bedingt durch den Wegfall der Corona-Hilfsmaßnahmen – ein Minus von 1,7 % im Vergleich zum Jahr 2022 auf. Zudem schwächte sich die Nachfrage aus dem Ausland ab, sodass die Exporte um -1,8 % zurückgingen.

Bei den Investitionen wies das Baugewerbe mit -2,1 % den größten Rückgang auf. Insbesondere im Hochbau machten sich hohe Material- und Finanzierungskosten sowie personelle Engpässe bemerkbar. Laut ifo Institut sank der Indikator für das Geschäftsklima im Wohnungsbau im Dezember 2023 mit -56,8 Punkten auf ein Allzeittief seit Beginn der Erhebung im Jahr 1991. Mehr als die Hälfte der befragten Wohnungsbauunternehmen (56,9 %) hatte nicht genügend Aufträge. Die Anzahl der Auftragsstornierungen stieg im Jahresverlauf 2023 weiter an, sodass der entsprechende ifo-Indikator im Dezember 22,1 % erreichte und damit erheblich über dem langfristigen Mittel von 3,5 % lag. Zudem mussten mehrere große Bauträger Insolvenz anmelden. Auch bei den Baugenehmigungen war ein deutlicher Rückgang erkennbar. Die Anzahl der von Januar bis November 2023 genehmigten Wohnungen in neuen und bestehenden Gebäuden war laut Statistischem Bundesamt um -25,9 % geringer als im Vorjahreszeitraum.

Für das laufende Jahr 2024 erwartet die Bundesbank, dass die Wirtschaft in Deutschland allmählich wieder expandiert. Die Impulse hierfür sollten insbesondere vom privaten Konsum ausgehen, denn dank eines stabilen Arbeitsmarkts, steigender Löhne und rückläufiger Inflation sollten sich die realen Einkommen erhöhen. Auch die Exporte sollten infolge wieder wachsender ausländischer Absatzmärkte anziehen. Bei den Investitionen wird jedoch zunächst noch mit einem Rückgang gerechnet. Sie dürften erst im Jahr 2026 wieder moderate Impulse bringen. Allgemein bestehen zudem weiterhin Risiken aufgrund geopolitischer Konflikte.

Im Euroraum wurde, wie in Deutschland, die konjunkturelle Entwicklung durch inflationsbedingt verhaltene Konsumausgaben und schwache Exporte gedämpft. In ihrer Herbstprognose geht die EU-Kommission für das Jahr 2023 daher nur von einem leichten BIP-Anstieg von 0,6 % aus. Für das Jahr 2024 prognostiziert die EU-Kommission einen Anstieg des realen BIP im Euroraum von 1,2 % unterstützt durch eine anziehende Konsumbereitschaft auf Basis gestiegener Einkommen, höhere Investitionen sowie ein Abschwächen der Inflation.

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 2023 aus. Die Bundesagentur für Arbeit berichtete, dass die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote 5,7 % erreichte und damit 40 Basispunkte über dem Vorjahreswert lag. Die Arbeitslosenquote in Nordrhein-Westfalen, als bevölkerungsstärkstem Bundesland und größtem Standort der LEG, stieg im Vorjahresvergleich ebenfalls um 40 Basispunkte auf nunmehr 7,2 %. Gleichzeitig erreichte die Anzahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland mit 45,9 Mio. Menschen im Jahresdurchschnitt 2023 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 2023 einen Zuwachs verzeichnen. So stiegen die Tariflöhne nach Berechnungen der Bundesbank im Durchschnitt um 4,0 %. Die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer stiegen um 5,9 %. Für das Jahr 2024 wird ein Anstieg der Tariflöhne um 5,0 % bzw. der Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer um 5,3 % erwartet.

Die globale Kriegs- und Krisenlage beeinflusste die Preisentwicklung auf allen Wirtschaftsstufen. Entsprechend blieb der Verbraucherpreisindex (VPI) laut Statistischem Bundesamt mit einem Plus von 5,9 % im Jahresdurchschnitt 2023 auf einem hohen Niveau, wenn auch unterhalb des historischen Höchststands des Vorjahres. Nahrungsmittel hatten sich mit einem Preisanstieg von durchschnittlich 12,4 % besonders stark verteuert. Die Preise für Haushaltsenergie (Strom, Gas und Brennstoffe) stiegen gegenüber dem Vorjahresniveau um 14,0 %, jedoch mit unterschiedlicher Entwicklung je nach Produktart. Zudem bestanden Sondereffekte aufgrund der staatlichen Entlastungsmaßnahmen. Die Nettokaltmieten, als weitere Komponente der Wohnkosten, verzeichneten mit einem Plus von 2,1 % im Jahresdurchschnitt einen geringeren Anstieg.

Die verfügbaren Einkommen der Privathaushalte stiegen nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts nominal um 5,9 % in gleichem Maße wie die Teuerungsrate. Die Sparquote erhöhte sich leicht um 10 Basispunkte auf 11,3 % und lag damit über dem durchschnittlichen Niveau vor der Coronapandemie (durchschnittlich 10,9 % in den Jahren 2017 bis 2019).

Insgesamt hatten die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur begrenzte Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der LEG. Als Reaktion auf das volatile Marktumfeld sowie Kostensteigerungen und Zinserhöhungen hatte die LEG bereits im November 2022 entschieden, bei der Steuerung ihres Geschäfts nunmehr vorrangig die Auswirkungen auf die Liquidität und die Kapitalstruktur des Konzerns zu berücksichtigen.

Gleichzeitig sollte sich der bestehende Nachfrageüberhang bei bezahlbarem Wohnraum nach Einschätzung der LEG noch verstärken. Während das Wohnungsangebot durch fehlenden Neubau weiterhin verknappt, erhöht sich die Nachfrage auch durch die weitere Zuwanderung nach Deutschland.

Im Jahr 2023 lag die Nettozuwanderung nach Deutschland laut Schätzungen des Statistischen Bundesamts bei 680.000 bis 710.000 Personen. Für das Jahr 2024 prognostiziert die Bundesbank eine Zuwanderung von netto 400.000 Personen sowie mittelfristig von 300.000 Personen jährlich. Das von der Bundesregierung gesetzte Neubauziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr wurde bislang verfehlt und dürfte auch in den kommenden Jahren nicht erreicht werden. Der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) geht für das Jahr 2023 von nur 242.000 fertiggestellten Wohnungen aus, im Jahr 2024 werden lediglich 214.000 Einheiten erwartet. Durch diese weitere Verknappung von bezahlbarem Wohnraum kommt dem Bestand der LEG eine besondere Bedeutung zu.

## Wohnungsmarkt

### Demografische Entwicklung

Zum Jahresende 2023 lagen 80 % der Wohneinheiten des LEG-Portfolios in NRW. Der sozio-demografischen Entwicklung und den weiteren Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt in diesem Bundesland kommt somit eine besondere Bedeutung zu.

Die Bevölkerung in NRW ist nach Angaben des Statistischen Landesamtes IT.NRW zum Jahresende 2022 um rund 215.000 Menschen auf 18,1 Mio. angewachsen. Dieser Anstieg über nahezu alle Kreise und Gemeinden hinweg ist auf hohe Zuzüge aus dem Ausland und insbesondere auf die Fluchtbewegungen aus der Ukraine zurückzuführen. In Summe sind knapp 283.400 Menschen mehr nach NRW zu- als fortgezogen, womit dem positiven Wanderungssaldo ein Geburtendefizit entgegensteht. IT.NRW geht bis zum Jahr 2050 von einem geringfügigen Rückgang der Bevölkerung auf 17,6 Mio. aus. Der Bevölkerungsrückgang aufgrund des Geburtendefizits wird jedoch durch Zuwanderung gemindert.

Für den Wohnungsmarkt ist auch die nordrhein-westfälische Binnenwanderung von hohem Interesse. Die Umgebung von Großstädten profitiert dabei insbesondere von der steigenden Digitalisierung des Arbeitsmarktes und dem Trend zum Home-Office.

Die Suburbanisierung in das günstigere Umland infolge höherer Wohnkosten innerhalb der Großstädte ist ein Trend, der sich langfristig weiter fortsetzen dürfte. Wanderungsverluste von Großstädten an die umliegenden Kreise müssen jedoch nicht zu einem Bevölkerungsrückgang in den Metropolen führen. So wiesen beispielsweise die Großstädte entlang der Rheinschiene in den letzten zehn Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum auf, die benachbarten Gemeinden wuchsen jedoch in ähnlichem Maße.

Die Entwicklung der Anzahl Haushalte ist eine relevante Kenngröße für das Geschäftsmodell der LEG. Das IT.NRW erwartet langfristig, bis zum Jahr 2050, eine nahezu stabile Gesamtanzahl von 8,9 Mio. Haushalten sowie gleichzeitig eine strukturelle Verschiebung hin zu Ein- und Zwei-Personenhaushalten.

Insgesamt lässt sich eine gesteigerte Nachfrage nach Mietwohnungen beobachten. Viele Haushalte sind unter anderem infolge gestiegener Finanzierungskosten nicht mehr in der Lage, sich den Erwerb von Eigentum zu leisten. Die Kombination aus Bevölkerungswachstum und Mangel an neuem Angebot erhöht den Nachfrage- druck. Insbesondere im unteren bis mittleren Preissegment ist die Situation sehr angespannt. Für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen, Familien mit mehreren Kindern, Haushalte mit niedrigem Einkommen sowie Alleinerziehende und ältere Menschen sinken die Chancen am Wohnungsmarkt. Die sinkende Zahl an preisgebundenen Wohnungen in den kommenden Jahren in Verbindung mit der rückläufigen Bautätigkeit wird diese Entwicklung weiter verstärken.

### Bautätigkeit

Die Wohnungsbauaktivitäten in Deutschland und NRW wurden im Jahr 2023 von verschiedenen wirtschaftlichen und politischen Faktoren beeinflusst, die insgesamt zu einem Rückgang der Baugenehmigungen und insbesondere der Fertigstellung von neuen Wohnungen führten. Die Anzahl der von Januar bis November 2023 genehmigten 238.500 Wohnungen in neuen und bestehenden Gebäuden war laut Statistischem Bundesamt um -25,9 % geringer als im Vorjahreszeitraum. Das Ziel der Bundesregierung von 400.000 Fertigstellungen pro Jahr kann somit bei weitem nicht erreicht werden.

Für die Auswirkungen auf das Angebot am Wohnungsmarkt muss das Verhältnis zwischen den tatsächlichen Fertigstellungen und den Baugenehmigungen betrachtet werden. In NRW stieg der Bauüberhang im Jahr 2022 zum achten Mal in Folge auf ein neues Rekordniveau von rund 138.000 Wohnungen. Dies deutet auf eine signifikante Verzögerung bei den Fertigstellungen hin. Für das Jahr 2023 lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine Daten zu Baufertigstellungen vor. Die deutliche Zunahme an Insolvenzen im deutschen Bau- und Immobiliengewerbe werden jedoch ebenfalls zu einem Rückgang der Baufertigstellungen im Jahr 2023 geführt haben. Allein in der Landeshauptstadt Düsseldorf wurden zehn Bauprojekte aufgrund von Insolvenzen gestoppt.

### **Preisgebundener Wohnungsbestand**

Nach Erhebungen der NRW.BANK lag die Anzahl der preisgebundenen Wohnungen in NRW zum Jahresende 2022 bei rund 434.000. Dies entspricht einer weiter rückläufigen Quote von 8,6 % aller Geschosswohnungen in NRW (Vorjahr: 8,9 %). Besonders in den Großstädten ist der Anteil der preisgebundenen Wohnungen gering. Er lag beispielsweise in Düsseldorf bei lediglich 5 %. In insgesamt 142 Gemeinden in NRW waren über 50 % der preisgebundenen Wohnungen in der sogenannten Nachwirkungsfrist und werden somit in den kommenden Jahren aus der Preisbindung fallen. Für das Jahr 2023 lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine Daten vor. Nach derzeitigem Stand werden ohne die Berücksichtigung von preisgebundenem Neubau bis zum Jahr 2035 in NRW insgesamt rund die Hälfte aller preisgebundenen Mietwohnungen aus der Bindung fallen. Perspektivisch wird sich dadurch die Situation für Haushalte mit niedrigem Einkommen weiter erschweren.

### **Entwicklung der Mieten**

Im Jahr 2023 verzeichnete Deutschland einen weiteren Anstieg der Angebotsmieten. Nach Angaben der Value AG wiesen die Mieten für Bestandswohnungen zwischen dem ersten und dem vierten Quartal 2023 einen Anstieg des Medians um 4,6 % auf. Diese Entwicklung spiegelt einen anhaltenden Trend steigender Wohnkosten wider, der vor allem durch Wohnungsknappheit und steigende Baukosten angetrieben wird.

In NRW stiegen die Angebotsmieten sogar um 5,2 % (auf 8,33 Euro je qm im Median), was die Dynamik des Wohnungsmarkts in diesem Bundesland unterstreicht.

Innerhalb von NRW bestanden im Jahr 2023 zwar weiterhin deutliche Unterschiede bei der Höhe der Angebotsmieten in Wachstumsregionen und Märkten mit höheren Renditen, dennoch war in allen Kreisen ein Wachstumstrend zu erkennen.

Die Angebotsmieten in Märkten mit tendenziell niedrigem Mietniveau wie Gelsenkirchen (+4,5 % auf 6,55 Euro je qm) oder dem Kreis Höxter (+3,7 % auf 6,10 Euro je qm) wiesen dabei einen ähnlichen Zuwachs auf wie in den Großstädten Köln (+3,9 % auf 13,21 Euro je qm) oder Düsseldorf (+3,7 % auf 12,11 Euro je qm).

Der Trend zur Suburbanisierung spiegelte sich ebenfalls in der Entwicklung der Mietpreise. So konnten beispielsweise die Kreise Mettmann (+5,7 % auf 9,64 Euro je qm) oder Steinfurt (+6,3 % auf 8,13 Euro je qm) ein überdurchschnittliches Wachstum der Angebotsmieten verzeichnen. Die Angebotsmiete am größten LEG-Standort Dortmund lag im Jahr 2023 bei durchschnittlich 8,56 Euro je qm (+ 3,2 %).

Bei Neubauten sind die Mietpreise im Median zwischen dem ersten und dem vierten Quartal 2023 bundesweit um 6,7 % gestiegen. In NRW standen die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im Median bei 11,97 Euro je qm (+4,7 %). In der Spitze (95 % Perzentil) waren es bereits über 20,00 Euro je qm, so z.B. an Standorten wie Köln (22,66 Euro), Düsseldorf (22,00 Euro) oder Meerbusch (20,15 Euro).

Die Angebotsmieten in weiteren für das LEG-Portfolio relevanten Bundesländern stiegen im Jahr 2023 im Median wie folgt: in Niedersachsen um 2,7 %, in Rheinland-Pfalz um 3,8 %, in Baden-Württemberg um 2,5 %, in Schleswig-Holstein um 3,6 % und in Bremen um 3,4 %. Ähnliche Wachstumsraten zeigten sich auch an größeren Einzelstandorten mit signifikantem LEG-Bestand außerhalb NRWs, wie beispielsweise in Flensburg (+3,9 %), Kiel (+3,1 %), Wilhelmshaven (+4,5 %) und in der Region Hannover (+2,9 %).

### **Entwicklung der Kaufpreise**

Für die Auswertung der Kaufangebote im Jahr 2023 müssen sowohl regionale als auch zeitliche Differenzierungen vorgenommen werden. So lässt sich bei der Entwicklung von Angeboten für Eigentumswohnungen ein Abflachen der negativen Preisentwicklung über die Quartale im Berichtsjahr feststellen. Zwar vergünstigten sich die Angebotspreise bundesweit im vierten Quartal 2023 um -6,1 % zum Vorjahr, jedoch lag der Preisrückgang im Vergleich zum dritten Quartal 2023 bei lediglich -1,0 %.

Regional sind ebenfalls Unterschiede erkennbar. So betrug der Preisrückgang für Eigentumswohnungen in NRW zwischen dem ersten und vierten Quartal 2023 lediglich -0,8 %. Zudem spielt auch die Produktdifferenzierung eine wesentliche Rolle. Der Preisrückgang bei Mehrfamilienhäusern im Vergleich zwischen dem vierten Quartal 2023 zum Vorjahr lag sowohl bundesweit als auch in NRW bei -6,0 %.

Der größte Preisrückgang in NRW bei den Angeboten für Eigentumswohnungen ließ sich im Kreis Höxter mit einem Minus von 14,1 % (auf 1.461 Euro je qm) feststellen. Gleichzeitig wiesen jedoch auch einige Kreise über das Gesamtjahr 2023 einen Zuwachs bei den Angebotspreisen auf. So verteuerte sich der Medianangebotspreis beispielsweise in Münster um 4,1 % (auf 4.138 Euro je qm).

Bei den Angebotspreisen von Mehrfamilienhäusern waren im Jahr 2023 in den meisten NRW-Kreisen Preisrückgänge zu erkennen. So verringerten sich die Preise im Kreis Mettmann um -7,6 % (auf 2.193 Euro je qm), in Dortmund um -8,1 % (auf 1.752 Euro je qm) und im Kreis Recklinghausen um -9,7 % (1.450 Euro je qm).

Der Median der Angebotspreise für neu gebaute Eigentumswohnungen in NRW lag bei 4.500 Euro je qm. In der regionalen Verteilung reichen die Preisunterschiede im Median jedoch von 7.522 Euro je qm in Düsseldorf bis hin zu 3.480 Euro je qm im Märkischen Kreis.

### **Leerstandsentwicklung**

Zum Ende des Jahres 2022 lag der marktaktive Leerstand laut des im Dezember 2023 veröffentlichten CBRE-empirica-Leerstandsindex bei 2,5 %. Dies stellt den höchsten Rückgang des marktaktiven Leerstands seit Veröffentlichung des Index vor über 20 Jahren dar. Deutschlandweit ist in keinem der 400 Kreise ein Anstieg des marktaktiven Leerstands zu verzeichnen.

In NRW sank die Leerstandsquote um 20 Basispunkte auf 2,7 %. Die niedrigsten Quoten wiesen wie in den Vorjahren die Städte Münster (0,2 %), Bonn (0,6 %) und Köln (0,9 %) auf. Insbesondere in Münster zeigte sich die angespannte Lage in Form von lediglich 200 verfügbaren Wohnungen. Auch Standorte mit tendenziell höherem Leerstand wiesen weiter rückläufige Zahlen auf. So sank beispielsweise die Leerstandsquote im Hochsauerlandkreis von 9,5 % im Vorjahr auf nunmehr 8,9 %.

Für die Entwicklung in den kommenden Jahren ist weiterhin von sinkenden Leerstandsquoten auszugehen. Zwar wirken die nachlassende Zuwanderung aus dem Ausland und die Binnenwanderung schwächer als in den Vorjahren auf die Nachfragesituation, jedoch wird der Rückgang bei den Baufertigstellungen auch in den kommenden Jahren für Anspannung am Wohnungsmarkt sorgen.



## Transaktionsmarkt

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2023 führte insbesondere aufgrund der Rezession, des Zinsanstiegs und der anhaltenden Inflation, die auch die Baukosten und Energiepreise betraf, zu einer Korrektur des Wohnimmobilienmarktes. Die Erwartung weiterer Preisrückgänge und Ungewissheiten in Bezug auf eine mögliche stärkere Regulierung des deutschen Wohnungsmarkts waren nach Einschätzung des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate (BNP) neben den makroökonomischen Unsicherheiten weitere Ursachen des gedämpften Interesses und der Zurückhaltung auf der Käuferseite.

Nach Angaben von BNP erreichten die Transaktionen mit Wohnimmobilien (ab 30 Wohneinheiten) daher im Jahr 2023 lediglich ein Volumen von 5,2 Mrd. Euro. Dies stellt ein Minus von rund 60 % zum Vorjahr dar (13,1 Mrd. Euro im Jahr 2022) und ist zugleich das niedrigste Investitionsvolumen seit dem Jahr 2010.

Eine besonders geringe Aktivität wurde bei Transaktionen im Volumen von über 100 Mio. Euro verzeichnet. Derartige großvolumige Abschlüsse summierten sich auf lediglich 2,0 Mrd. Euro und lagen damit deutlich sowohl unter dem Durchschnittsniveau der letzten 10 Jahre, das sich auf 12,0 Mrd. Euro belief, als auch unter dem bereits niedrigen Vorjahreswert (2022: 5,2 Mrd. Euro). Zudem machten die Transaktionen über 100 Mio. Euro nur einen Anteil von ca. 39 % am Gesamtumsatz aus, gegenüber ca. 57 % im 10-Jahresdurchschnitt.

Als Reaktion des Marktes auf die neuen Gegebenheiten fanden Investitionen stattdessen zunehmend im Bereich bis ca. 25 Mio. Euro pro Transaktion statt. In diesem Segment erhöhten sich die Umsatzanteile von 14,8 % im Jahr 2022 auf 25,8 % im Jahr 2023 (10-Jahresdurchschnitt: 14 %).

Die Zinsentwicklung sowie gestiegene Anforderungen an die Energieeffizienz blieben im Marktumfeld des Jahres 2023 weiterhin der dominierende Trend. Der Anstieg des Zinsniveaus führte vor allem in der ersten Hälfte des Berichtsjahres zu höheren Finanzierungskosten. Da weiterhin Unwägbarkeiten und Risiken in der Regulatorik und dem politischen Umfeld bestanden, agierten Investoren zurückhaltender.

Hinsichtlich der Preisentwicklung erwarten die Immobilienberater BNP und Colliers eine Stabilisierung der Renditen trotz weiterhin erhöhter Zinsen. Die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern dürften sich während des Jahres 2023 angenähert haben. Es zeigt sich somit ein neues Marktpreis- und Renditeniveau.

Deutsche Investoren haben im Jahr 2023 weiterhin den heimischen Wohnimmobilienmarkt mit einem Anteil von ca. 68 % dominiert. Jedoch zeigt sich hier ein Rückgang des Anteils um 8 %-Punkte im 10-Jahresvergleich. Deutlich spürbar ist der Anstieg der Investitionen aus den USA sowie der steigende Investitionsanteil der Family Offices. Auf US-Investoren, die im Durchschnitt der letzten 10 Jahre einen Anteil von 6 % hatten, entfielen im Berichtsjahr rund 24 %. Bei den Family Offices ist dieser Trend ähnlich mit einem Investitionsvolumen von ca. 19 % gegenüber 4 % im Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Als drittgrößte Investorengruppe hatten Family Offices im Jahr 2023 ca. 1 Mrd. Euro investiert.

Im Bundesland Nordrhein-Westfalen wurde laut Marktresearch von Jones Lang Lasalle im Jahr 2023 ein Transaktionsvolumen von rund 480 Mio. Euro für 3.200 Wohneinheiten erreicht. Der Anteil Nordrhein-Westfalens am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen lag somit bei ca. 9 % und unter dem Vorjahresniveau (2022: 13 %).

Für das laufende Geschäftsjahr 2024 gehen BNP und Colliers von einem weitaus höheren Transaktionsvolumen bei deutschen Wohnimmobilien aus. Dies wird vor allem vor dem Hintergrund des weiterhin hohen Interesses an Wohnimmobilien und der höheren Attraktivität des Wohnsegments aufgrund des korrigierten Preisniveaus bei anhaltend starker mieterseitiger Nachfrage nach Bestandswohnraum erwartet.

Aufgrund der vorherrschenden Marktdynamik mit hoher Nachfrage und zunehmend kleinerer Neubau-Pipeline dürften sich nach Einschätzung der LEG Mietsteigerungspotenziale ergeben, die mittelfristig zu einem Anstieg der Mietrenditen führen.

## Mitarbeiter

Die Anzahl der Mitarbeiter zum 31. Dezember 2023 hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 1,8 % auf 2.003 verringert. Weitere Kennzahlen zur Mitarbeiter-Entwicklung und -Struktur sind in der Tabelle dargestellt.

### Mitarbeiter der LEG-Gruppe per 31. Dezember

| per 31. Dezember                          | 2023  | 2022  |
|---|-------|-------|
| Anzahl                                    | 2.003 | 2.040 |
| davon Männer in %                         | 65,7  | 65,2  |
| davon Frauen in %                         | 34,3  | 34,8  |
| Vollzeit                                  | 1.752 | 1.750 |
| Teilzeit                                  | 251   | 290   |
| FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)    | 1.799 | 1.792 |
| Fluktuationsquote in % <sup>1</sup>       | 10,5  | 13,5  |
| - arbeitnehmerseitig                      | 6,2   | 6,3   |
| - arbeitgeberseitig                       | 4,3   | 7,2   |
| Altersdurchschnitt in Jahren <sup>1</sup> | 42,9  | 42,4  |

<sup>1</sup>GJ 2022 ohne TechnikServicePlus

## Laufende Geschäftstätigkeit

Trotz eines Marktumfelds, das weiterhin durch globale Krisen, Inflation und gestiegene Zinsen geprägt war, konnte die LEG ihre positive Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2023 fortsetzen. Der AFFO als bedeutendster finanzieller Leistungsindikator stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 72,4 Mio. Euro auf 181,2 Mio. Euro. Als Zielwert für den AFFO hatte die LEG zuletzt im November 2023 das obere Ende der Bandbreite von 165 Mio. Euro bis 180 Mio. Euro kommuniziert. Der erzielte AFFO für das Geschäftsjahr 2023 lag mit 181,2 Mio. Euro somit leicht oberhalb dieses Erwartungsbereichs.

Wesentliche Treiber waren insbesondere die Erhöhung der Bestandsmieten, eine weiterhin hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum mit einer entsprechend hohen Vermietungsquote und niedrigere Investitionen. Ein positiver Einmaleffekt ergab sich zudem aus dem Terminverkauf von grünem Strom. Demgegenüber standen höhere operative Aufwendungen und ein Anstieg der durchschnittlichen Finanzierungskosten zum Bilanzstichtag um 32 Basispunkte auf 1,58 %.

Das Portfolio der LEG stellt die Basis für ihre Geschäftstätigkeit dar. Es bestand zum 31. Dezember 2023 aus 166.546 Wohneinheiten, 1.550 Gewerbeeinheiten und 46.621 Garagen bzw. Stellplätzen. In der Tabelle werden die wesentlichen Bestandsdaten und operativen Kennzahlen des Portfolios im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

### Entwicklung des Immobilienbestands

| Kennzahl                 | Nutzungsart                     | 31.12.2023        | 31.12.2022        | Veränderung    | in %        |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------|
| Anzahl Mieteinheiten     | Wohnen                          | 166.546           | 167.040           | -494           | -0,3        |
|                          | Gewerbe                         | 1.550             | 1.611             | -61            | -3,8        |
|                          | <b>Summe Wohnen und Gewerbe</b> | <b>168.096</b>    | <b>168.651</b>    | <b>-555</b>    | <b>-0,3</b> |
|                          | Parken                          | 46.621            | 46.636            | -15            | 0,0         |
|                          | <b>Gesamtsumme</b>              | <b>214.717</b>    | <b>215.287</b>    | <b>-570</b>    | <b>-0,3</b> |
| Vermietbare Fläche in qm | Wohnen                          | 10.564.274        | 10.581.565        | -17.291        | -0,2        |
|                          | Gewerbe                         | 284.824           | 276.127           | 8.697          | 3,1         |
|                          | <b>Summe Wohnen und Gewerbe</b> | <b>10.849.097</b> | <b>10.857.692</b> | <b>-8.595</b>  | <b>-0,1</b> |
| Ist-Miete in €/qm        | Wohnen                          | 6,59              | 6,33              | 0,26           | 4,1         |
|                          | Wohnen (I-f-I)                  | 6,58              | 6,33              | 0,25           | 4,0         |
|                          | Gewerbe                         | 8,86              | 8,29              | 0,57           | 6,9         |
|                          | <b>Summe Wohnen und Gewerbe</b> | <b>6,64</b>       | <b>6,37</b>       | <b>0,27</b>    | <b>4,3</b>  |
| Anzahl Leerstände        | Wohnen                          | 4.769             | 4.913             | -144           | -2,9        |
|                          | Gewerbe                         | 247               | 261               | -14            | -5,4        |
|                          | <b>Summe Wohnen und Gewerbe</b> | <b>5.016</b>      | <b>5.174</b>      | <b>-158</b>    | <b>-3,1</b> |
| EPRA-Leerstand in %      | Wohnen                          | 2,9               | 2,9               | 0 bps          |             |
|                          | Wohnen (I-f-I)                  | 2,4               | 2,7               | -30 bps        |             |
|                          | Gewerbe                         | 13,6              | 9,1               | 450 bps        |             |
|                          | <b>Summe Wohnen und Gewerbe</b> | <b>2,9</b>        | <b>3,1</b>        | <b>-20 bps</b> |             |

Die Anzahl der Wohneinheiten im LEG-Portfolio ist im Vorjahresvergleich leicht um -0,3 % bzw. 494 Wohneinheiten gesunken und war somit erstmals seit dem Börsengang der LEG im Jahr 2013 leicht rückläufig. Diese Entwicklung spiegelt die strategischen Anpassungen der LEG als Reaktion auf das veränderte Makroumfeld wider. Hierzu zählen ein Verkaufsprogramm von insgesamt bis zu 5.000 Wohneinheiten, das vollständige Einstellen der Akquisitionstätigkeiten seit Oktober 2022 sowie die Einstellung des Neubaus nach Fertigstellung der laufenden Projektentwicklungen. Die Zugänge im Geschäftsjahr 2023 resultierten insbesondere aus Neubauten, unter anderem in Bremen, Essen und Düsseldorf. Dem standen Abgänge von insgesamt 1.316 Wohneinheiten gegenüber.

Die durchschnittliche Miete des Wohnungsbestands auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag am 31. Dezember 2023 bei 6,58 Euro je qm. Dies stellt einen Anstieg um 4,0 % gegenüber dem Vorjahresstichtag dar. Im frei finanzierten Bestand betrug der Zuwachs 3,6 %. Bei den preisgebundenen Wohnungen, die zum Bilanzstichtag 19 % des Gesamtbestands ausmachten, erhöhte sich die durchschnittliche Miete auf vergleichbarer Fläche aufgrund der turnusmäßigen Anpassung der Kostenmieten um 5,7 % bzw. 0,29 Euro auf 5,36 Euro je qm.

Die Mietzahlungsquote (Collection Rate) lag mit 99,4 % auf dem hohen Niveau der vergangenen fünf Jahre.

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) sank zum Jahresende 2023 um weitere 30 Basispunkte auf 2,4 %. Damit ist die LEG so gut wie vollvermietet und der Leerstand ergibt sich ausschließlich aus einer fluktuationsbedingten, zur Herrichtung der Wohnung erforderlichen Anschlussvermietungszeit.

Die LEG hat im Geschäftsjahr 2023 Gesamtinvestitionen (bereinigt um Konsolidierungseffekte, Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen und Fördermittel) in Höhe von 379,8 Mio. Euro vorgenommen. Die durchschnittlichen Investitionen pro qm sanken im Vergleich zum Vorjahr planmäßig um 5,60 Euro auf 35,01 Euro. Bei der Allokation der Investitionen berücksichtigt die LEG sowohl eine Cash-optimierte Steuerung als auch die Steigerung von Portfolioqualität und Energieeffizienz.

Für eine stetige Verbesserung des operativen Geschäfts wurden im Berichtsjahr verschiedene Maßnahmen umgesetzt. Die operativen und administrativen Prozesse wurden in den vergangenen Jahren detailliert dokumentiert und werden im Sinne eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses permanent analysiert und weiterentwickelt. Ein besonderes Anliegen der LEG in diesem Zusammenhang ist die weitere Optimierung der Kommunikationskanäle (Mieter-App, Telefonanlage etc.), um mit den Mieterinnen und Mietern in einem offenen und effizienten Austausch zu sein.

## Finanzierung

### Finanzierungsportfolio

Die LEG hat im Laufe des Geschäftsjahres 2023 zahlreiche Finanzierungsmaßnahmen durchgeführt.

Kapitalmarktseitig hat die LEG zwei ihrer ausstehenden Anleihen um einen Nominalbetrag von jeweils 100 Mio. Euro erhöht. Hierbei handelte es sich zum einen um die nachhaltige Anleihe 2021/2031, welche nun über ein ausstehendes Nominalvolumen von 700 Mio. Euro verfügt, und zum anderen um die Anleihe 2022/2029, mit einem ausstehenden Nominalbetrag von nunmehr 600 Mio. Euro. Die im Januar 2024 fällige Anleihe über nominal 500 Mio. Euro wurde im Oktober 2023 vorzeitig zurückgeführt.

Weiterhin wurden im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 langfristige besicherte Bankdarlehen über insgesamt 546 Mio. Euro abgeschlossen. Zugleich wurden Darlehensverbindlichkeiten über insgesamt 295 Mio. Euro getilgt. Darüber hinaus wurden im Jahr 2023 Darlehensverträge über 280 Mio. Euro abgeschlossen, mit denen Fälligkeiten im Jahr 2024 prolongiert bzw. abgelöst werden.

Zudem hat die LEG im Berichtsjahr ihre syndizierte Betriebsmittellinie über 600 Mio. Euro bis Oktober 2026 frühzeitig verlängert. In Ergänzung dazu wurden zwei zusätzliche bilaterale Betriebsmittellinien in Höhe von jeweils 75 Mio. Euro abgeschlossen. Entsprechend stehen der LEG nun insgesamt 750 Mio. Euro an Betriebsmittellinien zur Verfügung. Diese sind zum Stichtag ungenutzt.

Die Durchschnittsverzinsung der LEG lag am 31. Dezember 2023 bei 1,58 % gegenüber 1,26 % zum Ende des Vorjahrs. Die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten sank leicht von 6,5 Jahren auf 6,2 Jahre.

#### **Finanzierungsstruktur**

Von den gesamten Fremdkapitalia der LEG entfallen zum Stichtag 55 % auf Kapitalmarktfinanzierungen (Anleihen und Wandelschuldverschreibungen), 38 % auf Bankdarlehen sowie 7 % auf Förderdarlehen und sonstige Verbindlichkeiten. Die Darlehensverbindlichkeiten bei den Banken verteilen sich im Wesentlichen auf 14 Kreditinstitute, vornehmlich aus dem Sektor inländischer Hypotheken- und Landesbanken. 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 bzw. von 19 % am Darlehensportfolio der Banken.

#### **Finanzierungsquellen**

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| Kapitalmarkt             | 55% |
| Banken                   | 38% |
| Förderdarlehen/ Sonstige | 7%  |

#### **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 mit Darlehenslaufzeiten von bis zu zwölf Jahren kontrahiert. Im Durchschnitt ergibt sich über das gesamte Finanzierungsportfolio inklusive der langfristigen Förderdarlehen (mit durchschnittlicher Laufzeit von 21,8 Jahren) eine Laufzeit von 6,2 Jahren. Bei der Steuerung der Vertragslaufzeiten wird das Ziel verfolgt, dass nicht mehr als 25 % der Gesamtverbindlichkeiten innerhalb eines Jahres fällig werden.

