
Testatsexemplar

LEG Immobilien AG
Düsseldorf

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS**



Inhaltsverzeichnis	Seite
I Lagebericht	1
II Jahresabschluss.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2019.....	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2019	4
3. Anhang der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2019.....	5
Anlage 1 zum Anhang: Anlagenspiegel zum 31.12.2019	
Anlage 2 zum Anhang: Anteilsbesitzliste zum 31.12.2019	
Anlage 3 zum Anhang: Verbindlichkeitspiegel 31.12.2019	
Anlage 4 zum Anhang: Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach WpHG	
III Versicherung der gesetzlichen Vertreter	1
IV Glossar.....	1
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	1

Lagebericht

der LEG Immobilien AG, Düsseldorf

für das Geschäftsjahr 2019

Inhalt

Grundlagen des Konzerns.....	3
Konzernstruktur und Rechtsform.....	3
Geschäftstätigkeit und Strategie.....	3
Konzernsteuerungssystem	6
Grundlagen der Gesellschaft.....	7
Wirtschaftsbericht.....	8
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	8
Wohnungsmarkt NRW.....	10
Transaktionsmarkt.....	13
Mitarbeiter	14
Laufende Geschäftstätigkeit.....	16
Finanzierung	18
Dividende.....	21
Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	22
Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	25
Risiko- und Chancenbericht.....	25
Chancenberichterstattung	41
Prognosebericht	42
Vergütungsbericht.....	45
Vorbemerkung.....	45
Vergütungssystem des Vorstands	45
Vergütungssystem Aufsichtsrat.....	57
Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB	59
Nichtfinanzielle Erklärung nach § 289b HGB und § 315b HGB i.V.m. § 289b HGB	65
Übernahmerelevante Angaben zu § 289a HGB und § 315a HGB.....	66

Grundlagen des Konzerns

Struktur der LEG-Gruppe



Konzernstruktur und Rechtsform

Die LEG Immobilien AG ist in 2013 infolge einer Rechtsformumwandlung aus der LEG Immobilien GmbH entstanden. Die Konzernstruktur der LEG Immobilien AG ist in der Abbildung schematisch dargestellt.

Geschäftstätigkeit und Strategie

Strategieprozess

In 2019 hat die LEG ihre strategische Ausrichtung in einem strukturierten Prozess weiterentwickelt. Am Anfang steht die Vision: „Wir schaffen ein lebenswertes Zuhause für Menschen, die einfach gut wohnen wollen.“ Die Strategie 2025 beschreibt die Positionierung von LEG als wachstumsstarker Bestandshalter für Wohnimmobilien in Deutschland und Marktführer in Nordrhein-Westfalen. Sie definiert drei strategische Eckpfeiler: die Optimierung des Kerngeschäftes, den Ausbau der Wertschöpfungskette und ein aktives Portfoliomanagement. Digitalisierung und Innovationen zahlen darauf ein, die strategischen Ziele schneller, effizienter und umfassender zu erreichen. Hohe finanzielle Stabilität und die öffentliche Wahrnehmung der LEG als gesamtgesellschaftlich verantwortungsvolles Unternehmen runden das Strategiebild ab. Nachhaltigkeit ist somit integraler Bestandteil der Konzernstrategie, wodurch LEG die Schaffung von wirtschaftlichem, ökologischem und gesellschaftlichem Mehrwert für ihre Stakeholder gewährleisten will.

Geschäftstätigkeit

Mit einem Portfolio von rund 134.000 Wohnungen an ca. 170 Standorten in Nordrhein-Westfalen (97 % des Gesamtportfolios zum 31. Dezember 2019) ist die LEG Immobilien AG regionaler Marktführer und zugleich einer der führenden Bestandshalter für Wohnimmobilien in Deutschland. Das Kerngeschäft der LEG-Gruppe liegt in der Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands. Das Geschäftsmodell der LEG ist auf Wachstum und Kundenorientierung ausgerichtet und verfolgt damit einen nachhaltig wertorientierten Ansatz.

Dank der strategischen Konzentration auf das bezahlbare Segment und einer starken Verankerung in der Metropolregion Nordrhein-Westfalen (NRW) profitiert LEG im besonderen Maße von den positiven wirtschaftlichen und demografischen Rahmendaten dieser Region. NRW ist nicht nur das bevölkerungsreichste Bundesland und wirtschaftliches Schwergewicht Deutschlands, sondern auch eines der größten europäischen

Ballungsgebiete und eine Kernregion für Zuwanderung. Mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 64 qm und einer durchschnittlichen Monatsmiete von 5,82 Euro pro qm richtet sich das Angebot der LEG an breite Schichten der Bevölkerung. Über 90 % des Portfolios befinden sich im 60 km-Einzugsbereich von strukturellen Wachstumsmärkten, allein 64 % in den Pendlerregionen der prosperierenden Großstädte Düsseldorf und Köln. Durch ihre starke regionale Präsenz erzielt LEG Wettbewerbsvorteile hinsichtlich der Immobilien-Bewirtschaftung, der operativen Effizienz und der Marktkenntnisse. Von dieser Basis aus betreibt LEG die Erweiterung ihrer regionalen Ausrichtung insbesondere in angrenzenden Regionen zu NRW mit vergleichbaren Strukturen.

Optimierung Kerngeschäft – organisches Wachstum stärken

Verlässliche Kunden zu halten und gute Neukunden dauerhaft zu gewinnen sieht LEG als wesentlich für ihren langfristigen Erfolg an. Die Strategie 2025 gibt den Rahmen vor für hohe Kundenorientierung und die weitere Verbesserung von Servicequalität und Kundenerfahrung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und eines angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnisses. Zur Kundenzufriedenheit und gleichermaßen zur Effizienz trägt die kontinuierliche Verbesserung der internen Prozesse und Strukturen bei. LEG setzt dabei gezielt auf Vorteile, die sich aus der Digitalisierung für Kunden, Mitarbeiter und das Unternehmen selbst ergeben – etwa bei der Abwicklung von Massenprozessen per Buchungsroboter, dem Angebot digitaler Mietverträge oder in der Kundenkommunikation per Mieter-App und Mieter-Portal. Unter der Optimierung des Kerngeschäftes versteht die LEG zudem die weitere Steigerung der operativen Exzellenz, nicht zuletzt eine intelligente und flexible Vermarktung des Wohnungsbestandes und die agile Anpassung ihrer Mietangebote, um bei zunehmender Regulierung weiterhin Mieterhöhungspotenziale zu realisieren.

LEG konnte im Geschäftsjahr 2019 ein Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche von 2,9 % erzielen. Dies konnte auf Basis eines effizienten, gezielten Kapitaleinsatzes mit Investitionen von rund 34 Euro pro qm im Berichtsjahr erreicht werden. In den nächsten Jahren wird eine Fortsetzung der positiven Mietentwicklung erwartet. Im frei finanzierten Bestand können Mieterhöhungen infolge von Mietspiegelanpassungen, bei der Neuvermietung und im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Im preisgebundenen Bestand können alle drei Jahre vor allem inflationäre Entwicklungen durch Anpassung der Kostenmieten an die Mieter weitergegeben und auch wertsteigernde Modernisierungen vorgenommen werden. Bis 2028 wird die Mietpreisbindung bei rund 24.000 Wohneinheiten des aktuellen preisgebundenen Portfolios auslaufen. Das bietet Spielraum für Mietanpassungen bei den teilweise deutlich unter dem Marktniveau liegenden Beständen.

Ausbau der Wertschöpfungskette – Mehrwertdienstleistungen und Neubau

Die Kundenbasis von rund 365.000 Mietern ist die Grundlage für den Ausbau von Dienstleistungen. Mit innovativen Angeboten wie z.B. Multimedia will LEG dabei sowohl für Mieter als auch für Aktionäre Mehrwert schaffen. Durch die Kooperation mit Partnern wird das externe fachspezifische Know-how mit der Bewirtschaftungskompetenz der LEG gebündelt und das Risiko minimiert. Bereits in 2014 hat LEG in Kooperation mit Unitymedia erfolgreich das Multimedia-Geschäft gestartet. Im Januar 2016 hat die EnergieServicePlus die energiewirtschaftliche und energietechnische Versorgung der LEG-Immobilien übernommen. Seit 2019 bietet LEG über die Kooperation mit dem Energieversorger lekker ihren Mietern grünen Strom und auch Gas an. Seit 2017 übernehmen LEG und die B&O Service und Messtechnik AG den Geschäftsbetrieb der gemeinsamen Gesellschaft TSP – TechnikServicePlus (LEG 51 % Anteil) für das Kleinreparaturmanagement. Neben der Erhöhung der Kundenzufriedenheit liefern diese Serviceaktivitäten insgesamt einen deutlich positiven Ergebnisbeitrag, der weiter wachsen soll. Dabei gilt für LEG der Grundsatz, dass alle Beteiligten - Mieter, Kooperationspartner und LEG - vom Angebot profitieren. LEG wird auch zukünftig an der Entwicklung neuer Angebote zu wohnungsnahen und -fernen Services arbeiten.

Bestandteil der Strategie ist zudem, ab 2023 pro Jahr jeweils mindestens 250 Wohnungen auf eigenen Flächen zu errichten. Hierzu wurden sämtliche LEG-Flächen auf Möglichkeiten zur effizienteren Nutzung untersucht. Ergänzend beobachtet LEG den Markt im Hinblick auf geeignete, kostengünstige Grundstücke. Über den Ankauf

von Projektentwicklungen will die LEG weitere 250 Neubauwohnungen ab 2023 pro Jahr anbieten. Damit leistet LEG einen Beitrag zur Schaffung zusätzlichen, bezahlbaren Wohnraums.

Aktives Portfoliomanagement – externes Wachstum und Portfoliooptimierung

Im Rahmen des 2019er-Strategieprozesses hat LEG ihre Akquisitionsstrategie überprüft und angepasst. Grundsätzlich beabsichtigt LEG, ihre Portfolioqualität kontinuierlich zu verbessern und den LEG-Immobilienbestand in Abhängigkeit von der Marktsituation zu erweitern. Unter Beachtung ihrer Akquisitionskriterien hat die LEG sich das Ziel gesetzt, das externe Wachstum möglichst weiter zu beschleunigen. Dabei bewertet das Unternehmen verstärkt auch solche Kaufoptionen, die kleinteiligere Bestände betreffen und/oder attraktive Objekte in nahe liegenden Regionen jenseits der NRW-Landesgrenzen umfassen. Erste entsprechende Ankäufe wurden 2019 getätigt. Insgesamt hat LEG im abgelaufenen Geschäftsjahr Kaufverträge für rund 5.700 Wohneinheiten abgeschlossen.

Abgesehen von dieser Ausweitung verfolgt die LEG unverändert ihre selektive, wertorientierte Akquisitionsstrategie, die sich an der Steigerung der operativen Margen, der FFO-Rendite sowie der Entwicklung des Nettovermögenswerts (NAV) orientiert. Auch in einem Umfeld, das aufgrund gestiegener Kaufpreisvorstellungen herausfordernder geworden ist, hält LEG strikt am Prinzip der Kapitaldisziplin fest. Die LEG profitiert bei Zukäufen oftmals von ihrer Wettbewerbsstärke, wozu sie auch ihre Reputation und den Umgang mit komplexen Transaktionen zählt. Seit dem Börsengang im Jahr 2013 wurden so Portfolios unterschiedlicher Größen mit insgesamt rund 55.000 Wohneinheiten erworben. Durch eine schnelle, nachhaltige Integration können Skaleneffekte gehoben und die operativen Margen gesteigert werden.

Im Rahmen der Portfolio-Optimierung nutzt LEG ein entsprechendes Marktumfeld auch, um Teilportfolios oder Einzelobjekte zu veräußern. Nach einer größeren Portfoliobereinigung 2019 um rund 3.000 Wohneinheiten sind unter diesem Aspekt für die kommenden Jahre keine großen Verkäufe mehr geplant.

Finanzielle Stabilität

Im Interesse aller Stakeholder werden das Geschäftsmodell der LEG und das weitere Wachstum des Unternehmens durch eine solide Bilanz sowie eine langfristig gesicherte, günstige Finanzierungsstruktur abgesichert. Ein niedriger LTV von 37,7 %, eine durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzschulden von 8,1 Jahren sowie durchschnittliche Finanzierungskosten von 1,43 % sind Beleg für ein defensives Risikoprofil und schaffen eine starke Position am Finanzierungsmarkt. Seit Mai 2015 verfügt LEG über ein Investment Grade Rating (Moody's Baa1) und hat somit Zugang zu den unterschiedlichsten Finanzierungsinstrumenten.

Öffentliche Wahrnehmung als verantwortungsbewusstes Unternehmen

LEG nimmt ihre gesellschaftliche Verantwortung wahr und achtet auf eine breite gesellschaftliche Akzeptanz. Klimaschutz steht im Fokus ihres Modernisierungsprogramms, das vor allem die energetische Ertüchtigung der LEG-Wohnungsbestände beabsichtigt. Ein wesentlicher Baustein des sozialen Engagements ist die neue Stiftung „Dein Zuhause hilft“ mit einem Kapital von 16 Mio. Euro. Mit rund 120 Quartiersmaßnahmen pro Jahr will LEG Wohnquartiere stabilisieren und den Grundstein für gute Nachbarschaft legen. LEG bietet einer breiten Vielfalt von Menschen ein Zuhause und fördert auch die Diversität in der LEG-Belegschaft. Das Unternehmen möchte den kontinuierlichen Dialog mit allen Interessengruppen pflegen – Kunden, Mitarbeitern, Aktionären, Medien, Kommunen und Politik –, um noch besser zu verstehen, was die gesellschaftlichen Erwartungen sind und welche Maßnahmen LEG ergreifen muss, um Vertrauen zu schaffen, zu erhalten und Partnerschaften auszubauen.

Konzernsteuerungssystem

Die strategische Weiterentwicklung der LEG ist auf eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts ausgerichtet. Das Konzernsteuerungssystem ist dabei auf die Unterstützung dieser wertorientierten Unternehmensstrategie sowie Abweichungen bei Frühindikatoren fokussiert.

Grundlage der Konzernsteuerung im LEG-Konzern bildet unverändert zum Vorjahr ein kennzahlenorientiertes Steuerungskonzept mit dem Planungsprozess als wesentlichem Instrument. Hierbei handelt es sich um einen integrierten Prozess. Ergebnis daraus ist eine Fünf-Jahres-Planung, die aus Ergebnis-, Bilanz- sowie Cashflow-Rechnung besteht. Der gesamte Prozess basiert auf einer objekt-, personen- und projektscharfen Detailplanung. Im Rahmen des Forecast-Prozesses wird die Planung für das laufende Geschäftsjahr sowie das Folgejahr in regelmäßigen Abständen auf Basis der aktuellen Geschäftsentwicklung überarbeitet und aktualisiert. Weiterhin erfolgt eine enge Verzahnung von Planung und Forecast mit dem Risikomanagementsystem, so dass entsprechende Gegenmaßnahmen für erkannte Risiken zeitnah abgeleitet und umgesetzt werden können. Auf monatlicher Basis werden Cashflow-Prognosen zur Entwicklung der Liquiditätssituation erstellt, die wiederum mögliche finanzielle Risiken frühzeitig erkennen lassen.

Monatlich sowie auch vierteljährlich werden der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Führungskräfte in Form eines standardisierten Berichtswesens über die relevantesten Werttreiber und die aktuelle Geschäftsentwicklung informiert. Darüber hinaus stehen den Führungskräften tagesaktuelle Online-Berichte im Sinne eines „Self-Service-Gedankens“ zur Verfügung, die durch ein neu eingeführtes Front End (Microsoft Power BI) sukzessive auch auf mobilen Endgeräten wie Tablets oder Smartphones angezeigt werden können.

Grundlage des Berichtswesens ist ein IT-gestütztes Konzern-Data-Warehouse, welches mit dem konzernweiten SAP-System und auch dem Planungssystem verknüpft ist. Im Rahmen dieses regelmäßigen Berichtswesens werden die aktuellen Ist-Daten mit den Plan-Daten verglichen, Abweichungen analysiert, kommentiert sowie Gegensteuerungsmaßnahmen entwickelt und eingeleitet. Dabei wird besonderer Wert auf die Abweichungen bei Frühindikatoren gelegt, welche einen Ausblick auf die zukünftige Geschäftsentwicklung geben. Wesentliche Frühindikatoren sind Kennzahlen wie Kündigung von Mietverträgen, Fluktuation, Fertigstellungen von sanierten Leerwohnungen, Veränderungen des regulatorischen Umfelds und auch Zinsentwicklungen.

Ergänzend zum monatlichen Berichtswesen finden wöchentliche und monatliche persönliche Gespräche auf unterschiedlichen Ebenen statt, in denen die aktuellen Geschäftszahlen analysiert, Maßnahmen – zum Beispiel zur Effizienzsteigerung – erarbeitet und deren Wirkung überprüft werden. Die Wirksamkeit des Steuerungskreislaufes prägt maßgeblich die Effizienz der Konzernsteuerung.

Das gesamte Kennzahlensystem ist nach Funktionsbereichen aufgebaut, um eine gezielte Steuerung einzelner Bereiche zu gewährleisten. Innerhalb der Funktionsbereiche existiert ein Zielvorgabe- und Erreichungssystem. Für sämtliche Werttreiber sind entsprechende Verantwortlichkeiten innerhalb der Organisation festgelegt. Das Zielsystem bezieht sich auf die jeweiligen Schwerpunkte in den einzelnen Hierarchieebenen.

Wesentlicher finanzieller Leistungsindikator für die Konzernsteuerung ist der FFO. Weitere für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahlen wie NAV und LTV sowie Net Debt/EBITDA werden ebenfalls auf Konzernebene aggregiert, analysiert und bewertet.

Darüber hinaus unterliegen weitere finanzwirtschaftliche Kennzahlen, wie unter anderem die Zusammensetzung der Finanzierungsstruktur sowie Kennzahlen und Auswirkungen im Zusammenhang mit Investitionen und Akquisitionen, einer besonderen Überwachung. In regelmäßigen Abständen erfolgt dabei ein Benchmarking der Kennzahlen mit den Wettbewerbern.

Im Funktionsbereich Wohnen liegt der Fokus der Steuerung vor allem auf der weiteren Verbesserung der Leistungsindikatoren des operativen Geschäfts. Wesentliche Steuerungsgrößen sind Miete pro qm und

Leerstand, welche mittel- und unmittelbar die Konzernkennzahlen beeinflussen. Insbesondere die Kenngröße Leerstand wird mittels heruntergebrochener Kennzahlen wie z.B. Fertigstellungsanzahlen von Leerwohnungssanierungen, Vermietungsperformance (Saldo aus Vermietungsleistung und Kündigung in einer Periode) sowie Analysen zu den jeweiligen Leerstandsgründen detailliert ausgewertet. Damit korrespondierende Kostenpositionen wie Instandhaltungsmaßnahmen sowie Personal- und Sachkosten werden budgetiert und überwacht. Auf Basis einer monatlichen Berichterstattung werden Wirkungsbeziehungen analysiert und Maßnahmen abgeleitet. Die Auswirkungen von Akquisitionen werden separat betrachtet.

Im Funktionsbereich Verwaltungs- und andere Aufwendungen werden im Wesentlichen die Zentralbereiche, welche übergreifende Konzernfunktionen wahrnehmen, dargestellt. Mit den jeweiligen Cost-Center-Verantwortlichen werden hierzu detaillierte Budgets zu den einzelnen Kostenpositionen besprochen und vereinbart. Nicht der Konzernsteuerung, aber einem regelmäßigen Monitoring unterliegen darüber hinaus weitere Kennzahlen.

Bei den Personalkosten sind ergänzend auch eher mittelbar finanzielle Kennzahlen wie Krankenstand, Mitarbeiterfluktuation und Personalentwicklungsbedarfe Bestandteil des Management-Reportings.

Der Kapitalsdienst spielt eine wichtige Rolle im Kontext der Unternehmenssteuerung aufgrund der branchenbedingten Bedeutung für die Liquiditäts- und Ertragslage. Der Bereich Corporate Finance & Treasury, welcher die Steuerungsverantwortung für die Liquidität hat, stellt unter Berücksichtigung von Konzern- sowie auch Marktentwicklungen die Liquiditätsausstattung der LEG-Gruppe sicher. Auf Basis aktueller Forecastzahlen sowie Chancen- und Risikomeldungen werden Liquiditätsszenarien im Reporting dargestellt und Maßnahmen daraus abgeleitet. Darüber hinaus sind weitere Finanzberichte zu Refinanzierungsverläufen, Covenants und Zinsentwicklungen wesentliche Bestandteile des Vorstands- und Führungskräfte-Reportings.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren, nach denen der Konzern gesteuert wird, liegen nicht vor.

Grundlagen der Gesellschaft

Die LEG Immobilien AG übt als geschäftsleitende Holdinggesellschaft für die LEG-Gruppe steuernde Tätigkeiten und Dienstleistungen im administrativen Bereich für die LEG Gruppe aus. Geschäftsverlauf, Steuerungssystem, wirtschaftliche Lage, wesentliche Chancen und Risiken und Ausblick der LEG Immobilien AG sind damit im Wesentlichen durch die LEG Gruppe geprägt.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutliche Abkühlung der Konjunktur

In 2019 wurde die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich gedämpft, vor allem bedingt durch die schon seit 2018 anhaltende Schwäche der Exporte. Laut Angaben der Deutschen Bundesbank konnten diese in 2019 nur noch ein Wachstum von 1,0 % verzeichnen. Die von den USA angekündigten oder angedrohten Strafzölle belasteten den globalen Warenaustausch und die internationale Investitionstätigkeit. Neben Industriezweigen, deren Schwerpunkt auf der Herstellung von Investitionsgütern liegt, wurde auch die Automobilbranche von der weltweiten Kaufzurückhaltung in Mitleidenschaft gezogen. Deutschlands größter Wirtschaftssektor stand zudem vor der Herausforderung einer technologischen Übergangsphase.

Im Gegensatz zum Außenhandel erwies sich die Binnennachfrage als eher robust. So resultierte die günstige Einkommensentwicklung der Privathaushalte in einem dynamischeren Anstieg der Konsumausgaben bei nahezu unveränderter Sparquote. Bei den privaten Investitionen legten insbesondere die Wohnungsbauinvestitionen gegenüber dem Jahr 2018 zu und förderten die Baukonjunktur. Die inländischen Unternehmensinvestitionen gaben hingegen erstmals seit 2016 merklich nach. Insgesamt konnte das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2019 ein Wachstum von 0,6 % erzielen. Für das Gesamtjahr 2020 erwartet die Bundesbank erneut einen Zuwachs des BIP um 0,6 %. Allerdings sollte die Auslandsnachfrage nach Einschätzung der Bundesbank dann wieder zulegen, so dass sich die deutsche Wirtschaft nach und nach aus der Exportschwäche befreien könnte.

Im Euroraum hat sich das Wirtschaftswachstum ebenfalls spürbar abgeschwächt. Ein bestenfalls stagnierender internationaler Handel in Kombination mit Unsicherheiten über die Folgen des US-Handelskonfliktes mit China und des Brexits wirkten dämpfend auf die Konjunktur. Als positiver Faktor erwies sich hingegen auch im Euroraum der private Konsum. Die Schaffung von Arbeitsplätzen und der Anstieg der Reallöhne erhöhten die verfügbaren Einkommen. Nach Berechnungen der EU-Kommission wird das reale BIP-Wachstum für das Jahr 2019 somit voraussichtlich 1,1 % betragen, nach 1,9 % in 2018. Für 2020 wird ein leichter Anstieg auf 1,2 % prognostiziert. Unsicherheiten auf das BIP Wachstum können sich durch die Verbreitung des neuartigen Coronavirus SARS-CoV-2 ergeben.

Die Zahl der Erwerbstätigen hat sich im Jahresdurchschnitt 2019 nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,9 % erhöht und damit eine neue Höchstmarke von 45,3 Mio. erreicht. Dabei konnten negative demografische Effekte durch eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte ausgeglichen werden. Allerdings hat sich die Nettozuwanderung im Vergleich zum Vorjahr (2018: 386.000 Personen) reduziert und spiegelt sowohl den demografischen Wandel in den Herkunftsländern als auch die dortige Verbesserung der Arbeitsmärkte wider. Für das Jahr 2019 hat die Bundesbank eine Nettozuwanderung von rund 320.000 Personen prognostiziert. Die gesamtdeutsche Arbeitslosenquote sank im Jahresdurchschnitt 2019 auf 5,0 %, nach 5,2 % im Vorjahr. Für 2019 erwartet die Bundesbank aufgrund der schwächeren Konjunktur einen geringfügigen Anstieg auf weiterhin niedrige 5,1 %. In Nordrhein-Westfalen war die Arbeitslosenquote ebenfalls rückläufig. Sie lag im Jahresdurchschnitt 2019 bei 6,5 %, nach 6,8 % im Vorjahr.

Sowohl die Beschäftigungszunahme als auch die Tarifanpassungen führten erneut zu einer Erhöhung der verfügbaren Einkommen. Die Tariflöhne stiegen im Jahr 2019 um 2,9 % und lagen damit das achte Jahr in Folge oberhalb der Teuerungsrate. Gemessen am Verbraucherpreisindex (HVPI) stieg diese um 1,4 %. Für das Jahr 2020 wird ein etwas geringerer Preisanstieg von 1,3 % prognostiziert bei einer Tariflohnsteigerung von 2,5 %.

Insgesamt bleiben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen damit förderlich für die Wohnraum-Nachfrage in Deutschland und für das Geschäftsmodell der LEG.

Wohnungsmarkt NRW

Weitgehend flächendeckender Anstieg der Miet- und Kaufpreise in NRW

Wie bereits im Vorjahr weist der Wohnungsmarkt NRW flächendeckend stark steigende Angebotsmieten und Immobilienpreise auf. Von Januar bis Dezember 2019 stiegen die Angebotsmieten in allen 53 Städten und Kreisen gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich an. Im Landesdurchschnitt erhöhte sich der Median der Angebotsmieten von 6,85 Euro pro qm in 2018 um 3,1 % auf 7,06 Euro pro qm in 2019. Im Vorjahr betrug das Mietwachstum 3,8 %. Das Mietwachstum hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr verlangsamt, lag jedoch weiterhin über dem angestrebten Inflationsziel der EZB.

Die Preissteigerungen für Wohnungseigentum lagen erneut deutlich über dem Mietwachstum. Besonders in gefragten Regionen stiegen die Kaufpreise deutlich stärker als die Mieten. Selbst in Regionen mit sinkenden Einwohnerzahlen blieben die Preise stabil, während sie in den Vorjahren noch rückläufig waren. Die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen verteuerten sich im Median in 2019 um 9,7 %. Mit einem Plus von 9,9 % in 2019 verzeichneten die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser das höchste Wachstum.

Die Nachfrage nach Wohnraum und somit die Attraktivität NRWs nimmt weiterhin zu. Nach den aktuellen, vorläufigen Angaben des IT.NRW stieg die Einwohnerzahl per 31. Dezember 2018 gegenüber dem Vorjahr leicht um rund 20.500 auf rund 17,93 Millionen. Entgegen des allgemeinen Trends zur Inanspruchnahme von größeren Wohnflächen ist in Großstädten wie z.B. Köln und Essen die mittlere Wohnfläche bereits seit Beginn des Jahrzehnts zurückgegangen, was als Indiz für die derzeit angespannte Lage auf diesen Wohnungsmärkten gilt. Die Renditen für Kapitalanleger haben durch das unterschiedliche Wachstum von Miet- und Kaufpreisen deutlich abgenommen. In einzelnen Lagen wie dem Ruhrgebiet sind die Kaufpreisfaktoren nach wie vor günstig, während diese insbesondere in beliebten Großstädten bereits über dem 30-Fachen der jährlichen Mieteinnahmen liegen können.

Mietenentwicklung

Der Anstieg der Angebotsmieten hat im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht abgenommen. So stiegen die durchschnittlichen Angebotsmieten zwischen 2018 und 2019 in NRW um 3,1 % (2018: 3,8 %). Es wurden jedoch in allen kreisfreien Städten und Kreisen höhere durchschnittliche Angebotsmieten (Medianwerte) verzeichnet als im Vorjahreszeitraum. Wie bereits im Vorjahr lagen die höchsten Steigerungsraten in eher ländlich geprägten Kreisen wie Münsterland, Ostwestfalen und Bergisches Land. Die höchsten Zuwächse verzeichneten die Kreise Coesfeld (+6,3 %), Olpe (+6,1 %), Borken (5,7 %), Steinfurt (+5,5 %) sowie der Oberbergische Kreis (+5,5 %). Die Stadt Dortmund, mit rund 14.000 LEG-Wohnungen der wichtigste Standort des Unternehmens, lag mit einem Anstieg von 4,1 % ebenfalls im oberen Bereich des Mietwachstums.