Zum Jahresende 2023 hatte die LEG nur geringe Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit innerhalb eines Jahres, da die Verbindlichkeiten des Geschäftsjahres 2024 bereits durch Refinanzierungsvereinbarungen gedeckt wurden. Darüber hinaus hat die LEG damit begonnen, erste Teile der im Geschäftsjahr 2025 fälligen besicherten Verbindlichkeiten zu adressieren.

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

(Kreditvolumen in Mio. €, Anteil an Gesamtverschuldung in %)

| Laufzeit | in Mio. € | in %              |
|----------|-----------|-------------------|
| 2024     | 315       | 3,4% <sup>1</sup> |
| 2025     | 964       | 10,3%             |
| 2026     | 1.046     | 11,1%             |
| 2027     | 1.216     | 12,9%             |
| 2028     | 1.052     | 11,2%             |
| 2029     | 778       | 8,3%              |
| 2030     | 547       | 5,8%              |
| 2031     | 983       | 10,5%             |
| 2032     | 500       | 5,3%              |
| 2033     | 864       | 9,2%              |
| 2034     | 800       | 8,5%              |
| 2035     | 1         | 0,0%              |
| 2036 ff. | 334       | 3,6%              |

<sup>1</sup> Im Jahr 2023 wurden Darlehensverträge über 280 Mio. Euro abgeschlossen, mit denen Fälligkeiten im Jahr 2024 prolongiert bzw. abgelöst werden.

## Zinssicherung

Die Finanzierungsvereinbarungen sind entsprechend der langfristigen strategischen Ausrichtung zu rund 94 % über Festzinsvereinbarungen oder Zinsswaps gesichert. Derivative Zinssicherungsinstrumente sind hierbei an das jeweilige Darlehensgrundgeschäft (Microhedge) gekoppelt.

## Zinssicherungsinstrumente

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Festzins        | 86,7% |
| Zinsswap        | 7,1%  |
| variable Zinsen | 6,1%  |

## 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.

## Covenants

|  |            |
|--|------------|
| Consolidated Net Financial Indebtedness to Total Assets<br>(Verhältnis konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zu Summe der Aktiva) | max. 60 %  |
| Secured Financial Indebtedness to Total Assets<br>(Verhältnis besicherte Finanzverbindlichkeiten zu Summe der Aktiva)                  | max. 45 %  |
| Unencumbered Assets to Unsecured Financial Indebtedness<br>(Verhältnis unbelastetes Vermögen zu unbesicherte Finanzverbindlichkeiten)  | min. 125 % |
| Consolidated Adjusted EBITDA to Net Cash Interest<br>(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 2023 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 Zinsumfeldes 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). 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 2023 werden Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE der Hauptversammlung am 23. Mai 2024 vorschlagen, 100 % des AFFO I in Höhe von 181,2 Mio. Euro auszuschütten.

Auf Basis von 74.109.276 dividendenberechtigten Stückaktien ergibt sich daraus eine Dividende von 2,45 Euro je Aktie.

Die Netto-Erlöse aus Verkäufen im Geschäftsjahr 2023 sollen zur Stärkung der Kapitalbasis vollständig im Unternehmen verbleiben.

In Abhängigkeit von unternehmensspezifischen Entwicklungen und der Situation auf dem Kapitalmarkt beabsichtigt die LEG, der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 18,3 Mio. Euro (Vorjahr: -307,6 Mio. Euro).

Der Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag) resultiert überwiegend aus der Verlustübernahme der LEG Holding GmbH (281,9 Mio. Euro) im Vorjahr, die im Geschäftsjahr nicht erneut angefallen ist, sowie einem Anstieg der Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens um 50,1 Mio. Euro auf 96,7 Mio. Euro (Vorjahr: 46,6 Mio. Euro).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 4,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1,3 Mio. Euro) ergeben sich im Wesentlichen aus der Weiterbelastung von Aufwendungen für konzerninterne Dienstleistungen in Höhe von 3,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,9 Mio. Euro).

Der Personalaufwand ist im Wesentlichen aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr um 5,6 Mio. Euro höheren Zuführung zur Rückstellung für das Long Term Incentive Programm angestiegen. Für weitergehende Ausführungen sei auf den Vergütungsbericht als Teil des Lageberichts verwiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 7,6 Mio. Euro (Vorjahr: 8,4 Mio. Euro) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Beratungsleistungen (1,5 Mio. Euro), Gremienvergütungen (1,0 Mio. Euro), für übrige Sachversicherungen (1,0 Mio. Euro) und Prüfungstätigkeiten (0,9 Mio. Euro). Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 0,8 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf eine Reduzierung der sonstigen Honorare (1,7 Mio. Euro) zurückzuführen. Dem steht im Wesentlichen ein Anstieg der Aufwendungen aus der Konzernumlage (0,9 Mio. Euro) gegenüber.

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen betragen 17,2 Mio. Euro (Vorjahr: 11,3 Mio. Euro). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Gewinnabführung der LEG Holding GmbH in Höhe von 11,4 Mio. Euro (Vorjahr: 281,9 Mio. Euro Verlustübernahme).

Der Anstieg der Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens auf 96,7 Mio. Euro (Vorjahr: 46,6 Mio. Euro) ergibt sich im Wesentlichen aus höheren Zinsen für Ausleihungen durch das gestiegene Zinsniveau.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge von 1,1 Mio. (Vorjahr: 0,8 Mio. Euro) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung von Forderungen aus dem Cash-Management und des Inhouse-Cash.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen stiegen um 8,4 Mio. Euro auf 82,1 Mio. Euro (Vorjahr: 73,7 Mio. Euro) an und setzen sich aus der Unternehmensfinanzierung mit 55,1 Mio. Euro (Vorjahr: 61,2 Mio. Euro) und aus sonstigen Zinsen mit 27,0 Mio. Euro (Vorjahr: 12,4 Mio. Euro) zusammen. Der Anstieg der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus weiteren Aufwendungen aus der planmäßigen Auflösung aktivierter Disagien, der Verzinsung von Verbindlichkeiten aus dem Cash-Management und des Inhouse-Cash sowie weiteren Aufwendungen aus der Verlustübernahme der LEG Holding GmbH im Vorjahr. Dem steht ein Wegfall von Bearbeitungsgebühren nach Begebung weiterer Anleihen im Vorjahr gegenüber.

Die Unternehmensfinanzierung beinhaltet Aufwendungen für Wandelanleihen in Höhe von 5,7 Mio. Euro (Vorjahr: 5,7 Mio. Euro). Aufwendungen für weitere Unternehmensanleihen sind im Berichtsjahr in Höhe von 42,5 Mio. Euro (Vorjahr: 61,2 Mio. Euro) angefallen, darin enthalten sind keine Einmalkosten (Vorjahr: 17,6 Mio. Euro). Für sonstige Finanzierungen sind Aufwendungen in Höhe von 6,1 Mio. Euro (Vorjahr: 6,4 Mio. Euro) berücksichtigt. Im Berichtsjahr sind darin keine Einmalkosten angefallen (Vorjahr: 17 Tsd. Euro).

Die sonstigen Zinsen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der planmäßigen Auflösung der im Zusammenhang mit der Emission der Wandelanleihen, Unternehmensanleihen und weiteren Anleihen sowie einer sonstigen Finanzierung aktivierter Disagien in Höhe von 10,5 Mio. Euro (Vorjahr: 8,2 Mio. Euro) und die Verzinsung von Forderungen aus dem Cash-Management und Inhouse-Cash in Höhe von 5,8 Mio. Euro (Vorjahr: 2,0 Mio. Euro). Die Verzinsung von Verbindlichkeiten aus dem Cash-Management und des Inhouse-Cash erfolgte mit dem 1-Monats-EURIBOR.

### Vermögenslage



Die Bilanzsumme ist um 558,2 Mio. Euro auf 8.270,0 Mio. Euro (Vorjahr: 8.828,2 Mio. Euro) gesunken.

Auf der Aktivseite ist der Rückgang der Bilanzsumme im Wesentlichen auf eine Reduzierung der Finanzanlagen um 588,8 Mio. Euro, der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 5,8 Mio. Euro sowie der flüssigen Mittel um 1,0 Mio. Euro zurückzuführen. Dem steht im Wesentlichen eine Zunahme des aktiven Rechnungsabgrenzungspostens um 37,3 Mio. Euro gegenüber.

Die Finanzanlagen sinken von insgesamt 8.751,9 Mio. Euro um 588,8 Mio. Euro auf 8.163,1 Mio. Euro. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen vermindern sich von 5.007,0 Mio. Euro auf 4.418,1 Mio. Euro im Wesentlichen durch Rückzahlungen der LEG NRW GmbH von 588,7 Mio. Euro.

Das Umlaufvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 24,1 Mio. Euro (Vorjahr: 30,9 Mio. Euro). Dieses wird vorwiegend durch die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (22,2 Mio. Euro) bestimmt.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sinken um 4,9 Mio. Euro von 27,1 Mio. Euro auf 22,2 Mio. Euro. Der Rückgang ist im Wesentlichen im Cash-Management und Inhouse-Cash, insbesondere durch Rückzahlungen von Ausleihungen der LEG NRW GmbH, begründet.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten steigt um 37,3 Mio. Euro von 45,4 Mio. Euro auf 82,7 Mio. Euro und besteht im Wesentlichen aus Disagien, welche als Unterschiedsbetrag aus Emissionserlös und der zum Erfüllungsbetrag passivierten Verbindlichkeit von Schuldverschreibungen resultieren. Aus den im Berichtsjahr begebenen Schuldverschreibungen und dem damit verbundenen Disagio ergibt sich ein Zugang zum aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 47,8 Mio. Euro. Dem gegenüber steht überwiegend eine planmäßige Auflösung von 10,5 Mio. Euro.

Auf der Passivseite ist der Rückgang der Bilanzsumme im Wesentlichen auf eine Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um 276,4 Mio. Euro, der Anleihen um 300,0 Mio. Euro sowie der sonstigen Verbindlichkeiten um 7,0 Mio. Euro zurückzuführen. Dem steht ein Anstieg des Eigenkapitals um 18,3 Mio. Euro und der Rückstellungen um 5,6 Mio. Euro gegenüber.

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

Die Rückstellungen aus dem Personalbereich (10,0 Mio. Euro) betreffen Pensionen und sonstige Verpflichtungen für Mitglieder des Vorstandes.

Neben Wandelanleihen über 950,0 Mio. Euro, Unternehmensanleihen über 4.200,0 Mio. Euro und weiteren sonstigen Finanzierungen über 280,0 Mio. Euro setzen sich die übrigen Verbindlichkeiten im Wesentlichen aus den sonstigen Verbindlichkeiten (26,6 Mio. Euro) sowie den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (5,6 Mio. Euro) aus dem konzerninternen Leistungs- und Verrechnungsverkehr zusammen. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben alle eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und beinhalten im Wesentlichen die Rechnungsabgrenzung von Kapitalkosten für die bestehenden Anleihen (26,6 Mio. Euro).

## Finanzlage

Das Eigenkapital ist um 18,3 Mio. Euro auf 2.749,9 Mio. Euro (Vorjahr: 2.731,6 Mio. Euro) gestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich auf 33,3 % (Vorjahr: 30,9 %) verbessert.

Wesentliche Ursache ist der Jahresüberschuss von 18,3 Mio. Euro (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 307,6 Mio. Euro). Dieser ist überwiegend aus der Verlustübernahme der LEG Holding GmbH (281,9 Mio. Euro) im Vorjahr begründet, die im Geschäftsjahr nicht erneut angefallen ist, sowie einem Anstieg der Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von 96,7 Mio. Euro (Vorjahr: 46,6 Mio. Euro).

Nach Beschluss des Vorstandes wurden aus der Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB 259,4 Mio. Euro sowie 236,4 Mio. Euro aus der Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB entnommen und dem Bilanzgewinn zugerechnet. Dies begründet im Berichtsjahr den Rückgang der Kapitalrücklage auf 1.000,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1.495,8 Mio. Euro).

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

Die Anleihen betragen zum Bilanzstichtag 5.430,0 Mio. Euro (Vorjahr: 5.730,0 Mio. Euro). Am 30. Juni 2021 wurde eine Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 600,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 30. Juni 2031 begeben, die am 10. Juli 2023 durch die Begebung einer weiteren Tranche um 100,0 Mio. Euro erhöht wurde. 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 einer weiteren Tranche wurde diese um 100,0 Mio. Euro am 22. November 2023 erhöht. Am 23. Oktober 2023 wurde eine Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 23. Januar 2024 vorzeitig zurückgeführt.

Die neu aufgenommenen Finanzierungsmittel wurden überwiegend zur Konzernfinanzierung genutzt.

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

## 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, den operativen Tätigkeiten sowie der Regeleinhaltung („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.

Die LEG hat in den vergangenen Jahren, unter Beachtung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und branchenüblichen Standards, ein IKS eingerichtet, welches Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Rechnungslegung und Prozessdurchführung umfasst. Im Rahmen eines konzernweiten Projektes wurde das bereits bestehende IKS methodisch weiterentwickelt. Dabei wurden auch die Inhalte des Gesetzes zur Stärkung der Finanzmarktintegrität (FISG), welches am 1. Juli 2021 in Kraft getreten ist, berücksichtigt. Die zugrunde liegende Methodik wurde in Abstimmung 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 und 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 den Rechnungslegungsprozess ist es Ziel und Zweck des IKS, die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen sowie die richtige und vollständige Erfassung aller Geschäftsvorfälle sicherzustellen. Hinsichtlich der Geschäftsprozesse, die sich in strategische Prozesse, operative Prozesse sowie Support-Prozesse unterteilen, dient das IKS der LEG dazu, alle relevanten wiederkehrenden Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen richtig und vollständig zu erfassen, darzustellen, zu überprüfen und laufend zu überwachen. Das IKS hat somit eine präventive und aufdeckende Funktion, mit dem Ziel, die gewünschten Abläufe 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 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**

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

#### [Grundwerteerklärung](#)

Die Grundwerteerklärung der LEG enthält das Ziel und die Strategie des Unternehmens sowie die Werte, welche die Grundlage für den Umgang der LEG mit Kunden, Mitarbeitern, Investoren, Geschäftspartnern und der Gesellschaft darstellen.

#### [Code of Conduct](#)

Der Code of Conduct der LEG konkretisiert die Grundwerteerklärung der LEG und setzt die darin enthaltenen Werte für den Geschäftsalltag in Verhaltensregeln um. Der Verhaltenskodex enthält unter anderem Regelungen für Bereiche wie Ethik, Compliance, Korruptionsprävention, Interessenkonflikte, Informations- und Datenschutz sowie zum Schutz von Menschenrechten und Umwelt und gilt für alle Personen, die für die LEG tätig sind. Einzelheiten zu diesen Verhaltensstandards sind in der Konzernrichtlinie Menschenrechte und Umweltschutz (zugleich Grundsatzzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und der Umwelt) sowie in anderen konzernweit gültigen internen Regelungen und Richtlinien festgelegt, die im Intranet veröffentlicht sind.

#### [Konzernrichtlinie Menschenrechte und Umweltschutz \(zugleich Grundsatzzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und der Umwelt\)](#)

Die LEG bekennt sich zur Achtung der Menschenrechte für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und all diejenigen, auf die sich ihre Geschäftstätigkeit auswirkt. Sie ist sich ihrer Verantwortung in der Gesellschaft sowie ihrer menschen- und umweltrechtlichen Sorgfaltspflichten bewusst. 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.

#### Weitere konzernweit gültige Richtlinien

Zu den weiteren konzernweit gültigen Richtlinien gehört insbesondere auch die Richtlinie gegen Korruption und Interessenkonflikte. Sie dient der Förderung der Integrität der Mitarbeiter und der Vermeidung von Korruption und Interessenkonflikten. In der Richtlinie werden die Begriffe Integrität und Interessenkonflikte erläutert und es werden bestehende Verbote im Zusammenhang mit Bestechung und Korruption erklärt und festgelegt. Die Richtlinie bezweckt, die Mitarbeiter über die Entstehung und die Gefahren von Situationen, die für Korruption anfällig sind, in allen Geschäftsbereichen der LEG zu sensibilisieren und die bestehenden Compliance-Anforderungen zu verdeutlichen. Sie dient damit der Korruptionsprävention. Jedem Mitarbeiter und jeder Führungskraft obliegt es, die geltenden rechtlichen Bestimmungen genau einzuhalten. Hier besteht eine Null-Toleranz-Politik. Weitere Richtlinien betreffen unter anderem die Themen Mitarbeiter und Diversität, Whistleblower bzw. Umwelt und Wasser.

#### Geschäftspartnerkodex

Der Geschäftspartnerkodex der LEG wird verbindlich mit Geschäftspartnern vereinbart und enthält Grundsätze der Zusammenarbeit zur Gewährleistung von Integrität, Zuverlässigkeit sowie wirtschaftlich und ethisch korrekten Verhaltensstandards. Der Geschäftspartnerkodex legt außerdem besonderen Wert auf die Einhaltung von menschenrechtlichen und umweltrechtlichen Sorgfaltspflichten.

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

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

Zur Steuerung des CMS hat die LEG einen Compliance-Beauftragten ernannt. Der Compliance-Beauftragte unterstützt die Führungskräfte bei der Sicherstellung der Compliance. Zudem übernimmt er die Beratung und Schulung der Mitarbeiter in Compliance-Fragen. In regelmäßigen Sitzungen beraten die Verantwortlichen aus Interner Revision, Recht und Personal die Ausgestaltung des Systems. Ebenso wird durch das stetige Benchmarking mit anderen CMS wie auch durch die unabhängige Beurteilung durch externe Fachleute eine kontinuierliche Weiterentwicklung und Verbesserung des CMS gefördert. Das CMS der LEG wurde im Jahr 2019 durch das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft zertifiziert. Nach erfolgreicher Wiederholungsauditierung wurde das Zertifikat 2021 erneut verliehen und besitzt nun Gültigkeit bis zum September 2024.

Compliance ist in der Abteilung Recht & Compliance angesiedelt, deren Leiter unmittelbar an den Vorstandsvorsitzenden der LEG berichtet.

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

## Risikomanagement

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

Das vorhandene RMS unterliegt einem stetigen Weiterentwicklungs- und Optimierungsprozess, um sich den neuen internen und externen Entwicklungen anzupassen. So wurde innerhalb des Geschäftsjahres ein Projekt zum neuen EU-Lieferkettengesetz aufgesetzt (für die LEG ab 1. Januar 2024 relevant). Im Rahmen dieses Projekts werden auch die Implikationen für das Risikomanagement geprüft. Des Weiteren wurde ein Projekt aufgesetzt, um die Auswirkungen des Klimawandels auf die LEG in verbesserter Form einordnen zu können. Ziel ist es, für die von der LEG bereits im Jahr 2021 eingeführten TCFD-Risiken (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) eine noch fundiertere Risikobewertung gemäß der ab 2024 verbindlichen, durch die Europäische Union aufgestellten Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) zu generieren.

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, Extremwittersituationen, Naturereignisse). Neben diesen gebäudespezifischen Risiken sind auch diverse Compliance-Sachverhalte und Cyberrisiken versichert.

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 immer 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.

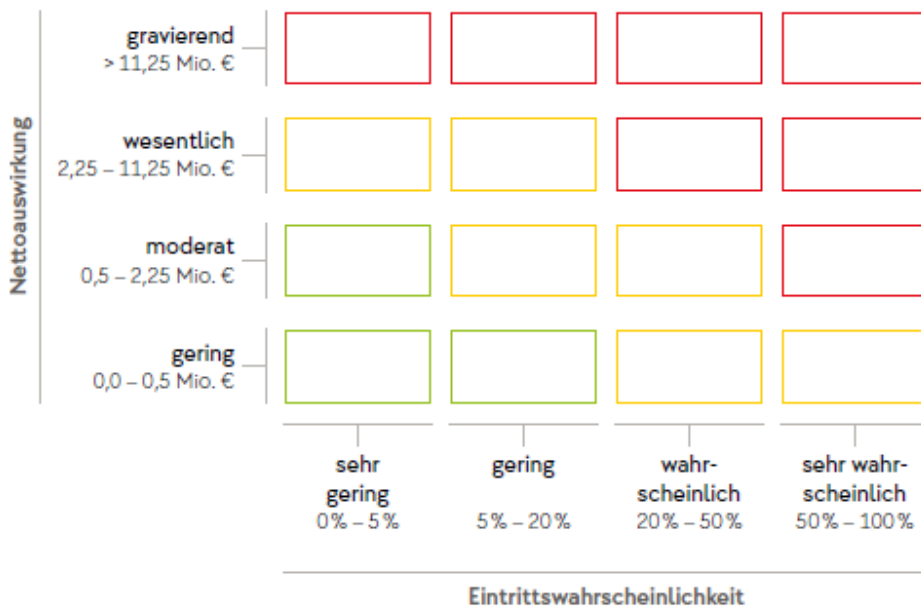
Im Einzelnen werden die Klassen für die Liquiditätsauswirkung als führende Perspektive wie folgt definiert:

- Gering: Nettoauswirkung 0,0 Mio. Euro < x < 0,5 Mio. Euro
- Moderat: Nettoauswirkung 0,5 Mio. Euro ≤ x < 2,25 Mio. Euro
- Wesentlich: Nettoauswirkung 2,25 Mio. Euro ≤ x < 11,25 Mio. Euro
- Gravierend: Nettoauswirkung 11,25 Mio. Euro ≤ x

Für die Klassen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

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

Nach diesem Schema ergibt sich eine Bewertungsmatrix, über welche Risikomeldungen eingruppiert und über ein Ampelsystem einer roten, gelben, oder grünen Kategorie mit entsprechender Priorisierung zugeordnet sind.





### **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 (2024 und 2025) eine Nettoliquiditätsauswirkung größer 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 (2024 - 2028) sowie das abgeschlossene Geschäftsjahr 2023 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 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.

Als wesentliches Ereignis des Jahres 2023 ist allen voran der andauernde Krieg in der Ukraine zu nennen, infolgedessen die Sanktionen gegen die Russische Föderation weiter verschärft wurden. Hieraus resultieren weiterhin hohe Preisniveaus insbesondere in den Bereichen Lebensmittel und Energieträger, welche die Kaufkraft der Bevölkerung belasten. Für die LEG bedeutet dies einerseits ein höheres Risiko durch Zahlungsausfälle, gegenläufig können Kaufkraftverluste die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum erhöhen.

Die EZB nimmt trotz eines energiepreisbedingten aufwärtsgerichteten Basiseffekts einen rückläufigen Trend bei der Inflation wahr. Zudem dämpfen die durch die bisherigen Zinserhöhungen erschwerten Finanzierungsbedingungen volkswirtschaftlich die Nachfrage. Zur Erreichung des mittelfristigen Inflationsziels von 2,0 % ist es aus EZB-Sicht erforderlich, das gegenwärtig restriktive Zinsniveau (Leitzins 4,5 %) lang genug beizubehalten. Insofern erscheinen kurzfristige Zinssenkungen unwahrscheinlich bzw. ist damit nur bei deutlicher Veränderung der Inflationsdaten zu rechnen. Unternehmen agieren folglich weiterhin in einem Umfeld hoher Refinanzierungskosten. Hohe Renditen auf festverzinsliche Wertpapiere wirken tendenziell belastend auf andere Assetklassen wie Aktien oder Immobilien.

Der kurzfristige Refinanzierungsbedarf der LEG ist moderat, fällige Verbindlichkeiten sind in diesem Zusammenhang bereits bis Mitte 2025 gedeckt. Bei einem länger anhaltend hohen Zinsniveau besteht die Gefahr, dass sich der Zinsaufwand für die LEG sukzessive deutlich erhöht. Darüber hinaus birgt das hohe Zinsniveau das Risiko weiterer Abwertungen des Immobilienportfolios.

Der Terrorangriff der Hamas auf Israel hat den Nahostkonflikt deutlich verschärft. Der Krieg in Gaza sowie die Angriffe der Huthi-Rebellen und weiterer proiranischer Gruppierungen, u.a. auf Handelsrouten im Roten Meer und auf dort stationierte US-Soldaten, erschweren eine abschließende Einschätzung, ob bzw. in welchem Umfang sich der Konflikt ausweitert und von einem Lokal- zu einem Regionalkonflikt werden könnte. In der Folge sind zunehmende Fluchtbewegungen und steigende Ölpreise denkbar. Mit Blick auf die Beeinträchtigung der Handelsrouten ist bereits eine Erhöhung der Materialkosten zu verzeichnen.

Weitere geopolitische Risiken bestehen aufgrund der wirtschaftlichen Rivalität zwischen den USA und China, die zusätzlich vom Konflikt um die Unabhängigkeit Taiwans angefacht wird. Darüber hinaus sind potenzielle Konfliktherde auf der koreanischen Halbinsel, in Südamerika (Venezuela / Guyana) und in Westafrika (Niger, Burkina Faso, Mali, Guinea) lokalisiert. Zudem finden im Jahr 2024 zahlreiche Wahlen statt (u.a. USA, Indien und Europawahl), die je nach Ausgang die globalen politischen Verhältnisse signifikant beeinflussen werden. Eine konkrete Beurteilung etwaiger Auswirkungen auf die LEG ist derzeit noch nicht abschließend möglich.

Die wirtschaftliche Situation in Deutschland ist aktuell vor allem durch mangelhafte Verfügbarkeit an Fachkräften sowie an bezahlbarem Wohnraum geprägt. Letztere Herausforderung wird dabei durch hohe Finanzierungskosten sowie durch regulatorische Auflagen weiter verstärkt. In der Folge werden die von der Bundesregierung avisierten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr auf absehbare Zeit nicht erreicht werden. Nach Schätzungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen wird sich die Anzahl Neubauten im Jahr 2023 nur auf 242.000 Wohnungen und im Jahr 2024 auf 214.000 Wohnungen belaufen. Laut Statistischem Bundesamt hat die deutsche Wirtschaft im Jahr 2023 einen BIP-Rückgang von -0,3 % verzeichnet. Für das Jahr 2024 wird aktuell ein Anstieg des BIP von 1,3 % veranschlagt. Dies stellt eine Verschlechterung gegenüber früheren Prognosen dar, die auf eine Verlangsamung im Bausektor sowie auf ein weniger dynamisches Exportwachstum zurückzuführen ist.

Die verhaltenen wirtschaftlichen Aussichten, insbesondere der inflationsbedingte Rückgang der Kaufkraft, können für die LEG das Risiko von Zahlungsausfällen erhöhen. Gleichzeitig vermindert jedoch die verlangsamte Neubautätigkeit das Angebot am Wohnungsmarkt, sodass die Durchsetzbarkeit von Mieterhöhungen steigt.

In der demografischen Entwicklung verzeichnet Deutschland eine zunehmende Alterung der Erwerbsbevölkerung und damit einhergehend einen steigenden Anteil an Rentnern. Hieraus resultiert ein struktureller Bedarf an neuen Arbeitskräften. Der sich verstärkende Fachkräftemangel birgt das Risiko steigender Personalkosten und wird ohne einen deutlichen Anstieg an Zuwanderung von Arbeitskräften nur schwer zu bewältigen sein.

Aus einem Bevölkerungswachstum infolge von Zuwanderung ergibt sich die Chance einer erhöhten Nachfrage nach dem von der LEG angebotenen bezahlbaren Wohnraum. Eine negative demografische Entwicklung könnte hingegen langfristig die Nachfrage entsprechend mindern.

Das Klimaschutzgesetz sowie die Anforderungen 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 Wirtschaftsmodell CO<sub>2</sub>-neutral und gleichzeitig wettbewerbsfähig zu gestalten. Für die LEG resultiert hieraus das Risiko hoher Investitionskosten, ohne die Mieten aufgrund möglicher gesetzlicher Vorgaben in angemessenem Maße steigern zu können. Einhergehend besteht jedoch die Chance, von staatlichen Fördermaßnahmen zu profitieren, über welche ein signifikanter Anteil dieser Investitionen unterstützt werden könnte. Zudem können sich aus strengerer Regulierung, etwa im Bereich Energieeffizienz, verbesserte Marktchancen für Innovationen der LEG (RENOWATE, termios, dekarbo) ergeben.

### **Einschätzung des Immobilienmarktes**

Der Immobilienmarkt unterliegt einem langfristigen Zyklus. Niedrige Zinsen und Inflationsraten haben bis ins vergangene Jahr eine lang anhaltende Wachstumsphase befördert. Infolge der sich ab 2021 beschleunigenden Inflation haben die Notenbanken ab 2022 eine Abkehr von der Niedrigzinspolitik vollzogen. Dies hatte zunächst eine rückläufige Preisdynamik an den Immobilienmärkten zur Folge. Mittlerweile sind bei geringen Transaktionsvolumina Preisrückgänge zu beobachten. Da es zwischen der notariellen Beurkundung eines Verkaufs, dem Nutzen-/Lastenwechsel und der Veröffentlichung der Transaktionsdaten im Rahmen der offiziellen Marktberichte einen – teilweise mehrmonatigen – Zeitversatz gibt, ist für eine aktuelle Einschätzung der Entwicklung eine große Marktnähe erforderlich.

Als Vermögensanlage stehen Immobilien in Konkurrenz zu anderen Anlageklassen. Insbesondere die deutlich gestiegenen Renditen am Anleihemarkt führen zu einer geringeren Attraktivität von Immobilieninvestments. Der Immobilienkauf zur Eigennutzung ist aufgrund des weiterhin hohen Preisniveaus bei gleichzeitig stark gestiegenen Finanzierungskosten für immer mehr Haushalte unerschwinglich geworden. Hieraus resultiert eine Steigerung der Nachfrage nach Mietwohnraum.

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.

Zum 3. März 2023 hat das Bundesministerium für Arbeit und Soziales einen aktualisierten Referentenentwurf zur „Verordnung zur Änderung der Gefahrstoffverordnung und anderer Arbeitsschutzverordnungen“ veröffentlicht. Diesem Referentenentwurf folgend soll ein Asbest-Generalverdacht für alle Gebäude formuliert werden, deren Baubeginn vor dem 31. Oktober 1993 liegt. Für einen Großteil des LEG-Immobilienbestandes liegt der Baubeginn vor dem genannten Datum, sodass künftig umfangreiche Erkundungs- und in der Folge Sanierungsarbeiten durchzuführen wären, die mit entsprechenden direkten, aber u.a. durch verlängerte Leerstandszeiten der zu bebauenden

bzw. sanierenden Wohnungen auch indirekten Kosten verbunden wären. Der Referentenentwurf geht voraussichtlich in seiner aktuellen Form ins weitere parlamentarische Verfahren, sodass sich noch Änderungen am Entwurf ergeben können. Derzeit gibt es Verzögerungen im parlamentarischen Gesetzgebungsverfahren, u.a. durch weiteren inhaltlichen Abstimmungsbedarf. Die ursprünglich zum 1. Januar 2024 geplante Umsetzung ist daher aus heutiger Sicht nicht realistisch und wird frühestens zu einem späteren Zeitpunkt im Jahr 2024 erfolgen können.

Aktuell steht ein Beschluss zur Novellierung der Gebäudeeffizienzrichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive kurz: EPBD) aus. Ein erster Entwurf der EU-Kommission zur EPBD aus Dezember 2021 sah vor, dass die energetisch schwächsten 15% der Bestände eines Mitgliedsstaates einer Sanierungspflicht bis zum Jahr 2030 unterliegen sollten. Dieser ursprüngliche Ansatz wurde inzwischen im Rahmen des Trilog-Verfahrens verworfen. Nunmehr soll es anstelle verpflichtender Sanierungsvorgaben für bestimmte Energieeffizienzklassen einen nationalen Energieeinsparpfad für den Wohngebäudebestand bis zum Jahr 2050 geben. Der Zielpfad bezüglich der Einsparungen im durchschnittlichen Primärenergieverbrauch ist aktuell noch Gegenstand laufender Diskussionen auf EU-Ebene.

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). Der Fokus des Portfolios liegt auf preisgünstigem Wohnraum. Diese 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 CO<sub>2</sub>-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.

Aufgrund von hoher Inflation und gestiegenen Zinsen sind die Kapitalkosten der LEG in der jüngeren Vergangenheit stark angestiegen. Im Rahmen der jährlich durchzuführenden Bewertung der Beteiligungsbuchwerte gemäß IDW RS HFA 10 kann sich hierdurch bei einzelnen Gesellschaften innerhalb des LEG-Konzerns ein Abschreibungsbedarf ergeben.

### 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 2024 und 2025 bei Risikoeintritt eine potenzielle Netto-Liquiditätsauswirkung von über 2,25 Mio. Euro aufweisen (unabhängig von ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit). Handelt es sich bei den identifizierten Einzelrisiken um rückstellungsrelevante Sachverhalte, so wurde zum 31. Dezember 2023 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. In dieser Kategorie ist die Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken nahezu unverändert.

#### Kommunikation und Image

Externe oder interne Ereignisse, unabhängig davon, ob sie in direkter Verantwortung der LEG liegen, können einen Imageverlust herbeiführen. Die potenziellen Ursachen sind breit gefächert und können neben den klassischen Imagerisiken auch ESG- bzw. Klimaaspekte umfassen. Zunehmend höhere Erwartungen bzw. Anforderungen seitens Gesetzgeber, Investoren und Gesellschaft führen dazu, dass die bloße Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen kein Garant für ein positives Unternehmensimage ist. Die Außenwahrnehmung muss demnach nicht zwingend kongruent mit dem tatsächlichen Engagement der LEG sein. Die LEG begegnet diesem Risiko unter anderem durch eine aktive Pressearbeit, externe Zertifizierungen (auch für ESG-Bereiche) und Erfüllung der Vorgaben im Rahmen der EU-Taxonomie. Dennoch kann das Eintreten eines Imageverlustes nicht vollständig ausgeschlossen werden.

#### Unternehmenssteuerung

Unter dem Sammelbegriff Unternehmenssteuerung werden Risiken zusammengefasst, die aus Planung und Berichtswesen erwachsen. Die Wirtschaftsplanungen, Forecasts und Businesspläne der LEG können Planungsungenauigkeiten beinhalten. Diese können sich sowohl durch inhaltliche, fachliche Fehleinschätzungen oder Missverständnisse sowie durch technische Fehler ergeben. Zudem bedingen sowohl die aggregierte Betrachtung kleinteiliger Sachverhalte als auch die mit längerem Planungshorizont zunehmend herausfordernde Vorhersage planungsrelevanter Parameter naturgemäß Ungenauigkeiten. Das Risiko besteht folglich darin, dass die geplanten Ergebnisse, bzw. einhergehend kommunizierte Schwankungsbreiten, verfehlt werden können. Die LEG ist bestrebt, dieses Risiko durch regelmäßige Plausibilitätskontrollen, Abweichungsanalysen und Rückkopplungsgespräche so gering wie möglich zu halten.

### **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- und/oder kartellrechtlichen 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 entstehen. 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 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-gestützt Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Regelungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes eingeführt, welche für die LEG ab 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. In dieser Kategorie hat sich die Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken deutlich verbessert.

### Akquisition

In der Subkategorie Akquisition werden Risiken aggregiert, die sich aus dem Ankauf von Immobilienportfolios ergeben können. Aufgrund der derzeitigen gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Entwicklungen sind zurzeit keine wesentlichen Akquisitionen geplant.

Grundsätzlich durchlaufen Akquisitionen einen strukturierten Ankaufsprozess. Interne und externe Experten werden in die Prüfungen eingebunden und gewährleisten somit hochwertige Einschätzungen zur Qualität der Bestände. Des Weiteren ermöglicht dieses Vorgehen die Erarbeitung von Maßnahmen zur Bestandsoptimierung und deren (Mietpreis-)Entwicklung. Die Ermittlung von benötigten Personalressourcen und Finanzierungsmöglichkeiten wird einhergehend durch die Prüfungen gewährleistet. Es besteht das Risiko, dass abgesehen von Fehleinschätzungen im Rahmen des Ankaufs Informationen bzw. Kenntnis von Mängeln erst nach dem Abschluss des Ankaufs ersichtlich werden. Hier besteht das Risiko, dass diese Informationen die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen und somit Auswirkungen auf die Bewertung der Bestände und/oder deren Profitabilität haben. Eine Absicherung dieser Risiken erfolgt weitestgehend über Garantien oder Kenntniserklärungen des Verkäufers in den Kaufverträgen, hinter denen entsprechend bonitätsstarke Garantiegeber stehen oder zu denen vereinzelt Geldbeträge auf Notaranderkonten hinterlegt wurden. Grundsätzlich werden diese Garantien jedoch mit Mindesteintrittsschwellen sowie einem Maximalgesamtschadensbetrag versehen. Sofern der Verkäufer nicht die Bonität oder den Willen zur Garantieerklärung aufweist, werden in diesen Einzelfällen relevante Sachverhalte einer zusätzlichen Prüfung unterzogen, um etwaige Risiken zu ermitteln. Gegenläufig besteht die Chance, dass sich die angekauften Bestände in Bezug auf Mietpreise, Qualität und Vermietungsquote durch umfangreiches Mieten- und Quartiersmanagement der LEG besser entwickeln als erwartet. In Einzelfällen kann es zu (außer-)gerichtlichen Auseinandersetzungen kommen, ob bzw. in welchem Umfang Maklerprovisionen aus Immobilientransaktionen begründet werden. Je nach zugrunde liegendem Transaktionsvolumen und Ausgang der Auseinandersetzung (Abwehr der Forderung, Vergleich oder Zahlung der Provision) kann hieraus ein Risiko entstehen.

### 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 Leerwohnungsanierung 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-/Leistungsverhältnisses verschlechtern. Die zwingende Berücksichtigung des Bauordnungsrechts, insbesondere in Bezug auf Verkehrssicherheit und Brandschutz, kann zu erhöhtem Personal- und Instandhaltungsaufwand führen. Zur Risikominimierung der technischen Bewirtschaftung setzt die LEG weiterhin auf die Bündelung und Standardisierung von Leistungen, Prozessoptimierung und integriertes Dienstleistermanagement.

## 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 sich die Risikosituation durch einen entfallenen wesentlichen Risikosachverhalt deutlich verbessert.

Die Subkategorie Forderungsausfälle bildet das Risiko ab, dass debitorische Vertragspartner der LEG ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen. Im Wesentlichen sind dies Zahlungen für Mieten und Nebenkosten. Zur Minimierung dieses Risikos werden durch standardisierte Bonitätsprüfungen bei Vermietungen sowie durch die Identifizierung von problembehafteten Mietverhältnissen im Rahmen eines aktiven Forderungsmanagements angemessene Gegenmaßnahmen eingeleitet. In Einzelfällen ist das Risiko von Mietausfällen weiterhin gegeben.

Infolge der Energiekrise und den damit einhergehenden allgemeinen Inflationstendenzen kommt es zu deutlich erhöhten Nebenkosten für die Mieter der LEG. Da die vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen in vielen Fällen nicht ausreichen, um die tatsächlich angefallenen Kosten zu decken, kann es im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen zu hohen Nachforderungen kommen. Hieraus resultiert das Risiko steigender Wertberichtigungen bzw. Ausbuchungen von Forderungen. Die LEG begegnet diesem Sachverhalt mit einer aktiven Kommunikation gegenüber Mietern mit dem Ziel einer auch unterjährigen Anpassung von Vorauszahlungen.

### 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 und eine Rückführung der Finanzierung erfolgen muss. 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 für die LEG derzeit begrenzt. Durch regelmäßige Überprüfung bestehender Finanzierungen und Fälligkeiten sowie frühzeitige Verhandlungen über Refinanzierungen wird das Risiko minimiert. Zudem werden fortlaufend alternative Formen der Innen- bzw. Außenfinanzierung geprüft. Zum aktuellen Zeitpunkt sind die fälligen Verbindlichkeiten der LEG bis Mitte 2025 gedeckt.

### Stabilität Bankpartner

Die Stabilität der bestehenden Partner im Bankensektor ist insbesondere vor dem Hintergrund einer stärkeren Konzentration auf einzelne Gläubiger (Restrukturierung der Finanzierung, Geldanlagegeschäfte) von wesentlicher Bedeutung für die LEG. Sowohl die Kontinuität der Geschäftspolitik als auch die wirtschaftliche Substanz der Finanzierungspartner sind hierbei wesentliche Elemente. Im Falle der Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation eines einzelnen Kreditinstitutes bzw. des Bankenmarktes im Allgemeinen kann sich aus Sicht der LEG das Risiko einer veränderten Geschäftspolitik ergeben. Mögliche Konsequenz ist die Verschlechterung von (Refinanzierungs-)Konditionen.

Insbesondere gilt dies auch für Vertragsbeziehungen, aus denen Leistungsansprüche der LEG resultieren (z.B. derivative Zinssicherungsgeschäfte). So können für die Wiedereindeckung bei Ausfall eines Finanzierungspartners höhere Kosten anfallen. Die internen Richtlinien für die Abschlüsse von Zinssicherungsgeschäften enthalten daher entsprechende Mindestanforderungen hinsichtlich der Bonität des Geschäftspartners. Weiterhin ist die LEG bestrebt, dieses Risiko durch eine Diversifizierung der Bankenpartner sowie ein regelmäßiges Monitoring der betreffenden Banken fortlaufend zu vermindern.



### **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 wird die Risikosituation durch einen neuen wesentlichen Risikosachverhalt belastet.

#### [Steuer/ Abgaben](#)

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

Steuerliche Risiken aus Betriebsprüfungen können bei Eintritt eine relevante Größenordnung erreichen. Die aktuell laufenden Betriebsprüfungen für die Jahre 2009 bis 2012 sowie 2013 bis 2016 sind weitgehend abgeschlossen, Prüfungsanordnungen für die Jahre 2017 bis 2019 sind bereits erlassen worden.

Im Vorfeld des Erwerbs von Anteilen an Immobiliengesellschaften durch die LEG wurden Immobilien auf diese Gesellschaften übertragen. Auf die Gesamttransaktion könnte eine höhere grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage zur Anwendung kommen.

Die LEG macht sich die erweiterte Grundstücks kürzung gem. §9 GewStG zunutze, über welche die Gewerbesteuerlast erheblich gemindert wird. Voraussetzung für die Anwendung der Vorschrift ist, dass für die Erhebungszeiträume bis 2020 ausschließlich Einkünfte aus der Nutzung und Verwaltung von Grundbesitz generiert werden. Es besteht einhergehend das Risiko, dass diese Regelung für einzelne LEG-Bestandsgesellschaften nicht anwendbar ist.

Im Rahmen der Novellierung der Grundsteuer wurden Forderungen laut, deren Umlagefähigkeit abzuschaffen bzw. einzuschränken. 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, könnten auch bei börsennotierten Immobiliengesellschaften zu Grunderwerbsteuer bei bestehenden Strukturen führen.

Die LEG beliefert ihre Mieter zum Teil über ihre Tochtergesellschaft EnergieServicePlus GmbH mit Energie. Es besteht das Risiko, dass Vermietung und Energielieferung wirtschaftlich als getrennt angesehen werden könnten, sodass für die Energielieferung als eigenständige Hauptleistung Umsatzsteuer anfallen könnte.

In Deutschland unterliegen gem. § 2 Abs. 2 UStG die Innenumsätze zwischen den Mitgliedern einer Organschaft grundsätzlich nicht der Umsatzsteuer, da die Organgesellschaft als unselbständiger Teil des Gesamtunternehmens des übergeordneten Organträgers angesehen wird. Aufgrund aktueller Rechtsunklarheit auf europäischer Ebene besteht das Risiko, dass Organgesellschaften zukünftig der Umsatzsteuer unterworfen werden könnten.

### **Hauptkategorie G: Personal**

Die Hauptkategorie Personal behandelt Risiken, die sich im Zusammenhang mit dem Personalbestand der LEG ergeben. In dieser Kategorie hat sich die Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken moderat verbessert. 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. eine Betriebsvereinbarung zur Flexibilisierung der Arbeitszeit und zum mobilen Arbeiten abgeschlossen.

#### Entwicklung FTE und Personalbudget

Die Subkategorie Entwicklung FTE und Personalbudget erfasst Risiken, die aus Veränderungen der Mitarbeiterkapazitäten und der Vergütung von Mitarbeitern resultieren. Im gegenwärtigen von Inflation geprägten Umfeld besteht das unternehmerische Risiko, dass die Ergebnisse aus den Tarifverhandlungen höher ausfallen als per Wirtschaftsplanung erwartet.

### **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 die Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken nahezu unverändert.

#### 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 sowie eine Auslagerung von IT-Prozessen in ein externes Rechenzentrum.

#### Haftungs-/ Versicherungsrisiken

Die Subkategorie Haftungs- und Versicherungsrisiken erstreckt sich unter anderem auf Risiken im Zusammenhang mit gesetzlichen Insiderregeln (Marktmissbrauchsverordnung). Diese sind von allen Mitarbeitern und Organen der LEG einzuhalten. Verstöße bedeuten persönliche Haftung der Betroffenen und Reputationseinbußen der LEG. Darüber hinaus bestehen im Zweifel signifikante Bußgeldrisiken für die LEG. Hieraus kann für die LEG ein relevantes Risiko erwachsen. Informationen über die LEG werden regelmäßig auf ihre Bedeutung für die LEG analysiert und, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, mitunter auch vorsorglich als Insiderinformationen kategorisiert. Sofern Informationen tatsächlich unter die Kategorie Insiderinformationen fallen, werden diese nur einem besonderen Teilnehmerkreis kommuniziert und die Teilnehmer ausdrücklich auf die Vertraulichkeit hingewiesen. Darüber hinaus werden gesetzlich vorgeschriebene Insiderverzeichnisse geführt und die darauf verzeichneten Personen sowie Personen, bei denen eine Berührung mit Insiderinformationen – sobald diese vorliegen – wahrscheinlich ist, besonders belehrt. Weiterhin ist ein Ad-hoc-Ausschuss eingerichtet, der zum einen mittels eigens dafür angelegter Gruppen-E-Mail-Adresse und entsprechender Telefonverzeichnisse ständig erreichbar ist, um kurzfristige Entwicklungen zu diskutieren, und sich zum anderen regelmäßig trifft, um Projektthemen und andere grundsätzliche, die Ad-hoc-Pflicht der LEG betreffende Themen zu besprechen. Schließlich sind technische Maßnahmen eingeleitet, um die technische Veröffentlichung von Ad-hoc-Meldungen jederzeit zu gewährleisten. Letztlich hat sich die LEG mit einer Basisversicherung gegen etwaige wertpapierhandelsrechtliche Ansprüche abgesichert.

Weiterhin existieren im immobilienpezifischen Kontext 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. In dieser Kategorie ist die Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken unverändert. 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 steigenden Bedrohungslage durch Cyberkriminelle hat die LEG neben den bereits etablierten IT-Sicherheitsmaßnahmen (z.B. Penetrationstests) umfangreiche weitere Maßnahmen (u.a. Compromise Assessment) implementiert. Durch diese wird das Risiko von Cyberangriffen oder von Zugriffen durch Unbefugte deutlich reduziert, wenngleich nicht vollständig ausgeschlossen.

#### Systemsicherheit/ Technologie

Die Subkategorie Systemsicherheit / Technologie stellt insbesondere auf Risiken ab, die sich aus dem Ausfall von Hard- oder Software ergeben. Mittels eines Notfallrechenzentrums können die Auswirkungen einer IT-bedingten Betriebsunterbrechung minimiert werden.

#### **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 Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken nahezu unverändert.

#### Subkategorie: Kaufmännisches Projektgeschäft

Das Projektgeschäft der LEG erfolgt unter Wirtschaftlichkeitsaspekten. Veränderungen in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können ein Projekt unattraktiv machen. Die Einstellung eines Projekts kann dazu führen, dass behördliche Auflagen verletzt werden. In der Folge kann es auf Basis wirtschaftlicher Abwägungen sinnvoller sein, Geldauflagen, Strafzahlungen oder Kosten zur Abwendung dieser in Betracht zu ziehen, anstatt Projekte fortzuführen.

#### Subkategorie: Technisches Projektgeschäft

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

### **Hauptkategorie K: Nachhaltigkeit**

Nachhaltigkeitsrisiken beziehen sich auf die potenziell negativen Auswirkungen, die das Geschäftsmodell der LEG auf Umwelt und Gesellschaft hat. Diese Sachverhalte manifestieren sich folglich in Schäden, die Dritten entstehen und sich monetär allenfalls indirekt über etwaige Haftungsverpflichtungen auf die LEG auswirken. In dieser Kategorie ist die Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken nahezu unverändert.

Die Hauptkategorie Nachhaltigkeit weist in ihren Subkategorien keine Einzelrisiken auf, welche im Betrachtungszeitraum die quantitative Wesentlichkeitsgrenze überschreiten; vielmehr erfolgt die Bewertung von Nachhaltigkeitsrisiken auf qualitativer Basis und ist Bestandteil der nichtfinanziellen Berichterstattung.

### **Hauptkategorie L: TCFD**

Um künftige klimabezogene physische und transitorische Risiken abzufedern, hat die LEG im Jahr 2021 mit der Integration von Risiken im Sinne der Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) in das Risikomanagementsystem begonnen. Die Empfehlungen des internationalen TCFD-Gremiums bieten einen strukturierten Ansatz, um den Klimawandel und seine potenziellen Auswirkungen auf Finanzen, Betrieb und Strategie zu bewerten und offenzulegen. Die TCFD-Risikobewertung der Gruppe umfasst alle Risiken, die sich aus dem Klimawandel (physische Risiken) ergeben. Weiterhin werden Risiken einbezogen, die sich aus dem Wandel zu einer klimafreundlichen Wirtschaft (transitorische Risiken) ergeben. Das Risikopotenzial wird in quantitativer Größenordnung erfasst. Ebenso werden TCFD-Risiken im Rahmen der quartalsweisen Risikoberichterstattung an den Vorstand wie auch den Risiko- und Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet. Die Integration der entsprechenden Risikomaßnahmen wird kontinuierlich ausgebaut. In dieser Kategorie ist die Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken nahezu unverändert.

Im Hinblick auf die Risiken des Klimawandels geht die LEG davon aus, dass der Klimawandel und die sich ändernden Wetterbedingungen langfristig zu physischen Risiken führen werden. Um mögliche Risiken für die Bestandsgebäude aufgrund des Klimawandels besser einschätzen zu können, hat die LEG mithilfe einer renommierten Software eine umfassende Analyse über die Gefährdungslage der einzelnen Gebäude durchgeführt. Die Erkenntnisse hieraus versetzen die LEG in die Lage, entsprechende Maßnahmen zur Verringerung der Risiken zu ergreifen. Akute Risiken wie Extremwetter sind in der Regel durch entsprechende Gebäudeversicherungen abgedeckt. Hier besteht das Risiko von steigenden Versicherungsprämien, Selbstbehalten und Entschädigungshöchstgrenzen oder einem möglichen Wegfall der Versicherbarkeit einzelner Risiken. Grundsätzlich beobachtet LEG kontinuierlich die Entwicklung der physischen und transitorischen Risiken. Weiter können sich technologische Risiken aufgrund disruptiver/ neuer technologischer Entwicklung ergeben, z.B. durch die Substitution von Öl- und Gasheizungen durch grüne bzw. klimaneutrale Lösungen. Ebenso können veränderte Marktpreise für Produkte und Dienstleistungen sowie geringere Materialverfügbarkeiten ein Risiko darstellen.

## Chancenberichterstattung

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

Der Immobilienbestand zum 31. Dezember 2023 umfasste 166.546 Wohneinheiten, 1.550 Gewerbeeinheiten sowie 46.621 Garagen und Stellplätze. Die LEG zählt somit zu den führenden börsennotierten Bestandshaltern von Wohnimmobilien in Deutschland. Der regionale Schwerpunkt liegt weiterhin in Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus ist die LEG in den Bundesländern Niedersachsen, Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg präsent. 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 Konsolidierung und Optimierung der Bewirtschaftungsplattform. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wächst weiterhin, während das Angebot bezahlbaren Wohnraums deutlich zurückgeht.

In der Vergangenheit stand die Ausschöpfung von Skaleneffekten durch selektives, externes Wachstum deutlich stärker im Fokus der LEG. Als Reaktion auf ein verändertes Makroumfeld reagierte die LEG bereits im Geschäftsjahr 2022 mit strategischen Anpassungen und stellte ab Oktober 2022 ihre Akquisitionstätigkeiten vollständig ein. Bei einer Verbesserung der Rahmenbedingungen besteht jedoch die Flexibilität, den Wachstumsmodus wieder aufzunehmen. Die wesentlichen Faktoren für das zurückgestellte Transaktionsgeschäft sind die folgenden:

- Stärkere Fokussierung auf Innenfinanzierung angesichts eines deutlich höheren Zinsniveaus
- Höhere Unsicherheit der weiteren Immobilienbewertung, damit auch stark eingeschränktes Transaktionsgeschäft, aufgrund der Unsicherheit zur weiteren Zinsentwicklung
- Rückgang des Aktienkurses und damit deutlicher Anstieg der Eigenkapitalkosten

Trotz zunehmender Knappheit bezahlbaren Wohnraums, verstärkt durch zurückgehende Neubauaktivitäten und starke Zuwanderung, führen die Unsicherheiten an den Finanzmärkten zu einer hohen Investitionsrückhaltung sowohl nationaler als auch internationaler Investoren. Angesichts der erheblichen zur Investition in europäische Immobilien eingeworbenen Kapitalien ist jedoch nur von einem temporären Verzicht auf Investitionen und unverändert hohem Interesse an deutschen Wohnimmobilien als Assetklasse auszugehen.

Die LEG sieht sich sehr gut positioniert und weist ein kontinuierliches Mietwachstum oberhalb des Marktdurchschnitts 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. In 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.

Gerade die Herausforderungen, die sich für die deutsche Wohnimmobilienwirtschaft aus dem deutschen Klimaschutzgesetz ergeben, bieten erhebliche Chancen für die LEG. Die LEG hat im Jahr 2021 einen Klimapfad zur Erreichung der Klimaneutralität im Jahr 2045 – gemäß dem Klimaschutzgesetz – veröffentlicht und drei Treiber dazu identifiziert: (1) die energetische Sanierung, (2) den Ausbau und Einsatz grüner Energie sowie (3) Beiträge der Mieter durch verantwortungsvolles Handeln. Zur Umsetzung dieser Treiber ist die LEG unterschiedliche strategische Partnerschaften eingegangen, um einen innovativen Lösungsansatz zu entwickeln und sich dadurch auch als externer Lösungsanbieter für nachhaltige Geschäftsmodelle zu positionieren. Darüber hinaus verfügt die LEG bereits heute sowohl über ein Netzwerk von Handwerkern und damit auch über entsprechende Kapazitäten als auch über das Know-how zur Umsetzung dieser Projekte. Dies wird ein Hauptdifferenzierungsfaktor für Immobilieneigentümer werden. Für die LEG bieten sich hierdurch nicht nur Chancen zur Verbesserung des eigenen Bestands, sondern perspektivisch auch Geschäftschancen, da nicht alle Immobilienhalter ihre Bestände in die Klimaneutralität führen können. Die positive Entwicklung des von der LEG zusammen mit dem österreichischen Bauunternehmen Rhomberg bereits Anfang 2022 gegründeten Joint Ventures RENOWATE zur seriellen Sanierung von Bestandsgebäuden bestätigt diesen Ansatz. So wurden im Bestand der LEG schon mehr als 200 Wohneinheiten angegangen. Darüber hinaus konnte RENOWATE bereits drei externe Kunden in Deutschland gewinnen und expandiert aktuell nach Österreich und in die Schweiz. Im Jahr 2023 entstand termios als gemeinsames Projekt von LEG, Oventrop und mantro, um durch einen adaptiven hydraulischen Abgleich permanent den Einsatz bestehender Heizanlagen mit KI-gesteuerten Thermostaten zu optimieren. Mit einem geringen Kapitaleinsatz pro Wohnung können hierbei bis zu 30 % Energie eingespart werden. Seit dem laufenden Geschäftsjahr 2024 werden erste Modelle des Thermostats erprobt. Das Joint Venture dekarbo, welches gemeinsam mit der Klimatechnikfirma Soeffing gegründet wurde, ist spezialisiert auf die schnelle und kostengünstige Installation von Luft-Luft-Wärmepumpen und schafft einen wesentlichen Hebel zur grünen Transformation der Heizungsanlagen in den LEG-Beständen.

Daneben erwartet die LEG auch Chancen aus der Digitalisierung. Eine effiziente und professionelle Bewirtschaftung der Bestände wird ein maßvolles Niveau an Nebenkosten für die Mieter bedeuten und damit auch zunehmend ein Zufriedenheits- und Unterscheidungskriterium für bestehende Mieter und potenzielle Mietinteressenten werden. Die LEG sieht sich hier mit ihren Digitalisierungsangeboten wie dem digitalen Mietvertrag oder dem Einsatz von RPA (Robotics Process Automation)-Lösungen sowie ihrem im Jahr 2021 gegründeten digitalen Start-up Youtilly gut aufgestellt. Weitere Effizienzgewinne können durch die Implementierung von KI in geeigneten Prozessen gehoben 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 Ziele, die sie sich für das Geschäftsjahr 2023 gesetzt hatte, erreichen. Nachfolgend werden die Werte, die bei den wesentlichen Steuerungsgrößen erzielt wurden, mit der Prognose aus dem Vorjahr verglichen.

Als Zielwert für den AFFO des Geschäftsjahres 2023 hatte die LEG im November 2022 zunächst eine Bandbreite von 110,0 Mio. Euro bis 125,0 Mio. Euro definiert. In einer Ad-hoc-Meldung am 8. März 2023 gab die LEG bekannt, dass die Prognose für den AFFO angehoben wurde auf eine Bandbreite von 125,0 Mio. Euro bis 140,0 Mio. Euro. Die Haupttreiber hierfür waren die Verringerung von Neubauaktivitäten sowie das Aussetzen der Dividende, die zu einer Reduktion des Zinsaufwands und damit einer Verbesserung des AFFO führte. Am 29. Juni 2023 gab die LEG darüber hinaus bekannt, dass die Prognose für den AFFO weiter auf eine Bandbreite von 165,0 Mio. Euro bis 180,0 Mio. Euro angehoben wurde. Diese Verbesserung war im Wesentlichen getrieben durch zwei etwa gleich große Einmaleffekte: eine gegenüber der Planung geringere Übergewinnbesteuerung von LEG-eigener Stromproduktion sowie eine weitere AFFO-relevante Streichung geplanter Neubauaktivitäten. Auf Basis der Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten konkretisierte die LEG im November 2023, dass sie nunmehr einen AFFO am oberen Ende der 165,0 Mio. Euro bis 180,0 Mio. Euro Bandbreite erwartete. Der erzielte AFFO in Höhe von 181,2 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2023 lag leicht oberhalb dieses Erwartungsbereichs.

Für die bereinigte EBITDA-Marge hatte die LEG zunächst einen Zielwert von ca. 78 % prognostiziert. Dieser wurde analog zur AFFO-Prognose mit der Ad-hoc-Meldung vom 29. Juni 2023 auf ca. 80 % erhöht. Die bereinigte EBITDA-Marge erreichte im Berichtsjahr 80,6 % und entsprach damit der kommunizierten Prognose.

Der LTV (Verschuldungsgrad) ist auch von externen Faktoren abhängig, die von der LEG nicht beeinflusst werden können. Hierzu zählen die Entwicklung des Zinsniveaus und des Transaktionsmarkts, die sich wiederum auf die Bewertung der Immobilien auswirken. Für das Jahresende 2023 ging die LEG unter der Annahme einer stabilen Bewertung sowie ohne Veräußerungseffekte von einem LTV von ca. 43 % aus, wobei eine Überschreitung aufgrund externer Einflüsse nicht ausgeschlossen werden konnte. Aufgrund der Abwertung des Immobilienbestands zum Ende des ersten und zweiten Halbjahrs 2023 lag der LTV am Bilanzstichtag bei 48,4 %. Als mittelfristiges Ziel für den LTV hatte die LEG ursprünglich einen Maximalwert von 43 % festgelegt. Dieses Ziel wurde im November 2023 in maximal 45 % geändert.

Für das Mietwachstum je qm auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) hatte die LEG zunächst einen Anstieg von 3,3 % bis 3,7 % prognostiziert. Am 29. Juni 2023 gab die LEG bekannt, dass sie nunmehr ein erhöhtes Mietwachstum von 3,8 % bis 4,0 % erwartete, da sie operativ von der Nachfragesituation im Mietmarkt profitiere. Das erzielte Mietwachstum je qm lag mit 4,0 % (like-for-like) zum Stichtag 31. Dezember 2023 am oberen Ende dieses Erwartungsbereichs.

Hinsichtlich der durchschnittlichen Gesamtinvestitionen (bereinigt) hatte die LEG für das Geschäftsjahr 2023 mit ca. 35,00 Euro pro qm für Instandhaltungen und Modernisierungen geplant. Die tatsächlichen Investitionen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 35,01 Euro je qm und entsprachen somit dem Erwartungswert. Zur Berechnung der durchschnittlichen Investitionen je qm (bereinigt) werden Konsolidierungseffekte, Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen und ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel eliminiert.

Mit der Berichterstattung zum 30. September 2022 (Q3-2022) hatte die LEG zudem die ESG-Ziele für das Jahr 2023 kommuniziert. Diese sind Bestandteil der Vergütung von Vorstand und Führungskräften und wurden wie folgt erfüllt:

#### ESG-Ziele GJ 2023

|               | Zielsetzung  | Zielerreichung                                    |
|---------------|--|---|
| Environmental | Reduktion um 4.000 Tonnen CO <sub>2</sub> durch Modernisierung und Kundenverhaltensänderung  | 200 %<br>8.728 Tonnen CO <sub>2</sub> -Einsparung |
| Social        | Stabilisierung der Lösungsgeschwindigkeit für Anfragen von Mietern im Umgang mit offenen Forderungen   | 130 %<br>11,5 Tage                                |
| Governance    | Absolvierung der digitalen Compliance-Schulung durch 85 % der Mitarbeiter der LEG Nord FM, TechnikServicePlus GmbH, Biomasse Heizkraftwerk KG sowie 99 % aller anderen Mitarbeiter der LEG-Konzerngesellschaften | 191,1 %<br>1.794 Mitarbeiter geschult             |

Im Hinblick auf die ESG-Ziele wird im Übrigen auf den Vergütungsbericht 2023 verwiesen.

#### Ausblick 2024

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 von der Bundesregierung gesetzte Ziel von 400.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr in den kommenden Jahren nicht erreicht werden. Nach Schätzungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) wird sich die Anzahl Neubauten im Jahr 2024 auf 214.000 Wohnungen belaufen. Gleichzeitig erwartet die Bundesbank eine Nettoeinwanderung von etwa 400.000 Personen im Jahr 2024 sowie mittelfristig von 300.000 Personen jährlich.

Für das laufende Jahr 2024 prognostiziert die Bundesbank, dass die Wirtschaft in Deutschland allmählich wieder expandiert. Die Impulse hierfür sollten insbesondere vom privaten Konsum kommen, denn dank eines stabilen Arbeitsmarkts, gestiegener Löhne und rückläufiger Inflation sollten sich die realen Einkommen erhöhen. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass die Tariflöhne um 5,0 % bzw. die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer um 5,3 % steigen.

Fördernd sollten zudem verschiedene staatliche Maßnahmen wirken wie Steuererleichterungen durch das Inflationsausgleichsgesetz oder die bereits seit Januar 2023 geltende Wohngeldreform.



Die Europäische Zentralbank hat in der ersten Zinssitzung des Jahres 2024 den Leitzins unverändert gelassen. Auf Basis des höheren Zinsniveaus in Folge der Zinserhöhungen in der Vergangenheit und den abgeschlossenen Refinanzierungen geht die LEG jedoch davon aus, dass die Durchschnittsverzinsung zum 31. Dezember 2024 gegenüber dem Vorjahreswert ansteigen wird. Die Verbindlichkeiten des Geschäftsjahres 2024 wurden bereits durch Refinanzierungsvereinbarungen gedeckt. Darüber hinaus hat die LEG damit begonnen, erste Teile der im Geschäftsjahr 2025 fälligen besicherten Verbindlichkeiten zu adressieren.

Die Wirtschaftlichkeit der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden wird durch gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen beeinflusst. Seit dem 1. Januar 2024 regelt das novellierte Gebäudeenergiegesetz (GEG) verbindlich den Umstieg auf erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungsanlagen. Zeitgleich wurde im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ein neues Förderprogramm aufgelegt. Relevant dabei sind für die LEG beim Heizungstausch die Grundförderung in Höhe von 30 % sowie ggf. eine weitere Förderung von zusätzlich 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 Joint Venture 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 Förderprogrammen sind die förderfähigen Ausgaben gedeckelt.

Nach wie vor bestehen für das Geschäftsmodell der LEG fundamentale 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 veränderte negative Rahmenbedingungen, insbesondere Kosteninflation und Zinserhöhung sowie eine weitere Verschärfung der Mietregulierung, hat die LEG bereits im Geschäftsjahr 2022 mit einer Umsteuerung des Geschäfts reagiert.

Auf dieser Basis und vorbehaltlich der weiteren Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus sowie der Mietregulierung hat die LEG bereits im November 2023 die folgende Prognose für das Geschäftsjahr 2024 abgegeben, die sie im Rahmen der Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023 bestätigt.

Für die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren wird folgende Entwicklung prognostiziert:

#### **AFFO**

Die LEG erwartet für das Geschäftsjahr 2024 einen AFFO in der Bandbreite von 180 Mio. Euro bis 200 Mio. Euro.

#### **Bereinigte EBITDA-Marge**

Für das Geschäftsjahr 2024 erwartet die LEG, eine bereinigte EBITDA-Marge von ca. 77 % zu erreichen.

#### **LTV**

Der LTV wird wesentlich bestimmt durch die Bewertung des Immobilienportfolios, die wiederum von der Entwicklung des Zinsniveaus und des Transaktionsmarkts abhängig ist. Diese externen Faktoren können von der LEG weder beeinflusst noch vorausgesagt werden. Sofern sowohl Immobilienbewertung und -bestand als auch die Finanzierungsstruktur im Jahr 2024 stabil bleiben sollten, ist auch von einem stabilen LTV auszugehen.

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 2024 geht die LEG von einem Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) von 3,2 % bis 3,4 % aus.

#### **Gesamtinvestitionen (bereinigt)**

Die LEG nimmt Investitionen zur Qualitätssicherung, Wertsteigerung und Erhöhung der Energieeffizienz ihres Portfolios vor. Im Geschäftsjahr 2024 sollen durchschnittlich ca. 32,00 Euro pro qm in Instandhaltungen und Modernisierungen investiert werden.

### ESG-Ziele

Mit der Berichterstattung zum 30. September 2023 (Q3-2023) hat die LEG zudem die ESG-Ziele festgelegt, die Bestandteil der Vergütung von Vorstand und Führungskräften sind. Für das Geschäftsjahr 2024 wurden folgende ESG-Ziele definiert:

- Environmental: Reduktion um 4.000 t CO<sub>2</sub> 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

### Prognosebericht der LEG 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.

Im Vorjahr wurde ein negatives Ergebnis im mittleren zweistelligen Millionenbereich prognostiziert. Tatsächlich ergibt sich im Berichtsjahr ein Jahresüberschuss von 18,3 Mio. Euro. Dieser resultiert im Wesentlichen aus einem Anstieg der Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens um 50,1 Mio. Euro auf 96,7 Mio. Euro.

Auf Basis der genehmigten Wirtschaftsplanung wird bei der LEG SE für das Geschäftsjahr 2024 ein negatives Ergebnis nach Steuern im einstelligen Millionenbereich erwartet. Die Ergebnisprognose der Gesellschaft ergibt sich aus der konzernweiten Unternehmensplanung.

## Vergütungsbericht

Der vorliegende Vergütungsbericht erläutert Struktur und Höhe der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Der jährlich zu erstellende Bericht richtet sich nach den aktienrechtlichen Vorschriften gemäß § 162 AktG in der Fassung des Gesetzes zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II) sowie nach den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der Fassung vom 28. April 2022.

Die Hauptversammlung der LEG Immobilien SE am 17. Mai 2023 hat den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022 mit 85,66 % der gültig abgegebenen Stimmen gebilligt. Vorstand und Aufsichtsrat hatten Anmerkungen der Investoren zum Vergütungsbericht 2021 Rechnung getragen und in den Vergütungsbericht 2022 aufgenommen. Das betraf zum Beispiel die detaillierten Ausführungen zur Zielerreichung bei der variablen Vergütung sowie zur Beschreibung der für das Geschäftsjahr 2023 festgelegten Ziele der variablen Vergütung.

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG sehen sich dem Prinzip der Transparenz verpflichtet. Dementsprechend sind im Vergütungsbericht 2023 zusätzliche grundlegende Ausführungen zu den finanziellen Kennzahlen und deren Bandbreiten im Short Term Incentive (STI) nähere Erläuterungen zur Zielerreichung sowie Ausführungen zu den Vergütungshöhen der Vorstandsmitglieder im Branchenvergleich enthalten.