Zuwächse unter 2 % wurden lediglich für Remscheid (+1,4 %) und Bonn (+1,2 %) festgestellt. Jedoch konnte Bonn erstmals die 10-Euro-Grenze erreichen.

Auch die attraktivsten Wohnungsmarktregionen wiesen weiterhin überdurchschnittlich hohe Zuwächse auf: Spitzenreiter mit einem Medianwert von 11,39 Euro pro qm (+3,5 %) blieb die Stadt Köln. Die Landeshauptstadt Düsseldorf lag mit 10,72 Euro pro qm (+4,0 %) auf Platz zwei, gefolgt von Münster mit 10,26 Euro pro qm (+2,6 %).

Auffällig ist, dass das Mietenwachstum sowohl im Jahr 2018 als auch in 2019 flächendeckend und homogen verlief und sich keine ausgeprägten regionalen Wachstumsdivergenzen feststellen ließen: 35 der 53 Kreise und kreisfreien Städte verzeichneten Wachstumsraten zwischen 2,5 % und 4,5 %. Von der anhaltend guten Marktlage profitierten sowohl die Ballungszentren an Rhein und Ruhr als auch die mittelgroßen Hochschulstandorte Wuppertal (+4,3 %) und Paderborn (+4,1 %) sowie eher peripher gelegene Landkreise wie Siegen-Wittgenstein (+4,9 %) und Heinsberg (+3,2 %).

Wie im Vorjahr blieb der Kreis Höxter der günstigste Landkreis in NRW, bei einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 5,00 Euro pro qm. Monatsmieten unterhalb von 6,00 Euro pro qm verzeichneten ansonsten noch der Hochsauerlandkreis (5,50 Euro pro qm), Hagen (5,56 Euro pro qm), Gelsenkirchen (5,76 Euro pro qm) und der Märkische Kreis (5,84 Euro pro qm).

Im preisgünstigen Segment, das durch das untere Quartil der Angebotsmieten dargestellt wird, zeigt sich dasselbe Bild wie bei den Angebotsmieten insgesamt. Der günstigste Wohnungsmarkt war der Kreis Höxter mit 4,50 Euro pro qm, gefolgt vom Hochsauerlandkreis (4,95 Euro pro qm) und Hagen (5,00 Euro pro qm). Die geringsten Zuwächse im preisgünstigen Segment verzeichnete Hagen mit einem Plus von 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Ebenfalls nur geringe Zuwächse wurden in Bochum (+1,5 %) und Bottrop (+1,7 %) erzielt. Die höchsten Steigerungen in ebenfalls diesem Preissegment wurden in Steinfurt (+6,0 %), Herford (+5,9 %) sowie im Kreis Lippe (+5,9 %) und in Borken (+5,6 %) erzielt.

Preisgebundene Wohnungen

Am Ende des Jahres 2018 gab es in NRW 534.500 preisgebundene Wohnungen. Damit verringerte sich die Anzahl gegenüber dem Vorjahr um rund 10.300 Einheiten (-1,9 %). Hiervon sind rund 457.600 Einheiten Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau, 76.900 Wohnungen befinden sich im selbstgenutzten Wohneigentum. Bei einem Geschosswohnungsbestand von rund 4,9 Mio. in NRW waren nunmehr nur 9,3 % aller Mietwohnungen preisgebunden. Etwa 140.100 Mietwohnungen befanden sich im Jahr 2018 in der Nachwirkungsfrist; dies entspricht einem Anteil von 30,6 % aller preisgebundenen Mietwohnungen. Insbesondere in den Großstädten mit über 500.000 Einwohnern ist der Anteil preisgebundener Mietwohnungen mit Werten zwischen 5 % und 10 % besonders gering. Beispielhaft hierfür sind die Metropolen Essen (7,0 %) und Düsseldorf (5,2 %). In Düsseldorf befindet sich knapp die Hälfte der preisgebundenen Wohnungen in der Nachwirkungsfrist, womit sich der Anteil dieser Wohnungen in den kommenden Jahren zunehmend verringern wird. Für das Jahr 2019 lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine Daten vor.

Baufertigstellungen und -genehmigungen

Die Anzahl der Baufertigstellungen lag mit ca. 48.100 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in 2018 nur leicht unter dem Vorjahresniveau und stellt den zweithöchsten Wert seit 2005 dar. Für das Jahr 2019 lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine Daten vor.

Die Anzahl der Baugenehmigungen lag weiterhin auf einem hohen Niveau. Auf Bundesebene wurden im Jahr 2019 zwischen Januar und November 1,3 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen erteilt als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. In NRW hingegen lag das Wachstum für das erste Halbjahr 2019 mit ca. 26.900 Wohnungen bei 7,7 %. Das Ziel von jährlich 80.000 Wohnungen, die in NRW benötigt werden, kann hiermit jedoch nicht erreicht werden.

Leerstandsentwicklung

Die Wohnungsnachfrage in NRW wurde, wie bereits in den Vorjahren, durch Bevölkerungszuwächse aufgrund von Zuwanderung geprägt sowie durch eine Zunahme der Haushalte, bedingt durch die steigende Anzahl der 1-2-Personen-Haushalte.

Die durchschnittliche Leerstandsquote in NRW im Jahr 2018 – bezogen auf den marktaktiven Leerstand (real vermietbare Wohnfläche) – war gegenüber dem Jahr 2017 mit 3,0 % unverändert. Damit lag die Leerstandsquote 20 Basispunkte höher als im Bundesdurchschnitt (2,8 %).

Neben der externen Zuwanderung sorgt auch der ausbildungs- und berufsbedingte Zuzug vor allem jüngerer Haushalte für eine erhöhte Nachfrage in ausgewählten Städten. Diese Tendenz führt insbesondere im preisgünstigen Segment zu einer nochmaligen Verstärkung des Nachfragedrucks und damit zu einem Preisanstieg. So weisen die Wohnungsmärkte Köln, Düsseldorf, Bonn und vor allem Münster Merkmale von

Wohnungsmangel auf, die sich in teils sehr niedrigen Leerstandsquoten widerspiegeln. Der Abbau bestehender Leerstände konnte lange Zeit den Wohnungsmarkt entlasten. Aufgrund der anhaltenden wirtschaftlichen und kulturellen Attraktivität dieser Städte sind die Leerstandsreserven jedoch nun weitgehend aufgebraucht. Dies bildet sich auch in den Leerstandsquoten ab: In Köln lag der marktaktive Leerstand bei 0,9 %, in Düsseldorf bei 1,4 %, in Bonn bei 1,0 % und in Münster bei 0,4 %. Damit zählt Münster zu den Städten mit den bundesweit niedrigsten Leerstandsquoten. Lediglich München und Frankfurt am Main weisen einen noch geringeren Leerstand auf.

Außerhalb der klassischen Wachstumszentren zeigten sich die Wohnungsmärkte in NRW eher uneinheitlich. Während der Leerstand in den Ballungszentren entlang von Rhein und Ruhr auf einem konstanten Niveau blieb oder erneut leicht zurückgegangen ist, sind in einigen ländlichen Kreisen Süd- und Ostwestfalens Zuwächse festzustellen. Im Hochsauerlandkreis stieg die Quote zwischen 2017 und 2018 nochmals weiter um 20 Basispunkte auf 9,5 % an. Der Märkische Kreis, der Kreis Olpe und Siegen-Wittgenstein sowie die Kreise Höxter, Lippe und Minden-Lübbecke mussten ebenfalls seit 2015 leichte Leerstandszuwächse um 20 bis 40 Basispunkte hinnehmen. Erfreulich dagegen ist der Trend in Duisburg: der Leerstandsabbau seit 2015 betrug 30 Basispunkte.

Für das Jahr 2019 lagen hinsichtlich der Leerstandsentwicklung zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine Daten vor.

Kaufpreise

Bedingt durch die weiterhin auf das hochpreisige Segment fokussierten Neubauaktivitäten sowie den anhaltenden Nachfragedruck stiegen die Kaufpreise in 2019 für Eigentumswohnungen in 45 von 53 Kreisen in NRW an. Mit 4.000 Euro pro qm (+8,0 %) lag die Landeshauptstadt Düsseldorf an der Spitze. Die Millionenmetropole Köln liegt mit 3.918 Euro pro qm weiterhin auf Platz zwei (+4,0 %). Oberhalb der 3.500-Euro-Grenze liegt erstmals Münster (3.759 Euro pro qm), dessen Attraktivität sich in einer Zuwachsrate von +7,2 % widerspiegelt.

Die prozentual höchsten Zuwächse verzeichneten die Kreise Siegen-Wittgenstein (+27,0 %) und der Oberbergische Kreis (+30,7 %). Im Gegensatz zur Entwicklung der Angebotsmieten waren die Kaufpreise in einigen Landkreisen bzw. kreisfreien Städten bei Eigentumswohnungen rückläufig, insbesondere in Olpe (-3,4 %), Herford (-3,7 %), Heinsberg (-3,9 %) und Oberhausen (-5,7 %).

Im Mehrfamilienhaussegment lagen die Top-4-Standorte Düsseldorf, Köln, Münster und Bonn preislich relativ dicht beieinander. Im Median wurden Angebotspreise zwischen 2.712 Euro pro qm (Bonn) und 3.261 Euro pro qm (Düsseldorf) aufgerufen. Im Jahr 2019 konnten die durchschnittlichen Kaufpreise im Median in der Landeshauptstadt um knapp 9,1 % zulegen. Den höchsten Zuwachs bei den Angebotspreisen verzeichnete der Kreis Bonn mit einem Plus von 33,0 %. Ebenfalls stark war der Anstieg in Münster (+29,6 %) und Soest (+31,0 %). Analog zum Angebotsmietniveau waren die Kaufpreise im Mehrfamilienhaussegment in den Kreisen Höxter, dem Hochsauerland und dem Märkischen Kreis sowie in den Ruhrstädten Hagen, Herne und Gelsenkirchen am niedrigsten (jeweils unter 1.000 Euro pro qm). Mit 645 Euro pro qm rangierte hierbei der Kreis Höxter zwar an letzter Stelle, jedoch stieg das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um 6,0 %. In Unna (-3,0 %) und Hamm (-4,3 %) wurden hingegen leicht rückläufige Preisentwicklungen im Segment der Mehrfamilienhäuser verzeichnet.

Transaktionsmarkt

Deutsche Wohnimmobilien zählen weiterhin weltweit zu den beliebtesten Anlageklassen. Nach Angaben von CBRE wurden 2019 rund 16,3 Mrd. Euro am deutschen Wohnimmobilienmarkt für Portfolios ab 50 Einheiten investiert. Verglichen mit einem Volumen von 17,4 Mrd. Euro im Jahr 2018 ist dies zwar ein Rückgang um 6,3 %, allerdings war in 2018 auch eine Einzeltransaktion von 2,9 Mrd. Euro enthalten. Die größte Einzeltransaktion in 2019 war mit fast 2 Mrd. Euro der Verkauf des BGP-Portfolios an Union Investment und ZBI Immobilien AG. Insgesamt reduzierte sich die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten in 2019 um 13,3 % auf 101.750 Einheiten. Der durchschnittlich erzielte Preis je Wohneinheit stieg entsprechend um 5,8 % auf 156.350 Euro. Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter betrug 2.370 Euro.

Durch den geringen Leerstand im Geschosswohnungsbau bei gleichzeitigen Bevölkerungszuwächsen und unzureichenden Fertigstellungen sind die deutschen Groß- und Universitätsstädte für nationale und internationale Investoren weiter ein attraktives Anlageziel. Ausschlaggebend dafür sind vor allem die Zuwanderungsgewinne und Land-Stadt-Wanderungen und die fortgesetzte Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank. Die Produktknappheit und die Regulierung in einigen Großstädten wie Berlin lässt darüber hinaus Investitionen in Randlagen standort- und renditetechnisch attraktiver werden.

Aufgrund der Angebotsknappheit an Bestandsportfolios nimmt das Interesse an Projektentwicklungen stetig zu. Hier stehen insbesondere großvolumige Quartiere sowie Studentenwohnheime und Mikroapartments im Fokus der Anleger. Institutionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen sind hierbei die größte Nachfragegruppe. 2019 wurden insgesamt rund 5,5 Mrd. Euro in Entwicklungen und Neubauten investiert. Damit erreicht dieses Segment einen Anteil am Wohntransaktionsmarkt von ca. einem Drittel.

Verglichen mit 2018 sank der Anteil internationaler Investoren am Wohninvestmentmarkt 2019 um 8 Prozentpunkte auf einen Anteil von 13,3 %. Langfristig orientierte internationale wie auch deutsche institutionelle Investoren setzen jedoch ungeachtet der zunehmenden Regulierungsdiskussion auf den fortwährenden starken Trend der Zuwanderung und der Binnenwanderung. 2019 engagierte sich auch die öffentliche Hand wieder stärker. Mit 1,9 Mrd. Euro stieg die Investitionstätigkeit im Vorjahresvergleich um fast 90 %. Dabei investierten die öffentlichen Wohnungsunternehmen sowohl in Bestandsimmobilien als auch in Neubauten. Die Berliner Wohnungsbaugesellschaften spielen aufgrund des politischen Auftrags hierbei eine Sonderrolle.

Das Bundesland Nordrhein-Westfalen gehörte 2019 wie in den Vorjahren zu den gefragtesten regionalen Investmentstandorten im Wohnsegment. Insgesamt wurden im letzten Jahr rund 2,7 Mrd. Euro bzw. rund 18.000 Wohneinheiten im Rahmen von Portfolio-Transaktionen oder großvolumigen Einzelobjekten umgesetzt. Der Umsatz bewegte sich damit leicht unter dem Niveau des Vorjahres (2018: rund 2,8 Mrd. Euro). Der Anteil von Forward Deals (Ankäufen von Neubauvorhaben) am Investitionsvolumen lag bei rund einem Drittel, mit steigender Tendenz. Am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen liegt der Anteil Nordrhein-Westfalens bei rund 16 % und damit auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr.

2020 dürfte sich das Investmentgeschehen leicht unter dem hohen Niveau von 2019 fortsetzen, da die Grundstimmung am deutschen Wohninvestmentmarkt insgesamt weiterhin positiv ist, der Mangel an Bestandsportfolios und der rückläufige Neubau das Produktangebot jedoch limitieren.