Das Vergütungssystem des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023 entspricht grundsätzlich dem von der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2022 dazu gefassten Beschluss. In diesem Rahmen von dem Aufsichtsrat vorgenommenen Anpassungen ergeben sich aus der Tatsache, dass Vorstand und Aufsichtsrat im November 2022 für das Geschäftsjahr 2023 beschlossen haben, die Geschäftsstrategie noch deutlicher auf Kapitaleffizienz und Zukunftsfestigkeit zu fokussieren. Dementsprechend hat der Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 das Vergütungssystem mit Blick auf die finanziellen Leistungskriterien des STI fortgeschrieben und diese stärker auf den Cashflow ausgerichtet:

- Leistungskriterium AFFO je Aktie anstelle FFO I je Aktie: Im Rahmen der Neuausrichtung der Unternehmenssteuerung ist der AFFO (Capex-bereinigter FFO I) als bedeutsamster finanzieller Leistungsindikator für die Konzernsteuerung der LEG 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 selbsterstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert.
- Leistungskriterium bereinigte EBITDA-Marge anstelle des Ergebnisses aus Vermietung & Verpachtung: Die Neuausrichtung der Unternehmenssteuerung und die damit verbundene cash-optimierte Steuerung erfordert eine Trennung der operativen Cash-Generierung von den Investitionsausgaben. Daher werden bei der Ermittlung des AFFO der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel sowie die bisher in der Position „Sonstiges“ enthaltenen aktivierten Eigenleistungen nicht mehr im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt) ausgewiesen, sondern als Anpassung des bereinigten EBITDA erfasst.

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 ab dem 1. Januar 2023 für alle zum Zeitpunkt der Hauptversammlung der LEG Immobilien SE am 17. Mai 2023 bestellten Vorstandsmitglieder.

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

Die Investoren begrüßen den Ansatz, die Geschäftsstrategie auf den Cashflow auszurichten. Angesichts der Tatsache, dass im Kapitalmarkt der bisher auch bei der LEG verwandte FFO I und dessen Logik als Steuerungskennzahl weit verbreitet und etabliert ist, hat der Vorstand der LEG einen intensiven Dialog mit Investoren über die mit der neuen Geschäftsstrategie einhergehenden Veränderungen geführt. Im Ergebnis ist der AFFO als relevante und zielgerichtete, deutlich cash-flow nähere Steuerungsgröße im Kapitalmarkt akzeptiert, zumal bei internationalen Investoren diese Kennzahl ohnehin bereits verankert ist. Diskussionspunkte ergaben sich insofern in erster Linie hinsichtlich der adäquaten Umsetzung dieser Neuausrichtung im Vergütungssystem bei dem finanziellen Leistungskriterium AFFO je Aktie im STI.

Aus Sicht der Investoren waren Teile des AFFO im Geschäftsjahr 2023 direkt durch den Vorstand beeinflussbar. Als beeinflussbare Elemente des AFFO wurden im Wesentlichen ersparte Zinsen aufgrund der Aussetzung der Dividende, die Einstellung des Neubauprogramms, die Reduzierung des Investments je qm und der Übergewinn des Biomasseheizkraftwerks angeführt. Die Kritik der Investoren beruht unter anderem auf der Ad-hoc-Meldung vom 29. Juni 2023, in der veröffentlicht wurde, dass die im November 2022 veröffentlichte AFFO-Range für 2023 von 125 bis 140 Mio. Euro auf 165 bis 180 Mio. Euro angepasst wurde. Grundlage der für das Geschäftsjahr 2023 festgelegten Ziele der variablen Vorstandsvergütung war jedoch die ursprüngliche AFFO-Range von 125 bis 140 Mio. Euro.

Um dem Investorenfeedback Rechnung zu tragen, haben sämtliche im Geschäftsjahr 2023 amtierende Vorstandsmitglieder erklärt, auf den Anteil des STI-Betrages 2023 zu verzichten, der auf das finanzielle Leistungskriterium AFFO je Aktie auf die Zinseinsparungen durch den Dividendenverzicht im Geschäftsjahr 2023, die Einstellung der Neubauaktivitäten und das Unterschreiten der prognostizierten Investitionen von 35 Euro/qm zurückzuführen ist. Nicht verzichtet haben die Vorstandsmitglieder dagegen auf den Anteil des STI-Betrages 2023, der im finanziellen Leistungskriterium AFFO je Aktie auf den Übergewinn des Biomasseheizkraftwerks zurückzuführen ist. Der Forward-Verkauf des Stromes im Oktober 2022 ist nach einhelliger Beurteilung von Vorstand und Aufsichtsrat als eine aktive und auf einer richtigen Markteinschätzung beruhenden Managemententscheidung zu bewerten.

Angesichts der Bedeutung des Vergütungssystems für die Unternehmenssteuerung hat der Aufsichtsrat ferner im November 2023 einen Vergütungsausschuss eingerichtet, der sich mit der Vorstandsvergütung und dem Vorstandsvergütungssystem insgesamt beschäftigt. Der Vergütungsausschuss hat unmittelbar seine Tätigkeit aufgenommen. Den Vorsitz des Vergütungsausschusses führt stets ein unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrates.

## Übersicht Vergütungssystem 2023:

|                                 |  |   |   |
|---------------------------------|--|---|---|
| Fixer Vergütungsbestandteil     | Grundvergütung                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fixe vertraglich vereinbarte Vergütung, die in zwölf gleichen Raten ausbezahlt wird</li> </ul>   |   |
|                                 | Nebenleistungen                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Wesentlichen Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung, für dienstlich veranlasste Fahrten Dienste eines Fahrers nutzbar, verschiedene Versicherungselemente</li> </ul>                         |   |
|                                 | Versorgungszusage                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt eines fixen, in dem jeweiligen Dienstvertrag festgeschriebenen Betrags in eine rückgedeckte Unterstützungskasse</li> </ul>  |   |
| Variabler Vergütungsbestandteil | Kurzfristiger variabler Vergütungsanteil (STI) | Plantyp   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tantieme</li> </ul>  |
|                                 |  | Begrenzung / Cap  | <ul style="list-style-type: none"> <li>200 % des Zielbetrags</li> </ul>   |
|                                 |  | Leistungskriterien  | <ul style="list-style-type: none"> <li>40 %: bereinigte EBITDA-Marge</li> <li>40 %: AFFO je Aktie</li> <li>20 %: ESG-Ziele</li> <li>Kriterienbasierter Anpassungsfaktor (0,8 - 1,2) zur Beurteilung der individuellen und kollektiven Leistung des Vorstands sowie von außerordentlichen Entwicklungen</li> </ul> |
|                                 |  | Auszahlung  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nach Abschluss des jeweiligen Geschäftsjahres</li> </ul>   |
|                                 |  | Langfristiger variabler Vergütungsanteil (LTI)  | Plantyp   |
|                                 | Begrenzung / Cap                               |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>250 % des Zielbetrags</li> </ul>   |
|                                 | Leistungskriterien                             |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>80 %: Relativer Total Shareholder Return im Vergleich zu relevantem Index (EPRA NAREIT Germany)</li> <li>20 %: ESG-Ziele</li> </ul>  |
|                                 | Laufzeit einer Performance-Periode             |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vier Jahre</li> </ul>  |
|                                 | Auszahlung                                     |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nach der vierjährigen Performance-Periode</li> <li>Kaufverpflichtung von LEG Aktien i.H.v. 25 % der Auszahlung</li> </ul>  |
|                                 | Malus / Clawback                               |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Teilweise oder vollständige Reduzierung bzw. Rückforderung der variablen Vergütung möglich</li> </ul>  |
| Aktienhalteverpflichtung        |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verpflichtung zum Erwerb von LEG-Aktien in Höhe eines Bruttogrundgehalts innerhalb von vier Jahren</li> <li>Verpflichtung zum Halten der erworbenen Aktien für die Dauer der Vorstandstätigkeit</li> </ul> |   |
| Maximalvergütung                |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vorstandsvorsitzender: 4.800.000 €</li> <li>Ordentliche Vorstandsmitglieder: 3.100.000 €</li> </ul>  |   |

## Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2023

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2023 folgende Vorstandsmitglieder an:

- Lars von Lackum, Vorstandsvorsitzender (CEO)
- Dr. Kathrin Köhling, Finanzvorstand (CFO) – seit 1. April 2023
- Dr. Volker Wiegel, operativer Vorstand (COO)
- Susanne Schröter-Crossan, Finanzvorstand (CFO) – bis 31. März 2023

## Nebentätigkeiten des Vorstands

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 Präsidiums. Auf Wunsch der LEG Immobilien SE übernehmen Vorstandsmitglieder auch Aufgaben oder Organstellungen in verbundenen Unternehmen der LEG Immobilien SE. Gleiches gilt für die Übernahme von Funktionen in Verbänden und ähnlichen Zusammenschlüssen, soweit hieran ein Interesse der LEG Immobilien SE besteht. Die Übernahme solcher Aufgaben begründet kein weiteres Dienstverhältnis der Vorstandsmitglieder. 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, eine Konzerntochter der LEG Immobilien SE; damit wird die Vergütung im Ergebnis entsprechend der Empfehlung G.15 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 entsprechend der Empfehlung G.16 DCGK, ob das Vorstandsmitglied diese Vergütung vereinbaren 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 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 2023 („Fortgeschriebenes Vergütungssystem“)

### AFFO als cash-orientierte Steuerungsgröße

Das fortgeschriebene Vergütungssystem unterstützt die drei grundlegenden Kernaktivitäten der LEG Immobilien SE:

- Optimierung des Kerngeschäfts,
- Ausbau der Wertschöpfungskette sowie
- Portfolio-Stärkung.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder soll diese grundlegenden Elemente des LEG-Geschäftsmodells weiter stärken.

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 und sich ferner an kurz- und langfristigen Zielen der LEG Immobilien SE orientiert.

Dabei haben die strategischen Entscheidungen der LEG Immobilien SE nicht nur Auswirkungen auf die betriebswirtschaftlichen Interessen des Unternehmens, sondern auch auf die Interessen diverser Stakeholder. Die LEG Immobilien SE ist sich dieser Verantwortung bewusst und hat darum u.a. eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt, die integraler Teil der Unternehmensstrategie ist und elementare Handlungsfelder in Bezug auf Umwelt, Soziales und Governance betrifft. Dadurch will die LEG Immobilien SE Nachhaltigkeit effizient sowie zuverlässig steuern und gestalten. 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 (kurzfristiger variabler Vergütungsanteil) als auch im LTI (langfristiger variabler Vergütungsanteil) mit jeweils 20 % berücksichtigt.

Das erfolgreiche Geschäftsjahr 2023 hat gezeigt, dass das LEG-Geschäftsmodell in Verbindung mit der cash-orientierten Steuerung der richtige Weg ist, die LEG im aktuell herausfordernden Umfeld zu lenken. Der AFFO je Aktie ist im aktuellen Zinsumfeld aus LEG-Sicht das geeignete finanzielle Leistungskriterium und die damit einhergehende Cash-Steuerung der richtige Steuerungsmechanismus, um die LEG als Immobilienunternehmen in dem aktuellen geopolitisch und wirtschaftlich unsicheren Umfeld erfolgreich zu steuern.

## Zusammenfassung

Zusammenfassend sind neben den aufgegriffenen Investorenanregungen folgende Punkte in die Ausgestaltung des fortgeschriebenen Vergütungssystems eingeflossen:

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

## Konkretisierung des fortgeschriebenen Vergütungssystems

Das fortgeschriebene Vergütungssystem besteht aus fixen und variablen Bestandteilen, deren Summe die Gesamtvergütung eines Vorstandsmitglieds bildet. Im Hinblick auf diese Gesamtvergütung hat der Aufsichtsrat für jedes Vorstandsmitglied einen vertraglich vereinbarten individuellen Maximalbetrag festgelegt (Maximalvergütung im Sinne von § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG).

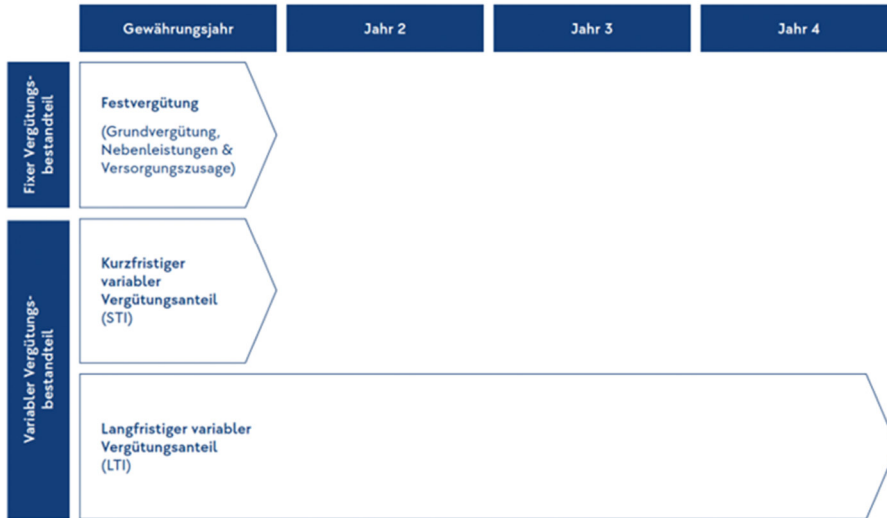
Der fixe Vergütungsbestandteil setzt sich aus der Grundvergütung, Nebenleistungen sowie Aufwendungen für die betriebliche Altersvorsorge zusammen.

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



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

Vergütungssystem im zeitlichen Ablauf



Die jeweiligen für das Geschäftsjahr 2023 vertraglich geregelten Jahreszielwerte der einzelnen Vergütungsbestandteile bei 100 %-iger Zielerreichung zeigt nachstehende Übersicht:

Vergütungsbestandteile

| In T€                                | Lars von Lackum | Dr. Kathrin Köhling <sup>1</sup> |              | Dr. Volker Wiegel | Susanne Schröter-Crossan <sup>2</sup> |              |
|--------------------------------------|-----------------|----------------------------------|--------------|-------------------|---------------------------------------|--------------|
|                                      | CEO             | CFO                              |              | COO               | ehemals CFO                           |              |
|                                      |                 | Jahr                             | Zeitanteilig |                   | Jahr                                  | Zeitanteilig |
| Grundvergütung                       | 950             | 375                              | 281          | 550               | 550                                   | 275          |
| Einjährige variable Vergütung (STI)  | 600             | 250                              | 188          | 375               | 375                                   | 188          |
| Mehnjährige variable Vergütung (LTI) | 1.000           | 425                              | 319          | 650               | 650                                   | 325          |
| <b>Zielvergütung</b>                 | <b>2.550</b>    | <b>1.050</b>                     | <b>788</b>   | <b>1.575</b>      | <b>1.575</b>                          | <b>788</b>   |

<sup>1</sup> Beginn der Vorstandstätigkeit zum 1. April 2023.

<sup>2</sup> Ende des Vorstandsanstellungsvertrags zum 30. Juni 2023.

Susanne Schröter-Crossan ist zum 31. März 2023 aus dem Vorstand ausgeschieden und hat einen Anspruch auf ihre Vergütung zeitanteilig bis zum Auslaufen ihres Vorstandsanstellungsvertrags zum 30. Juni 2023. Dr. Kathrin Köhling hat für das Geschäftsjahr 2023 mit Beginn ihres Vorstandsanstellungsvertrages zum 1. April 2023 einen Vergütungsanspruch, der für den STI 2023 und den LTI 2023 zeitanteilig berechnet wird.

## Angemessenheit des fortgeschriebenen Vergütungssystems und der Vergütungshöhe

Die Zielvergütung umfasst die Grundvergütung, den kurzfristigen variablen Vergütungsanteil (STI) und den langfristigen variablen Vergütungsanteil (LTI) bezogen auf jeweils 100 % Zielerreichung. Die Zielvergütung wurde mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2022 angepasst. Der Aufsichtsrat hat sich bei der Festlegung der Vergütung im Geschäftsjahr 2022 von einem unabhängigen Vergütungsberater (hkp///group) beraten lassen. Bei der Anpassung im Rahmen der Überarbeitung des Vergütungssystems 2022 hat der unabhängige Vergütungsberater (hkp///group) neben dem Wettbewerbsvergleich auch die Lage der LEG Immobilien SE und deren Ertragsentwicklung in den vergangenen Jahren sowie die Aufgaben und Leistungen der Vorstandsmitglieder berücksichtigt.

Die Angemessenheit der Vergütung hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2023 erneut durch den externen Berater MB Board Advisory verproben lassen. Gemäß der Empfehlung G.3 DCGK hat der Aufsichtsrat zur Beurteilung der Üblichkeit der Zielvergütung der Vorstandsmitglieder geeignete Vergleichsgruppen anderer Unternehmen herangezogen.

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.

Ergänzend wurde die LEG Immobilien SE mit ausgewählten Immobiliengesellschaften verglichen, um den Branchenvergleich zu berücksichtigen. Im Rahmen der Marktvergleiche wurden neben der Grundvergütung die kurz- und langfristigen variablen Vergütungsanteile betrachtet.

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 liegt auch nach Anpassung der Vergütungshöhen zum 1. Januar 2024 in beiden Vergleichsmärkten innerhalb der marktüblichen Bandbreite.

Die Gesamtdirektvergütungen des CEO und COO der LEG Immobilien SE liegen innerhalb des marktüblichen Rahmens, die des CFO darunter. Der langfristige variable Vergütungsanteil liegt bei COO und CFO innerhalb des Marktrahmens, wobei die des COO oberhalb des Medians und die des CFO nahe dem unteren Quartil positioniert ist. 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 marktüblich.

## Fixe Vergütungsbestandteile des fortgeschriebenen Vergütungssystems

### Grundvergütung

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

### Nebenleistungen

Zusätzlich zur Grundvergütung erhalten die Vorstandsmitglieder vertraglich festgelegte Nebenleistungen:

- Die Vorstandsmitglieder erhalten Regelbeiträge in Höhe von bis zu 50 % zur privaten Kranken- und Pflegeversicherung, jedoch maximal den Betrag, der sich ergäbe, wenn das Vorstandsmitglied gesetzlich krankenversichert wäre.
- Soweit die Vorstandsmitglieder freiwillig in der gesetzlichen Rentenversicherung versichert oder Mitglied eines an die Stelle der gesetzlichen Rentenversicherung tretenden berufsständischen Versorgungswerks sind, erhalten die Vorstandsmitglieder 50 % der Regelbeiträge 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 Lars von Lackum und 15 Tsd. Euro für die übrigen Vorstandsmitglieder.
- Des Weiteren stellt die LEG Immobilien SE den Vorstandsmitgliedern jeweils einen angemessenen Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung zur Verfügung. Sämtliche Kosten des Unterhalts und des Gebrauchs des Dienstwagens werden von der LEG Immobilien SE getragen. 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 jedes Vorstandsmitglied begrenzt. Die Einkommensteuer auf diese Leistungen ist vom jeweiligen Vorstandsmitglied zu tragen. Zudem werden den Vorstandsmitgliedern entstandene Auslagen und Reisekosten erstattet.
- Daneben hat die LEG Immobilien SE für die Vorstandsmitglieder eine Unfallversicherung abgeschlossen, die auch Unfälle im Privatbereich abdeckt. Die Leistungen an den Versicherten bzw. seine Erben betragen maximal 500 Tsd. Euro für den Todesfall bzw. 1.000 Tsd. Euro bei Invalidität.
- Für die Vorstandsmitglieder wurden Vermögenshaftpflichtversicherungen (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.

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

Susanne Schröter-Crossan ist aus persönlichen Gründen im besten gegenseitigen Einvernehmen zum 31. März 2023 aus dem Vorstand der LEG Immobilien SE ausgeschieden. Die Gesellschaft und Susanne Schröter-Crossan haben vereinbart, dass ihr Vorstandsstellungsvertrag bis zu dessen regulärem Ende zum 30. Juni 2023 weiterläuft. Auf dieser Basis berechnen sich unter anderem die Ansprüche aus dem STI 2023 und den laufenden LTIs 2020, 2021, 2022 und zeitanteilig der LTI 2023. Die Aktienerwerbsverpflichtung aus dem LTI 2022 und dem LTI 2023 findet keine Anwendung.

Konkret wurde unter anderem vereinbart, dass Susanne Schröter-Crossan bis zum Beendigungszeitpunkt ihre Grundvergütung in Höhe von 45.833,33 Euro brutto pro Monat, zahlbar jeweils zum Monatsende nach Maßgabe der Regelungen des Anstellungsvertrags 2022 erhielt. Für das Geschäftsjahr 2023 wurde der STI nach Maßgabe des STI-Plans 2022 nur für den Zeitraum bis zum Beendigungszeitpunkt gewährt und entsprechend auf den zeitanteiligen Zielbetrag in Höhe von 187,5 Tsd. Euro gekürzt. Für das Geschäftsjahr 2020 wurde der LTI zu den bisher maßgeblichen Bedingungen des Vorstandsstellungsvertrags 2020 gewährt. Die im Geschäftsjahr 2023 zur Auszahlung anstehende Tranche des Performance-Zeitraums 3 wird unverändert nach Maßgabe des Vorstandsstellungsvertrags 2020 abgerechnet und ausgezahlt. Der LTI für das Geschäftsjahr 2020 wurde nach Maßgabe des Vorstandsstellungsvertrags 2020 unter Berücksichtigung des unterjährigen Eintritts von Schröter-Crossan zum 1. Juli 2020 gewährt und entsprechend auf den zeitanteiligen Zielbetrag für die Tranche für den Performance-Zeitraum 3 auf 74.166,66 Euro gekürzt. Für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 wird der jeweilige LTI zu den bisher maßgeblichen Bedingungen gemäß der Vorstandsstellungsverträge 2021 und 2022 nach Maßgabe des jeweiligen Long Term Incentive Plans gewährt. Die maßgeblichen Zielfestlegungen finden weiterhin Anwendung. Eine vorzeitige Auszahlung findet nicht statt. Für das Geschäftsjahr 2023 wird der LTI zu den bisher maßgeblichen Bedingungen des Vorstandsstellungsvertrags 2022 nach Maßgabe des LTI-Plans 2022 gewährt. Der LTI für das Geschäftsjahr 2023 wird nach Maßgabe des LTI-Plans 2022 nur für den Zeitraum bis zum Beendigungszeitpunkt gewährt und entsprechend der Zielbetrag des LTI auf 325.000,00 Euro gekürzt. Die Aktienerwerbsverpflichtung gemäß LTI-Plan 2022 findet keine Anwendung.

Susanne Schröter-Crossan hatte aus dem Anstellungsvertrag 2022 Ansprüche auf Nebenleistungen (Betriebliche Altersvorsorge, Zuschuss Renten- und Krankenversicherung, Unfallversicherung, Dienstwagen etc.). Die Nebenleistungen wurden bis zum Beendigungszeitpunkt nach Maßgabe der vertraglichen Regelung für das Geschäftsjahr 2023 zeitanteilig gewährt.

## Versorgungszusage

Zugunsten der Vorstandsmitglieder gewährt die LEG Immobilien SE pro Kalenderjahr als arbeitgeberfinanzierte betriebliche Altersvorsorge 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 Altersvorsorge der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2023 ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

### Gewährte betriebliche Altersvorsorge

| In €                | Betriebliche Altersvorsorge über eine Unterstützungskasse mit einem jährlich zu zahlenden fixen Betrag |                         |                          | Betriebliche Altersvorsorge über eine Unterstützungskasse, Versorgungswerk bzw. Deutsche Rentenversicherung |                         |                          |
|---------------------|--|-------------------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------------------|
|                     | Betrag pro Jahr  | Kapitalabfindung Betrag | Kapitalabfindung im Jahr | Betrag pro Jahr   | Kapitalabfindung Betrag | Kapitalabfindung im Jahr |
| Lars von Lackum     | 100.000  | 2.325.000               | 2042                     | 8.147   | 187.851                 | 2042                     |
| Dr. Kathrin Köhling | 35.000   | 928.731                 | 2050                     | 6.110 <sup>1</sup>  | <sup>3</sup>            | <sup>3</sup>             |
| Dr. Volker Wiegel   | 50.000   | 1.141.667               | 2043                     | 8.147 <sup>2</sup>  | <sup>3</sup>            | <sup>3</sup>             |

<sup>1</sup> Die betriebliche Altersvorsorge erfolgt für Dr. Kathrin Köhling über die Deutsche Rentenversicherung.

<sup>2</sup> Die betriebliche Altersvorsorge erfolgt für Dr. Volker Wiegel über das Versorgungswerk der Rechtsanwälte.

<sup>3</sup> Eine monatliche Auszahlung erfolgt mit Rentenbeginn. Eine Kapitalabfindung ist nicht vorgesehen.

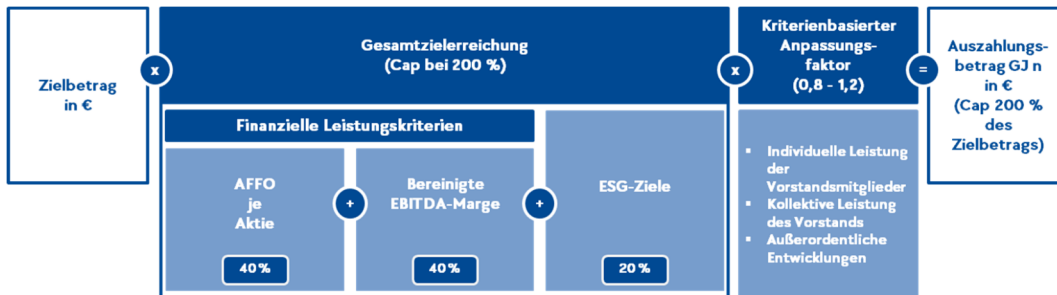
Susanne Schröter-Crossan hat im Geschäftsjahr 2023 gemäß der Regelung in ihrem Vorstandsanstellungsvertrag Beiträge für betriebliche Altersvorsorge über eine Unterstützungskasse in Höhe von 166.246,52 Euro erhalten.

## Kurzfristiger variabler Vergütungsanteil „Short Term Incentive“ (STI)

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

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

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



### Finanzielle Leistungskriterien des STI

Die vom Aufsichtsrat festgelegten Zielwerte für den AFFO je Aktie und die bereinigte EBITDA-Marge leiten sich aus dem jährlichen Wirtschaftsplan ab, den der Aufsichtsrat für das jeweilige Geschäftsjahr genehmigt hat. Der Wirtschaftsplan spiegelt sich in der externen Guidance für das Geschäftsjahr 2023 wider und wurde dem Kapitalmarkt am 9. November 2022 kommuniziert. Die finanziellen Leistungskriterien werden jeweils mit 40 % gewichtet.

Für das Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat am 23. Februar 2023 für die finanziellen Leistungskriterien folgende Zielwerte festgelegt:

### Finanzielles Leistungskriterium des STI 2023

| Finanzielles Leistungskriterium | Zielwert | Bandbreiten  |
|---------------------------------|----------|--|
| AFFO je Aktie                   | 1,50 €   | 0% Minimalwert: 1,20 €<br>100% Zielerreichung: 1,50 €<br>200% Maximalwert: ≥ 1,80 €    |
| Bereinigte EBITDA-Marge         | 77,7%    | 0% Minimalwert: 62,16 %<br>100% Zielerreichung: 77,70 %<br>200% Maximalwert: ≥ 93,24 % |

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

Bei Erreichen des Zielwertes beträgt die Zielerreichung 100 %. Wird der Zielwert um 20 % übertroffen, so wird der Maximalwert von 200 % Zielerreichung erreicht. Wird der Zielwert um 20 % unterschritten, beträgt die Zielerreichung 0 %. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Zielwerten (0 %; 100 %; 200 %) werden linear interpoliert.

Die vom Aufsichtsrat festgelegten Zielwerte sind an dem Wirtschaftsplan orientiert der vor Beginn des Geschäftsjahres verabschiedet wird. 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. Mit Blick darauf waren im Geschäftsjahr 2023 keine Anpassungen der Zielwerte der finanziellen Leistungskriterien AFFO je Aktie und Bereinigte EBITDA-Marge erforderlich, die der Aufsichtsrat orientiert am Wirtschaftsplan 2023 festgelegt hat.

#### Finanzielle Leistungskriterien-STI / AFFO je Aktie

| in €                 | Ziel laut Wirtschaftsplan 2023 | Istwert 2023 |
|----------------------|--------------------------------|--------------|
| <b>AFFO je Aktie</b> | 1,50                           | 2,44         |

Damit ist das finanzielle Leistungskriterium AFFO je Aktie zu 200 % erfüllt.

#### STI-Auszahlungsbeträge 2023 / AFFO je Aktie unbereinigt

Insgesamt würden sich grundsätzlich folgende Auszahlungsbeträge ergeben

| in €            | Lars von Lackum<br>CEO | Dr. Kathrin Köhling *<br>CFO | Dr. Volker Wiegel<br>COO |
|-----------------|------------------------|------------------------------|--------------------------|
| <b>STI 2023</b> | 480.000,00             | 150.000,00                   | 300.000,00               |

\* Anspruch ab dem Zeitraum 1. April 2023

Um Investorenfeedback Rechnung zu tragen, haben – wie eingangs beschrieben – sämtliche im Geschäftsjahr 2023 amtierenden Vorstandsmitglieder erklärt, auf den Teil des sich grundsätzlich ergebenden Auszahlungsbetrags des STI 2023 zu verzichten, der im Hinblick auf das finanzielle Leistungskriterium AFFO je Aktie auf die Zinseinsparungen durch den Dividendenverzicht im Geschäftsjahr 2023, die Einstellung der Neubauaktivitäten und das Unterschreiten der prognostizierten Investitionen von 35 Euro/qm zurückzuführen ist. Die Investitionen von 35 Euro/qm wurden erreicht. Relevant für die Ermittlung des Betrags des STI, auf den die Vorstandsmitglieder dann verzichtet haben, sind daher die Effekte in Höhe von insgesamt 39,7 Mio. Euro aus den Zinseinsparungen durch den Dividendenverzicht im Geschäftsjahr 2023 und aus den Einstellungen der Neubauaktivitäten. Ohne Berücksichtigung des sich aufgrund dieser Effekte ergebenden Betrags von 39,7 Mio. Euro wäre für das finanzielle Leistungskriterium AFFO je Aktie folgender fiktiv bereinigter Ist-Wert erreicht worden:

#### Finanzielle Leistungskriterien-STI / AFFO je Aktie fiktiv bereinigt

|               | fiktiv bereinigtes Ziel laut<br>Wirtschaftsplanung 2023 | Istwert 2023 |
|---------------|---|--------------|
| AFFO je Aktie | 2,07  | 2,44         |

Ohne Berücksichtigung der auf die Zinseinsparungen durch den Dividendenverzicht im Geschäftsjahr 2023 und die Einstellung der Neubauaktivitäten zurückzuführenden Effekte wäre der AFFO je Aktie anstatt zu 200 % nur zu 190 % erreicht worden. Die in diesem Fall um 10 %-Punkte geringere Zielerreichung des finanziellen Leistungskriteriums AFFO je Aktie würde im Vergleich zu den sich grundsätzlich ergebenden Auszahlungsbeträgen des STI 2023 zu einem für Lars von Lackum um 24.043 Euro, für Dr. Kathrin Köhling um 7.514 Euro und für Dr. Volker Wiegel um 15.027 Euro verminderten Auszahlungsbetrag des STI 2023 führen. Auf diesen Teil des sich grundsätzlich ergebenden Auszahlungsbetrags des STI 2023 haben die Vorstandsmitglieder, wie oben dargestellt, gegenüber der Gesellschaft verzichtet. Dar- aus ergeben sich für die Vorstandsmitglieder die nachfolgend dargestellten tatsächlichen Auszahlungsbeträge des STI 2023:

#### STI-Auszahlungsbeträge 2023 / AFFO je Aktie nach Ver- zicht

|          | Lars von<br>Lackum | Dr. Kathrin<br>Köhling * | Dr. Volker<br>Wiegel |
|----------|--------------------|--------------------------|----------------------|
| in €     | CEO                | CFO                      | COO                  |
| STI 2023 | 455.957,0          | 142.486,5                | 284.973,0            |

\* Anspruch für den Zeitraum ab 1. April 2023

#### Finanzielle Leistungskriterien-STI / Bereinigte EBITDA-Marge



| in %                           | Zielwert laut wirtschaftsplan 2023 | Tatsächlich erreichter IST-Wert | Ziel-<br>erreichung<br>auf Basis<br>vertraglich<br>vereinbarter<br>Gewichtung | STI-<br>Teilbetrag |
|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---|--------------------|
| <b>Bereinigte EBITDA-Marge</b> | 77,7%                              | 80,6%                           | 159%  | 63%                |

Somit wird dieses finanzielle Leistungskriterium zu 159 % erreicht.

#### STI-Auszahlungsbeträge 2023 / Bereinigte EBITDA-Marge

|   | Lars von Lackum | Dr. Kathrin Köhling * | Dr. Volker Wiegel |
|---|-----------------|-----------------------|-------------------|
| in €                                    | CEO             | CFO                   | COO               |
| <b>STI 2023/bereinigte EBITDA-Marge</b> | 380.640,0       | 118.950,0             | 237.900,0         |

\* Anspruch für den Zeitraum ab 1. April 2023

#### ESG-Ziele des STI:

Die ESG-Ziele werden aus der gesonderten nichtfinanziellen Erklärung der LEG Immobilien SE sowie aus strategischen Überlegungen und zukünftigen Projekten abgeleitet. Für die ESG-Ziele werden Kriterien aus den Kategorien Environmental, Social und Governance definiert und mit konkreten Zielvorgaben operationalisiert. Den Zielen sind quantitativ oder qualitativ messbare Kriterien zugeordnet, die nach Abschluss des Geschäftsjahres durch einen Ziel-/Ist-Vergleich die Feststellung eines messbaren Grads der Zielerreichung ermöglichen. Die konkreten ESG-Ziele sowie der Minimal- und Maximalwert legt der Aufsichtsrat jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres im Einvernehmen mit den Vorstandsmitgliedern fest.

Für das Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat die folgenden ESG-Ziele definiert:

### ESG-Ziele für den STI 2023

|                  | Environmental   | Social  | Governance  |
|------------------|---|---|---|
| <b>Ziel</b>      | Reduktion um 4.000 t CO2 durch Modernisierung und Kundenverhaltensänderung                                      | Ziel: Lösungsgeschwindigkeit für Anfragen von Mietern im Umgang mit offenen Forderungen | Ziel 1): 85% der aktiven Arbeitnehmer*innen der LEG Nord FM, der Biomasse Heizkraftwerk KG und der TSP-TechnikServicePlus GmbH haben die Compliance-Schulung absolviert<br>Ziel 2): 99% der aktiven Arbeitnehmer*innen der übrigen Gesellschaften des LEG Konzerns (§ 15 AktG) haben die Compliance-Schulung absolviert |
| <b>Zielwerte</b> | 0% Minimalwert: 3.600 Tonnen CO2<br>100% Zielerreichung: 4.000 Tonnen CO2<br>200% Maximalwert: 4.400 Tonnen CO2 | 0% = 18 Kalendertage<br>100% = 13 Kalendertage<br>200% = 8 Kalendertage                 | 0% Minimalwert: 80% (Ziel 1), 94% (Ziel 2)<br>100% Zielerreichung: 85% (Ziel 1), 99% (Ziel 2)<br>200% Maximalwert: 100% (Ziel 1), 100% (Ziel 2)   |

### Environmental-Ziel des STI 2023:

Ziel ist die Einsparung von 4.000 Tonnen Kohlendioxid (CO2) im Geschäftsjahr 2023. Hierzu zählen zum einen die im Geschäftsjahr 2023 beendeten, gemäß § 555b Nr. 1 bis 3 BGB als Modernisierungsmaßnahmen qualifizierten Sanierungsmaßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung bezogen auf den im Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2022 enthaltenen Bestand. Nachgewiesen wird die Einsparung durch Energieeinsparberechnungen und der daraus resultierenden Reduktion an CO2-Endenergieemissionen. Des Weiteren werden alle im Geschäftsjahr 2023 bewirkten CO2-Emissionsreduktionen berücksichtigt, welche nachweislich auf Maßnahmen zur Nutzerverhaltensänderung zurückzuführen sind. Der Nachweis kann ebenso durch explizit für Einzelmaßnahmen im Geschäftsjahr 2023 erstellte Studien oder Gutachten anerkannter Experten erfolgen, wie 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.

Für diese CO<sub>2</sub>-Einsparungen gilt, dass diese klimabereinigt erreicht werden sollen, also für ein laut Deutscher Wetterdienst im langfristigen Mittel für Deutschland zu erwartendes durchschnittliches Jahr.

Im Geschäftsjahr 2023 konnten aufgrund von Kundenverhaltensänderungen, bewirkt durch Heizplakate, in Summe 6.011 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden. Dass Heizplakate entsprechende Kundenverhaltensänderungen bewirken, wurde in einer Studie im Zuge des Newton-Projektes im Jahr 2022 ermittelt. Die LEG hat über ihre Reportingssysteme und über ihr Qualitätsmanagement sowohl sichergestellt, dass eine wirksame Maßnahme zur Nutzerverhaltensänderung vorgenommen wurde, als auch die Rechnungslogik zur Ermittlung der aus den Energieeinsparberechnungen resultierenden Reduktion an CO<sub>2</sub>-Endenergieemissionen belastbar ist. Darüber hinaus konnten weitere 2.717 Tonnen CO<sub>2</sub> durch Modernisierungsmaßnahmen eingespart werden. Insgesamt konnte somit der CO<sub>2</sub>-Verbrauch um 8.728 Tonnen reduziert werden.

#### **Social-Ziel des STI 2023:**

Ziel ist die Lösungsgeschwindigkeit von 13 Kalendertagen für Mieteranfragen im Umgang mit offenen Forderungen (Basis: Durchschnittliche Brutto-Bearbeitungsdauer 2022) nicht zu überschreiten. Dabei wird die durchschnittliche Zeitdauer vom Eingang bis zum Abschluss des entsprechenden Tickets betrachtet. Für das Jahr 2022 lag diese Zeitdauer bei 12,9 Kalendertagen. Allerdings war für das Geschäftsjahr 2023 von einem deutlichen Anstieg des Volumens aufgrund des wesentlichen Anstieges der Nebenkostennachzahlungen auszugehen, begleitet von längeren Bearbeitungszeiten bei der öffentlichen Hand, der mit einer gleichbleibenden FTE-Stärke zu bewältigen sein würde. Dennoch sollte die Bearbeitungszeit stabil gehalten werden. Unter dem Abschluss eines Tickets ist zum Beispiel zu verstehen:

- Beratung zum Wohngeld
- Ratenzahlung
- Einleitung Mahnverfahren
- Einleitung Räumungsverfahren
- Sonstige Sonderfälle.

Als Nachweis zur Zielerreichung besteht ein entsprechendes systembasiertes Reporting. Das Reporting zeigte eine durchschnittliche Bearbeitungszeit von 11,5 Tagen im Geschäftsjahr 2023.

### Governance-Ziel des STI 2023:

Ziel ist, die Durchführungsquote im Hinblick auf Compliance-Schulungen im Vergleich zum Vorjahr zu erhöhen. Dabei wird unterschieden zwischen der LEG-Mitarbeiterschaft bezogen auf die LEG Management, LEG Wohnen NRW, Energie Service Plus, LCS Consulting und Service, LEG Bauen, LEG Consult, LWS Plus sowie Youtilly einerseits und der LEG-Mitarbeiterschaft der TSP andererseits. Die Differenzierung zwischen den beiden Gruppen beruht zum einen darauf, dass eine Einführung des Konzern-Schulungstools in einigen Unternehmen des Konzerns nicht zeitgleich mit dem Rest-Konzern möglich war und zum anderen eine flächendeckende Schulung in Bereichen, deren Mitarbeiter selten im Büro vor Ort sind (z.B. Handwerker, Grünpfleger), schwieriger umsetzbar ist als im übrigen Konzern. Die Mitarbeiter-Definition soll gewährleisten, dass nur solche Mitarbeiter einbezogen werden, die in einem aktiven Arbeitsverhältnis stehen (z.B. keine Mitarbeiter in passiver Altersteilzeit, Langzeitkranke, Mitarbeiter in Elternzeit oder Freigestellte) und die aufgrund ihrer Zugehörigkeitsdauer zur LEG (mindestens drei Monate) genügend Gelegenheit hatten, die Schulung durchzuführen.

Der Nachweis zur Zielerreichung erfolgte über das nunmehr konzernweit eingeführte Konzern-Schulungstool. Die Teilnahmequote der definierten Gruppe 1 der LEG-Mitarbeiterschaft betrug 98,6 % und die der Gruppe 2 99,9 %.

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

### Zielerreichung ESG STI 2023

|               | Tatsächlich erreicht                | Zielerreichung in % | ESG-Ziel Teilbetrag (gewichtet in%) |
|---------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| Environmental | 8.728 t CO <sub>2</sub> -Einsparung | 200                 | 66,7                                |
| Social        | 11,5 Tage                           | 130                 | 43,3                                |
| Governance    | Ziel 1: 98,6 % Teilnahmequote       | Ziel 1: 190,9       | 63,7                                |
|               | Ziel 2: 99,9 % Teilnahmequote       | Ziel 2: 192,0       |                                     |
|               |                                     | Ø 191,2             |                                     |
| <b>Summe</b>  |                                     |                     | <b>173,7</b>                        |

Die Zielerreichung der nichtfinanziellen Ziele beträgt im Geschäftsjahr 2023: 173,7 %.

### STI-Auszahlungsbeträge 2023 / ESG-Ziele

| in €                        | Lars von Lackum<br>CEO | Dr. Kathrin Köhling *<br>CFO | Dr. Volker Wiegel<br>COO |
|-----------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------|
| <b>STI 2023 - ESG-Ziele</b> | 208.495,00             | 65.154,80                    | 130.309,00               |

### STI-Auszahlungsbeträge 2023 / ESG-Ziele

| in €                        | Lars von<br>Lackum<br>CEO | Dr. Kathrin<br>Köhling <sup>*1</sup><br>CFO | Dr. Volker<br>Wiegel<br>COO |
|-----------------------------|---------------------------|---|-----------------------------|
| <b>STI 2023 - ESG-Ziele</b> | 208.495,00                | 65.154,80                                   | 130.309,00                  |

\*Anspruch für den Zeitraum ab 1. April 2023

### STI 2023-Gesamtzielerreichung

Aus der gewichteten Teilzielerreichung ergibt sich der Gesamtzielerreichungsgrad des STI. Der Vorstand hat im Hinblick auf den STI 2023 einen Gesamtzielerreichungsgrad von 174 % erreicht.

### STI-Auszahlungsbeträge 2023 (ohne diskretionären Faktor)

| in €                                     | Lars von<br>Lackum<br>CEO | Dr. Kathrin<br>Köhling <sup>*</sup><br>CFO | Dr. Volker<br>Wiegel<br>COO |
|--|---------------------------|--|-----------------------------|
| <b>STI 2023 /AFFO je Aktie</b>           | 455.957,0                 | 142.486,0                                  | 284.973,0                   |
| <b>STI 2023/bereinigte EBIT-DA-Marge</b> | 380.640,0                 | 118.950,0                                  | 237.900,0                   |
| <b>STI 2023 /ESG</b>                     | 208.495,0                 | 65.155,0                                   | 130.309,0                   |
| <b>STI 2023 gesamt</b>                   | <b>1.045.092,0</b>        | <b>326.591,0</b>                           | <b>653.182,0</b>            |

\*Anspruch für den Zeitraum ab 1. April 2023

### STI 2023-Gesamtzielerreichung Susanne Schröter-Crossan

Für das Geschäftsjahr 2023 wurde der STI für Susanne Schröter-Crossan nach Maßgabe des STI-Plans 2022 nur für den Zeitraum bis zum Beendigungszeitpunkt ihres Vorstandsanstellungsvertrags zum 30. Juni 2023 gewährt und entsprechend auf den zeitanteiligen Zielbetrag in Höhe von 187.500 Euro gekürzt. Sie hat einen STI-Anspruch für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 224.177,50 €, der gemäß Aufhebungsvereinbarung zum 30. Juni 2023 auf 187.500,00 € gedeckelt ist.

### Kriterienbasierter Anpassungsfaktor STI 2023

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 zu definieren. Für den kriterienbasierten Anpassungsfaktor hat der Aufsichtsrat im Dezember 2022 für das Geschäftsjahr 2023 folgendes Kriterium festgelegt:

Erfolgreiche Führung der LEG in einem vom Ukrainekrieg, den Herausforderungen der Klimakrise und einem unsicheren finanzwirtschaftlichen Umfeld mit hohen Zinsen und hoher Inflation geprägten Markt.

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 – einer Empfehlung des Vergütungsausschusses folgend – beschlossen, mit Blick auf die erfolgreiche Führung der LEG in einem vom Ukrainekrieg, den Herausforderungen der Klimakrise und einem unsicheren finanzwirtschaftlichen Umfeld mit hohen Zinsen und hoher Inflation geprägten Markt einen kriterienbasierte Anpassungsfaktor in Höhe von 1,0 festgelegt. Der kriterienbasierte Anpassungsfaktor wurde bei der Ermittlung der Vorstandsvergütung angewandt.

#### STI-Auszahlungsbeträge 2023 (mit diskretionären Faktor)

| in €  | Lars von Lackum<br>CEO | Dr. Kathrin Köhling<br>CFO | Dr. Volker Wiegel<br>COO |
|---|------------------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>STI 2023 ohne diskretionären Faktor</b>        | 1.045.092,00           | 326.591,00                 | 653.152,00               |
| <b>STI 2023 mit diskretionären Faktor von 1,0</b> | 1.045.092,00           | 326.591,00                 | 653.152,00               |

\*Anspruch für den Zeitraum ab 1. April 2023

Die Auszahlungsbeträge aus dem STI sind für Lars von Lackum auf 1.200 Tsd. Euro und zeitanteilig für Dr. Kathrin Köhling auf 375 Tsd. Euro sowie Dr. Volker Wiegel auf 750 Tsd. Euro begrenzt.

Gemäß den Regelungen in der Aufhebungsvereinbarung mit Susanne Schröter-Crossan aus März 2023 ist der Auszahlungsbetrag aus ihrem STI 2023 auf 187,5 Tsd. Euro gedeckelt.

Der nach der vorstehenden Ermittlung zu zahlende STI wird spätestens 30 Tage nach Billigung des Konzernabschlusses der LEG Immobilien SE für das Geschäftsjahr 2023 abgerechnet und an das jeweilige Vorstandsmitglied ausgezahlt.

#### Langfristiger variabler Vergütungsanteil „Long Term Incentive“ (LTI)

Zusätzlich zu einem 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 einen vierjährigen Performance-Zeitraum ausgelegt.

Derzeit laufen für die Vorstandsmitglieder drei verschiedene LTI-Programme, die sich nach unterschiedlichen Regelungen richten: Das bis zum Geschäftsjahr 2020 geltende LTI-Programm, das für das Geschäftsjahr 2021 geltende LTI-Programm sowie das ab dem Geschäftsjahr 2022 geltende LTI-Programm.

Für die Vorstandsmitglieder bestehen noch LTI-Ansprüche aus den einschlägigen Vorstandsanstellungsverträgen vor dem Geschäftsjahr 2021, gemäß deren LTI-Planbedingungen es noch zu Auszahlungen im Geschäftsjahr 2024 für die Tranche des LTI 2020 kommen kann,

deren Performance-Zeitraum 3 im Geschäftsjahr 2023 endete. Als im Geschäftsjahr 2023 gewährte Vergütung sind dabei allein die Auszahlungen aus dem bis zum Geschäftsjahr 2020 geltenden LTI 2020 anzusehen.

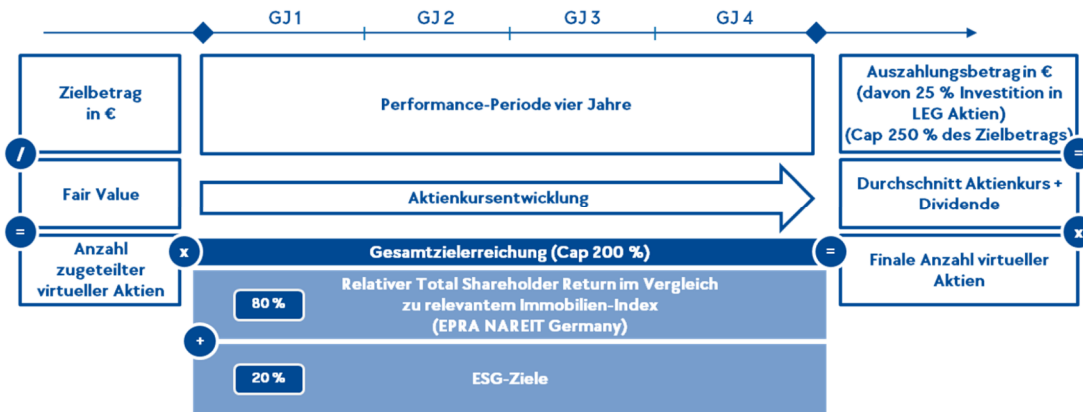
Im Folgenden wird zunächst ein Überblick über die seit dem Geschäftsjahr 2022 geltenden LTI-Planbedingungen gegeben. Der LTI für das Geschäftsjahr 2022 ist eine Weiterentwicklung des LTI 2021. Diese LTI-Tranchen führen erst nach Ablauf des vierjährigen Performance-Zeitraums zu einer gewährten Vergütung. Im Anschluss an die Darstellung der laufenden LTI-Programme wird über die Zielerreichung des im Geschäftsjahr 2023 als gewährte Vergütung auszuweisenden LTI 2020 berichtet.

#### **LTI-Planbedingungen ab 2022 (LTI 2022/LTI 2023)**

Seit dem Geschäftsjahr 2022 erhalten die Vorstandsmitglieder erstmalig einen LTI in Form eines virtuellen Performance Share Plans bezogen auf einen vierjährigen Performance-Zeitraum.

Für die Ermittlung des LTI 2022 und des LTI 2023 sind folgende finanzielle und nichtfinanzielle Erfolgsziele maßgeblich:

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



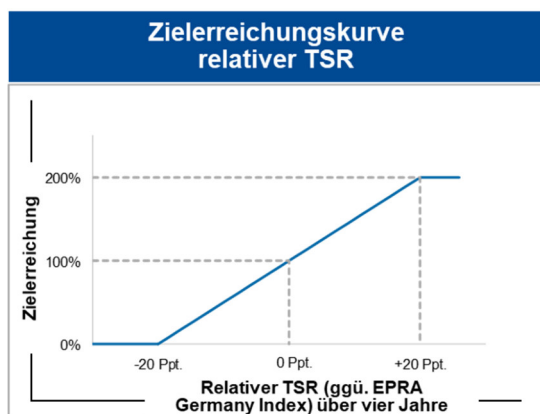
Der nach Ablauf des jeweiligen Performance-Zeitraums ermittelte Gesamtbetrag des für ein Geschäftsjahr ausgelobten LTI ist auf maximal 250 % des Zielbetrages begrenzt (2,5facher Wert des individuellen Zielbetrags). Das Vorstandsmitglied ist verpflichtet, 25 % der Auszahlung aus dem LTI in von der Gesellschaft ausgegebene Aktien zu investieren und für die Dauer der Vorstandstätigkeit zu halten. Für die Gesamtzieleerreichung ist ein Cap von 200 % festgelegt.

Das im LTI 2022 verwendete finanzielle Leistungskriterium ist mit einer Gewichtung von 80 % der relative Total Shareholder Return (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.



Die Zielerreichung des relativen TSR beträgt 100 %, wenn der relative TSR der LEG Immobilien SE 0 %-Punkte beträgt, das heißt, wenn 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 Zielwerten werden linear interpoliert.



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

Folgende vom Aufsichtsrat am 3. November 2022 verabschiedete, gleichgewichtete ESG-Ziele gelten für den Performancezeitraum 2023 – 2026 des LTI 2023:

#### ESG-Ziele 2023 - LTI

|                   | Environmental   | Social  |
|-------------------|---|---|
| <b>Ziel</b>       | Die Reduktion der persistenten relativen CO2 Emissionseinsparungskosten in €/Tonne um 10 %, welche durch dauerhafte bauliche Anpassungen an Wohngebäuden der LEG erreicht wird. | Messwert des „Trust Index“ für den LEG Konzern von 70 %, welcher bei der im Jahr 2026 stattfindenden Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work“ ermittelt wird. |
| <b>Zielgrößen</b> | 0 % Minimalwert: - 6 %<br>100 % Zielerreichung: - 10 %<br>200 % Maximalwert: - 14 %   | 0 % Minimalwert: 60 %<br>100 % Zielerreichung: 70 %<br>200 % Maximalwert: 80 %  |

### LTI-Planbedingungen für den im Geschäftsjahr 2021 ausgelobten LTI (LTI 2021)

Der LTI 2021 ist als Performance Cash Plan ausgestaltet. Für die Ermittlung des LTI 2021 sind folgende finanzielle und nichtfinanzielle Erfolgsziele maßgeblich:

- Entwicklung des absoluten Total Shareholder Return (40 %),
- Entwicklung des Kurses der Aktie der LEG Immobilien SE im Vergleich zum relevanten Index EPRA Germany (40 %),
- nichtfinanzielle Environmental-, Social- und Governance-Ziele (ESG-Ziele) (20 %).

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

Die im LTI 2021 verwendeten finanziellen Leistungskriterien sind die Entwicklung des absoluten TSR sowie die Aktienkursentwicklung der LEG Immobilien SE im Vergleich zu der des EPRA Germany Index. Damit sind diese Leistungskriterien auf eine Wertsteigerung aus Sicht der Aktionäre ausgerichtet und incentivieren die Generierung von Shareholder-Value.

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

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

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

Für die ESG-Ziele wurden Kriterien aus den Kategorien Umwelt, Soziales und Governance definiert und mit konkreten Zielvorgaben operationalisiert. Die konkreten Ziel- sowie die Minimal- und Maximalwerte legte der Aufsichtsrat jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres fest; dabei hatte der Aufsichtsrat von den für den STI festgelegten ESG-Zielen abweichende ESG-Ziele festzusetzen. Die Zielerreichung beurteilte der Aufsichtsrat anhand zur Erfolgsmessung der jeweiligen ESG-Ziele geeigneter quantitativer bzw. qualitativer Erhebungen. Der Zielerreichungsgrad für die ESG-Ziele ist ebenfalls auf 200 % begrenzt.

Die Auszahlung des LTI 2021 erfolgt nach Ablauf des vierjährigen Performancezeitraums im Geschäftsjahr 2025. Über die Zielerreichung und eine gewährte Vergütung aus dem Performance Share Plan 2021-2024 wird im Vergütungsbericht 2024 ausführlich berichtet.

### LTI-Planbedingungen für die in dem Geschäftsjahr 2020 ausgelobten LTIs (LTI 2020)

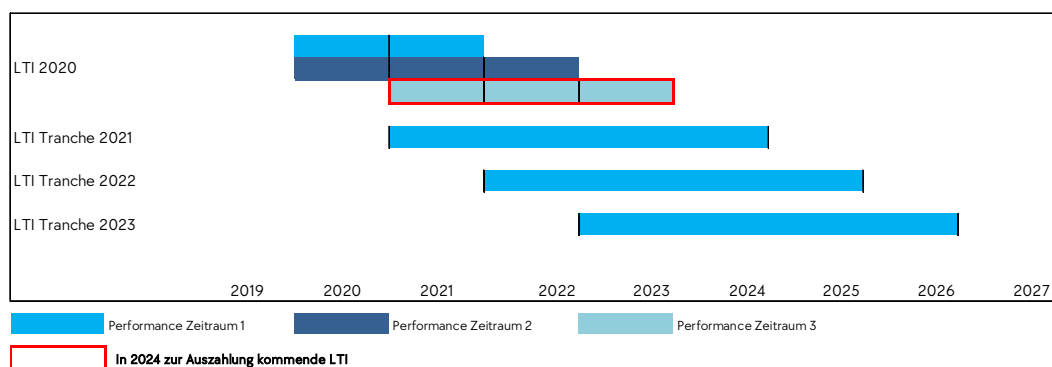
Das bis zum 31. Dezember 2020 geltende LTI Programm LTI 2020 war auf vier Jahre ausgelegt und wurde jedes Geschäftsjahr neu

ausgelobt.

Der LTI 2020 für ein Geschäftsjahr teilte sich dabei in drei gleich große Tranchen auf die folgenden drei Performance-Zeiträume auf:

- Performance-Zeitraum 1: (ggf. anteiliges) Geschäftsjahr der Auslobung des LTI (relevantes Geschäftsjahr) bis zum Ende des ersten auf das relevante Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahres,
- Performance-Zeitraum 2: relevantes Geschäftsjahr bis zum Ende des zweiten auf das relevante Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahres,
- Performance-Zeitraum 3: Geschäftsjahr nach dem relevanten Geschäftsjahr bis zum Ende des dritten auf das relevante Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahres.

#### Performance-Zeiträume LTI



Die für die Tranche des LTI 2020 / Performance-Zeitraum 3 maßgeblichen Erfolgsziele sind:

- durchschnittliche Entwicklung des Total Shareholder Return,
- Entwicklung des Kurses der Aktie der LEG Immobilien SE im Vergleich zur Entwicklung des relevanten Index, desm EPRA Germany.

Folgende Zielwerte gelten für das LTI Programm 2020:

#### Zielwerte für das LTI Programm 2020:

| LTI – Shareholder Return                           | Zielerreichungs-<br>grad 80% | Zielerreichungs-<br>grad 100% | Zielerreichungs-<br>grad 120% (Maxi-<br>mum) |
|--|------------------------------|-------------------------------|--|
| Total Shareholder<br>Return Ø p.a.                 | 5,60 %                       | 7,00 %                        | 8,40 %                                       |
| Performance im Vergleich<br>zum EPRA Germany Index | 90 %                         | 100 %                         | 110 %  |

Der Auszahlungsbetrag der Tranche des LTI 2020 / Performance- Zeitraum 3 kann ein Drittel des Zielbetrags des LTI 2020 nicht überschreiten, auch wenn der ermittelte Zielerreichungsgrad in Bezug auf beide Erfolgsziele im Performance-Zeitraum insgesamt über 100 % liegt.

#### Im Geschäftsjahr 2023 gewährter LTI

LTI 2020 / Performance-Zeitraum 3:

Für den im Geschäftsjahr 2023 gewährte Tranche des LTI 2020 / Performance-Zeitraum 3 wurden hinsichtlich des Erfolgsziels Total Shareholder Return folgende Werte erzielt:

#### LTI 2020 Performance 2023

| in %   | Zielerreichung Total Shareholder Return |        |       |
|--|---|--------|-------|
|  | 2021                                    | 2022   | 2023  |
| Total Shareholder Return p.a.                            | 5,63                                    | -46,31 | 19,34 |
| Total Shareholder Return<br>Performancezeitraum 3 Ø p.a. | -7,11                                   |        |       |

Der Zielerreichungsgrad des Teilziels Total Shareholder Return beträgt 0 %.

Die Performance gegenüber dem EPRA Germany Index war in dem jeweils relevanten Betrachtungszeitraum von 2021 bis 2023 wie folgt:

### Zielerreichung EPRA

in %

|   |        |
|---|--------|
| <b>Performance im Verhältnis zum EPRA Germany-Index</b> | 107,18 |
|---|--------|

Der Zielerreichungsgrad des Teilziels „Entwicklung des Kurses der Aktie der LEG Immobilien SE im Vergleich zum EPRA Germany Index“ beträgt 114,36 %.

Die Zielerreichung wird für jedes Erfolgsziel unabhängig von den anderen Teilzielen ermittelt. Eine Verrechnung erfolgt, soweit rechnerisch möglich, innerhalb einer Tranche dergestalt, dass die Zielunterschreitung bei einem Erfolgsziel durch eine Zielüberschreitung bei einem anderen Erfolgsziel ausgeglichen werden kann.

Insgesamt ergibt sich für die Tranche des LTI 2020 / Performance-Zeitraum 3 eine Zielerreichung von 57,18 %.

### Auszahlungsbeträge Tranche des 2020 / Performance-Zeitraum 3

|                           | Lars von Lackum | Susanne Schröter-Crossan | Dr. Volker Wiegel |
|---------------------------|-----------------|--------------------------|-------------------|
| in €                      | CEO             | Ehemals CFO              | COO               |
| <b>LTI 2020 Tranche 3</b> | 85.579,6        | 42.408,51                | 65.757,0          |

### Entwicklung der Rückstellung:

Für die laufenden LTI-Programme 2020 bis 2024 wurden auf Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten die erforderlichen Rückstellungen gebildet bzw. aufgelöst und im Personalaufwand in Höhe von 6,2 Mio. Euro ausgewiesen. Die Inanspruchnahme der Rückstellungen betrifft die im Geschäftsjahr 2023 ausgezahlten LTI Programme 2019 Tranche 3 und 2020 Tranche 2. Die Rückstellung hinsichtlich der Long Term Incentive Pläne betrug zum 31. Dezember 2023 rd. 7,4 Mio. Euro (31. Dezember 2022: rd. 1,6 Mio. Euro).

## Entwicklung der Rückstellung

| in €                     | Rückstellung<br>31.12.2022 | Rückstellungs-<br>zuführung<br>per 31.12.2023 | Rückstellungs-<br>Inanspruchnahme<br>per 31.12.2023 | Rückstellung<br>31.12.2023 |
|--------------------------|----------------------------|---|---|----------------------------|
| Lars von Lackum          | 663.187,80                 | 2.719.390,98                                  | 179.600,40  | 3.202.978,38               |
| Dr. Kathrin Köhling      | 0,00                       | 548.276,78                                    | 0,00  | 548.276,78                 |
| Dr. Volker Wiegel        | 497.318,09                 | 1.777.377,46                                  | 138.000,00  | 2.136.691,55               |
| Susanne Schröter-Crossan | 438.759,92                 | 1.161.566,36                                  | 74.166,00   | 1.526.160,28               |
| <b>gesamt</b>            | <b>1.599.265,81</b>        | <b>6.206.611,58</b>                           | <b>391.766,40</b>                                   | <b>7.414.106,99</b>        |

## Malus- und Clawback-Regelungen für die variable Vergütung

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2023 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 ist jedes Vorstandsmitglied seit dem 1. Januar 2021 verpflichtet, innerhalb einer vierjährigen Aufbauphase LEG Immobilien SE-Aktien in Höhe eines Brutto-Jahresgrundvergütung zu erwerben und über die gesamte Laufzeit seines Vorstandsanstellungsvertrages zu halten. Das SOG-Ziel beträgt 100 % des Brutto-Jahresgrundvergütung. Während der Aufbauphase ist jedes Vorstandsmitglied verpflichtet, in jedem der vier Aufbaujahre LEG Immobilien SE-Aktien in Höhe von 25 % der jeweils geltenden Brutto-Jahresgrundvergütung zu erwerben. Die Anzahl der im jeweiligen Aufbaujahr zu erwerbenden LEG Immobilien SE-Aktien wird ermittelt, indem am Beginn eines jeden Aufbaujahres die gültige Brutto-Jahresvergütung durch den kaufmännisch auf volle Stücke gerundeten Wert dividiert wird, der sich aus der Ermittlung des arithmetischen Mittels der Schlusskurse der LEG 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 2021, 2022 und 2023 haben die Vorstandsmitglieder das SOG-Ziel erreicht. Für Dr. Kathrin Köhling startete die Aktienerwerbs- und -halteverpflichtung ab Beginn ihres Vorstandsanstellungsvertrages am 1. April 2023, für Susanne Schröter-Crossan endete die Aktienerwerbs- und -halteverpflichtung zum Beendigungszeitpunkt ihres Vorstandsanstellungsvertrages zum 30. Juni 2023. Die Erwerbsverpflichtung aus dem LTI 2022 und dem LTI 2023 findet für Susanne Schröter-Crossan keine Anwendung.

Für Dr. Volker Wiegel wird zur Erfüllung seiner Aktienhalteverpflichtung für das Aufbaujahr 2023 ein erworbener Aktienüberhang aus dem Geschäftsjahr 2022 von 548 Aktien angerechnet.

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

### Erfüllung der Share Ownership Guidelines (SOG)

|                   | Erforderlich                  |                            |              | Nachgewiesen                 |  |              | Nachweislich erworbene Aktienzahl in 2023 | Ist-Aktienzahl zum 31.12.2023 |
|-------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------|------------------------------|--|--------------|---|-------------------------------|
|                   | Ist-Aktienzahl zum 31.12.2022 | Prozentsatz Grundvergütung | Betrag in T€ | 25% der Grundvergütung in T€ | Anzahl zu erwerbender Aktien in 2023 gemäß SOG | Betrag in T€ |   |                               |
| Lars von Lackum   | 8.103                         | 100%                       | 950          | 238                          | 3.834  | 210          | 3.897                                     | 12.000                        |
| Dr. Volker Wiegel | 2.906                         | 100%                       | 550          | 138                          | 2.220  | 102          | 1.675                                     | 4.581                         |

|                                  | Erforderlich                  |                            |              | Nachgewiesen                 |   |              | Nachweislich erworbene Aktienzahl in 2023 | Ist-Aktienzahl zum 31.12.2023 |
|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------|------------------------------|---|--------------|---|-------------------------------|
|                                  | Ist-Aktienzahl zum 01.04.2023 | Prozentsatz Grundvergütung | Betrag in T€ | 25% der Grundvergütung in T€ | Anzahl zu erwerbender Aktien bis 31.03.2024 gemäß SOG | Betrag in T€ |   |                               |
| Dr. Kathrin Köhling <sup>2</sup> | 2.125                         | 100%                       | 375          | 94                           | 1.514   | 9            | 185                                       | 2.310                         |

<sup>1</sup> Auf Grundlage des durchschnittlichen Xetra-Schlusskurses der letzten 30 Börsenhandelstage im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 61,95 EURO.

<sup>2</sup> Beginn der Vorstandstätigkeit zum 1. April 2023

## Gesamtvergütung des Vorstands

Die dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 und 2022 gewährte Vergütung gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG 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 |            |              |            | Dr. Kathrin Köhling <sup>1</sup> |            |      |      | Dr. Volker Wiegel |            |              |            | Susanne Schröter-Crossan <sup>2</sup> |            |              |            |
|--|-----------------|------------|--------------|------------|----------------------------------|------------|------|------|-------------------|------------|--------------|------------|---------------------------------------|------------|--------------|------------|
|  | CEO             |            | CFO          |            | CFO                              |            | COO  |      | COO               |            | ehemals CFO  |            | ehemals CFO                           |            |              |            |
|  | 2023            | 2022       | 2023         | 2022       | 2023                             | 2022       | 2023 | 2022 | 2023              | 2022       | 2023         | 2022       | 2023                                  | 2022       |              |            |
|  | T€              | In %       | T€           | In %       | T€                               | In %       | T€   | In % | T€                | In %       | T€           | In %       | T€                                    | In %       |              |            |
| Festvergütung  | 950             | 45         | 950          | 50         | 281                              | 44         | -    | -    | 550               | 42         | 550          | 45         | 275                                   | 54         | 550          | 52         |
| Nebenleistungen  | 27              | 1          | 30           | 2          | 24                               | 4          | -    | -    | 39                | 3          | 41           | 3          | 8                                     | 1          | 27           | 3          |
| <b>Summe fixe Vergütungsbestandteile</b>                                   | <b>977</b>      | <b>46</b>  | <b>980</b>   | <b>52</b>  | <b>305</b>                       | <b>48</b>  | -    | -    | <b>589</b>        | <b>45</b>  | <b>591</b>   | <b>48</b>  | <b>283</b>                            | <b>55</b>  | <b>577</b>   | <b>55</b>  |
| Summe einjährige variable Vergütung (STI)                                  | 1.045           | 50         | 557          | 28         | 327                              | 52         | -    | -    | 653               | 50         | 348          | 29         | 188                                   | 37         | 348          | 32         |
| Einjährige variable Vergütung (STI 2022)                                   | -               | -          | 557          | 28         | -                                | -          | -    | -    | -                 | -          | 348          | 29         | -                                     | -          | -            | 0          |
| Einjährige variable Vergütung (STI 2023)                                   | 1.045           | 50         | -            | -          | 327                              | 52         | -    | -    | 653               | 50         | -            | -          | 188                                   | 37         | 348          | 32         |
| Summe mehrjährige variable Vergütung (LTI)                                 | 86              | 4          | 180          | 10         | -                                | -          | -    | -    | 66                | 5          | 138          | 12         | 42                                    | 8          | 74           | 7          |
| LTI 2019 Tranche 3 (2020 bis 2022)   | -               | -          | 90           | 5          | -                                | -          | -    | -    | -                 | -          | 69           | 6          | -                                     | -          | -            | 0          |
| LTI 2020 Tranche 2 (2020 bis 2022)   | -               | -          | 90           | 5          | -                                | -          | -    | -    | -                 | -          | 69           | 6          | -                                     | -          | 74           | 7          |
| LTI 2020 Tranche 3 (2020 bis 2022)   | 86              | 4          | -            | -          | -                                | -          | -    | -    | 66                | 5          | -            | -          | 42                                    | 8          | -            | -          |
| Transaktionsbonus (Deferral 2020)  | -               | -          | 194          | 10         | -                                | -          | -    | -    | -                 | -          | 134          | 11         | -                                     | -          | 67           | 6          |
| <b>Summe variable Vergütungsbestandteile</b>                               | <b>1.131</b>    | <b>54</b>  | <b>930</b>   | <b>48</b>  | <b>327</b>                       | <b>52</b>  | -    | -    | <b>719</b>        | <b>55</b>  | <b>620</b>   | <b>52</b>  | <b>230</b>                            | <b>45</b>  | <b>489</b>   | <b>45</b>  |
| <b>Summe gewährte und geschuldete Vergütung i.S. § 162 Abs. 1 S.1 AktG</b> | <b>2.108</b>    | <b>100</b> | <b>1.910</b> | <b>100</b> | <b>632</b>                       | <b>100</b> | -    | -    | <b>1.308</b>      | <b>100</b> | <b>1.211</b> | <b>100</b> | <b>513</b>                            | <b>100</b> | <b>1.066</b> | <b>100</b> |
| Versorgungsaufwand   | 108             | -          | 108          | -          | 41                               | -          | -    | -    | 58                | -          | 58           | -          | 29                                    | -          | 58           | -          |
| <b>Gesamtvergütung</b>   | <b>2.216</b>    | -          | <b>2.018</b> | -          | <b>673</b>                       | -          | -    | -    | <b>1.366</b>      | -          | <b>1.269</b> | -          | <b>542</b>                            | -          | <b>1.124</b> | -          |

<sup>1</sup> Beginn der Vorstandstätigkeit zum 1. April 2023

<sup>2</sup> Ende des Vorstandsanstellungsvertrag zum 30. Juni 2023

Die fixen Vergütungsbestandteile, der kurzfristige variable Vergütungsanteil (STI 2023) sowie der langfristige variable Vergütungsanteil (Tranche des LTI 2020 / Performance-Zeitraum 3) fallen unabhängig vom Zeitpunkt ihrer tatsächlichen Auszahlung unter die „gewährte Vergütung“, da die jeweils zugrunde liegende Leistung bis zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2023 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 2022 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 Altersvorsorge zusätzlich angegeben, auch wenn dieser Versorgungsaufwand keine im Berichtsjahr gewährte Vergütung darstellt.