Mitarbeiter

Die LEG bietet ihren Mitarbeitern „Mehr als ein Dach über dem Job“ (<https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/karriere/>): im Geschäftsjahr 2019 wurde, wie bereits in den Vorjahren, eine Vielzahl an Aktivitäten in den Bereichen Aus- und Weiterbildung und Gesundheitsmanagement durchgeführt. Zentrales Anliegen dabei ist, jeden Mitarbeiter individuell zu fördern und eine attraktive, leistungsfördernde Kultur der Zusammenarbeit zu unterstützen. Im Jahr 2019 wurde die Charta der Vielfalt unterzeichnet. Die LEG setzt sich damit für ein wertschätzendes und vorurteilsfreies Arbeitsumfeld ein. (<https://www.charta-der-vielfalt.de/>)

Anzahl der Mitarbeiter

Zum Jahresende 2019 beschäftigte die LEG 1.444 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2018: 1.380). Darunter waren 51 Auszubildende (2018: 48). Bereinigt um Vorstände, Geschäftsführung und Auszubildende betrug die Anzahl der Mitarbeiter in Vollzeitäquivalenten (FTE) 1.287,7 (2018: 1.212,9 FTE).

Weiterbildung

Im Geschäftsjahr 2019 haben 553 LEG-Mitarbeiter mindestens einmal an Weiterbildungsveranstaltungen teilgenommen. Bei 1.400 Seminartagen und 1.033 Mitarbeitern (ohne Berücksichtigung des Joint Ventures TechnikServicePlus und des Biomasse-Heizkraftwerks) hat jeder Mitarbeiter im Durchschnitt 1,4 Seminartage besucht. Die Qualifizierungskosten der LEG betragen damit 874.837 Euro. bzw. 847 Euro je Mitarbeiter.

Gesundheitsmanagement

Eine Säule des LEG-Gesundheitsmanagements ist der Familienservice mit einem umfassenden Angebot an Beratungs- und unterstützenden Dienstleistungen, zum Beispiel im Bereich der Pflegeberatung und der Vermittlung von Notfallbetreuung im Haushalt und von Kindern.

Weiterhin offerierte das Gesundheitsmanagement auch in 2019 den Mitarbeitern der LEG vielfältige Angebote: Die jährliche Obstaktion im Winter wurde flankiert von einer umfassenden Erkältungspräventionsaktion, die beliebten Firmenläufe wurden an verschiedenen Standorten fortgeführt und es konnten sogar sechs LEG Mitarbeiter das Deutsche Sportabzeichen erwerben, was mit einem Gutschein honoriert wurde.

Die LEG konnte in 2019 eine Kooperation mit einer der größten deutschen Krankenkassen abschließen, welche den Mitarbeitern u.a. den Zugang zu einem kostenfreien digitalen Gesundheitscoach bietet.

Der Vorstand der LEG hat im Rahmen des Business Continuity Managements der Gesellschaft LEG einen Krisenstab zu COVID 19 eingerichtet. Die Gesellschaft hat alle aus heutiger Sicht erkennbar notwendigen Vorsorgemaßnahmen getroffen, um einen höchst möglichen Schutz der Mitarbeiterschaft zu gewährleisten.

Ausbildung

Unter dem Motto „LEG dich ins Zeug – dein Weg zum Immobilienprofi“ wird Ausbildung bei der LEG (<https://www.leg-wohnen.de/ausbildung/>) großgeschrieben: besonderer Wert wird auf eine vielseitige und abwechslungsreiche Ausbildung gelegt. LEG-Auszubildende absolvieren viele verschiedene Einsatzbereiche und lernen das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft kennen. Darüber hinaus können sie einzelne Einsatzbereiche gezielt vertiefen und somit die Ausbildung aktiv mitgestalten. Die Erreichung des Ausbildungsziels wird zusätzlich durch das Angebot von Seminaren und Workshops, wie zum Beispiel das Service-Training „Fit for customers“, sichergestellt. Die Übernahmemechanismen sind weiterhin sehr groß. Alle Auszubildenden mit Übernahmewunsch konnten im Jahr 2019 in ein Arbeitsverhältnis übernommen werden.

Bereits zwölfmal erhielt die LEG seit 2007 eine Urkunde von der IHK Düsseldorf für herausragende Leistungen in der Berufsausbildung. 2019 erhielt die LEG neben den bereits bekannten Auszeichnungen von Focus und Focus Money auch von der Zeitschrift Capital eine Urkunde als „Bester Ausbildungsbetrieb Deutschlands“ für die hervorragende Ausbildungsqualität.

Mitarbeiter LEG zum 31.12.

	2019	2018
Anzahl	1.444	1.380
davon Männer in %	63	63
davon Frauen in %	37	37
FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)	1.288	1.213
Fluktuationsquote in %*	11,8	9,1
Krankenquote in %*	6,5	6,8
Altersdurchschnitt in Jahren*	44,9	44,9

*ohne Servicegesellschaft TechnikServicePlus und Biomasse-Heizkraftwerk

Aufgliederung der Mitarbeiter 1

nach Funktionsbereichen

in %	2019
Operations	53
Spezialgesellschaften	32
Management	11
Auszubildende	4

Aufgliederung der Mitarbeiter 2

Geschlechtsverteilung

in %	Anteil Frauen	Anteil Männer
LEG Gesamt	36,5	63,5
Operations	44,6	55,4
Spezialgesellschaften	13,4	86,6
Management	61,1	38,9
Auszubildende	56,9	43,1

Laufende Geschäftstätigkeit

Die positive Geschäftsentwicklung des LEG-Konzerns hat sich auch in 2019 fortgesetzt und die Ertragskraft des Unternehmens konnte erneut gesteigert werden. Dabei ist die LEG im Geschäftsjahr 2019 sowohl organisch als auch durch externe Zukäufe weiter gewachsen. Die Ankäufe, welche bereits im Laufe des Geschäftsjahres 2018 integriert wurden, entfalteten in 2019 erstmals ihre volle Wirkung auf die Ergebniskennzahlen. Gegenläufig wirkten Verkäufe von 3.266 Wohneinheiten, deren Abgang vorwiegend zu Beginn des vierten Quartals 2019 erfolgte. In Summe konnte der FFO I, der wichtigste finanzielle Leistungsindikator der Konzernsteuerung, im Geschäftsjahr 2019 von 318,6 Mio. Euro um 7,1 % auf 341,3 Mio. Euro gesteigert werden.

Neben den Akquisitionen haben auch die Entwicklung der Bestandsmieten, Kostendisziplin bei den Verwaltungskosten und eine nochmalige Reduktion der durchschnittlichen Finanzierungskosten von 1,58 % auf 1,43 % zu diesem Anstieg beigetragen. Darüber hinaus erhöhten auch die Beteiligungsgesellschaften für mieternahe Services ihren Beitrag zum FFO-Wachstum.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2019 umfasst der Immobilienbestand der LEG Immobilien AG 134.031 Wohnungen, 1.272 Gewerbeeinheiten und 34.283 Garagen bzw. Stellplätze. In der Tabelle sind die wesentlichen Bestandsdaten im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

Entwicklung des Immobilienbestands

Kennzahl	Nutzungsart	31.12.2019	31.12.2018	Veränd.	in %
Anzahl Mieteinheiten	Wohnen	134.031	133.969	62	0,0 %
	Gewerbe	1.272	1.267	5	0,4 %
	Summe Wohnen und Gewerbe	135.303	135.236	67	0,0 %
	Parken	34.283	33.855	428	1,3 %
	Gesamtsumme	169.586	169.091	495	0,3 %
Vermietbare Fläche / qm	Wohnen	8.533.379	8.570.023	-36.644	-0,4 %
	Gewerbe	209.630	214.927	-5.297	-2,5 %
	Summe Wohnen und Gewerbe	8.743.009	8.784.950	-41.940	-0,5 %
Istmiete in €/ qm	Wohnen	5,82	5,63	0,19	3,4 %
	Wohnen (I-f-I)	5,82	5,66	0,16	2,9 %
	Gewerbe	7,32	7,47	-0,15	-2,0 %
	Summe Wohnen und Gewerbe	5,85	5,67	0,18	3,1 %
Anzahl Leerstände	Wohnen	4.319	4.689	-370	-7,9 %
	Gewerbe	250	248	2	0,8 %
	Summe Wohnen und Gewerbe	4.569	4.937	-368	-7,5 %
EPRA-Leerstand in %	Wohnen	3,1 %	3,5 %	-40 bp	
	Wohnen (I-f-I)	3,0 %	3,1 %	-10 bp	
	Gewerbe	14,9 %	13,7 %	+120 bp	
	Summe Wohnen und Gewerbe	3,6 %	4,0 %	-40 bp	

Der Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2019 lag gegenüber dem Vorjahr nach Ankäufen mit Besitzübergang in 2019 (3.439 Wohneinheiten) sowie Verkäufen (3.266 Wohneinheiten) und weiteren Veränderungen (zum Beispiel Wohnungszusammenlegungen) auf nahezu konstantem Niveau.

In 2019 wurden zudem auch selektiv Ankäufe über den Kernmarkt NRW hinaus in Bremen und Niedersachsen getätigt.

Die Ankaufsportfolios mit Bestandsübergang in 2019 bieten aufgrund ihrer Lage in den LEG-Kernmärkten ein hohes Maß an Kostensynergien (Skaleneffekte) und zusätzliches Wertsteigerungspotenzial durch Reduktion von Leerständen und Anpassung der Mieten auf ein übliches Marktniveau. Sie haben bereits einen Beitrag zur Steigerung des operativen Ergebnisses im Geschäftsjahr 2019 geleistet, da sie durch einen standardisierten Integrationsprozess schnell in die Systeme und Abläufe des Konzerns übernommen werden konnten.

Im Berichtsjahr wurden keine Neubau-Wohnungen fertiggestellt. Für die Folgejahre sind Neubauprojekte bzw. teilweise deren Fertigstellung in Köln (rund 400 Wohnungen) und Hilden (rund 40 Wohnungen) geplant.

Bei den Verkäufen handelte es sich im Wesentlichen um ein Sonderverkaufspaket mit 2.700 Wohnungen mit wirtschaftlichem Übergang im Oktober 2019. Darüber hinaus wurden vereinzelt Bestände verkauft, welche nicht in die Portfoliostruktur der LEG passten. In kleinerem Umfang handelte es sich dabei um Restbestände aus der ehemaligen Mieterprivatisierung. Eine weitere geringfügige Reduzierung des Bestandes erfolgte unter anderem durch Wohnungszusammenlegungen bzw. Umwandlung in Gewerbe, zum Beispiel im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen.

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

Zum 31. Dezember 2019 lag die durchschnittliche Miete des Wohnungsbestandes bei 5,82 Euro je qm. Auf vergleichbarer Fläche konnte sie im Vergleich zum Vorjahr um 2,9 % gesteigert werden. Im frei finanzierten Bereich konnte sogar ein Zuwachs von 3,6 % verzeichnet werden, wozu sämtliche Marktsegmente beigetragen haben. Bei den preisgebundenen Wohnungen, welche zum Jahresende 25,1 % des Gesamtbestandes ausmachten, nahm die durchschnittliche Miete im Berichtsjahr auf vergleichbarer Fläche um 0,5 % auf 4,79 Euro je qm zu. Anpassungen der Kostenmiete, die turnusmäßig alle drei Jahre für preisgebundene Wohnungen erfolgen, fanden im Berichtsjahr nicht statt.

Die EPRA-Leerstandsquote aller Wohneinheiten der LEG-Gruppe inklusive der angekauften Bestände lag zum Jahresende 2019 bei 3,1 %. Auf vergleichbarer Fläche betrug die Leerstandsquote 3,0 % und bewegte sich damit leicht unter dem Vorjahresniveau von 3,1 %.

Für eine stetige Verbesserung der Vermietungsperformance und auch Verminderung der Fluktuation wurden im Berichtsjahr verschiedene Maßnahmen umgesetzt. Insbesondere ist hierbei die Verschlinkung und Optimierung operativer Prozesse zu nennen, welche unter dem Projekt #funktionalfairmieten zur Jahresmitte aufgesetzt wurde. Zentrale Bestandteile dieses Projekts waren die Neustrukturierung von Abteilungen und Niederlassungen, die Definition von Schnittstellen und auch die Bündelung von Themenkomplexen mit dem Ziel, weitere Effizienzen zu heben sowie den Kunden noch stärker in den Fokus des Handelns zu stellen.

Um den steigenden Kundenbedürfnissen gerecht zu werden und die Qualität des Wohnungsbestandes weiter zu erhöhen, hat die LEG auch im zurückliegenden Geschäftsjahr im Sinne eines nachhaltigen und langfristig orientierten Bestandshalters in das Portfolio investiert. Die Gesamtausgaben (inklusive Neubau) beliefen sich im Geschäftsjahr 2019 auf 295,3 Mio. Euro, was einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 42,6 Mio. Euro bzw. 16,8 % entspricht. Der Anteil der wertverbessernden und somit zu aktivierenden Maßnahmen lag bei rund 70 % (Vorjahr 70,8 %). Die durchschnittlichen Investitionen je qm Wohn- und Nutzfläche wurden im Vorjahresvergleich um über 4 Euro erhöht und beliefen sich in 2019 auf ca. 34 Euro. Auch in den kommenden Jahren wird die LEG in ihrer Investitionstätigkeit nicht nachlassen und insbesondere auch Maßnahmen zur energetischen Optimierung und Bestandsverbesserung durchführen, so dass sich die Investitionen auch in den Folgejahren auf einem Niveau von über 30 Euro pro qm stabilisieren werden.

Die Servicegesellschaften der LEG, zu denen das Multimedia-Geschäft sowie Handwerksleistungen und Energie- und Wärmelieferungen zählen, haben sich weitergehend etabliert und werden grundsätzlich mit jedem Ankauf auf die neu hinzukommenden Wohnungsbestände ausgerollt. Die hierbei zugrunde liegende Strategie, wohnungs- und mieternahe Dienstleistungen aus einer Hand anbieten zu können, wirkt sich zunehmend positiv auf die Geschäftsentwicklung aus. Der FFO-Beitrag der Dienstleistungsaktivitäten konnte weiter gesteigert werden. Vor dem Hintergrund der positiven Erfahrungen arbeitet die LEG an der Entwicklung neuer Mehrwertkonzepte, u.a. dem Angebot von Mieterstrom und -gas in Zusammenarbeit mit Partnern.

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

Finanzierung

Weitere Optimierung des Finanzierungsportfolios

Im Geschäftsjahr 2019 konnte durch die vollständige Wandlung der ausstehenden 300 Mio. Euro Wandelanleihe 2014/2021 das Eigenkapital der Gesellschaft nachhaltig gestärkt werden. Die Wandelanleihe wurde im September und Oktober 2019 in insgesamt 5,8 Mio. neue Aktien gewandelt.

Durch die Ausgabe einer Anleihe mit einem Volumen über insgesamt 800 Mio. Euro konnte die LEG ihre Finanzierung weiter optimieren. Die Anleihe wurde im Rahmen des im November 2019 neu aufgelegten Debt Issuance Programms, welches ein Gesamtvolumen von 5 Mrd. Euro umfasst, platziert. Die Platzierung erfolgte in zwei Tranchen mit Laufzeiten von 8 Jahren (500 Mio. Euro zu 0,875 % Kupon) und 15 Jahren (300 Mio. Euro zu 1,625 % Kupon). Mit den aus der Anleihe zugeflossenen Mitteln wurden unter anderem Ankäufe von mehreren Wohnungsportfolios langfristig finanziert und verschiedene Bankdarlehen mit Fälligkeiten insbesondere in den Jahren 2020 bis 2022 in Höhe von knapp 300 Mio. Euro vorzeitig zurückgeführt.

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 konnten zudem langfristige Finanzierungsvereinbarungen über insgesamt etwa 300 Mio. Euro in einem günstigen Marktumfeld neu vereinbart werden. Hiervon entfielen rund 200 Mio. Euro auf besicherte Bankdarlehen sowie 100 Mio. Euro auf unbesicherte Finanzierungsinstrumente.

Durch die Finanzierungsmaßnahmen konnte LEG im Vergleich zum Vorjahresstichtag ihre Durchschnittsverzinsung von 1,58 % auf 1,43 % weiter senken und dabei gleichzeitig die durchschnittliche Laufzeit ihrer Verbindlichkeiten von 7,6 Jahren auf 8,1 Jahre weiter erhöhen.

Ausgewogene Finanzierungsstruktur

Von den gesamten Fremdkapitalien der LEG-Gruppe entfallen zum Stichtag 53 % auf Bankdarlehen, 35 % auf Kapitalmarktfinanzierungen (Anleihen, Wandelanleihen, Commercial Paper) sowie 12 % auf Förderdarlehen und sonstige Verbindlichkeiten. Die Darlehensverbindlichkeiten bei den Banken verteilen sich im Wesentlichen auf 12 Kreditinstitute, vornehmlich aus dem Sektor inländischer Hypotheken- und Landesbanken. Neben marktgerechten Konditionen ist die Diversifikation des Darlehensportfolios wesentliches Kriterium bei der Auswahl der Finanzierungspartner. Entsprechend der Finanzierungsstrategie der LEG ist der maximale Anteil eines einzelnen Finanzierungsinstitutes am Gesamtdarlehensportfolio auf rund 20 % begrenzt, um eine zu hohe

Abhängigkeit von einzelnen Finanzierungspartnern zu vermeiden. Der größte Gläubiger der LEG-Gruppe hat derzeit einen Anteil von etwa 19,5 % am Darlehensportfolio der Banken.

Langfristiges, ausgeglichenes Fälligkeitsprofil

Entsprechend ihres langfristigen Geschäftsmodells und zur Absicherung eines defensiven Risikoprofils verfügt die LEG über eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Finanzierungsverträge mit Bankpartnern werden auf der Basis von mittel- und langfristigen Vereinbarungen mit Darlehenslaufzeiten von bis zu 12 Jahren kontrahiert. Die über den Kapitalmarkt eingeworbenen Mittel haben Laufzeiten von bis zu 15 Jahren, die mit sonstigen Kreditgebern vereinbarten Finanzierungen von bis zu 25 Jahren. Im Durchschnitt ergibt sich über das gesamte Finanzierungsportfolio der LEG-Gruppe inklusive der langfristigen Förderdarlehen (durchschnittliche Laufzeit 24,4 Jahre) eine Laufzeit von etwa 8,1 Jahren. Bei der Steuerung der Vertragslaufzeiten wird das Ziel verfolgt, dass nicht mehr als 25 % der Gesamtverbindlichkeiten innerhalb eines Jahres fällig werden.

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

Zinssicherung und durchschnittliche Finanzierungskosten

Die Finanzierungsvereinbarungen sind entsprechend der langfristigen strategischen Ausrichtung zu rund 92 % über Festzinsvereinbarungen oder Zinsswaps gesichert. Derivative Zinssicherungsinstrumente sind hierbei grundsätzlich an das jeweilige Darlehensgrundgeschäft (Microhedge) gekoppelt. Gemäß den internen Richtlinien der LEG ist der Einsatz von Zinsderivaten ausschließlich zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken zulässig. Offene oder spekulative Positionen werden dementsprechend nicht geführt. Mittelfristig sind aufgrund der langfristig abgeschlossenen Zinssicherungen keine signifikanten Zinsänderungsrisiken zu erwarten. Zum Bilanzstichtag lagen die durchschnittlichen Finanzierungskosten bei 1,43 %.

Covenants

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

Die vereinbarten Darlehens-Covenants beziehen sich auf Kennzahlen innerhalb des von der jeweiligen Bank finanzierten Beleihungsportfolios bzw. auf Ebene des jeweiligen Darlehensnehmers. Die hierbei wesentlichen Finanzkennzahlen bewegen sich innerhalb der nachfolgenden Spannbreiten:

<ul style="list-style-type: none"> Loan-to-Value (LTV) (Verhältnis Darlehensbetrag zu Marktwert des Portfolios) 	55 % – 80 %
<ul style="list-style-type: none"> Debt-Service-Coverage-Ratio (DSCR) / Interest-Service-Coverage-Ratio (ISCR) (Verhältnis Nettomieterlöse nach Bewirtschaftung zu Kapitaldienst / Zinsdienst) 	110 % – 505 %
<ul style="list-style-type: none"> Debt-to-Rent-Ratio (DRR) (Verhältnis Darlehensbetrag zu Nettomieterlösen) 	665 % – 1.330 %

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

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

<ul style="list-style-type: none"> Consolidated Net Financial Indebtedness to Total Assets <i>(Verhältnis konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zu Summe der Aktiva)</i> 	max. 60 %
<ul style="list-style-type: none"> Secured Financial Indebtedness to Total Assets <i>(Verhältnis besicherte Finanzverbindlichkeiten zu Summe der Aktiva)</i> 	max. 45 %
<ul style="list-style-type: none"> Unencumbered Assets to Unsecured Financial Indebtedness <i>(Verhältnis unbelastetes Vermögen zu unbesicherte Finanzverbindlichkeiten)</i> 	min. 125 %
<ul style="list-style-type: none"> Consolidated Adjusted EBITDA to Net Cash Interest <i>(Verhältnis konsolidiertes bereinigtes EBITDA zu zahlungswirksames Zinsergebnis)</i> 	min. 180 %

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

Bestätigung hoher Kreditqualität durch Unternehmensratings

Die LEG verfügt seit 2015 über ein „Baa1“ Long-Term Issuer Rating, welches seitdem kontinuierlich durch die Ratingagentur Moody's bestätigt wurde. Das Rating reflektiert insbesondere die starke Marktposition, das führende Portfoliomanagement sowie die langfristig orientierte Finanzierungsstrategie der LEG Immobilien AG. Das starke Unternehmensrating bildet die Basis für das breit diversifizierte Finanzierungsportfolio der LEG.

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

Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios und Anteil an Gesamtverschuldung

Jahr	Kreditvolumen (in Mio. €)	Anteil an Gesamtverschuldung
2020	100	2 %
2021	0	0 %
2022	0	0 %
2023	331	7 %
2024	891	18 %
2025	980	19 %
2026	526	10 %
2027	919	18 %
2028	458	9 %
2029	128	3 %
2030	102	2 %
2031	0	0 %
>2031	636	13 %

Zinssicherungsinstrumente

%	Zinssicherungsinstrumente
80,8	Festszins
11,5	Zinsswap
7,7	Variable Zinsen

Finanzierungsquellen (in %)

%	Finanzierungsquellen
53	Banken
7	Förderdarlehen
35	Kapitalmarkt
5	Sonstige

Dividende

Für das Geschäftsjahr 2019 werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung am 20. Mai 2020 eine Dividende von 3,60 Euro je Aktie vorschlagen. Trotz der um 9,2 % höheren Aktienanzahl liegt die Dividende damit über dem Vorjahreswert. Der Dividendenvorschlag entspricht einer Ausschüttung von insgesamt 248,4 Mio. Euro nach 223,1 Mio. Euro im Jahr 2019. Dies ist ein Plus von 11,4 %.

Die LEG hat sich zum Ziel gesetzt, nachhaltig 70 % des FFO I als Dividende an die Aktionäre auszuschütten. Aufgrund der gestiegenen Aktienanzahl wird die Ausschüttungsquote für die Dividende des Geschäftsjahres 2019 jedoch einmalig auf 72,8 % des FFO I erhöht.

Bezogen auf den Jahresschlusskurs 2019 ergibt sich eine Dividendenrendite von 3,4 %.

LEG wird gegebenenfalls in Betracht ziehen, der Hauptversammlung eine Wahldividende für das Geschäftsjahr 2019 vorzuschlagen.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Das Ergebnis nach Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2019 -16,9 Mio. Euro (Vorjahr: -13,1 Mio. Euro).

Mit Datum vom 20. Dezember 2019 wurde ein Joint Venture Auflösungsvertrag mit innogy SE geschlossen, in dem u.a. der Rückerwerb der in 2015 veräußerten Geschäftsanteile an der ESP vereinbart wurde. Dies führte zur Gewinnrealisierung in Höhe des damaligen Veräußerungspreises, woraus im abgelaufenen Geschäftsjahr einmalige sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 11,2 Mio. Euro resultieren. Daneben werden die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 14,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1,7 Mio. Euro durch Weiterbelastungen von Aufwendungen für konzerninterne Dienstleistungen (3,2 Mio. Euro) geprägt.

Der Anstieg vom Personalaufwand um 3,5 Mio. Euro auf 8,8 Mio. Euro (Vorjahr: 5,3 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus Sondereffekten im Rahmen der einvernehmlichen Aufhebung der Beschäftigungsverhältnisse mit Thomas Hegel und Eckhard Schultz.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 5,6 Mio. Euro (Vorjahr: 5,1 Mio. Euro) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten (1,9 Mio. Euro), der Prüfungstätigkeit (1,0 Mio. Euro), der Zuführung zur Rückstellung für Gremienvergütungen (0,9 Mio. Euro), andere sonstige Aufwendungen (0,6 Mio. Euro) sowie für Mitgliedschaften (0,3 Mio. Euro) und den Aufwendungen für übrige Sachversicherungen (0,3 Mio. Euro). Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 0,5 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf Einmalkosten im Rahmen des Joint-Venture Aufhebungsvertrag mit innogy SE zurückzuführen.

Die Erträge aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen verblieben wie im Vorjahr bei 15,8 Mio. Euro.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen stiegen durch die Aufnahme neuer Finanzierungsmittel um 13,8 Mio. Euro auf 35,6 Mio. Euro (Vorjahr: 21,8 Mio. Euro) an und betreffen im Wesentlichen Zinsen für eine Unternehmensanleihe (6,2 Mio. Euro), Zinsen für Wandelanleihen (4,3 Mio. Euro), Zinsen und ähnliche Aufwendungen für weitere Schuldverschreibungen (16,3 Mio. Euro), davon 11,4 Mio. Euro Einmalkosten für die Emission eines Anleiheoptionsprogramm und Zinsen aus dem Cash-Management (1,6 Mio. Euro), sowie die planmäßige Auflösung der im Zusammenhang mit der Emission von Wandelanleihen, Unternehmensanleihen und sonstigen Finanzierungen aktivierten Disagien (7,1 Mio. Euro).

Der Anstieg des Zinsaufwands resultiert im Wesentlichen aus den oben genannten Einmalkosten für die Emission eines Anleiheoptionsprogramm in Höhe von 11,4 Mio. Euro und den Zinsen für eine Neufinanzierung aus dem Vorjahr in Höhe von 2,8 Mio. Euro. Dem steht im Wesentlichen ein Rückgang der Zinsen in Höhe von 0,7 Mio. Euro aus einer vorzeitig zurückgezahlten Wandelanleihe und damit verbundenen planmäßigen Auflösung des im Zeitpunkt der Emission aktivierten Disagios in Höhe von 1,6 Mio. Euro gegenüber.

Finanzlage

Das Eigenkapital ist um 95,0 Mio. Euro auf 3.359,1 Mio. Euro (Vorjahr: 3.264,1 Mio. Euro) gestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich auf 61,5 % (Vorjahr: 68,0 %) vermindert.

Die LEG AG hat am 29. August 2019 von ihrem vorzeitigen Rückzahlungsrecht Gebrauch gemacht und eine mit Vertrag vom 07. April 2014 begebene Wandelanleihe gekündigt. Mit vollständiger Wandlung durch die Anleihegläubiger wurden 5.821.651 neue Stückaktien ausgegeben, das gezeichnete Kapital erhöhte sich zum Bilanzstichtag um 5,8 Mio. Euro auf 69,0 Mio. Euro und in die Kapitalrücklage ist ein Erlös von 329,1 Mio. Euro eingestellt worden.

Gemäß Beschluss des Vorstandes wurden aus den freien Gewinnrücklagen im Eigenkapital 270,0 Mio. Euro entnommen und dem Bilanzgewinn zugerechnet.

Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 223,1 Mio. Euro erfolgte mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. Mai 2019. Die Auszahlung war am 04. Juni 2019 fällig.

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

Am 23. April 2019 wurde eine Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 50,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 23. Oktober 2036 ausgegeben. Am 24. Oktober 2019 wurde eine weitere Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 50,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 24. Oktober 2044 begeben. Weitere Finanzierungsmittel in Höhe von 500,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 28. November 2027, sowie in Höhe von 300,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 28. November 2034 wurden aufgenommen. Zudem wurde eine Finanzierung über Commercial Paper (100,0 Mio. Euro) bis zum 19. Februar 2020 begeben.

Die Gesellschaft ist in den internen Saldenausgleich für die Geschäftskonten (Cash-Management) der LEG-Gruppe eingebunden. Die Verzinsung des Finanzmittelkontos erfolgt mit dem EURIBOR zzgl. einer Marge von 1,5%. Soweit dieser negativ ist, erfolgt eine Verzinsung in Höhe der Marge.

Die Zahlungsfähigkeit ist über die LEG-Gruppe jederzeit gegeben.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist um 655,9 Mio. Euro auf 5.457,9 Mio. Euro (Vorjahr: 4.802,0 Mio. Euro) gestiegen.