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

### Maximalvergütung des Vorstands im Geschäftsjahr 2023

Die für die Tätigkeit des jeweiligen Vorstandsmitglieds insgesamt gewährte Vergütung für ein Geschäftsjahr – einschließlich Grundvergütung, variabler Vergütungsbestandteile, betrieblicher Altersvorsorge und Nebenleistungen – beträgt maximal bei Lars von Lackum 4.800 Tsd. Euro, bei Dr. Kathrin Köhling 3.100 Tsd. Euro, bei Susanne Schröter-Crossan 3.100 Tsd. Euro und bei Dr. Volker Wiegel 3.100 Tsd. Euro. Sollte die maximale Vergütung für ein Geschäftsjahr überschritten werden, wird der Auszahlungsbetrag der Tranchen des LTI des



entsprechenden Geschäftsjahres gekürzt. Über die Einhaltung der Maximalvergütung für das Geschäftsjahr 2023 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 und lag mit Ausnahme der Maximalvergütung von Dr. Kathrin Köhling im Vergleich zum MDAX, zum DAX 50 ESG und zur Peergroup innerhalb der marktüblichen Bandbreite; die Maximalvergütung von Dr. Kathrin Köhling lag unterhalb der marktüblichen Bandbreite und wurde zum 1. Januar 2024 angehoben (dazu unten „Ausblick 2024 – Handlungsfelder aus der Angemessenheitsprüfung zur Vergütungshöhe“).

### Vergütung früherer Vorstandsmitglieder

Im Geschäftsjahr 2023 bestanden gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern mit Ausnahme von Susanne Schröter-Crossan keine Vergütungsverpflichtungen gemäß § 162 Abs. 1 AktG. Susanne Schröter-Crossan hat noch, wie im Kontext beschrieben, Anspruch aus dem STI 2023 und den laufenden LTI's 2020 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 Dienstvertrag 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 Dienstverträge 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 dieses Vertrages aus einem von dem Vorstandsmitglied zu vertretenden wichtigen Grund besteht kein Anspruch des Vorstandsmitglieds auf Zahlungen.

### Change of Control

Im Falle eines Unternehmenskontrollwechsels haben die Vorstandsmitglieder das Recht, innerhalb eines Zeitraums von 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 Vorstands-Dienstvertrag zu kündigen (Sonderkündigungsrecht).

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

### Sterbegeld

Verstirbt das Vorstandsmitglied während der Dauer des Vertrags, so wird die Vergütung einschließlich STI und LTI bis zum Zeitpunkt der

Beendigung des Vertrags in Folge des Todes abgerechnet und entsprechend der Regelung des Dienstvertrags an die Erben ausgezahlt. Darüber hinaus haben Witwe\*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 Dienstvertrags.

## 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 Aufsichtsratsstätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss des Aufsichtsrats nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechend zeitanteilige Vergütung.

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 19. Mai 2022 mit 97,34 % der abgegebenen gültigen Stimmen ein neues Vergütungssystem für die Mitglieder des Aufsichtsrats beschlossen. Das Vergütungssystem setzt sich danach wie folgt zusammen:

### Regelungen der Aufsichtsratsvergütung

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Feste Vergütung</b>    | Die feste Vergütung eines OARM beträgt 90 Tsd. €. <sup>1</sup>   |
| <b>Differenzierung</b>    | Der ARV erhält das 2,5-fache der festen Vergütung eines OARM und der SARV das 1,25-fache der festen Vergütung eines OARM.  |
| <b>Ausschussvergütung</b> | Die Mitglieder eines Ausschusses des Aufsichtsrats erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 25.000,00 €; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergütung gezahlt. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses haben für das Geschäftsjahr 2023 jeweils individuell auf ihren aus der Ausschussmitgliedschaft folgenden Vergütungsanspruch verzichtet. |
| <b>Sitzungsgeld</b>       | Es werden keine Sitzungsgelder gezahlt   |

<sup>1</sup> ARV = Aufsichtsratsvorsitzender; SARV = Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender;  
OARM = Ordentliches Aufsichtsratsmitglied

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 bei der LEG Immobilien SE ist marktüblich. Als Vergleichsmärkte zur Überprüfung der Vergütung des Aufsichtsrats wurden Unternehmen des MDAX und des DAX 50 ESG herangezogen.

Da die Aufsichtsratsvergütung im Markt in den vergangenen Jahren einer spürbaren Dynamik unterlag, hat der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE im Geschäftsjahr 2023 durch MB Board Advisory erneut überprüfen lassen, wie sich die Vergütung angesichts der aktuellen Entwicklungen in den Markt einfügt. Die Aufsichtsratsbezüge sollen zum einen in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben der Aufsichtsratsmitglieder und zur Lage der Gesellschaft stehen. Zum anderen sollen Höhe und Systematik zeitgemäß und marktgerecht sein. Im externen Vergleich bildete, analog zur Vorstandsvergütung, der MDAX den Vergleichsmaßstab. Zudem wurden die Bezüge ausgewählter Immobiliengesellschaften im Detail verglichen. Der Vergleich ergab, dass die Aufsichtsratsvergütung im oberen Bereich des Marktes positioniert ist.

Im Berichtsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat auch auf Anregung von Investoren einen Vergütungsausschuss eingerichtet, um der hohen Bedeutung einer sachgerechten Vergütung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder angemessen Rechnung zu tragen. Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE hat somit fünf Ausschüsse etabliert, von denen vier gleichrangig vergütet werden. Die Mitglieder des Ende November 2023 neu gebildeten Vergütungsausschusses haben auf die für das Geschäftsjahr 2023 für die Tätigkeit im Vergütungsausschuss angefallene Vergütung verzichtet.

Der Aufsichtsrat beabsichtigt auf Empfehlung des Vergütungsausschusses, der Hauptversammlung im Mai 2024 die Anhebung der Ausschussvergütung auf das 75. Perzentil des Marktes (MDAX) von derzeit 25.000 Euro auf 30.000 Euro für Ausschussmitglieder (Ausschussvorsitzender: 60.000 Euro) zu empfehlen, um so 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.

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 Mitglieder des Aufsichtsrats 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 Mitglieder des Aufsichtsrats eine Vermögenshaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) mit einer angemessenen Versicherungssumme ohne Selbstbehalt abgeschlossen.

## Aufsichtsratsvergütung im Einzelnen

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden für die Geschäftsjahre 2023 und 2022 nach § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG folgende Vergütungen gewährt:

### Aufsichtsratsvergütung 2023 (2022)

| Name            | Vorname  | Bemerkung            | Festvergütung |       | Vergütung für Ausschusstätigkeit |       | Sitzungsgeld <sup>1)</sup> |      | Gesamtvergütung | Veränderung 2023/2022 |
|-----------------|----------|----------------------|---------------|-------|----------------------------------|-------|----------------------------|------|-----------------|-----------------------|
|                 |          |                      | in T€         | in %  | in T€                            | in %  | in T€                      | in % | in T€           | in %                  |
| Zimmer          | Michael  | Vorsitzender         | 225,0         | 81,82 | 50,0                             | 18,18 | (-)                        | (-)  | <b>275,0</b>    | 7,5                   |
|                 |          |                      | 207,6         | 81,2  | 46,2                             | 18,1  | 2,0                        | 0,8  | 255,8           |                       |
| Jütte *2)       | Stefan   |                      | (-)           | (-)   | (-)                              | (-)   | (-)                        | (-)  | (-)             | (-)                   |
|                 |          |                      | 34,80         | 78,2  | 7,7                              | 17,3  | 2,0                        | 4,5  | 44,5            |                       |
| Dr. Ludewig *2) | Johannes |                      | (-)           | (-)   | (-)                              | (-)   | (-)                        | (-)  | (-)             | (-)                   |
|                 |          |                      | 27,80         | 78,3  | 7,7                              | 21,7  | 0,0                        | 0,0  | 35,5            |                       |
| Dr. Nolting     | Claus    | stellv. Vorsitzender | 112,5         | 60,0  | 75,0                             | 40,0  | (-)                        | (-)  | <b>187,5</b>    | 15,5                  |
|                 |          |                      | 96,9          | 59,7  | 61,5                             | 37,9  | 4,0                        | 2,5  | 162,4           |                       |
| Dr. Scharpe     | Jochen   |                      | 90,0          | 78,3  | 25,0                             | 21,7  | (-)                        | (-)  | <b>115,0</b>    | 4,5                   |
|                 |          |                      | 83,0          | 75,4  | 23,1                             | 21,0  | 4,0                        | 3,6  | 110,1           |                       |
| Wiesmann        | Martin   |                      | 90,0          | 54,5  | 75,0                             | 45,5  | (-)                        | (-)  | <b>165,0</b>    | 17,2                  |
|                 |          |                      | 83,0          | 58,9  | 53,8                             | 38,2  | 4,0                        | 2,8  | 140,8           |                       |
| Dr. Eichelberg  | Sylvia   |                      | 90,0          | 78,3  | 25,0                             | 21,7  | (-)                        | (-)  | <b>115,0</b>    | 14,7                  |
|                 |          |                      | 83,0          | 82,8  | 15,3                             | 15,3  | 2,0                        | 2,0  | 100,3           |                       |
| Dr. Suder       | Katrin   |                      | 90,0          | 64,3  | 50,0                             | 35,7  | (-)                        | (-)  | <b>140,0</b>    | 62,8                  |
|                 |          |                      | 55,3          | 64,3  | 30,7                             | 35,7  | 0,0                        | 0,0  | 86,0            |                       |
| Summe           |          |                      | 697,5         | 69,9  | 546,0                            | 54,7  | (-)                        | (-)  | <b>997,5</b>    | 6,6                   |
|                 |          |                      | 671,4         | 71,8  | 246,0                            | 26,3  | 18,0                       | 1,9  | 935,4           |                       |

<sup>1)</sup> Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 19.05.2022 wurde das Sitzungsgeld abgeschafft; in 2022 anteilig ermittelt  
<sup>2)</sup> bis zum 19.05.2022

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

## Ausblick 2024:

### Vergütungssystem des Vorstands im Geschäftsjahr 2024

Die LEG bewegt sich unverändert zum Vorjahr in einem risikobehafteten Umfeld, welches das Tagesgeschäft der LEG direkt beeinflusst. Ursachen sind die im Vergleich zum Zeitraum vor 2022 deutlich erhöhten geopolitischen Risiken, der erhöhte inflationsbedingte Preisdruck insbesondere im Bereich Material- und Energiekosten, steigende Zinsen und volatile Kapitalmärkte, Abwertungen im Immobilienbestand, hohe Volatilität der Energiepreise, Lieferengpässe, Material- und Fachkräftemangel sowie eine stark ansteigende Regulatorik für den energetischen Wohnraum und die Mietpreispolitik. Vor diesem Hintergrund sind sich Vorstand und Aufsichtsrat einig, dass sich die Geschäftsstrategie und die im letzten Jahr eingeführte cash-orientierte Steuerung über die Kennzahlen AFFO je Aktie und bereinigte EBITDA-Marge im Geschäftsjahr 2023 bewährt haben und auch im Geschäftsjahr 2024 unverändert fortgeführt werden.

Dementsprechend sind auch die verabschiedete Wirtschaftsplanung 2024, die Guidance 2024 und die Verzielung der Vorstandsvergütung 2024 auf diese Geschäftsstrategie und Unternehmenssteuerung ausgerichtet.

Die Vergütung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2024 beruht auf dem im Geschäftsjahr 2022 verabschiedeten und im Geschäftsjahr 2023 fortgeschriebenen Vergütungssystem. Die Hauptversammlung der LEG Immobilien SE hat am 17. Mai 2023 das ihr vorgelegte entsprechend angepasste Vorstandsvergütungssystem gebilligt. Wie eingangs beschrieben, berichtet die LEG Immobilien SE aufgrund der Fortschreibung ihrer Geschäftsstrategie ab dem Geschäftsjahr 2023 im Rahmen der Guidance nicht mehr die Kennzahl FFO I, sondern stattdessen, den AFFO. 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 selbsterstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert.

Ausschließlich angepasst im Vergütungssystem wurden die finanziellen Erfolgsziele (STI-Planbedingungen). Abweichend von den bis dahin definierten finanziellen Leistungskriterien wurden als finanzielle Leistungskriterien zu 40 % der AFFO je Aktie und zu 40 % die bereinigte EBITDA-Marge als neue finanzielle Leistungskriterien definiert. Beide finanzielle Leistungskriterien zusammen machen insgesamt 80 % des STI aus.

Vorstand und Aufsichtsrat ist bewusst, dass das AFFO-Ziel 2024 herausfordernd ist. Der positive einmalige Sondereffekt aus dem Forward-Verkauf der grünen Stromproduktion des LEG-Biomasseheizkraftwerks im Geschäftsjahr 2023 und der Anstieg der Zinsausgaben ist zu kompensieren. Es ist darüberhinaus zu gewährleisten, dass die Investitionen in das bestehende Portfolio in Höhe von 32 Euro/ qm erreicht werden. In diesem Kontext hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 7. November 2023 die finanziellen Leistungskriterien des STI festgelegt. Der Aufsichtsrat betrachtet die Ziele als ambitioniert, da das erhöhte AFFO-Ziel nur erreicht wird, wenn der Vorstand sowohl der positive Einmaleffekt aus der grünen Stromerzeugung im Geschäftsjahr 2023 überkompensiert als auch höhere Finanzierungskosten und allgemeine Kostensteigerungen bewältigt.

Die Ziele der variablen Vorstandsvergütung für das Folgejahr muss der Aufsichtsrat gemäß den Vorstandsanstellungsverträgen vor Ablauf des Folgejahres festlegen. Der entsprechende Aufsichtsratsbeschluss wird nach Verabschiedung des Wirtschaftsplans für das kommende Jahr gefasst, da sich die entsprechenden Teilziele am Wirtschaftsplan orientieren. Das betrifft zum Beispiel die finanziellen Leistungskriterien des STI, den AFFO je Aktie und die bereinigte EBITDA-Marge. Die für das Folgejahr festgelegten Zielwerte der variablen Vorstandsvergütung werden mit den Q3-Zahlen des laufenden Jahres veröffentlicht. Unterjährige Forecast-Anpassungen werden bei der Berechnung der Zielerreichung nicht berücksichtigt.

Dem Vorstand gehörten zu Beginn des Geschäftsjahrs 2024 folgende Vorstandsmitglieder an:

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

#### **Handlungsfelder aus der Angemessenheitsprüfung zur Vergütungshöhe**

Der Aufsichtsrat hat die Angemessenheit der Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2023 durch den externen Berater MB Board Advisory verproben lassen. Der externe Berater hat unter Berücksichtigung der zunehmenden Herausforderungen an den Vorstand im gegenwärtigen Marktumfeld und der gestiegenen Lebenshaltungskosten empfohlen, die Zielvergütungen der Vorstandsmitglieder anzuheben und die Vergütung für Dr. Kathrin Köhling mit Wirkung zum 1. Januar 2024 auf ein dem Verantwortungsbereich eines CFO eines MDAX-Unternehmens entsprechendes angemessenes Vergütungsniveau anzunähern.

Mit Dr. Kathrin Köhling, CFO, wurde bei ihrem Eintritt zum 1. April 2023 zunächst eine geringere Vergütung als die Vergütung eines COO und die Vergütung ihrer Vorgängerin vereinbart. Damit hatte der Aufsichtsrat dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich um eine interne Kandidatin sowie um eine Erstbestellung handelte. Eine temporäre Positionierung leicht unterhalb des Marktrahmens bei einer internen Kandidatin mit der erstmaligen Bestellung entspricht gängiger Marktpraxis. Die Vergütungshöhe soll nun schrittweise auf ein dem Verantwortungsbereich eines CFO eines MDAX-Unternehmens entsprechendes angemessenes Vergütungsniveau angehoben werden.

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE hat auf Empfehlung des Vergütungsausschusses am 22. Dezember 2023 eine Anhebung der Zielgesamtvergütung für Dr. Kathrin Köhling auf 1.356 Tsd. Euro zum 1. Januar 2024 beschlossen. Dies liegt im Marktrahmen und entspricht der Hälfte der Differenz zur aktuellen Vergütungshöhe des COO. Konkret wird das Fixgehalt von 375 Tsd. Euro auf 480 Tsd. Euro, der STI von 250 Tsd. Euro auf 356 Tsd. Euro und der LTI von 425 Tsd. Euro auf 520 Tsd. Euro erhöht. Der Beitrag zur betrieblichen Altersvorsorge (bAV) wird auf rd. 50 Tsd. Euro erhöht. Dies entspricht dann einer Zielgesamtvergütung (inkl. Nebenleistungen und Beitrag zur bAV) von 1.433 Tsd. Euro. Nach weiterer erfolgreicher Bewährung, spätestens bei einer erneuten Bestellung, soll die Vergütung von Dr. Kathrin Köhling auf die Höhe der Vergütung des COO angehoben werden. Dr. Kathrin Köhling kann bei voller Zielerreichung (STI 200 %/LTI 250 %) eine maximal mögliche Vergütung von 2.492.000,00 Euro brutto erreichen.

Nach den Vorstandsanstellungsverträgen wird das Gehalt der Vorstandsmitglieder unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft, der Leistung des jeweiligen Vorstandsmitglieds und der Entwicklung der Lebenshaltungskosten alle zwei Jahre überprüft. Die letzte Anpassung wurde zum Januar 2022 umgesetzt.

Vor diesem Hintergrund hat der Aufsichtsrat auch die Vergütung des CEO und des COO überprüft:

Die Nebenleistungen entsprechen der üblichen Marktpraxis, die Beiträge zur betrieblichen Altersvorsorge fallen im Marktvergleich unterdurchschnittlich aus. Deshalb hat der Vergütungsausschuss dem Aufsichtsrat vorgeschlagen, den Beitrag zur betrieblichen Altersvorsorge zu erhöhen. Unter Berücksichtigung der zunehmenden Herausforderungen für den Vorstand im gegenwärtigen Marktumfeld und der gestiegenen Lebenshaltungskosten hat der Aufsichtsrat auf Empfehlung des Vergütungsausschusses beschlossen, die Vergütung und den Beitrag zur betrieblichen Altersvorsorge anzupassen unter Beachtung des relativen Anteils des bAV-Beitrags in Höhe von circa 11 % der Grundvergütung. In der konkreten Ausgestaltung der Vergütungsanpassung für den Vorstand wurden anstelle der Erhöhung des bAV-Beitrags für eine Erhöhung der Grundvergütung (nur CFO) und für alle drei Vorstandsmitglieder eine Erhöhung des Zielwertes des kurzfristigen Vergütungsanteils (STI) vorgesehen.



Konkret wurden ab dem Geschäftsjahr 2024 das Fixgehalt des CEO von 950 Tsd. Euro auf 1,045 Tsd Euro und der Zielbetrag des STI von 600 Tsd. Euro auf 705 Tsd. Euro erhöht. Dies entspricht dann einer um 7,4 % erhöhten Zielvergütung von 2.888 Tsd. Euro. Ab dem Geschäftsjahr 2024 werden das Fixgehalt des COO von 550 Tsd. Euro auf 605 Tsd. Euro und der Zielbetrag des STI von 375 Tsd. Euro auf 444 Tsd. Euro erhöht. Dies entspricht dann einer um 7,4 % erhöhten Zielvergütung von 1.798 TEuro.

Nachstehende Übersichten fasst die vom Aufsichtsrat beschlossenen Anpassungen zusammen:

| <b>Lars von Lackum</b>       |                   |                  |            |                |
|------------------------------|-------------------|------------------|------------|----------------|
| in €                         | 01.01.23-31.12.23 | 01.01.24-        | Delta (%)  | Verteilung (%) |
| <b>Grundvergütung</b>        | 950.000           | 1.045.000        | 10,0       | 36,2           |
| <b>+ Zielvergütung STI</b>   | 600.000           | 705.000          | 17,5       | 24,4           |
| <b>= Zielbarvergütung</b>    | 1.550.000         | 1.750.000        | 12,9       |                |
| <b>+ Zielvergütung LTI</b>   | 1.000.000         | 1.000.000        | 0,0        | 34,6           |
| <b>= Zieldirektvergütung</b> | 2.550.000         | 2.750.000        | 12,9       |                |
| <b>+ bAV-Beitrag</b>         | 108.000           | 108.000          | 0,0        | 3,7            |
| <b>+ Nebenleistungen</b>     | 30.000            | 30.000           | 0,0        | 1,0            |
| <b>= Zielgesamtvergütung</b> | <b>2.688.000</b>  | <b>2.888.000</b> | <b>7,4</b> |                |

| <b>Dr. Volker Wiegel</b>     |                   |                  |            |                |
|------------------------------|-------------------|------------------|------------|----------------|
| in €                         | 01.01.23-31.12.23 | 01.01.24-        | Delta (%)  | Verteilung (%) |
| <b>Grundvergütung</b>        | 550.000           | 605.000          | 10,0       | 33,6           |
| <b>+ Zielvergütung STI</b>   | 375.000           | 444.000          | 18,4       | 24,7           |
| <b>= Zielbarvergütung</b>    | 925.000           | 1.049.000        | 13,4       |                |
| <b>+ Zielvergütung LTI</b>   | 650.000           | 650.000          | 0,0        | 36,2           |
| <b>= Zieldirektvergütung</b> | 1.575.000         | 1.699.000        | 13,4       |                |
| <b>+ bAV-Beitrag</b>         | 58.000            | 58.000           | 0,0        | 3,0            |
| <b>+ Nebenleistungen</b>     | 41.000            | 41.000           | 0,0        | 2,3            |
| <b>= Zielgesamtvergütung</b> | <b>1.674.000</b>  | <b>1.798.000</b> | <b>7,4</b> |                |

| <b>Dr. Kathrin Köhling</b>   |                   |                  |             |                |
|------------------------------|-------------------|------------------|-------------|----------------|
| in €                         | 01.01.23-31.12.23 | 01.01.24-        | Delta (%)   | Verteilung (%) |
| <b>Grundvergütung</b>        | 375.000           | 480.000          | 28,0        | 33,5           |
| <b>+ Zielvergütung STI</b>   | 250.000           | 356.000          | 42,4        | 24,8           |
| <b>= Zielbarvergütung</b>    | 625.000           | 836.000          | 33,8        |                |
| <b>+ Zielvergütung LTI</b>   | 425.000           | 520.000          | 22,4        | 36,2           |
| <b>= Zieldirektvergütung</b> | 1.050.000         | 1.356.000        | 56,1        |                |
| <b>+ bAV-Beitrag</b>         | 35.660            | 50.000           | 40,2        | 3,5            |
| <b>+ Nebenleistungen</b>     | 27.000            | 27.000           | 0,0         | 1,9            |
| <b>= Zielgesamtvergütung</b> | <b>1.112.660</b>  | <b>1.433.000</b> | <b>28,8</b> |                |

Die Verabschiedung der STI-Ziele 2024 und der LTI-Ziele 2024 erfolgte in der Sitzung des Aufsichtsrats am 7. November 2023.

### Kurzfristiger variabler Vergütungsanteil (Short Term Incentive – STI)

Der STI 2024 besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender finanzieller und nichtfinanzieller Erfolgsziele bemessen wird:

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

Die beiden finanziellen Leistungskriterien machen jeweils 40 % und die ESG-Ziele 20 % des Zielbetrags des STI aus, wobei jedes ESG-Teilziel gleich hoch gewichtet ist. Zudem verfügt der STI über einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor mit einer Bandbreite von 0,8 bis 1,2 zur Beurteilung der individuellen und kollektiven Leistung des Vorstands. Vor Ablauf des Geschäftsjahres 2023 hat der Aufsichtsrat das Kriterium zur Bewertung der Vorstandsleistung festgelegt.

Die Zielerreichung der Erfolgsziele ist jeweils auf 200 % begrenzt.

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

Für das Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat für die finanziellen Leistungskriterien folgende Zielwerte festgelegt:

#### Finanzielles Leistungskriterium 2024

| Finanzielles Leistungskriterium | Zielwert | Bandbreiten   |
|---------------------------------|----------|---|
| AFFO je Aktie                   | 2,57 €   | 0% Minimalwert: 2,06 €<br>100% Zielerreichung: 2,57 €<br>200% Maximalwert: ≥ 3,08 € |
| Bereinigte EBITDA-Marge         | 76,5%    | 0% Minimalwert: 71,5%<br>100% Zielerreichung: 76,5 %<br>200% Maximalwert: ≥ 81,5 %  |

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

Bei Erreichen des Zielwertes AFFO je Aktie beträgt die Zielerreichung 100 %. Wird der Zielwert um 20 % übertroffen, wird der Maximalwert von 200 % Zielerreichung erreicht. Wird der Zielwert um 20 % unterschritten, beträgt die Zielerreichung 0 %. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Zielwerten (0 %; 100 %; 200 %) werden linear interpoliert.

Bei Erreichen des Zielwertes 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 5 %-Punkte unterschritten, beträgt die Zielerreichung 0 %. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Zielwerten (0 %; 100 %; 200 %) werden linear interpoliert.

### **Nichtfinanzielle Ziele STI 2024**

Die ESG-Ziele werden aus dem Nachhaltigkeitsbericht der LEG Immobilien SE sowie aus strategischen Überlegungen und zukünftigen Projekten abgeleitet. Für die ESG-Ziele werden Kriterien aus den Kategorien Environmental, Social und Governance definiert und mit konkreten Zielvorgaben operationalisiert. Den Zielen sind quantitativ oder qualitativ messbare Kriterien zugeordnet, die nach Abschluss des Geschäftsjahres durch einen Ziel-/Ist-Vergleich die Feststellung eines messbaren Grads der Zielerreichung ermöglichen. Die konkreten ESG-Ziele sowie den Minimal-, Ziel- und Maximalwert legt der Aufsichtsrat jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres im Einvernehmen mit den Vorstandsmitgliedern fest. Die ESG-Ziele werden insgesamt mit 20 % gewichtet. Dabei werden alle Teilziele (Environmental, Social und Governance) untereinander jeweils gleich gewichtet.

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

### ESG-Ziele STI 2024

|                  | Environmental  | Social   | Governance  |
|------------------|--|--|---|
| <b>Ziel</b>      | Reduktion um 4.000 t CO2 durch Modernisierung und Kundenverhaltensänderung   | Einsatz von 100 LEG Mitarbeiter-Stunden zur Konzeption, Organisation oder Durchführung für interkulturelle Projekte bis zum 31.12.2024 | Ziel 1:<br>99 % der LEG-Mitarberschaft* bezogen auf die LEG Management, LEG Wohnen NRW, Energie Service Plus, LCS Consulting und Service, LEG Bauen, LEG Consult, LWS Plus, Youtilly hat die Schulung „IT Sicherheit“ zum 31.12.2024 absolviert.<br><br>Ziel 2:<br>85 % der Mitarbeiterschaft* der TSP hat die die Schulung „IT Sicherheit“ zum 31.12.2024 absolviert |
| <b>Zielwerte</b> | 0 % Minimalwert: 3.600 Tonnen CO2<br><br>100 % Zielerreichung: 4.000 Tonnen CO2<br><br>200 % Maximalwert: 4.400 Tonnen CO2 | 0 % = 50 Mitarbeiterstunden<br><br>100 % =100 Mitarbeiterstunden<br><br>200 % =150 Mitarbeiterstunden                                  | 0 % Minimalwert: 90 % (Ziel 1), 94 % (Ziel 2)<br><br>100 % Zielerreichung: 95 % (Ziel 1); 95 % (Ziel 2)<br><br>200 % Maximalwert: 100 % (Ziel 1), 100 % (Ziel 2)  |

\* 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.

#### Definition Environmental-Ziel des STI 2024:

Der Zielwert des ESG-Teilziels Environmental, der einer Zielerreichung von 100 % entspricht, ist die Einsparung von 4.000 Tonnen Kohlendioxid (CO2) 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 CO2-Endenergieemissionen. Des Weiteren werden alle im Jahr 2024 bewirkten CO2-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 CO2-Einsparungen sollen klimabereinigt erreicht werden, also für ein laut Deutschem Wetterdienst im langfristigen Mittel für Deutschland zu erwartendes durchschnittliches Jahr.

#### Definition Social-Ziel des STI 2024:

Das Ziel „Social“ gilt als erreicht, wenn per 31. Dezember 2024 insgesamt 100 LEG Mitarbeiter-Stunden zur Konzeption, Organisation oder Durchführung für interkulturelle Projekte eingesetzt wurden. Hierzu zählen u.a. interkulturelle Schulungen, Mieterfeste und Aktivitäten im sozialen Bereich.

#### **Definition Governance-Ziel des STI 2024:**

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

#### **Kriterienbasierter Anpassungsfaktor STI 2024:**

Die Regelungen zum STI 2024 sehen einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor mit einer Bandbreite von 0,8 bis 1,2 vor. Die Kriterien, auf deren Basis die Höhe des kriterienbasierten Anpassungsfaktors beurteilt wird, sind vor Beginn des betroffenen Geschäftsjahres zu definieren. Der Aufsichtsrat hat das folgende Leistungskriterium für das Geschäftsjahr 2024 festgelegt:

Ausgewogene Positionierung der LEG im Zielkonflikt zwischen den Renditeanforderungen des Kapitalmarktes einerseits und den Anforderungen an eine nachhaltige Unternehmensführung andererseits mit herausfordernden CO<sub>2</sub>-Zielen für den Bestand und dem Ziel, Mietern weiterhin gutes Wohnen zum fairen Preis anbieten zu können.

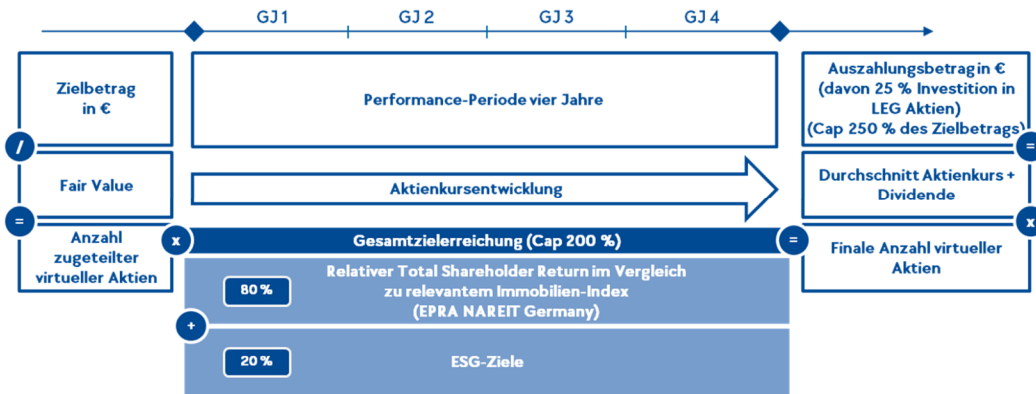
#### **LTI 2024-2027**

Die seit dem Geschäftsjahr 2022 geltenden LTI-Planbedingungen gelten unverändert auch für das Geschäftsjahr 2024.

Für das Geschäftsjahr 2024 erhalten die Vorstandsmitglieder einen LTI in Form eines virtuellen Performance Share Plans bezogen auf einen vierjährigen Performance-Zeitraum.

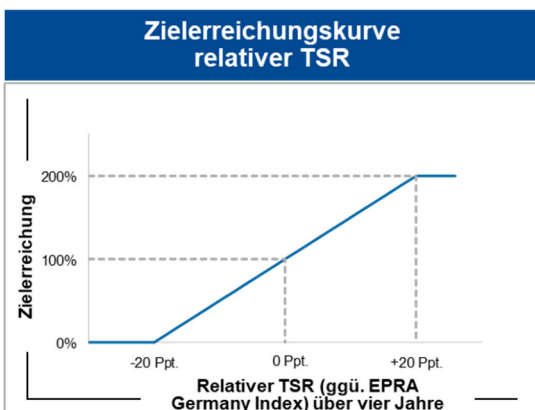
Für die Ermittlung des LTI 2024 sind folgende finanzielle und nichtfinanzielle Erfolgsziele maßgeblich:

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



Das im LTI 2024 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.



Die Zielerreichung des relativen TSR beträgt 100 %, wenn der relative TSR der LEG Immobilien SE 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 %-unkte 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 Zielwerten werden linear interpoliert.

### Zielwerte für den LTI 2024-2027

|  | Zielerreichungs-<br>grad 0 % | Zielerreichungs-<br>grad 100 % | Zielerreichungs-<br>grad 200 % |
|--|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|  | 2027                         | 2027                           | 2027                           |
| <b>Relativer Total Shareholder Return p.a.</b> | ≤ -20 %                      | 0 %                            | ≥ 20 %                         |

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

Folgende gleichgewichtete ESG-Ziele gelten für den Performancezeitraum 2024 – 2027:

### ESG-Ziele 2024

|                   | <b>Environmental</b>   | <b>Social</b>   |
|-------------------|--|---|
| <b>Ziel</b>       | Einbau und Inbetriebnahme von 2.000 Luft-Luft-Wärmepumpen (LL-WPs) im Jahr 2027 im Eigen- und Drittbestand | 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 |
| <b>Zielgrößen</b> | 0 % Minimalwert:<br>1.500 LL-WPs<br>100 % Zielerreichung: 2000 LL-WPs<br>200 % Maximalwert: 2.500 LL-WPs   | 0 % = 5,0 % Beschleunigung<br>100 % = 10,0 % Beschleunigung<br>200 % = 15 % Beschleunigung  |

### Definition Environmental-Ziel LTI 2024

Das Environmental-Ziel des LTI 2024 ist erreicht, wenn im eigenen Bestand der LEG sowie in Drittbeständen bis zum 31. Dezember .2027 insgesamt 2.000 Luft-Luft-Wärmepumpen (LL-WPs) eingebaut und in Betrieb genommen wurden, um konventionelle, mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizsysteme zu ersetzen.