Auf der Aktivseite ist der Anstieg der Bilanzsumme im Wesentlichen auf die Zunahme der Finanzanlagen um 669,0 Mio. Euro, der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 1,3 Mio. Euro, sowie der flüssigen Mittel um 4,0 Mio. Euro zurückzuführen. Dem steht im Wesentlichen ein Rückgang des aktiven Rechnungsabgrenzungspostens um 18,0 Mio. Euro gegenüber.

Die Veränderungen bei den Finanzanlagen auf 5.417,6 Mio. Euro ergeben sich aus dem Rückerwerb der Geschäftsanteile an der ESP mit 29,3 Mio. Euro, einer Einzahlung in die Kapitalrücklage von 0,8 Mio. Euro bei der ESP und einer weiteren Ausleihung an die LEG NRW in Höhe von 639,0 Mio. Euro.

Das Umlaufvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 27,5 Mio. Euro (Vorjahr: 22,6 Mio. Euro). Dieses wird vorwiegend durch die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (21,2 Mio. Euro) und den flüssigen Mittel (4,2 Mio. Euro) bestimmt. Die Änderung resultierte im Wesentlichen aus dem Joint Venture Auflösungsvertrag mit innogy SE, der zur Ausbuchung der Restkaufpreisforderung aus der Veräußerung der Geschäftsanteile an der ESP in Höhe von 2,5 Mio. Euro führte.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 12,9 Mio. Euro besteht im Wesentlichen aus Disagien, welche aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Emissionserlös und der zum Erfüllungsbetrag passivierten Verbindlichkeit von Schuldverschreibungen resultieren. Der Rückgang des aktiven Rechnungsabgrenzungspostens ergibt sich aus der Ausübung des Kündigungsrechts einer mit Vertrag vom 07. April 2014 begebenen Wandelschuldverschreibung und der damit verbundenen Auflösung des verbleibenden Disagios in Höhe von 10,6 Mio. Euro gegen die Kapitalrücklage.

Auf der Passivseite ist der Anstieg der Bilanzsumme im Wesentlichen auf das um 95,0 Mio. Euro erhöhte Eigenkapital, den Anstieg der Verbindlichkeiten durch die Aufnahme von Finanzierungsmittel (900,0 Mio. Euro) sowie Erstattungen an andere Gesellschaften der LEG-Gruppe (11,7 Mio. Euro) zurückzuführen. Dem steht im Wesentlichen die vorzeitige Rückzahlung der Wandelanleihe (300,0 Mio. Euro), die Umgliederung der Stillhalterverpflichtung/ das Wandlungsrecht der Wandelanleihe nach vollständiger Wandlung aus den sonstigen Rückstellungen in die Kapitalrücklage (45,6 Mio. Euro) und die Auflösung sonstiger Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Joint-Venture Aufhebungsvertrag mit innogy SE (11,2 Mio. Euro) gegenüber.

Die Rückstellungen sind im Wesentlichen von sonstigen Rückstellungen für ein Wandlungsrecht in Höhe von insgesamt 15,2 Mio. Euro geprägt. Weitere wesentliche Posten sind die Rückstellungen für Gremienvergütungen (0,9 Mio. Euro) und ausstehende Rechnungen (0,4 Mio. Euro) sowie Kosten in Zusammenhang mit der Erstellung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses (0,6 Mio. Euro).

Die Rückstellungen aus dem Personalbereich (1,4 Mio. Euro) betreffen Pensionen und sonstige Verpflichtungen für Mitglieder des Vorstandes.

Neben einer Wandelanleihe über 400,0 Mio. Euro, Anleihen in Höhe von 1.300,0 Mio. Euro, einer Finanzierung über Commercial Paper (100,0 Mio. Euro) und weiteren Finanzierungsmittel über insgesamt 230,0 Mio. Euro setzen sich die übrigen Verbindlichkeiten im Wesentlichen aus den sonstigen Verbindlichkeiten (17,6 Mio. Euro), den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus dem gemeinsamen Saldenausgleich der Geschäftskonten und dem konzerninternen Leistungs- und Verrechnungsverkehr (13,6 Mio. Euro), sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (11,7 Mio. Euro) sowie den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (0,8 Mio. Euro) zusammen. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben alle eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und beinhalten im Wesentlichen die passive Rechnungsabgrenzung von Kapitalkosten (9,6 Mio. Euro).

Bezüglich Ausführungen zu den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag verweisen wir auf den Anhang.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LEG AG ist insgesamt als stabil und geordnet zu betrachten.

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 forcieren. Um Chancen nutzen zu können, müssen gegebenenfalls auch Risiken eingegangen werden. Daher ist es von essenzieller Bedeutung, alle wesentlichen Risiken zu kennen, zu bewerten und professionell zu steuern. Für den verantwortungsvollen Umgang mit Risiken ist eine konzernweite Struktur zur Identifikation, Steuerung und Kontrolle der Risiken implementiert. Zentrale Bestandteile sind das Risikomanagementsystem (RMS) und das interne Kontrollsystem (IKS).

Rechnungslegungsprozess / Internes Kontrollsystem

Die LEG hat im Jahr 2012 unter Beachtung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und branchenüblichen Standards ein internes Kontrollsystem eingerichtet, welches Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Rechnungslegung und Prozessdurchführung umfasst. In Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist es Ziel und Zweck des internen Kontrollsystems, die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen sowie die richtige und vollständige Erfassung aller Geschäftsvorfälle sicherzustellen. Hinsichtlich der Geschäftsprozesse, die sich in strategische Prozesse, Kerngeschäftsprozesse sowie operative und zentrale Support-Prozesse unterteilen, dient das IKS dazu, alle wiederkehrenden Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen richtig sowie auch vollständig zu erfassen, darzustellen, zu überprüfen und laufend zu aktualisieren.

Das interne Kontrollsystem umfasst folgende Ziele:

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

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

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

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

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

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

Compliance-Management

Bei der LEG ist Compliance wesentliches Element der verantwortungsvollen und erfolgreichen Unternehmensführung (Corporate Governance). Die LEG ist darauf angewiesen, dass Mieter, Kunden, Geschäftspartner, Beschäftigte, Aktionäre und Öffentlichkeit auf die ordnungsgemäße Unternehmensführung bei der LEG vertrauen. In diesem Bewusstsein ist das Compliance-Management-System im geschäftlichen Alltag ausgestaltet.

Die wesentlichen Grundsätze für das Verhalten im Unternehmen als auch gegenüber den Geschäftspartnern sind im LEG-Verhaltenskodex (Code of Conduct) zusammengefasst, der auf unserer Website abrufbar ist. Als Richtschnur für integriertes Verhalten unterstützt er die Beschäftigten, die richtigen Entscheidungen bei der täglichen Arbeit zu treffen. Zugehörige Richtlinien zu den zentralen Themen Integrität, Wettbewerb und Umgang mit Geschäftspartnern konkretisieren den Verhaltenskodex.

Personen, welche etwaige Compliance-Verstöße identifizieren, können sich an Vorgesetzte, den Compliance Officer oder auch den externen Ombudsmann wenden, der dem Hinweisgeber – im gegebenen rechtlichen Rahmen – Anonymität zusichern kann. Den Hinweisen wird nachgegangen und es werden, soweit angemessen, entsprechende Maßnahmen ergriffen.

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

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

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

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

Risikomanagement

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

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

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

Das vorhandene RMS unterliegt einem stetigen Weiterentwicklungs- und Optimierungsprozess, um sich den neuen internen und externen Entwicklungen anzupassen. So wurden innerhalb des Geschäftsjahres weitere methodische Optimierungen umgesetzt.

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

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

Bewertungsinhalt / -schema

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

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

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

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

Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

- a) Sehr wahrscheinlich: $50 \% \leq x < 100 \%$
- b) Wahrscheinlich: $20 \% \leq x < 50 \%$
- c) Gering: $5 \% \leq x < 20 \%$
- d) Sehr gering: $0 \% < x < 5 \%$

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

Risikomatrix

Bruttoauswirkung	gravierend				
	wesentlich				
	moderat				
	gering				
		sehr gering	gering	wahrscheinlich	sehr wahrscheinlich
		Eintrittswahrscheinlichkeit			

Gemeinschätzung der Risiken und Chancen

Im Nachfolgenden werden zunächst allgemeine Risikosachverhalte wie „Makroökonomische Risiken“ und „Marktbezogene Risiken“ erläutert. Anschließend wird aus den insgesamt ermittelten Risiken auf die, aus Sicht der Gesellschaft, besonders relevanten Risiken und deren Steuerungsmaßnahmen eingegangen. Insgesamt sieht der Vorstand für die kommenden Geschäftsjahre 2020 und 2021 keine bestandsgefährdenden Risiken für die gesamte LEG-Gruppe.

Risikoberichterstattung

Makroökonomische Risiken

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

Die Konjunktur in Deutschland befindet sich in einer Phase der Abkühlung. Globale Unsicherheiten über den Ausgang und die Folgen des US-Handelskonfliktes und des Brexit bremsen das Wirtschaftswachstum im Inland und im Euroraum und verlängerten die seit 2018 anhaltende Exportschwäche. In der Automobil- und der Maschinenbauindustrie wurden die Herausforderungen durch den technologischen Wandel noch verstärkt. Vor diesem Hintergrund sind die Prognosen der Wirtschaftsforscher für Deutschland verhalten. Es wird jedoch erwartet, dass die binnenkonjunkturellen Kräfte weiter intakt sind und eine Rezession vermieden wird.

Eine erhebliche Verschlechterung des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes könnte sich negativ auf den deutschen Arbeitsmarkt und die Einkommenssituation der Privathaushalte auswirken und somit auch das Vermietungsgeschäft der LEG belasten. Eine ungünstige demografische Entwicklung könnte zudem langfristig sowohl die Binnennachfrage schwächen als auch Engpässe am Arbeitsmarkt verursachen. Darüber hinaus besteht das Risiko eines Zinsanstiegs an den Finanzmärkten. Ein deutlicher Zinsanstieg könnte sich negativ auf die Immobilienbewertung sowie mittelfristig auch auf die Finanzierungskonditionen der LEG auswirken.

Beim Megatrend Digitalisierung dürften langfristig die Chancen für die Beschäftigungs- und Einkommenslage deren Risiken überwiegen. Für das Geschäftsmodell der LEG bietet die Digitalisierung zudem Chancen im Hinblick auf die Effizienzsteigerung. Aus dem Megatrend Klimawandel können sowohl Risiken (zum Beispiel CO₂-Umlage) als auch Chancen (Modernisierung des Portfolios) für die Geschäftsaktivitäten der LEG entstehen. Weitere Chancen bestehen in einer deutlichen Dynamisierung der globalen und europäischen Konjunktur sowie in der Zuwanderung und der daraus resultierenden erhöhten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im deutschen Immobilienmarkt.

Marktbezogene Risiken

Der Großteil des Immobilienportfolios der LEG befindet sich im bevölkerungsreichsten deutschen Bundesland, Nordrhein-Westfalen. Durch strategische Zukäufe konnte die LEG darüber hinaus Bestände in Niedersachsen und Rheinland-Pfalz in ihr Portfolio integrieren. Die räumliche Nähe zu unseren Beständen in NRW und Niedersachsen lässt auch Ankaufopportunitäten in Hessen attraktiv erscheinen. Sofern sich lukrative Ankäufe auch außerhalb der Kern-Zielfmärkte NRW, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Hessen realisieren lassen, wird die LEG diese im Zuge ihrer strategischen Ausrichtung ebenfalls wahrnehmen.

Wesentliche Faktoren für die Nachfrage nach Wohnraum und somit die Attraktivität des Wohnimmobilienmarktes sind eine positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Innerhalb der Märkte, in denen die LEG aktiv ist, gibt es hier mitunter starke Unterschiede; insbesondere das Stadt-Land-Gefälle macht sich hier bemerkbar. Doch ist durch die Preisentwicklung der vergangenen Jahre die Erschwinglichkeit von Wohnraum in den Ballungszentren mit hoher wirtschaftlicher Attraktivität erheblich gesunken, so dass verstärkt Ausweichbewegungen zu beobachten sind, welche in den Nachbarstädten und -kreisen der Ballungszentren zu einer höheren Nachfrage nach Wohnraum führen. Durch die breite Marktpräsenz der LEG kann somit eine sich ggf. abflachende Preisentwicklung in den Ballungsräumen durch eine stärkere Preisentwicklung in den ländlicheren Regionen kompensiert werden.

Zukünftige Chancen und Risiken in der Marktentwicklung werden durch die LEG mit Hilfe zahlreicher interner und externer Datenquellen beurteilt. Veröffentlichungen der Landesämter bzw. des Bundesamts für Statistik werden hierfür ebenso hinzugezogen wie unabhängig erstellte Marktberichte, z.B. aus öffentlich-rechtlichen Quellen und von Maklern, Banken, Berufsverbänden und Dienstleistern. Mittels des Konzern-Data-Warehouse werden intern vorhandene Informationen zeitnah für die Entscheidungsträger aufbereitet und zur Analyse zur Verfügung gestellt. Somit können operative Chancen und Risiken des eigenen Bestandes transparent gemacht und entsprechend Handlungsalternativen abgeleitet werden.

Ogleich der Zuzug von geflüchteten Menschen lange nicht mehr den Höchststand des Jahres 2015 erreicht hat, wird die Wohnraumsituation nach wie vor durch die Zuwanderung beeinflusst. Die langfristigen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt sind nach wie vor nicht vollständig absehbar, zumal die innenpolitischen Entscheidungen bzgl. Aufenthalts- und Asylrecht hier einen starken Einfluss haben, der nur schwer vorab prognostizierbar ist. Nach aktuellem Stand der Dinge würde jedoch nur eine stark zunehmende Rückkehr geflüchteter Menschen in ihre Heimatländer oder eine stark verschärfte Asylpolitik zu einer unerwarteten Verringerung der Wohnungsnachfrage führen, was derzeit nicht absehbar ist.

Die LEG nimmt bei den Bewirtschaftungsprozessen sowie Investitionsentscheidungen eine Prognose zur weiteren Marktentwicklung am Standort vor, so dass bei einer positiven Prognose eine erhöhte Investitionswahrscheinlichkeit besteht. Im Gegenzug erhöhen negative Prognosen für ein Marktsegment die Wahrscheinlichkeit für Desinvestitionen; dies gilt insbesondere an Standorten, bei denen Wertsteigerungspotenziale bereits ausgeschöpft scheinen.

Risiken im Hinblick auf die Wertermittlung des Immobilienvermögens

Die regelmäßige Bewertung des Immobilienbestands basiert auf verschiedenen einzelnen Parametern, die, sofern dies möglich ist, auf unabhängigen Markt- und Prognosedaten beruhen. Wesentliche Parameter sind der Diskontierungszinssatz, die Marktmieten sowie deren Entwicklung, Makro- und Mikrostandortqualitäten, marktübliche strukturelle Leerstände, Prognosen zur Inflationsrate sowie offizielle Bodenrichtwerte.