### Definition Social-Ziel LTI 2024

Das Social-Ziel des LTI 2024 ist es, die Zeitspanne, die zur Bearbeitung und Lösung von Beschwerden von LEG-Mietern benötigt wird, zu reduzieren. Neue Prozesse zur Bearbeitung von Beschwerden über das Tickettool wurden bereits im Geschäftsjahr 2023 für bestimmte Themenfelder (Handwerker, Schimmel, Nachbar) eingeführt und sollen im ersten Quartal 2024 auf weitere Themenfelder ausgedehnt werden, wie beispielsweise Betriebskosten. Aufgrund dieser dynamischen Weiterentwicklung der Beschwerdeprozesse ist es erforderlich, eine Benchmark zu ermitteln, die als Basiswert zur Ermittlung der Zielerreichung dient. Die Benchmark wird die gemittelte durchschnittliche Bearbeitungsdauer der Beschwerdetickets zwischen März 2024 und September 2024 darstellen. Das Ziel besteht darin, den danach ermittelten Wert im Vergleich zum Ergebnis des erneuten Benchmarkings im Zeitraum März 2027 bis September 2027 um 10 % zu reduzieren. Hierbei wird als Bearbeitungsdauer die Zeitspanne von der Einreichung einer Beschwerde durch einen Mieter und der damit verbundenen Erstellung eines Tickets bis zur abschließenden Lösung und Rückmeldung an den Mieter und der einhergehenden Schließung des Tickets definiert. Hiermit wird das Ziel verfolgt, durch die Beschleunigung in der Bearbeitung, die Zufriedenheit der Mieter im Umgang der LEG mit Beschwerden zu erhöhen.

### Möglicher Gesamtbetrag LTI 2024

Der nach Ablauf des jeweiligen Performance-Zeitraums ermittelte Auszahlungsbetrag des für ein Geschäftsjahr ausgelobten LTI 2024 ist für Lars von Lackum auf 2.500 Tsd. Euro, für Dr. Kathrin Köhling auf 1.300 Tsd. Euro und für Dr. Volker Wiegel auf 1.625 Tsd. Euro begrenzt.

Ergibt sich ein zu zahlender LTI 2024, so wird dieser spätestens 30 Tage nach Billigung des Konzernabschlusses der LEG Immobilien SE für das jeweils letzte Jahr der Performance-Zeitraum einer Tranche abgerechnet und an das Vorstandsmitglied ausgezahlt. Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, 25 % der Auszahlung aus dem LTI in von der LEG Immobilien SE ausgegebene Aktien zu investieren und für die Dauer der Vorstandstätigkeit zu halten.

### 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 Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die jährliche Veränderung der durchschnittlichen Vergütung der Arbeitnehmer auf Vollzeitäquivalenzbasis über die letzten fünf Geschäftsjahre darzustellen (sog. „Vertikalvergleich“). Die LEG 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 Vergütungsbestandteile aller Gesellschaften des LEG-Konzerns. Die Ermittlung der durchschnittlichen Zahl der Beschäftigten erfolgte nach § 267 Abs. 5 HGB.

|  | 2023     | 2022   | Veränderung in % | 2021   | Veränderung in % | 2020   | Veränderung in % |
|--|----------|--------|------------------|--------|------------------|--------|------------------|
| <b>Ertragsentwicklung</b>  |          |        |                  |        |                  |        |                  |
| AFFO (Konzern) in Mio. €   | 181,2    | 108,8  | 66,5             | 92,2   | 18,0             | 92,8   | -0,6             |
| AFFO je Aktie (Konzern) in €   | 2,44     | 1,48   | 64,9             | 1,27   | 16,5             | 1,32   | -3,8             |
| <b>Jahresergebnis LEG Immobilien SE (Einzelgesellschaft) in Mio. €</b> |          |        |                  |        |                  |        |                  |
| Jahresergebnis LEG Immobilien SE (Einzelgesellschaft) in Mio. €        | 18,3     | -307,6 | -105,9           | -33,4  | 821,0            | -17,6  | 89,6             |
| Gesamtperiodenergebnis LEG Immobilien SE (Konzern) in Mio. €           | -1.593,3 | 315,6  | -604,8           | 1750,1 | -82,0            | 1360,3 | 28,7             |
| <b>Durchschnittliche Vergütung Arbeitnehmer in T€</b>                  |          |        |                  |        |                  |        |                  |
| Durchschnittliche Vergütung Arbeitnehmer in T€                         | 77       | 72     | 6,9              | 72     | -1,0             | 71     | 2,2              |
| <b>Vorstandsvergütung in T€</b>  |          |        |                  |        |                  |        |                  |
| Lars von Lackum  | 2.108    | 1.910  | 10,4             | 1874   | 1,9              | 1346   | 39,2             |
| Dr. Kathrin Köhling <sup>1</sup>                                       | 632      | -      | -                | -      | -                | -      | -                |
| Dr. Volker Wiegel  | 1.308    | 1.211  | 8,0              | 1259   | -3,8             | 966    | 30,3             |
| Susanne Schröter-Crossan <sup>2</sup>                                  | 513      | 1.066  | -51,9            | 1116   | -4,5             | 491    | 127,2            |
| <b>Aufsichtsratsvergütung in T€</b>                                    |          |        |                  |        |                  |        |                  |
| Herr Michael Zimmer  | 275      | 256    | 7,5              | 224    | 14,2             | 226    | -0,9             |
| Herr Dr. Jochen Scharpe  | 115      | 110    | 4,5              | 96     | 14,7             | 104    | -7,7             |
| Herr Dr. Claus Nolting   | 188      | 162    | 15,5             | 116    | 40,2             | 74     | 56,5             |
| Herr Martin Wiesmann   | 165      | 141    | 17,2             | 96     | 46,2             | 17     | 473,1            |
| Frau Dr. Sylvia Eichelberg   | 115      | 100    | 14,7             | 47     | 114,3            | -      | -                |
| Frau Dr. Katrin Suder  | 140      | 86     | 62,8             | -      | -                | -      | -                |

<sup>1</sup> Beginn der Vorstandstätigkeit zum 1. April 2023

<sup>2</sup> Ende des Vorstandsstellungsvertrag zum 30. Juni 2023

## Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f 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 2023 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 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 (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 2023

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 2024 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 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 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. 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 Wesentlichkeitsanalyse mit allen relevanten Stakeholdern hat die LEG fünf zentrale Handlungsfelder der Nachhaltigkeit identifiziert: Wirtschaften, Mieter, Mitarbeiter, Umwelt und Gesellschaft. Diese decken die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung (oder ESG für Environmental, Social und Governance) – ab.

Im Jahr 2023 hat die LEG ihre Nachhaltigkeits- und Dekarbonisierungsstrategie vor allem im Hinblick auf grüne Innovationen sowie Mieterverhaltenskampagnen deutlich weiterentwickelt. So wurden neben der Weiterentwicklung von RENOWATE das Joint Venture dekarbo und das Unternehmen termios gegründet, um das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 weiter voranzutreiben. Gleichgewichtig wurden zudem die Vorgaben für soziale Aspekte und gute Unternehmensführung weiterentwickelt. So setzt sich die LEG in allen drei ESG-Dimensionen jährlich konkrete kurz- wie langfristige Ziele, die zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie beitragen und die kontinuierlich nachverfolgt und überprüft werden. Diese Ziele sind seit dem Geschäftsjahr 2021 Teil der variablen Vorstandsvergütung sowie der Vergütung der Führungskräfte.

Als Gremium für strategische Entscheidungen und zur Bündelung der Aktivitäten agiert der Nachhaltigkeitsausschuss, 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.

In der nichtfinanziellen Konzernklärung der LEG wird jährlich über das Nachhaltigkeitsmanagement sowie über Ziele, Maßnahmen, Aktivitäten und Fortschritte auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit berichtet. Seit dem Geschäftsjahr 2023 ist die nichtfinanzielle Konzernklärung Bestandteil des Lageberichts.

## 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.

### Angemessenheit und Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems

Im Geschäftsjahr 2023 haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die gegen eine Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems in seiner Gesamtheit sprechen könnten.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>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 im Rahmen einer Zweit Zertifizierung bestätigt. Es hat eine Gültigkeit von drei Jahren.

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

Die LEG Immobilien SE ist ein Unternehmen in der Rechtsform einer europäischen Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE). Als SE mit Sitz in Deutschland unterliegt die 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 2023 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 18. Juli 2022 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 21. November 2023 die Geschäftsordnung 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 Burse 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 2023 über fünf Ausschüsse: das Präsidium, den Nominierungsausschuss, den Risiko- und Prüfungsausschuss, den ESG-Ausschuss und den Vergütungsausschuss. Weitere Ausschüsse können nach Bedarf gebildet werden.

### **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 sonstiger zwingender Zuständigkeiten des Aufsichtsrats, über folgende Angelegenheiten:

- Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern nach § 112 AktG;
- Zustimmung zu Geschäften – sofern ihr Gegenstandswert 25.000 Euro übersteigt – zwischen der Gesellschaft oder einem ihrer Konzernunternehmen einerseits und einem Vorstandsmitglied oder Personen oder Unternehmungen, die einem Vorstandsmitglied nahestehen, andererseits;
- Aufschub der Offenlegung von Insiderinformationen gemäß Art. 17 Abs. 4 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 vom 16. April 2014 (Marktmissbrauchsverordnung), soweit der Aufsichtsrat für den Gegenstand der Insiderinformation zuständig ist;
- 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. Der Aufsichtsrat hat Herrn Dr. Jochen Scharpe zum Ersatzmitglied (im Vertretungsfall) benannt.

### **Nominierungsausschuss**

Der Nominierungsausschuss tritt bei Bedarf zusammen und schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor. Mitglieder des Nominierungsausschusses sind die Mitglieder des Präsidiums (Herren Michael Zimmer, 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 CSR-Berichterstattung);
- 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 gemäß § 315b HGB zu erstellenden nichtfinanziellen Konzernerkklärung. Er bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss 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. Zudem hat die Gesellschaft im Auftrag des Risiko- und Prüfungsausschusses einen Prozess etabliert, wonach sichergestellt wird, dass keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen an den derzeitigen Abschlussprüfer sowie an mögliche zukünftige Abschlussprüfer vergeben werden. Die Arbeit des Risiko- und Prüfungsausschusses folgt einer eigenen Geschäftsordnung, die zuletzt am 24. August 2021 geändert wurde.

Der Risiko- und Prüfungsausschuss besteht aus drei Mitgliedern, die vom Aufsichtsrat mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gewählt werden. Mitglieder waren zum 31. Dezember 2023 Herr Dr. Claus Nolting (Vorsitzender), Herr Dr. Jochen Scharpe 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 Vorsitzender des Risiko- und Prüfungsausschusses mit der Rechnungslegung und Abschlussprüfung sowie auch mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung befasst.

Herr Dr. Jochen Scharpe hat seinen Sachverstand auf den Gebieten der Rechnungslegung und der Abschlussprüfung während seiner langjährigen Tätigkeit als kaufmännischer Geschäftsführer mit Zuständigkeit unter anderem für die Rechnungslegung erworben. Er hat außerdem während seiner mehrjährigen Tätigkeit für ein führendes deutsches Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen an zahlreichen Abschlussprüfungen aktiv teilgenommen. Er begleitet zudem seit 2004 als Mitglied und teilweise Vorsitzender der Prüfungsausschüsse mehrerer börsennotierter Unternehmen die Jahresabschlussprüfungen durch verschiedene Prüfungsgesellschaften und war in diesem Zusammenhang ebenfalls mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung befasst.

Herr Martin Wiesmann war im Rahmen seiner Tätigkeit als Mitglied der Geschäftsleitung einer internationalen Großbank viele Jahre für die Jahresabschlussprüfung 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 gesonderten nichtfinanziellen Erklärung der LEG Immobilien SE und der gesonderten nichtfinanziellen Konzernklärungen der LEG-Gruppe 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 mit einschließt;
- 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 sind Frau Dr. Katrin Suder (Vorsitzende), Frau Dr. Sylvia Eichelberg und Herr Martin Wiesmann. Als stellvertretendes Ausschussmitglied wurde Herr Michael Zimmer benannt.



## Zusammensetzung der Führungsorgane

### Zielgrößen für die Beteiligung von Frauen

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

### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat 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 2023 betrug der Anteil von Frauen im Aufsichtsrat 33,3 %.

### 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 2023 betrug der Anteil von Frauen im Vorstand 33,3 %.

### 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. Gleichwohl hat der Vorstand freiwillig gruppenweite Ziele zur Besetzung von Führungspositionen mit Frauen festgelegt und mit Beschluss vom 25. Januar 2022 sowohl für die erste als auch für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 30 % und eine Zielerreichungsfrist bis zum 31. Dezember 2025 festgesetzt.

## Zusammensetzung von Aufsichtsrat und Vorstand (Diversitätskonzept)

### Diversitätskonzept des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat für seine Zusammensetzung Ziele benannt und ein Kompetenzprofil erarbeitet. Ziele und Kompetenzprofil enthalten die nachfolgenden Diversitätsvorgaben und beinhalten damit auch gleichzeitig ein Diversitätskonzept:

- Mit der Zusammensetzung des Aufsichtsrats soll das gesetzte Kompetenzprofil erfüllt werden: Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen aufgrund ihrer Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die Aufgaben eines Aufsichtsratsmitglieds in einem börsennotierten Immobilienunternehmen mit Fokus auf Wohnimmobilien wahrzunehmen. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus die Bereiche Unternehmensleitung, Wohnungswirtschaft, Immobilientransaktionen, Banken- und Kapitalmarktfinanzierung, Finanzen, Rechnungslegung und Abschlussprüfung, Verwaltung und Regulierung sowie Nachhaltigkeit als spezielle Kompetenzfelder benannt, die 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 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 zu jeweils mindestens einem Drittel mit Frauen und zu einem Drittel mit Männern besetzt sein.
- Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Kandidaten vorgeschlagen werden, die im Zeitpunkt der Wahl jünger als 75 Jahre sind.
- 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 die Ziele einschließlich des Kompetenzprofils bei dem Auswahlverfahren berücksichtigt, das unter Einbeziehung einer externen Personalberatung im Zusammenhang mit der Nachbesetzung des Aufsichtsratsmandats von Herrn Dr. Jochen Scharpe geführt wurde.

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. Dem Aufsichtsrat gehört die nach seiner Einschätzung angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an. Gegenwärtig sind alle Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig im Sinne von Empfehlung C.6 des DCGK. Die Regelung zur Altersgrenze (75 Jahre im Zeitpunkt der Wahl) wird ebenfalls berücksichtigt.

|                        | Alter | Mitglied seit <sup>1</sup> | Bestellt bis (HV) | Unabhän-gigkeit | Ausschuss-mitgliedschaft |                                |               |                      |
|------------------------|-------|----------------------------|-------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|---------------|----------------------|
|                        |       |                            |                   |                 | Präsidium <sup>2</sup>   | Risiko- und Prüfungs-ausschuss | ESG-Ausschuss | Vergütungs-ausschuss |
| Michael Zimmer (Vors.) | 60    | 2021 (2013)                | 2025              | •               | ○                        |                                |               | •                    |
| Dr. Claus Nolting      | 72    | 2021 (2016)                | 2025              | •               | •                        | ○                              |               | •                    |
| Dr. Sylvia Eichelberg  | 44    | 2021                       | 2025              | •               |                          |                                | •             |                      |
| Dr. Jochen Scharpe     | 64    | 2021 (2013)                | 2025              | •               |                          | •                              |               |                      |
| Dr. Katrin Suder       | 52    | 2022                       | 2025              | •               |                          |                                | ○             |                      |
| Martin Wiesmann        | 58    | 2021 (2020)                | 2025              | •               | •                        | •                              | •             | ○                    |

○ = Vorsitz • = Mitglied/ erfüllt

<sup>1</sup>Im Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE (in Klammern: im Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG)

<sup>2</sup>Besetzung des Nominierungsausschusses entspricht der des Präsidiums

In der derzeitigen Zusammensetzung des Aufsichtsrats wird außerdem das Kompetenzprofil ausgefüllt.

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

•• Expertenkenntnisse    • Allgemeine Kenntnisse

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.
- Vorstandsmitglieder sollen in der Regel maximal mit Wirkung bis zur Vollendung des 65. Lebensjahrs bestellt werden.
- 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 Finanzmarktcompetenz sowie soziale Kompetenz, beispielsweise im Bereich des Sozialmanagements, vorhanden ist.
- Der Aufsichtsrat hat für den Frauenanteil im Vorstand eine Quote von 33,3 % festgelegt.

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

Die Lebensläufe der Vorstandsmitglieder, die einen Abgleich mit dem Diversitätskonzept ermöglichen, sind auf der [Internetseite](#) der Gesellschaft veröffentlicht.

## Übernahmerelevante Angaben zu § 289a HGB

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Es sind 74.109.276 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 19.400.617,00 Euro. Das bedingte Kapital beträgt 35.689.918,00 Euro.

### Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung

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

### Beteiligungen am Kapital mit Stimmrecht über 10 %

Zum 31. Dezember 2023 war MFS Massachusetts Financial Services Company (Boston, Massachusetts, USA) inklusive Zurechnungen mit 13,6 % am Kapital der Gesellschaft und somit auch an den bestehenden Stimmrechten beteiligt.

Zum 31. Dezember 2023 war zudem BlackRock, Inc. (New York, USA) inklusive Zurechnungen mit 10,2 % 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 19.400.617 neuen Aktien um insgesamt bis zu 19.400.617,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020).

Das Grundkapital ist um bis zu 35.689.918,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 35.689.918 neuen Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2017/2018/2020). Die bedingte Kapitalerhöhung steht unter dem Vorbehalt, dass die Voraussetzungen für im Jahr 2017 oder im Jahr 2020 ausgegebene Wandlungsrechte oder zukünftig auszugebende Wandlungsrechte ausgeübt werden und durch entsprechende Nutzung des bedingten Kapitals bedient werden.

Durch Beschluss vom 29. Juli 2020 hat der Vorstand im Rahmen einer Selbstverpflichtung erklärt, das Grundkapital der Gesellschaft aus dem Bedingten Kapital 2013/2017/2018/2020 und aus dem Genehmigten Kapital 2020 um insgesamt nicht mehr als 50 % des im Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals von 71.379.836,00 Euro, das heißt um insgesamt nicht mehr als 35.689.918,00 Euro zu erhöhen.

Der Vorstand hat außerdem erklärt, dass die Summe der Aktien, die auf Grundlage des Bedingten Kapitals 2013/2017/2018/2020 und des Genehmigten Kapitals 2020 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre ausgegeben werden, unter Berücksichtigung sonstiger Aktien, die nach dem 19. August 2020 unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert bzw. ausgegeben werden bzw. aufgrund von nach dem 19. August 2020 unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Schuldverschreibungen auszugeben sind, einen anteiligen Betrag von 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen werden, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausnutzung des Bedingten Kapitals 2013/2017/2018/2020 bzw. des Genehmigten Kapitals 2020. Nicht angerechnet werden sollen jedoch diejenigen

Aktien, die aufgrund der von der Gesellschaft im September 2017 sowie im Juni 2020 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen auszugeben sind.

Diese Selbstverpflichtung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft unter [https://ir.leg-se.com/fileadmin/user\\_upload/Investor\\_Relations/Hauptversammlung/HV\\_2020/TOP\\_06\\_und\\_07\\_Selbstverpflichtung\\_Bedingtes\\_und\\_Genehmigtes\\_Kapital.pdf](https://ir.leg-se.com/fileadmin/user_upload/Investor_Relations/Hauptversammlung/HV_2020/TOP_06_und_07_Selbstverpflichtung_Bedingtes_und_Genehmigtes_Kapital.pdf) veröffentlicht und ist dort für die Dauer der Laufzeiten des Bedingten Kapitals 2013/2017/2018/2020 sowie des Genehmigten Kapitals 2020 zugänglich.

#### **Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien**

Die Hauptversammlung hat am 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 im August 2017 eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von 400 Mio. Euro und im Juni 2020 eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von 550 Mio. Euro ausgegeben. Nach den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen haben die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen das Recht, im Fall eines Kontrollwechsels eine erhöhte Zahl von Aktien zu einem entsprechend angepassten Wandlungspreis zu erhalten, wenn die Wandlung innerhalb einer bestimmten Frist nach Kontrollwechsel ausgeübt wird. Bereits vor Eintritt des Kontrollwechsels können Inhaber der Wandelschuldverschreibungen bei Veröffentlichung eines entsprechenden Übernahmeangebots die Wandelschuldverschreibungen aufschiebend bedingt auf den Kontrollwechsel zur Wandlung einreichen. Das Ausmaß der Anpassung des Wandlungspreises sinkt dabei während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen und ist näher in den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen geregelt.

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

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

Im Januar 2022 hat die LEG unter dem bestehenden Debt Issuance Programm drei weitere Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von jeweils 500 Mio. Euro ausgegeben. Die Anleihe mit Fälligkeit im Jahr 2029 wurde im November 2023 durch ein Tap um 100 Mio. Euro auf 600 Mio. Euro erhöht.

Den Gläubigern dieser Unternehmensanleihen steht das Recht zu, die Rückzahlung ihrer Schuldverschreibungen zu verlangen, wenn ein Kontrollwechsel eintritt und sich innerhalb von 90 Tagen nach dem Kontrollwechsel das Kreditrating 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. In Einklang mit der Empfehlung G 14 des Deutschen Corporate Governance Kodex sind keine Zusagen für Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrags durch das Vorstandsmitglied infolge eines Kontrollwechsels vereinbart worden.



Düsseldorf, den 3. März 2024

LEG Immobilien SE  
Der Vorstand

**Lars von Lackum**

**Dr. Kathrin Köhling**

**Dr. Volker Wiegel**

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

LEG Immobilien SE, Düsseldorf

**LEG Immobilien SE, Düsseldorf**

**Bilanz zum 31. Dezember 2023**

| AKTIVA   | 31.12.2023       |                                | 31.12.2022                     |
|--|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|  | Euro             | Euro                           | Euro                           |
| <b>Anlagevermögen</b>                              |                  |                                |                                |
| Finanzanlagen                                      |                  |                                |                                |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                 | 3.739.018.650,55 |                                | 3.738.914.759,75               |
| Ausleihungen an verbundene Unternehmen             | 4.418.100.000,00 |                                | 5.007.001.188,33               |
| Beteiligungen                                      | 6.000.000,00     |                                | 6.000.000,00                   |
| Wertpapiere des Anlagevermögens                    | 13.752,77        |                                | 13.752,77                      |
|  |                  | 8.163.132.403,32               | 8.751.929.700,85               |
|  |                  | <b>8.163.132.403,32</b>        | <b>8.751.929.700,85</b>        |
| <b>Umlaufvermögen</b>                              |                  |                                |                                |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände      |                  |                                |                                |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.210.968,35     |                                | 1.314.859,15                   |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen           | 22.240.499,68    |                                | 27.096.144,12                  |
| Sonstige Vermögensgegenstände                      | 615.029,16       |                                | 1.438.969,32                   |
|  |                  | 24.066.497,19                  | 29.849.972,59                  |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten       | 67.262,84        | 67.262,84                      | 1.030.999,55                   |
|  |                  | <b>24.133.760,03</b>           | <b>30.880.972,14</b>           |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                  | 82.713.728,00    | <b>82.713.728,00</b>           | <b>45.417.054,85</b>           |
| <b>Summe Aktiva</b>                                |                  | <b><u>8.269.979.891,35</u></b> | <b><u>8.828.227.727,84</u></b> |

| PASSIVA  | 31.12.2023       |                         | 31.12.2022              |
|--|------------------|-------------------------|-------------------------|
|  | Euro             | Euro                    | Euro                    |
| <b>Eigenkapital</b>  |                  |                         |                         |
| Gezeichnetes Kapital   | 74.109.276,00    |                         | 74.109.276,00           |
| Nennwert bedingtes Kapital: 35.689.918,00 Euro (Vorjahr: 35.689.918,00 Euro) |                  |                         |                         |
| Kapitalrücklage  | 999.953.496,13   |                         | 1.495.755.427,14        |
| Gewinnrücklagen  | 1.439.398.764,06 |                         | 1.439.398.764,06        |
| Bilanzgewinn (Vorjahr: Bilanzverlust)  | 236.408.590,44   |                         | -277.644.992,78         |
|  |                  | <b>2.749.870.126,63</b> | <b>2.731.618.474,42</b> |
| <b>Rückstellungen</b>  |                  |                         |                         |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen                    | 248.305,00       |                         | 246.285,00              |
| Steuerrückstellungen   | 1.010.769,00     |                         | 440.717,00              |
| Sonstige Rückstellungen  | 49.248.775,26    |                         | 44.238.705,13           |
|  |                  | <b>50.507.849,26</b>    | <b>44.925.707,13</b>    |
| <b>Verbindlichkeiten</b>   |                  |                         |                         |
| Anleihen   | 5.430.000.000,00 |                         | 5.730.000.000,00        |
| davon konvertibel: 950.000.000,00 Euro (Vorjahr: 950.000.000,00 Euro)        |                  |                         |                         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                             | 1.042.445,24     |                         | 274.523,24              |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                          | 5.644.761,66     |                         | 281.997.300,28          |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | 26.626.554,10    |                         | 33.583.994,37           |
| davon aus Steuern: 71.902,46 Euro (Vorjahr: 1.091.031,57 Euro)               |                  |                         |                         |
|  |                  | <b>5.463.313.761,00</b> | <b>6.045.855.817,89</b> |
| <b>Passive latente Steuern</b>   | 6.288.154,46     | <b>6.288.154,46</b>     | <b>5.827.728,40</b>     |
| <b>Summe Passiva</b>   |                  | <b>8.269.979.891,35</b> | <b>8.828.227.727,84</b> |

**LEG Immobilien SE, Düsseldorf**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

|   | 01.01.-31.12.2023 |                       | 01.01.-31.12.2022      |
|---|-------------------|-----------------------|------------------------|
|   | Euro              | Euro                  | Euro                   |
| Sonstige betriebliche Erträge   |                   | 4.116.995,05          | 1.322.457,65           |
| Personalaufwand   |                   |                       |                        |
| - Löhne und Gehälter  | -9.983.416,38     |                       | -4.413.648,00          |
| - soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung                             | -230.859,66       |                       | -245.947,60            |
| davon für Altersversorgung: -212.742,57 Euro (Vorjahr: -238.516,83 Euro)            |                   | -10.214.276,04        | -4.659.595,60          |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  |                   | -7.554.270,76         | -8.388.899,77          |
| Erträge aus Beteiligungen   |                   | 8.361,44              | 1.305.519,42           |
| davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 Euro (Vorjahr: 1.297.157,98 Euro)           |                   |                       |                        |
| Erträge aus Gewinnabführungsverträgen   |                   | 17.223.878,77         | 11.345.472,15          |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens                                  |                   | 96.653.750,14         | 46.617.040,02          |
| davon aus verbundenen Unternehmen: 96.653.662,59 Euro (Vorjahr: 46.616.714,37 Euro) |                   |                       |                        |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  |                   | 1.116.766,86          | 832.520,53             |
| davon aus verbundenen Unternehmen: 1.116.506,86 Euro (Vorjahr: 832.057,19 Euro)     |                   |                       |                        |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen  |                   | -82.069.075,19        | -73.664.353,74         |
| davon an verbundene Unternehmen: -16.469.973,91 Euro (Vorjahr: -1.995.912,95 Euro)  |                   |                       |                        |
| davon Aufwendungen aus Aufzinsung: -4.408,00 Euro (Vorjahr: -4.135,00 Euro)         |                   |                       |                        |
| Aufwendungen aus Verlustübernahme   |                   | 0,00                  | -281.887.379,59        |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  |                   | -1.030.478,06         | -440.717,00            |
| davon aus latenten Steuern: -460.426,06 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)                   |                   |                       |                        |
| Ergebnis nach Steuern   |                   | 18.251.652,21         | -307.617.935,93        |
| <b>Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)</b>                                 |                   | <b>18.251.652,21</b>  | <b>-307.617.935,93</b> |
| Verlustvortrag (Vorjahr: Gewinnvortrag) aus dem Vorjahr                             |                   | -277.644.992,78       | 29.972.943,15          |
| Entnahmen aus Kapitalrücklagen  |                   | 495.801.931,01        | 0,00                   |
| <b>Bilanzgewinn (Vorjahr: Bilanzverlust)</b>  |                   | <b>236.408.590,44</b> | <b>-277.644.992,78</b> |

**Anhang der**

**LEG Immobilien SE**

**für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

## I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss der LEG Immobilien SE

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 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 2023 hielt die LEG 168.096 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.

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

### B. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

#### 1. Anlagevermögen

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

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

#### 2. Umlaufvermögen

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

**Forderungen gegen verbundene und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** werden 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 Stillhalteverpflichtungen/Wandlungsrecht 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 2023 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:

| <b>Pensionen</b>    |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Angaben in %</b> | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
| Abzinsungssatz      | 1,83              | 1,79              |
| Gehaltstrend        | 2,75              | 2,75              |
| Rententrend         | 2,20              | 2,20              |

Erfolgsauswirkungen aus einer Änderung des Diskontierungzinssatzes 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 gewerbsteuerlichen Verlustvorträge 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 %   | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|--|---------------|---------------|
| Körperschaftsteuersatz einschl. Solidaritätszuschlag | 15,825        | 15,825        |
| Gewerbesteuersatz                                    | 15,4          | 15,4          |
| Gewerbsteuerhebesatz                                 | 440           | 440           |
| <b>Effektiver Steuersatz</b>                         | <b>31,225</b> | <b>31,225</b> |

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

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

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

Am 15. Dezember 2023 stimmte der Bundesrat dem Gesetz zur Umsetzung der Mindestbesteuerungsrichtlinie zu. 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 nachzuersteuern. Betroffen sind Unternehmensgruppen, die die Umsatzgrenze von 750 Mio. Euro 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 6 Steuerhoheitsgebieten über Geschäftseinheiten verfügt und der Gesamtwert aller materiellen Vermögenswerte aller nicht im Referenzsteuerhoheitsgebiet belegenen Geschäftseinheiten nicht mehr als 50 Mio. Euro beträgt.

Der LEG-Konzern hat im Jahr 2023 einen Konzernumsatz von mehr als 750,0 Mio. Euro erzielt und hält 50 % an einer Joint-Venture-Gesellschaft mit einer Betriebsstätte in Österreich. In den Niederlanden wurde in 2023 eine bislang inaktive 100% Tochtergesellschaft gegründet. Der LEG-Konzern fällt somit zwar grundsätzlich in den Anwendungsbereich des Mindeststeuergesetzes und ist steuerpflichtig nach § 1 Mindeststeuergesetz. Aufgrund der untergeordneten internationalen Tätigkeit des LEG-Konzerns sollte jedoch in den ersten 5 Jahren keine Mindeststeuer anfallen, da zum jetzigen Stand die Steuerbefreiung nach § 83 Mindeststeuergesetz greift.

Die Gesellschaft prüft weiterhin die Auswirkungen der Gesetzgebung zu den Säule-2-Regeln auf die zukünftige Ertragskraft der Gesellschaft.

### III. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### A. Bilanz

##### 1. Anlagevermögen

Die Erhöhung bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen resultiert aus einer im Berichtsjahr erfolgten Einlage in Höhe von 104 Tsd. Euro in der EnergieServicePlus GmbH.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen in Höhe von 4.408.100 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.996.800 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 des Anlagevermögens 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 1.211 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.315 Tsd. Euro).

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

| Tsd. Euro   | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|---|---------------|---------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen            | 4.094         | 412           |
| Forderungen aus Cash-Management                       | 0             | 12.645        |
| Forderungen aus Inhouse-Cash                          | 181           | 0             |
| Sonstige Forderungen                                  | 17.965        | 14.039        |
| <b>Summe Forderungen gegen verbundene Unternehmen</b> | <b>22.240</b> | <b>27.096</b> |
| davon Forderungen gegen Gesellschafter                | 0             | 0             |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr  | 0             | 0             |

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

Ab dem Geschäftsjahr werden daher geringere Guthaben bei Kreditinstituten als in Vorjahren 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 16.138 Tsd. Euro (Vorjahr: 20.923 Tsd. Euro) und weitere Anleihen in Höhe von 66.576 Tsd. Euro (Vorjahr: 24.471 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.

Bei beiden Verträgen ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Emissionserlös und der Summe aus der zu passivierenden Prämie für die Stillhalteverpflichtung und der zum Erfüllungsbetrag zu passivierenden Anleiheverbindlichkeit ein Disagio, das als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert und planmäßig über die Laufzeit (in beiden Fällen 8 Jahre) aufgelöst wird.

### 4. Eigenkapital

Bewegungen des Eigenkapitals der LEG SE:

| <b>Tsd. Euro</b>                        | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> | <b>Delta</b>  |
|---|-------------------|-------------------|---------------|
| Gezeichnetes Kapital                    | 74.109            | 74.109            | 0             |
| Kapitalrücklage                         | 999.953           | 1.495.755         | -495.802      |
| Gewinnrücklagen                         | 1.439.399         | 1.439.399         | 0             |
| Bilanzgewinn (im Vorjahr Bilanzverlust) | 236.409           | -277.645          | 514.054       |
| <b>Summe</b>                            | <b>2.749.870</b>  | <b>2.731.618</b>  | <b>18.252</b> |

Die Anzahl der zum 31. Dezember 2023 ausgegebenen nennwertlosen Stückaktien beträgt 74.109.276 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**

### **Genehmigtes Kapital 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 2023 beträgt das Genehmigte Kapital 2020 noch 19.400.617,00 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 2023 erfolgten keine Umwandlungen. Das Nominalvolumen der Wandelanleihe von 400.000 Tsd. Euro ist als handelsrechtlicher Erfüllungsbetrag unter den Anleihen gem. § 266 Abs. 2 HGB ausgewiesen.