Nicht vollständig frei von subjektiven Einschätzungen sind die Beurteilung des technischen Zustands der Immobilien sowie die Gewichtung der verschiedenen Parameter mit Einfluss auf die Wertermittlung. Speziell die in die Zukunft gerichteten Faktoren unterliegen naturgemäß dem Risiko erhöhter Unsicherheit und somit von Fehleinschätzungen trotz sorgfältiger Erhebung der Basisdaten. Sofern es zu Fehleinschätzungen kommt, können diese sich sowohl positiv als auch negativ auf den Wert des Immobilienbestandes auswirken.

Durch den Zeitverzug zwischen der eigentlichen Transaktion und der Veröffentlichung der auf den Transaktionen beruhenden Statistiken ergibt sich ein weiteres Risiko für die Immobilienbewertung. Während der Blick auf die historische Wertentwicklung eine Steigerung der Marktpreise implizieren kann, kann sich der Markt tatsächlich bereits in einer Konsolidierung oder gar einer Abwärtsbewegung finden. Das sich hieraus ergebende Risiko falscher Wertschätzungen wird durch eine permanente Marktbeobachtung reduziert.

Die Investition in Immobilien als Vermögensanlage steht in Konkurrenz zu Anlagealternativen wie bspw. Aktien, Rohstoffen und Anleihen. Somit kann sich eine in Relation steigende Attraktivität anderer Anlageformen (z.B. auf Grund eines Rendite- oder Liquiditätsvorteils) negativ auf die Nachfrage und somit die Preisentwicklung von Immobilien auswirken. Je plötzlicher und unerwarteter die Nachfrage nach anderen Anlageformen steigt, desto stärker können die Auswirkungen sein. Je nach Stärke der Korrelation der Preisentwicklung können sowohl stark steigende als auch stark sinkende Preise die Folge sein.

Analog zu anderen Branchen unterliegt auch die Immobilienwirtschaft einem Zyklus, der sich durch die langfristigen Investitionszeiträume in einem längeren Zeithorizont abspielt. Somit kann die dynamische Preisentwicklung der Vergangenheit nicht vorbehaltlos in die Zukunft fortgeschrieben werden. Durch die permanente Beobachtung der Immobilien- und Kapitalmärkte sollen die kurz-, mittel- und langfristigen Chancen und Risiken der LEG, die sich aus dem Zyklus ergeben, abgeschätzt bzw. genutzt werden.

Risikokategorisierung

Die LEG ordnet die identifizierten Risiken nach Risikohaupt- und Risikosubkategorien. Als besonders relevant sind Risiken zu betrachten, die in den kommenden beiden Jahren (2020/2021) in den „roten“ Bewertungsbereich eingeordnet wurden und bei Risikoeintritt einen Effekt von in der Regel über 2 Mio. Euro aufweisen würden. In welchen Risikokategorien es derartige Risiken gibt, ist nachfolgend tabellarisch dargestellt. Handelt es sich bei den identifizierten Risiken um rückstellungsrelevante Sachverhalte mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von mindestens 50 % („sehr wahrscheinlich“), so wurde zum 31. Dezember eine Rückstellung gebildet.

Risikohauptkategorie	Risikosubkategorie	Bruttoauswirkung	Eintrittswahrscheinlichkeit
Allgemeine Unternehmensrisiken	keine relevanten Risiken	-	-
Compliance Risiken	Sonstiges	gravierend	sehr gering
Immobilienrisiken	Kaufmännische Bewirtschaftung Technische Bewirtschaftung Portfoliosteuerung	wesentlich wesentlich gravierend	sehr wahrscheinlich sehr wahrscheinlich gering
Finanzrisiken	Nichteinhaltung Covenants Prolongationsrisiko	gravierend gravierend	sehr gering sehr gering
Rechnungswesen	keine relevanten Risiken	-	-
Steuerrisiken	Steuer und Abgaben	gravierend	gering
Personalrisiken	Sonstiges	wesentlich	sehr wahrscheinlich
Rechtliche Risiken	Haftungs-/Versicherungsrisiken Gesetzesänderungen Datenschutz (DSGVO)	gravierend wesentlich gravierend	sehr gering sehr wahrscheinlich sehr gering
Informations- und Kommunikationsrisiken	keine relevanten Risiken	-	-
Projektgeschäftsriskiken	keine relevanten Risiken	-	-

Die Risikosituation ist, bis auf wenige Ausnahmen, gegenüber dem Vorjahr unverändert. Neue Risiken mit potenziell hoher Relevanz beruhen insbesondere auf politisch diskutierten Gesetzesänderungen. Bei den neuen Risiken handelt es sich im Wesentlichen um folgende Thematiken:

Bei den Immobilienrisiken (Portfoliosteuerung) ist ein Risiko mit geringer Eintrittswahrscheinlichkeit hinzugekommen (Fehleinschätzung von Marktentwicklungen, insbesondere bei Modernisierungsmaßnahmen).

Im Bereich der Personalrisiken ist ein Risiko bezüglich der rückwirkenden Zahlung von Beiträgen zur Sozialkasse hinzugekommen (laufendes Gerichtsverfahren).

In der Kategorie Rechtliche Risiken wurden zwei Risiken zu potenziellen Gesetzesveränderungen aufgenommen. Hierbei handelt es sich um die Thematik der Einführung eines bundesweiten oder auf NRW bezogenen Mietendeckels (wie er zum Beispiel in Berlin eingeführt wurde) sowie die potenziellen Folgen aus dem Klimaschutzpaket (insbesondere hinsichtlich der Umlagefähigkeit der CO₂-Umlage). Beide Risiken haben ein hohes Risikopotenzial.

Das im Vorjahr ausgewiesene Risiko aus dem Projektgeschäft existiert nicht mehr.

Ergänzend zu der tabellarischen Darstellung werden unabhängig von den Bewertungshöhen die bestehenden Risikohauptkategorien unseres Geschäftsmodells, aufbauend auf der Risikoinventur vom 31. Dezember 2019, nachstehend näher erläutert.

Allgemeine Unternehmensrisiken

Bei den allgemeinen Unternehmensrisiken mit den Unterkategorien Kommunikation und Image sowie Unternehmensorganisation (zum Beispiel Organisation und Prozesse) handelt es sich nach dem LEG Bewertungsschema um eine nicht relevante Risikohauptkategorie.

Compliance-Risiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um eine relevante Risikohauptkategorie.

Dolose Handlungen können insbesondere dort entstehen, wo Geschäfts-, Vertrags- oder auch persönliche Beziehungen zwischen Mitarbeitern der LEG-Gruppe und externen Personen bestehen.

Im Bereich der Vermietung kann es zu regelwidrigen Mietervergünstigungen kommen. Ebenso kann es insbesondere in Märkten, die durch Wohnungsknappheit geprägt sind, zu unlauteren Praktiken bei der Erteilung des Wohnungszuschlags kommen. Diesen Risiken wird durch organisatorische Maßnahmen entgegengewirkt. Zu nennen sind hier u. a. die Anwendung standardisierter Mietverträge, die Festlegung von Zielmieten und die Aufklärung über die Provisionsfreiheit von LEG-Wohnungen.

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

Immobilienrisiken

Modernisierungs- / Instandhaltungsrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um eine nicht relevante Risikosubkategorie.

Veränderte gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen zu energetischen Anforderungen, Verkehrssicherungspflichten und Mieterschutz können Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen haben oder bislang nicht geplante Maßnahmen notwendig machen. Durch entsprechend lange Umsetzungsfristen sind die monetären Auswirkungen von veränderten Auflagen oder Gesetzen in der Regel im Voraus berechenbar und finden Eingang in die regelmäßige Wirtschaftsplanung der LEG.

Sofern kurzfristig im Vorhinein unvorhersehbare Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich werden (dies betrifft insbesondere Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit) werden diese unverzüglich einer Gefahreinschätzung unterzogen und entsprechende Maßnahmen zur Risikominimierung werden eingeleitet. Als Ursache für derartige Ereignisse kommen Witterung, Bergbaulasten oder andere Elementarereignisse infrage.

Für Modernisierungsmaßnahmen mit Mieteffekt können projektypische Termin- und Kostenrisiken zu einer Verschlechterung der Rentabilität im Vergleich zur Planung führen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn außerplanmäßig erhöhte Kosten auf Basis der Begebenheiten am lokalen Wohnungsmarkt nicht an die Mieter weitergegeben werden können, ohne deren Zahlungsfähigkeit zu überfordern. Demgegenüber führen zeitliche Verzögerungen in der Regel lediglich zu einer späteren Realisierung der Mieterhöhungen im Vergleich zur Planung. Härtefalleinwände oder formale Fehler bei der Durchführung der Mieterhöhungen können ebenfalls

dazu führen, dass im Vergleich zur Planung niedrigere Mieterhöhungen umgesetzt werden können. Allen erwähnten Risiken wird durch ein intensives Projektcontrolling Rechnung getragen.

Bewirtschaftung

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um eine relevante Risikosubkategorie.

Bewirtschaftungsrisiken technischer Art entstehen auf Grund der Qualität bzw. der Bauweise der Gebäude. Konstruktions- und altersspezifische Mängel können bei bestimmten Baujahren und Bautypen vermehrt auftreten und einen erhöhten Instandhaltungsaufwand notwendig machen. Insbesondere bei Portfolioankäufen besteht trotz sorgfältiger technischer Prüfung während des Ankaufprozesses ein erhöhtes Risiko, dass erst im Zeitverlauf bauliche Defizite bemerkbar werden. Aus Vertragsverhältnissen, die ggf. im Rahmen von Ankäufen übernommen werden müssen, können Kosten entstehen, die im Vergleich zu originär von der LEG verhandelten Verträgen schlechtere Preis-Leistungs-Konditionen aufweisen.

Bereits abgeschlossene Verträge zur technischen Instandhaltung können sich im Zeitverlauf hinsichtlich des Preis-Leistungs-Verhältnisses im Vergleich zu zum aktuelleren Zeitpunkt marktüblichen Konditionen ebenfalls schlechter darstellen. Bauordnungsrechtliche Sachverhalte, z.B. zu Verkehrssicherheit und Brandschutz, sind zwingend zu beachten und können erhöhten Personal- bzw. Instandhaltungsaufwand nach sich ziehen. Zur Risikominimierung der technischen Bewirtschaftung setzt die LEG weiterhin auf die Bündelung und Standardisierung von Leistungen, Prozessoptimierung und integriertes Dienstleistermanagement.

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

Risiken aus dem Portfolio

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um eine relevante Risikosubkategorie.

Eine durchgehende unterjährige Beurteilung der Risiken für das Portfolio findet statt, um Ereignisse mit potenzieller Auswirkung auf die Werthaltigkeit der Immobilien zu identifizieren und Handlungen abzuleiten. In Bezug auf technische Risiken handelt es sich hierbei besonders um die unerwartete und unvorhersehbare Verschlechterung der baulichen Substanz (siehe auch „Instandhaltungsrisiken“). Die regelmäßigen Bestands- und Verkehrssicherungsbegehungen durch qualifiziertes Personal sollen hier der Risikominimierung dienen.

Auf der Nachfrageseite kann sich eine negative Entwicklung der ökonomischen Rahmenbedingungen als Risiko materialisieren. Auch veränderte Wohnwünsche der Menschen können dazu führen, dass Wohnraum in bestimmten Märkten, oder nur das spezifische Produkt das von der LEG angeboten wird, weniger stark nachgefragt wird. Diese Veränderungen im Nachfrageverhalten werden von der LEG im Rahmen der Bewirtschaftungsprozesse beobachtet und, sollte es zu absehbar dauerhaften Veränderungen kommen, mit entsprechenden Maßnahmen unterlegt.

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

Mietausfallrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um eine nicht relevante Risikosubkategorie.

Die LEG unterliegt als Wohnungsunternehmen einem Mietausfallrisiko. Vorkehrungen zur Minimierung dieses Risikos werden durch standardisierte Bonitätsprüfungen bei Vermietungen sowie durch die Identifizierung von problembehafteten Mietverhältnissen im Rahmen eines aktiven Forderungsmanagements getroffen. Damit verbunden ist die Einleitung von angemessenen Gegenmaßnahmen. In Einzelfällen ist das Risiko von Mietausfällen gegeben. Durch die Bildung von Wertberichtigungen in angemessener Höhe ist dieses Risiko bilanziell berücksichtigt.

Akquisitionsrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um eine nicht relevante Risikosubkategorie.

Der mögliche Erwerb neuer Bestände wird permanent durch strukturierte Akquisitionstätigkeiten bei der LEG überprüft. Zudem werden zur Einschätzung der Risiken und Potenziale interne und externe Experten eingebunden und gewährleisten somit fundierte Einschätzungen zur Qualität der Bestände sowie die Erarbeitung von Maßnahmen zur Bestandsoptimierung und deren (Mietpreis-) Entwicklung. Darüber hinaus werden Rahmenparameter wie benötigte Personalressourcen und Möglichkeiten der Refinanzierung ermittelt.

Neben Fehleinschätzungen der Ankaufparameter besteht das Risiko, erst nach Abschluss der Ankaufaktivitäten Kenntnis von Informationen zu erlangen, die die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen und somit Auswirkungen auf Profitabilität und Bewertung der Bestände aufweisen. 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 sind diese Garantien jedoch mit Mindesteintrittsschwellen von Wertgrenzen sowie einem Maximalgesamtschadensbetrag versehen. In Einzelfällen werden prüfungsrelevante Sachverhalte einer zusätzlichen Prüfung unterzogen, um etwaige Risiken zu ermitteln, da der Verkäufer weder bonitätsstark noch gewillt ist, entsprechende Erklärungen abzugeben. Zusätzlich besteht die Chance, dass sich die angekauften Bestände in Bezug auf Mietpreise, Qualität und Vermietungsquote durch umfangreiches Mieten- und Quartiersmanagement der LEG besser entwickeln als erwartet.

Vertriebsrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um eine nicht relevante Risikosubkategorie.