Die Gesellschaft hat am 30. Juni 2020 eine Emission von nicht-nachrangigen, unbesicherten Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis 2028 in einem Gesamtnennbetrag von 550.000 Tsd. Euro vorgenommen. Der anfängliche Wandlungspreis betrug 155,25 Euro. Die Wandelschuldverschreibungen sind in bis zu 3.542.673 neue bzw. bestehende, auf den Namen lautende Stammaktien der LEG 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 2023 erfolgten keine Umwandlungen. Das Nominalvolumen der Wandelanleihe von 550.000 Tsd. Euro ist unter den Anleihen gem. § 266 Abs. 2 HGB ausgewiesen.

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

Die Hauptversammlung vom 19. August 2020 hat beschlossen, 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. Zu Beginn des Geschäftsjahr 2023 liegen die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB bei 1.208.240 Tsd. Euro. Diese decken 10 % des Grundkapitals (7.411 Tsd. Euro) ab. Nach Beschluss des Vorstandes werden 259.393 Tsd. Euro aus der Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 für einen Ausgleich des Verlustvortrages entnommen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 ergibt sich somit eine Kapitalrücklage von 948.846 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.208.239 Tsd. Euro).

Nach Beschluss des Vorstandes werden aus der Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB 236.409 Tsd. Euro für eine geplante Dividendenausschüttung entnommen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 betragen die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB 51.107 Tsd. Euro (Vorjahr: 287.516 Tsd. Euro).

Gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB besteht ein ausschüttungsgesperrter Betrag in Höhe von 20 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.

Die Gewinnrücklagen in Höhe von 1.439.399 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 und einer Entnahme in Höhe von 330.000 Tsd. Euro im Geschäftsjahr 2021. 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.

Das Bilanzergebnis entwickelte sich durch den Verlustvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 277.645 Tsd. Euro, der Entnahme aus der Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB von 259.393 Tsd. Euro sowie der Entnahme aus der Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB von 236.409 Tsd. Euro und dem Jahresüberschuss von 18.252 Tsd. Euro zu einem Bilanzgewinn von 236.409 Tsd. Euro zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023.

## 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 248 Tsd. Euro (Vorjahr: 246 Tsd. Euro). Diese liegen um 4 Tsd. Euro (Unterschiedsbetrag) unter dem Bewertungsansatz für Pensionsrückstellungen, der sich zum 31. Dezember 2023 bei Anwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes ergeben hätte (Vorjahr: 20 Tsd. Euro).

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

### Steuerrückstellungen

Für Gewerbesteuer wurde zum 31. Dezember 2023 eine Steuerrückstellung in Höhe von 1.011 Tsd. Euro ausgewiesen (Vorjahr: 441 Tsd. Euro).

### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

| <b>Tsd. Euro</b>  | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Rückstellungen für Veröffentlichungs- u. Prüfungskosten | 587               | 729               |
| Übrige Rückstellungen                                   | 38.502            | 39.275            |
| Rückstellungen für den Personalbereich                  | 9.729             | 3.866             |
| Rückstellungen für ausstehende Rechnungen               | 395               | 328               |
| Rückstellungen für sonstige Verwaltungskosten           | 36                | 41                |
| <b>Summe sonstige Rückstellungen</b>                    | <b>49.249</b>     | <b>44.239</b>     |

In den übrigen Rückstellungen sind Rückstellungen in Höhe von 38.282 Tsd. Euro für die Stillhalteverpflichtung/das Wandlungsrecht der Wandelanleihen ausgewiesen, deren Höhe sich nach dem Zeitwert der Stillhalteverpflichtung/des Wandlungsrechts im Ausgabezeitpunkt bemisst und so lange 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 5.430.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.730.000 Tsd. Euro). Am 30. Juni 2021 wurde eine Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 600.000 Tsd. Euro und einer Laufzeit bis 30. Juni 2031 begeben, die am 10. Juli 2023 durch die Begebung einer weiteren Tranche um 100.000 Tsd. Euro erhöht wurde. 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 einer weiteren Tranche wurde diese um 100.000 Tsd. Euro am 22. November 2023 erhöht. Am 23. Oktober 2023 wurde eine Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 500.000 Tsd. Euro und einer Laufzeit bis 23. Januar 2024 vorzeitig zurückgeführt.

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

| Tsd. Euro  | 31.12.2023   | 31.12.2022     |
|--|--------------|----------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                 | 2.857        | 0              |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                       | 2.788        | 281.997        |
| <b>Summe Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b> | <b>5.645</b> | <b>281.997</b> |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr             | 0            | 0              |

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** beinhalten im Wesentlichen mit 26.555 Tsd. Euro (Vorjahr: 31.231 Tsd. Euro) die Rechnungsabgrenzung von Kapitalkosten.

## 7. Passive latente Steuern

Zum 31. Dezember 2023 betragen die passiven latenten Steuern 6.288 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.828 Tsd. Euro). Der Saldo im Berichtsjahr ergibt sich aus der Verrechnung von 23.544 Tsd. Euro passiven latenten Steuern und 17.256 Tsd. Euro aktiven latenten Steuern.

## B. Gewinn- und Verlustrechnung

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

| <b>Tsd. Euro</b>                             | <b>01.01.-<br/>31.12.2023</b> | <b>01.01.-<br/>31.12.2022</b> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 215                           | 320                           |
| Sonstige Erträge                             | 3.902                         | 1.002                         |
| <b>Summe sonstige betriebliche Erträge</b>   | <b>4.117</b>                  | <b>1.322</b>                  |
| davon periodenfremd                          | 182                           | 0                             |

Die sonstigen Erträge beinhalten eine Erstattung aus der Geschäftsbesorgungsumlage durch die LEG Management GmbH in Höhe von 3.717 Tsd. Euro (Vorjahr: 923 Tsd. Euro).

Der **Personalaufwand** ist im Wesentlichen aufgrund der Zuführung in Höhe von 5.619 Tsd. Euro (Vorjahr: 583 Tsd. Euro) zur Rückstellung für das Long Term Incentive Programm angestiegen. Davon entfallen 3.500 Tsd. Euro auf periodenfremde Aufwendungen i. S. des § 285 Nr. 32 HGB.

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

| <b>Tsd. Euro</b>                                | <b>01.01.-<br/>31.12.2023</b> | <b>01.01.-<br/>31.12.2022</b> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Aufwendungen für die Verwaltung                 | 4.539                         | 4.602                         |
| Konzernaufwendungen                             | 1.362                         | 492                           |
| Übrige sonstige Aufwendungen                    | 1.653                         | 3.295                         |
| <b>Summe sonstige betriebliche Aufwendungen</b> | <b>7.554</b>                  | <b>8.389</b>                  |
| davon periodenfremd                             | 0                             | 0                             |

Der wesentliche Bestandteil der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Aufwendungen für die Verwaltung. Diese setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen für Gremienvergütungen (1.045 Tsd. Euro), Aufwendungen für übrige Sachversicherungen (1.032 Tsd. Euro), Aufwendungen für Prüfungstätigkeit (940 Tsd. Euro), Aufwendungen für Mitgliedschaften (472 Tsd. Euro), Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten (380 Tsd. Euro) und für den Geschäftsbericht (192 Tsd. Euro) zusammen. In den übrigen sonstigen Aufwendungen sind weitere Beratungsleistungen (1.564 Tsd. Euro) enthalten.

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** in Höhe von 17.224 Tsd. Euro (Vorjahr: 11.345 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 1.117 Tsd. Euro (Vorjahr: 833 Tsd. Euro) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung von Forderungen aus dem Cash-Management und des Inhouse-Cash sowie aus der Verzinsung des verspätet abgeführten Vorjahresergebnisses. Die Verzinsung von Forderungen aus dem Cash-Management und des Inhouse-Cash erfolgte mit dem 1-Monats-EURIBOR.

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen** in Höhe von insgesamt 82.069 Tsd. Euro (Vorjahr: 73.664 Tsd. Euro) setzen sich aus der Unternehmensfinanzierung mit 55.043 Tsd. Euro (Vorjahr: 61.248 Tsd. Euro) und aus sonstigen Zinsen mit 27.026 Tsd. Euro (Vorjahr: 12.417 Tsd. Euro) zusammen.

Die Unternehmensfinanzierung beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen für Wandelschuldverschreibungen in Höhe von 5.700 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.676 Tsd. Euro). Aufwendungen für Unternehmensanleihen sind im Berichtsjahr in Höhe von 42.501 Tsd. Euro (Vorjahr: 61.174 Tsd. Euro) angefallen, darin enthalten sind keine Einmalaufwendungen (Vorjahr: 17.600 Tsd. Euro). Für sonstige Finanzierungen sind Aufwendungen in Höhe von 6.101 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.368 Tsd. Euro) berücksichtigt. Darin enthalten sind keine Einmalaufwendungen (Vorjahr: 17 Tsd. Euro).

Die sonstigen Zinsen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der planmäßigen Auflösung der im Zusammenhang mit der Emission der Wandelanleihen, Unternehmensanleihen und weiteren Anleihen sowie einer sonstigen Finanzierung aktivierter Disagien in Höhe von 10.528 Tsd. Euro (Vorjahr: 8.233 Tsd. Euro). Für eine Betriebsmittellinie sind Aufwendungen in Höhe von 24 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.963 Tsd. Euro) und für die Verzinsung von Forderungen aus dem Cash-Management und des Inhouse-Cash 5.782 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.996 Tsd. Euro) angefallen. Die Verzinsung von Verbindlichkeiten aus dem Cash-Management und des Inhouse-Cash erfolgte mit dem 1-Monats-EURIBOR zzgl. einer Marge von 1,5 Prozentpunkten.

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

**Aufwendungen aus Verlustübernahme** sind nicht angefallen. Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte eine Verlustübernahme der LEG Holding GmbH in Höhe von 281.887 Tsd. Euro.

## IV. Sonstige Angaben

### 1. Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 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, assoziierte 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.

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: 0 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.

Die LEG SE hat Garantien gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 275.369 Tsd. Euro (Vorjahr: 491.192 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.

Zum 31. Dezember 2023 weist die Tochtergesellschaft EnergieServicePlus GmbH gegenüber der Uniper Energy Sales GmbH Verbindlichkeiten in Höhe von 38.578 Tsd. Euro (Vorjahr: 51.277 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 2023 bestehen Verbindlichkeiten aus Gaslieferungen gegenüber Dritten in Höhe von 25.803 Tsd. Euro (Vorjahr: 21.422 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 2023 war keine Kündigung vorgenommen worden. Für das Geschäftsjahr 2023 hat die Gesellschaft eine Erstattung aus der wechselseitigen Verrechnung der Umlagen in Höhe von 3.717 Tsd. Euro erhalten. Im Vorjahr erfolgte eine Erstattung von der LEG Management GmbH in Höhe von 923 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  | AVW Versicherungsmakler GmbH bis 17. November 2023                                  |
|  |   | AR-Vorsitz  | LEG Wohnen NRW GmbH   |
| Susanne Schröter-Crossan bis 31. März 2023 | Finanzvorstand (CFO), Krefeld             | AR-Mitglied   | HelloFresh SE   |
| Dr. Kathrin Köhling ab 1. April 2023       | Finanzvorstand (CFO), Mülheim an der Ruhr | AR-Mitglied   | Deutsche Beteiligungs AG  |
|  |   | AR-Mitglied   | AVW Versicherungsmakler GmbH ab 17. November 2023                                   |
| Dr. Volker Wiegel                          | Operativer Vorstand (COO), Düsseldorf     | Beirat  | Haus- und Grundbesitzerbeirates der Westfälischen Provinzial Versicherung AG        |
|  |   | Beirat  | ista SE   |

## 7. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der LEG SE besteht aus den folgenden Mitgliedern:

| <b>Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien<br/>Im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG</b> |  |                                  |  |
|---|--|----------------------------------|--|
| <b>AR-Mitglied</b>  |  | <b>Gremium</b>                   | <b>Firma</b>   |
| Michael Zimmer  | Vorsitzender,<br>Selbständiger Investor und<br>Berater, Pulheim  |                                  |  |
| Dr. Claus Nolting   | Stellvertretender Vorsitzen-<br>der, Rechtsanwalt und Consul-<br>tant, Frankfurt   | Aufsichtsrat<br><br>Aufsichtsrat | M.M. Warburg & Co. (AG &<br>Co.), Kommanditgesellschaft<br>auf Aktien<br><br>M.M. Warburg & Co. Ge-<br>schäftsführungs- Aktiengesell-<br>schaft, der persönlich haften-<br>den Gesellschafterin der M.M.<br>Warburg & Co. (AG & Co.) |
| Dr. Sylvia Eichelberg   | Vorstandsvorsitzende der Go-<br>thaer Krankenversicherung<br>AG, Köln, Mitglied der Vor-<br>stände der Gothaer Versiche-<br>rungsbank VVaG und der Go-<br>thaer Finanzholding AG, Köln |                                  |  |
| Dr. Jochen Scharpe  | Geschäftsführender Gesellschaf-<br>ter der AMCI GmbH,<br>München   | Aufsichtsrat<br><br>Aufsichtsrat | FFIRE Immobilienverwaltung<br>AG<br>Instone Real Estate Group<br>AG  |
| Dr. Katrin Suder  | Senior Advisor der TAE Advi-<br>sory & Sparring GmbH, Ham-<br>burg   | Aufsichtsrat                     | Deutsche Post DHL Group  |
| Martin Wiesmann   | Unternehmensberater, Frank-<br>furt  |                                  |  |

## 8. Gesamtbezüge der Organmitglieder

### Gesamtbezüge des Vorstands

Die Gesamtbezüge des Vorstandes sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

| <b>Gesamtbezüge des Vorstands</b>            |              |              |
|--|--------------|--------------|
| Tsd. Euro                                    | 2023         | 2022         |
| Festvergütung                                | 2.056        | 2.050        |
| Nebenleistungen                              | 97           | 98           |
| <b>Summe fixe Vergütungsbestandteile</b>     | <b>2.153</b> | <b>2.148</b> |
| Einjährige variable Vergütung (STI)          | 1.466        | 1.837        |
| Mehrjährige variable Vergütung (LTI)         | 194          | 392          |
| Transaktionsbonus (Deferral) 2021-2022       | 0            | 395          |
| <b>Summe variable Vergütungsbestandteile</b> | <b>1.660</b> | <b>2.624</b> |
| <b>Versorgungsaufwand</b>                    | <b>236</b>   | <b>224</b>   |
| <b>Gesamtbezüge</b>                          | <b>4.049</b> | <b>4.996</b> |

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2023 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

### Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder der LEG SE betragen in 2023 1.045 Tsd. Euro (Vorjahr: 935 Tsd. Euro).

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2023 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

### Gesamtbezüge der früheren Organmitglieder

Im Geschäftsjahr 2023 sind wie im Vorjahr keine Gesamtbezüge der früheren Organmitglieder angefallen. Zum 31. Dezember 2023 beträgt die Pensionsverpflichtung gegenüber einem ehemaligen Organmitglied 248 Tsd. Euro (Vorjahr: 246 Tsd. Euro).



## **9. Konzernabschluss**

Die LEG SE als oberstes deutsches Mutterunternehmen erstellt einen Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, der zugleich den kleinsten und auch größten Kreis von Unternehmen umfasst. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend 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 entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, wie in der Erklärung der Gesellschaft von November 2023 dargestellt. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite unter

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

der Gesellschaft zugänglich.

## **11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach dem Abschluss des Geschäftsjahres nicht ergeben.

## **12. Ergebnisverwendung**

Der Vorstand schlägt vor, vom Bilanzgewinn in Höhe von 236.408.590,44 Euro einen Betrag von 181.567.726,20 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 3. März 2024

LEG Immobilien SE

Der Vorstand

Lars von Lackum

Dr. Kathrin Köhling

Dr. Volker Wiegel

## Anlagenspiegel zum 31.12.2023

### Anlage 1 zum Anhang

|  | Anschaffungskosten      |                   |                       |                         | Abschreibungen |             |             |             | Restbuchwerte           | Restbuchwerte           |
|--|-------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
|  | 01.01.2023              | Zugänge           | Abgänge               | 31.12.2023              | 01.01.2023     | Zugänge     | Abgänge     | 31.12.2023  | 31.12.2023              | 31.12.2022              |
|  | Euro                    | Euro              | Euro                  | Euro                    | Euro           | Euro        | Euro        | Euro        | Euro                    | Euro                    |
| Anteile an verbundenen Unternehmen     | 3.738.914.759,75        | 103.890,80        | 0,00                  | 3.739.018.650,55        | 0,00           | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 3.739.018.650,55        | 3.738.914.759,75        |
| Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 5.007.001.188,33        | 0,00              | 588.901.188,33        | 4.418.100.000,00        | 0,00           | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 4.418.100.000,00        | 5.007.001.188,33        |
| 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               |
|  | <b>8.751.929.700,85</b> | <b>103.890,80</b> | <b>588.901.188,33</b> | <b>8.163.132.403,32</b> | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>8.163.132.403,32</b> | <b>8.751.929.700,85</b> |

## Anteilsbesitzliste zum 31.12.2023

Anlage 2 zum Anhang

| VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN  |                       |                         |                     |
|--|-----------------------|-------------------------|---------------------|
|  | Kapitalanteil<br>in % | Eigenkapital*<br>T Euro | Ergebnis*<br>T Euro |
| LEG Immobilien SE, Düsseldorf  | Obergesellschaft      |                         |                     |
| Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf  | 100,00                | 109.299                 | -104                |
| LEG Holding GmbH, Düsseldorf   | 100,00                | 880.763                 | 0                   |
| LEG NRW GmbH, Düsseldorf   | 99,98                 | 1.571.515               | 231.833             |
| LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf  | 100,00                | 559.031                 | 0                   |
| LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, Düsseldorf                                 | 100,00                | 112.639                 | 0 ***               |
| Solis GmbH, Düsseldorf   | 94,90                 | 99.333                  | 0                   |
| Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf                           | 100,00                | 86.392                  | 0 ***               |
| Luna Immobilienbeteiligungs GmbH, Düsseldorf                               | 94,90                 | 10.196                  | 0                   |
| Rheinweg Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf                    | 100,00                | 78.525                  | 0 ***               |
| LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf  | 100,00                | 33.969                  | 0 ***               |
| Noah Asset 4 GmbH, Düsseldorf  | 94,90                 | 2.616                   | 0                   |
| LEG Wohnen Bocholt GmbH, Düsseldorf  | 100,00                | 25                      | 0                   |
| LEG Bauen und Wohnen GmbH, Düsseldorf                                      | 100,00                | 2.165                   | 0                   |
| LCS Consulting und Service GmbH, Düsseldorf                                | 100,00                | 2.556                   | 0                   |
| LEG Consult GmbH, Düsseldorf   | 100,00                | 302                     | 0                   |
| GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, Münster   | 94,86                 | 74.582                  | 0 ***               |
| GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop-Rauxel          | 94,00                 | 22.542                  | 0 ***               |
| GeWo Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf                              | 100,00                | 26                      | 0                   |
| Hiltrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH, Münster                    | 100,00                | 39                      | -6                  |
| LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Düsseldorf                                    | 94,00                 | 34                      | 0                   |
| Calor Carré 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                | 440                     | -4                  |
| LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Düsseldorf                 | 100,00                | 13.753                  | 0                   |
| Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Liebenscheid              | 94,86                 | 20.572                  | 26.783 ***          |
| 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                   |

| <b>VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN</b>                               | <b>Kapitalanteil<br/>in %</b> | <b>Eigenkapital*<br/>T Euro</b> | <b>Ergebnis*<br/>T Euro</b> |
|--|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| 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                        | -175                            | -15                         |
| 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                          | 2.854                       |
| LEG Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf    | 100,00                        | 8.636                           | 436                         |
| 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                           | 2.475 ***                   |
| Zweite LEG-Real Estate Opportunities GmbH, Düsseldorf              | 100,00                        | 2.064                           | 0                           |
| LEG Nord FM GmbH, Köln   | 100,00                        | 25                              | 57                          |
| 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<br>.../                   |
| 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                              | -1                          |

\* Sofern keine anderen Angaben erfolgen, handelt es sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des noch nicht festgestellten handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2023. Im Falle des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags wird ein Null-Ergebnis ausgewiesen.

\*\* Ergebnis vor Verlustverrechnung und nach Ergebnisabführung

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

| <b>NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN</b>  |                       |                         |                     |
|---|-----------------------|-------------------------|---------------------|
|   | Kapitalanteil<br>in % | Eigenkapital*<br>T Euro | Ergebnis*<br>T Euro |
| Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz                                      | 100,00                | 25                      | 0                   |
| Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG, Mainz                             | 100,00                | 1.062                   | 36                  |
| LEG Wohngelegenheit Nord GmbH, Düsseldorf   | 100,00                | 25                      | 0                   |
| Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Düsseldorf                        | 100,00                | 30                      | 1                   |
| Soldapport B.V., Niederlande  | 100,00                | 0                       | 0                   |
| BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, Bielefeld | 15,00                 | 97.023                  | 3.732               |
| Brack Capital Properties N.V., Niederlande  | 35,66                 | 734.241                 | -177.194            |

\* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2022, mit Ausnahme der Wohngelegenheit Nord (31.12.2023) und Brack Capital Properties N.V., Niederlande.

| <b>NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENE UNTERNEHMEN</b> |                       |                         |                     |
|--|-----------------------|-------------------------|---------------------|
|  | Kapitalanteil<br>in % | Eigenkapital*<br>T Euro | Ergebnis*<br>T Euro |
| Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück      | 40,62                 | 24.074                  | 996                 |
| Renowate GmbH, Düsseldorf                              | 50,00                 | 2.911                   | -1.082              |
| dekarbo GmbH, Düsseldorf                               | 50,00                 | 25                      | 0                   |
| Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum              | 33,37                 | 4.202                   | 147                 |

\* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2022, bei der dekarbo GmbH sind die Werte der Eröffnungsbilanz dargestellt.

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 (31.12.2022)

**Anlage 3 zum Anhang**

| Verbindlichkeitspiegel<br>31.12.2023                | D a v o n                                      |   |  |  |                        | Art der<br>Sicherung*) |
|---|--|---|--|--|------------------------|------------------------|
|   | insgesamt                                      | Restlaufzeit                              |  |  | gesichert              |                        |
|   |  | bis zu 1 Jahr                             | über 1 Jahr                                    | davon über 5 Jahre                             |                        |                        |
|   | Euro   | Euro                                      | Euro   | Euro   | Euro                   | Euro                   |
| Anleihen  | 5.430.000.000,00<br>(5.730.000.000,00)         | 0,00<br>(0,00)                            | 5.430.000.000,00<br>(5.730.000.000,00)         | 3.350.000.000,00<br>(3.830.000.000,00)         | 0,00<br>(0,00)         |                        |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 1.042.445,24<br>(274.523,24)                   | 1.042.445,24<br>(274.523,24)              | 0,00<br>(0,00)                                 | 0,00<br>(0,00)                                 | 0,00<br>(0,00)         |                        |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 5.644.761,66<br>(281.997.300,28)               | 5.644.761,66<br>(281.997.300,28)          | 0,00<br>(0,00)                                 | 0,00<br>(0,00)                                 | 0,00<br>(0,00)         |                        |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 26.626.554,10<br>(33.583.994,37)               | 26.626.554,10<br>(33.583.994,37)          | 0,00<br>(0,00)                                 | 0,00<br>(0,00)                                 | 0,00<br>(0,00)         |                        |
| <b>Gesamtbetrag</b>                                 | <b>5.463.313.761,00<br/>(6.045.855.817,89)</b> | <b>33.313.761,00<br/>(315.855.817,89)</b> | <b>5.430.000.000,00<br/>(5.730.000.000,00)</b> | <b>3.350.000.000,00<br/>(3.830.000.000,00)</b> | <b>0,00<br/>(0,00)</b> |                        |

\*) GPR = Grundpfandrechte

\*) PR = Pfandrecht

## Anlage 4 zum Anhang

## Übersicht Stimmrechtsmitteilungen 2023

| Mitteilende Gesellschaft | Ort            | Land | Tag der Mitteilung | Grund der Mitteilung | Tag, auf den sich die Mitteilung bezieht | Namen der Aktionäre mit 3% oder mehr Stimmrechten | Gesamtstimmrechtsanteile          |                       |                           |                      |
|--------------------------|----------------|------|--------------------|----------------------|--|---|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|
|                          |                |      |                    |                      |  |   | Anteil Stimmrechte in % (absolut) |                       | Anteil Instrumente (in %) | Summe Anteile (in %) |
|                          |                |      |                    |                      |  |   | direkt                            | zugerechnet           |                           |                      |
| BlackRock, Inc.          | Wilmington, DE | USA  | 10.01.2023         | 1,4                  | 03.01.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 9,49%<br>(7.035.588)  | 0,06%                     | 9,55%                |
| BlackRock, Inc.          | Wilmington, DE | USA  | 10.01.2023         | 1,4                  | 04.01.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 9,43%<br>(6.985.680)  | 0,09%                     | 9,52%                |
| Cohen & Steers, Inc.     | New York, NY   | USA  | 10.01.2023         | 1,4                  | 05.01.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 3,27%<br>(2.421.370)  | 0,00%                     | 3,27%                |
| BlackRock, Inc.          | Wilmington, DE | USA  | 16.01.2023         | 1,4                  | 09.01.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 9,19%<br>(6.811.013)  | 0,36%                     | 9,55%                |
| BlackRock, Inc.          | Wilmington, DE | USA  | 19.01.2023         | 1,4                  | 12.01.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 9,29%<br>(6.887.227)  | 0,36%                     | 9,66%                |
| BlackRock, Inc.          | Wilmington, DE | USA  | 25.01.2023         | 1,4                  | 18.01.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 9,49%<br>(7.034.880)  | 0,25%                     | 9,74%                |
| Cohen & Steers, Inc.     | New York, NY   | USA  | 01.02.2023         | 1,4                  | 26.01.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 3,22%<br>(2.386.436)  | 0,00%                     | 3,22%                |
| BlackRock, Inc.          | Wilmington, DE | USA  | 01.02.2023         | 1,4                  | 25.01.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 9,46%<br>(7.007.197)  | 0,17%                     | 9,63%                |
| BlackRock, Inc.          | Wilmington, DE | USA  | 06.02.2023         | 1,4                  | 30.01.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 9,49%<br>(7.029.946)  | 0,09%                     | 9,58%                |
| BlackRock, Inc.          | Wilmington, DE | USA  | 17.02.2023         | 1,4                  | 13.02.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 9,51%<br>(7.044.208)  | 0,11%                     | 9,62%                |
| BlackRock, Inc.          | Wilmington, DE | USA  | 01.03.2023         | 1,4                  | 22.02.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 9,53%<br>(7.062.722)  | 0,02%                     | 9,55%                |
| Cohen & Steers, Inc.     | New York, NY   | USA  | 01.03.2023         | 1                    | 23.02.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 2,98%<br>(2.206.553)  | 0,00%                     | 2,98%                |
| BlackRock, Inc.          | Wilmington, DE | USA  | 13.03.2023         | Dissemination        |  |   | 0,00%<br>(0)                      |                       |                           |                      |
| BlackRock, Inc.          | Wilmington, DE | USA  | 13.03.2023         | 1,2                  | 06.03.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 11,09%<br>(8.218.028) | 0,15%                     | 11,24%               |
| BlackRock, Inc.          | Wilmington, DE | USA  | 20.03.2023         | 1                    | 13.03.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 8,74%<br>(6.474.249)  | 0,24%                     | 8,98%                |
| JPMorgan Chase & Co.     | Wilmington, DE | USA  | 22.03.2023         | 1                    | 16.03.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 1,82%<br>(1.350.522)  | 3,58%                     | 5,40%                |
| Cohen & Steers, Inc.     | New York, NY   | USA  | 24.03.2023         | 1                    | 21.03.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 3,00%<br>(2.223.851)  | 0,00%                     | 3,00%                |
| JPMorgan Chase & Co.     | Wilmington, DE | USA  | 24.03.2023         | 1                    | 21.03.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 1,87%<br>(1.384.297)  | 2,78%                     | 4,65%                |
| BlackRock, Inc.          | Wilmington, DE | USA  | 04.04.2023         | 1,4                  | 28.03.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 9,21%<br>(6.828.994)  | 0,03%                     | 9,25%                |
| BlackRock, Inc.          | Wilmington, DE | USA  | 04.04.2023         | 1,4                  | 29.03.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 9,03%<br>(6.693.532)  | 0,04%                     | 9,08%                |
| BlackRock, Inc.          | Wilmington, DE | USA  | 11.04.2023         | 1,2,4                | 04.04.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 9,22%<br>(6.832.335)  | 0,07%                     | 9,29%                |
| BlackRock, Inc.          | Wilmington, DE | USA  | 11.04.2023         | 1,4                  | 05.04.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 9,12%<br>(6.761.482)  | 0,07%                     | 9,19%                |
| BlackRock, Inc.          | Wilmington, DE | USA  | 27.04.2023         | 1,4                  | 20.04.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 9,24%<br>(6.848.205)  | 0,05%                     | 9,29%                |
| BlackRock, Inc.          | Wilmington, DE | USA  | 27.04.2023         | 1,4                  | 21.04.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 9,17%<br>(6.795.796)  | 0,05%                     | 9,22%                |
| Cohen & Steers, Inc.     | New York, NY   | USA  | 24.05.2023         | 1                    | 19.05.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 2,98%<br>(2.211.786)  | 0,00%                     | 2,98%                |
| BlackRock, Inc.          | New York, NY   | USA  | 06.06.2023         | 1,4                  | 31.05.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 9,42%<br>(6.984.445)  | 0,08%                     | 9,51%                |
| BlackRock, Inc.          | New York, NY   | USA  | 06.06.2023         | 1,4                  | 01.06.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 9,31%<br>(6.898.370)  | 0,19%                     | 9,50%                |
| BlackRock, Inc.          | New York, NY   | USA  | 25.07.2023         | 1,4                  | 18.07.2023                               |   | 0,00%<br>(0)                      | 7,47%<br>(5.532.844)  | 1,98%                     | 9,45%                |



|  |              |            |            |               |            |                                 |                      |                       |       |        |
|--|--------------|------------|------------|---------------|------------|---------------------------------|----------------------|-----------------------|-------|--------|
| BlackRock, Inc.  | New York, NY | USA        | 25.07.2023 | 1,4           | 20.07.2023 |                                 | 0,00%<br>(0)         | 7,94%<br>(5.887.449)  | 1,53% | 9,47%  |
| BlackRock, Inc.  | New York, NY | USA        | 02.08.2023 | 1,4           | 26.07.2023 |                                 | 0,00%<br>(0)         | 8,05%<br>(5.965.003)  | 1,43% | 9,48%  |
| BlackRock, Inc.  | New York, NY | USA        | 10.08.2023 | 1,4           | 04.08.2023 |                                 | 0,00%<br>(0)         | 8,45%<br>(6.265.891)  | 0,96% | 9,41%  |
| BlackRock, Inc.  | New York, NY | USA        | 10.08.2023 | 1,4           | 07.08.2023 |                                 | 0,00%<br>(0)         | 8,46%<br>(6.267.201)  | 0,96% | 9,41%  |
| MFS Research International Fund                                | Boston, MA   | USA        | 28.08.2023 | 1             | 21.08.2023 |                                 | 3,14%<br>(2.328.505) | 0,00%<br>(0)          | 0,00% | 3,14%  |
| Amundi S.A.  | New York, NY | USA        | 08.09.2023 | 1             | 31.08.2023 |                                 | 0,00%<br>(0)         | 3,15%<br>(2.335.315)  | 0,00% | 3,15%  |
| Amundi S.A.  | Paris        | France     | 08.09.2023 | 1             | 01.09.2023 |                                 | 0,00%<br>(0)         | 2,85%<br>(2.114.030)  | 0,00% | 2,85%  |
| BlackRock, Inc.  | New York, NY | USA        | 12.09.2023 | 1,4           | 05.09.2023 |                                 | 0,00%<br>(0)         | 7,96%<br>(5.895.497)  | 1,48% | 9,43%  |
| BlackRock, Inc.  | New York, NY | USA        | 12.09.2023 | 1,4           | 06.09.2023 |                                 | 0,00%<br>(0)         | 8,04%<br>(5.956.483)  | 1,39% | 9,43%  |
| BlackRock, Inc.  | New York, NY | USA        | 25.09.2023 | 1,4           | 18.09.2023 |                                 | 0,00%<br>(0)         | 7,84%<br>(5.808.663)  | 1,58% | 9,42%  |
| BlackRock, Inc.  | New York, NY | USA        | 02.10.2023 | 1,4           | 22.09.2023 |                                 | 0,00%<br>(0)         | 8,08%<br>(5.988.343)  | 1,32% | 9,40%  |
| MFS Series Trust I   | Boston MA    | USA        | 07.11.2023 | 1             | 21.08.2023 | MFS Research International Fund | 0,00%<br>(0)         | 3,14%<br>(2.328.505)  | 0,00% | 3,14%  |
| MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable | Luxembourg   | Luxembourg | 01.12.2023 | 1             | 23.11.2023 |                                 | 5,00%<br>(3.705.228) | 0,00%<br>(0)          | 0,00% | 5,00%  |
| BlackRock, Inc.  | New York, NY | USA        | 06.12.2023 | 1,4           | 29.11.2023 |                                 | 0,00%<br>(0)         | 9,64%<br>(7.141.970)  | 0,31% | 9,94%  |
| BlackRock, Inc.  | New York, NY | USA        | 06.12.2023 | 1,2           | 30.11.2023 |                                 | 0,00%<br>(0)         | 9,80%<br>(7.262.537)  | 0,30% | 10,10% |
| BlackRock, Inc.  | New York, NY | USA        | 07.12.2023 | 1,2,4         | 01.12.2023 |                                 | 0,00%<br>(0)         | 9,86%<br>(7.310.519)  | 0,29% | 10,16% |
| BlackRock, Inc.  | New York, NY | USA        | 14.12.2023 | 1,4           | 07.12.2023 |                                 | 0,00%<br>(0)         | 9,79%<br>(7.253.492)  | 0,38% | 10,17% |
| BlackRock, Inc.  | New York, NY | USA        | 19.12.2023 | 1             | 12.12.2023 |                                 | 0,00%<br>(0)         | 10,19%<br>(7.548.049) | 0,38% | 10,57% |
| BlackRock, Inc.  |              |            | 19.12.2023 | Dissemination |            |                                 |                      |                       |       |        |
| BlackRock, Inc.  | New York, NY | USA        | 19.12.2023 | 1,4           | 13.12.2023 |                                 | 0,00%<br>(0)         | 10,03%<br>(7.433.451) | 0,58% | 10,61% |
| BlackRock, Inc.  |              |            | 21.12.2023 | Dissemination |            |                                 |                      |                       |       |        |
| BlackRock, Inc.  | New York, NY | USA        | 21.12.2023 | 1,4           | 15.12.2023 |                                 | 0,00%<br>(0)         | 10,23%<br>(7.581.273) | 0,51% | 10,74% |

Grund der Mitteilung:

- 1) Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
- 2) Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
- 3) Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
- 4) Sonstiger Grund