Die Vertriebsaktivitäten setzen sich im Schwerpunkt aus den Privatisierungen von Einzelwohnungen und dem Verkauf von einzelnen Objekten zur Bewirtschaftungs- und Portfoliooptimierung zusammen. Vereinzelt kann es auch zur Veräußerung einer gesamten immobilienhaltenden Gesellschaft kommen. Risiken bestehen darin, dass Kaufpreise nicht in der geplanten Höhe am Markt zu realisieren sind. Im Nachgang zu bereits erfolgten Verkäufen kann es zu einer Verletzung von gegebenen Garantien kommen, welche zu einer nachträglichen Kaufpreisreduzierung führen, oder es kann im Falle der Nichterfüllung der Kaufvertragspflichten durch den Erwerber zu Rückabwicklungen kommen.

Der bei der LEG angewandte strukturierte Verkaufsprozess gewährleistet die sichere Auswahl des Verkaufsportfolios, die Werthaltigkeit der zu verkaufenden Objekte sowie die Bonität und Integrität der Käufer. Die aktuell hohe Nachfrage am Transaktionsmarkt, auch nach opportunistischen Immobilien, wird als Chance gesehen und genutzt, gezielt Bestände zu veräußern, die nachhaltig nicht in das Kernportfolio der LEG passen.

Finanzrisiken

Prolongationsrisiko

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hierbei um eine relevante Risikosubkategorie.

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

Im Jahr 2019 hat sich das Prolongationsrisiko aufgrund vorzeitiger Refinanzierungen sowie der vollständigen Wandlung der Wandelanleihe 2014/2021 in Eigenkapital für die Folgejahre erkennbar verringert. Die nächsten langfristigen Anschlussfinanzierungen stehen damit erst im Geschäftsjahr 2023 an.

Zur Deckung von kurzfristigen Finanzierungsbedarfen nutzt die LEG zeitweise Commercial Papers. Im derzeitigen Kapitalmarktumfeld ist das Risiko, dass Commercial Papers im Markt nicht platziert oder rolliert werden können, als niedrig einzustufen.

Darüber hinaus verfügt die LEG über ausreichende liquide Mittel und Kreditlinien, um Refinanzierungsrisiken zu minimieren.

Nichteinhaltung von Financial Covenants

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hierbei um eine relevante Risikosubkategorie.

Die Nichteinhaltung vertraglich vereinbarter Financial Covenants kann das Risiko einer außerordentlichen Kündigung von Finanzierungsverträgen zur Folge haben. Eine solche Kündigung kann auch andere Gläubiger dazu berechtigen, ihre Darlehensverträge im Rahmen der vertraglich vereinbarten Cross-Defaults-Regelungen vorzeitig zu kündigen. Aus einem Verstoß gegen die Bedingungen von Finanzierungsverträgen können des Weiteren höhere Zinszahlungen, Sondertilgungen und/oder die Verwertung von gegebenen Sicherheiten resultieren. Darüber hinaus kann bei Nichteinhaltung von Covenants auch der Zugriff auf die verpfändeten Miteingangskonten der jeweiligen Finanzierungsportfolios erfolgen, was die Cash Flow Generierung der LEG-Gruppe beeinträchtigen kann.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Financial Covenants ist ein interner Kontrollprozess implementiert. Die in den Finanzierungsverträgen vereinbarten Kennzahlen sind im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit eingehalten worden. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Financial Covenants künftig nicht eingehalten werden können.

Stabilität der Bankpartner (Bankenmarkt)

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hierbei um eine nicht relevante Risikosubkategorie.

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

Insbesondere aus Vertragsbeziehungen, aus denen Leistungsansprüche der LEG resultieren, wie z.B. derivative Zinssicherungsgeschäfte, kann der Ausfall des Finanzierungspartners wirtschaftlich negative Auswirkungen zur

Folge haben. Die internen Richtlinien für die Abschlüsse von Zinssicherungsgeschäften stellen daher entsprechende Mindestanforderungen hinsichtlich der Bonität des Geschäftspartners.

Liquiditätsrisiko

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hierbei um eine nicht relevante Risikosubkategorie.

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

Zinsänderungen

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hierbei um eine nicht relevante Risikosubkategorie.

Das Zinsänderungsrisiko entsteht im Wesentlichen aus Finanzierungsvereinbarungen, denen keine langfristige Zinsvereinbarung zugrunde liegt. Durch den überwiegenden Einsatz von Festzinsen und Zinsswaps sind rund 90 % der Verbindlichkeiten der LEG langfristig abgesichert, sodass aufgrund der bestehenden Finanzierungsstruktur kein signifikantes Zinsänderungsrisiko absehbar ist.

Verschuldungsrisiko / Rating Downgrade

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hierbei um eine nicht relevante Risikosubkategorie.

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

Rechnungswesen

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um eine nicht relevante Risikohauptkategorie.

Im Bereich des Rechnungswesens können sich Risiken zum einen durch die Nichtbeachtung gesetzlicher Regelungen mit der Folge von fehlerhaften Jahres-, Konzern- oder Quartalsabschlüssen ergeben. Zum anderen können Verstöße gegen sonstige regulatorische Anforderungen wie z. B. den Deutschen Corporate Governance Kodex, Offenlegungsverpflichtungen oder aus dem operativen Mittelzufluss oder –abfluss, beispielsweise infolge eines eingeschränkten Bestätigungs- oder Versagungsvermerks, zu einem Reputationsverlust oder negativen Auswirkungen auf den Aktienkurs führen. Die LEG hat im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ein wirksames internes Kontrollsystem implementiert mit dem Ziel, diesen Risiken entgegenzuwirken. Wir verweisen hierzu auf die Ausführung zum internen Kontrollsystem im Risikobericht.

Steuerrisiken

Steuern und Abgaben

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um eine relevante Risikosubkategorie.

Steuerliche Risiken aus Betriebsprüfungen können bei Eintritt eine relevante Größenordnung erreichen. Die zurzeit bei der LEG-Gruppe laufende Betriebsprüfung deckt die Jahre 2009 bis 2012 sowie 2013 bis 2016 ab.

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

Im Rahmen von Share-Deals, in denen in der Regel 94,9 % der Geschäftsanteile an der im Ziel stehenden Immobilien-Gesellschaft gehalten werden, läuft in der Regel die Verpflichtung der LEG, bis zu einem jeweils fixierten Datum einen Investor für den verbleibenden Minderheitsanteil zu finden oder alternativ den Minderheitsanteil selbst zu übernehmen. Der nachträgliche Erwerb des Minderheitsanteils führt zum Auslösen von Grunderwerbsteuer auf die Gesamttransaktion, was in der Regel nicht Bestandteil des zugrundeliegenden Businessplans ist.

Im Vorfeld des Erwerbs von Anteilen an Immobiliengesellschaften durch die LEG wurden Immobilien auf diese Gesellschaften übertragen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung könnte auf die Gesamttransaktion eine höhere Grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage zur Anwendung kommen.

Aufgrund der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts wurde eine grundlegende Reform der Grundsteuer diskutiert und nunmehr verabschiedet. Die bislang gesetzlich vorgesehene Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter wurde in diesem Kontext nicht verändert.

Die von den Bundesländern und der Regierungskoalition vorgeschlagenen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes, insbesondere die Erweiterung um den neuen fiktiven Tatbestand der Veräußerung bei Kapitalgesellschaften im Falle eines mittelbaren oder unmittelbaren Gesellschafterwechsels, bergen das Risiko des Anfalls von Grunderwerbsteuer bei bestehenden Strukturen.

Personalrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um eine relevante Risikohauptkategorie.

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

Dem Personalmanagement werden durch nicht umkehrbare Megatrends, wie z. B. den demografischen und technologischen Wandel sowie den Wertewandel in den jüngeren Generationen, große strategische Aufgaben gestellt. Die LEG wird diesen Herausforderungen vor allem durch eine lebensphasenorientierte Personalentwicklung und mit an den Bedürfnissen der bestehenden und zukünftigen Mitarbeiter ausgerichteten Maßnahmen und Aktionen begegnen, die auf das Employer Branding der LEG und auf einen Work-Life-Ausgleich der Beschäftigten einzahlen. Das Personalmanagement der LEG stellt die Attraktivität und Leistungsfähigkeit als Arbeitgeber nachhaltig sicher und entwickelt diese ständig weiter. Im Jahr 2019 erlangte die LEG das begehrte Siegel „Beruf & Familie“. Weiterhin wurde die Einführung einer Betriebsvereinbarung zur Flexibilisierung der Arbeitszeit abgeschlossen.

Arbeitgeber der Wahl zu sein und zu bleiben erfordert vielfältige Maßnahmen, um die qualifizierten Mitarbeiter und Führungskräfte langfristig zu motivieren und an das Unternehmen zu binden. Dies gelingt der LEG durch eine moderne, angenehme Arbeitsumgebung sowie durch eine attraktive Vergütung und die Möglichkeit, sich

persönlich weiterzuentwickeln. Auch Aktionen, die den Teamgeist außerhalb des Tagesgeschäfts fördern, spielen bei uns eine wichtige Rolle.

Rechtliche Risiken

Haftungs- / Versicherungsrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um eine relevante Risikosubkategorie.

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

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

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

Vertragsrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um eine nicht relevante Risikosubkategorie.

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

Rechtsstreit

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um eine nicht relevante Risikosubkategorie.

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

Passivverfahren sind alle Verfahren, in denen Forderungen gegen die LEG geltend gemacht werden. Passive Verfahren werden immer zunächst an den Bereich Recht abgegeben. Dort wird die Erfolgsaussicht einer

Forderungsabwehr beurteilt und ggf. ein externer Rechtsanwalt hinzugezogen und mit der Abwehr der Forderung beauftragt. Der weitere Verlauf des Rechtsfalls wird durch den Bereich Recht überwacht.

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

Sonstige rechtliche Risiken, Datenschutz und Gesetzesänderungen

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um eine relevante Risikosubkategorie.

Allgemeine rechtliche Risiken sowie sich bei Materialisierung des Risikos ergebende Nachteile für die LEG können insbesondere entstehen, wenn rechtliche Vorgaben nicht oder nicht ausreichend beachtet werden. Zudem können Risiken entstehen, wenn neue Gesetze oder Verordnungen erlassen oder bestehende geändert werden oder sich die Auslegung bestehender Gesetze oder Verordnungen ändert. So können beispielsweise in Bezug auf die technische Ausstattung der Gebäude oder die Gestaltung der Mietverträge Risiken für die Wohnimmobilien der LEG entstehen. Beispiele für neue rechtliche Entwicklungen und Vorgaben sind die Gesetzgebung zur sogenannten Mietpreisbremse oder die Vorgaben der neuen EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Die LEG beobachtet diese Entwicklungen durch entsprechend spezialisierte Mitarbeiter, um Risiken rechtzeitig zu erkennen und damit potenzielle Bußgelder und Schadensersatzansprüche auszuschließen. Sollten Risiken auftreten, mindert die LEG deren Auswirkungen durch geeignete organisatorische Maßnahmen, wie beispielsweise die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen oder die Anpassung von Verträgen und Prozessen. Soweit erforderlich, werden entsprechende Rückstellungen gebildet bzw. Wertberichtigungen vorgenommen.

Im Zusammenhang mit den verstärkten Bemühungen der Bundesregierung zum Klimaschutz wurde im Jahr 2019 ein Klimaschutzpaket verabschiedet, das unter anderem die Bepreisung der Kohlendioxidemissionen des Gebäudesektors ab dem Jahr 2021 vorsieht. Auf Basis eines im Zeitverlauf steigenden Preises pro Tonne Kohlendioxid sollen die Anstrengungen des Immobiliensektors zur Verringerung der Emissionen gesteigert werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Risikoberichts ist nicht klar, in welchem Umfang die Zusatzkosten auf die Mieter umlegbar sein sollen. Insofern besteht das Risiko, dass die LEG als Unternehmen einen erheblichen Teil der Zusatzkosten für die Emission von Kohlendioxid alleine tragen muss. Durch zusätzliche Fördermaßnahmen plant die Bundesregierung die Anreize zur Energieeinsparung zu steigern, so dass hier die Chance zur Risikominimierung durch Inanspruchnahme der Fördermittel besteht.

Der Berliner Senat hat aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes und des damit verbundenen Mietwachstums in den letzten Jahren einen Mietendeckel beschlossen. Die Miete darf ab 2022 jährlich um bis zu 1,3 Prozent steigen, sofern sie weiter unter der zulässigen Mietobergrenze liegt. Modernisierungen und deren Umlage auf die Miete sind grundsätzlich erlaubt, wenn die Miete sich nicht um mehr als 1 EUR je qm erhöht und die Mietobergrenze um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird.

LEG verfügt über keinen Immobilienbestand in Berlin und ist somit vom Mietendeckel nicht betroffen. Dennoch könnte das Gesetz Signalwirkung haben und u.a. aufgrund der aktuellen gesellschaftlichen Diskussion zum Thema der Bezahlbarkeit von Mieten in dieser oder abgeänderter Form auch in anderen Bundesländern eingeführt werden. Die SPD Fraktion im NRW Landtag forderte im September 2019 einen bundesweiten Mietenstopp (maximale Erhöhung um allgemeine Preissteigerung bzw. Preisdeckel für Neuverträge). Allerdings hat die NRW-Landesregierung sich klar gegen derartige Instrumente ausgesprochen. Zudem haben die CDU/CSU- und die FDP-Bundestagsfraktion eine Verfassungsklage gegen den Berliner Mietendeckel angekündigt.

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

Informations- und Kommunikationsrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um eine nicht relevante Risikohauptkategorie.

Kernanwendung der LEG Immobilien AG ist SAP/ BlueEagle. Dieses ERP-System wird durch Fachanwendungen ergänzt, wo Mehrwerte geschaffen werden können. Das Unternehmen betreibt eine Hybrid-Cloud, deren interne Komponenten redundant ausgelegt und externe Komponenten über Serviceverträge geregelt sind. Die Sicherheit der IT-Systeme wird durch industrieübliche Best Practices sichergestellt und regelmäßig durch spezialisierte Unternehmen überprüft. Identifizierte Sicherheitslücken werden umgehend geschlossen.

Projektgeschäftsrisiken

Kaufmännische / Technische Projektgeschäftsrisiken aus ehemals gewerblicher Baulandentwicklung

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um eine nicht relevante Risikosubkategorie.

Zu den Risiken, die ohne juristische Auseinandersetzung einer Überprüfung der vertraglich vereinbarten Bedingungen unterliegen, gehören u. a. die Überprüfung eventuell zu viel angeforderter Fördermittel. Dieser Fall kann beispielsweise durch die Umsetzung einer anderen (z. B. höherwertigen) baulichen Nutzungsart als vertraglich vorgesehen eintreten. Zur Vermeidung eines Risikoeintritts wird in enger Abstimmung mit der prüfenden Institution (z. B. Fördermittelgeber) die Aktenlage analysiert und bewertet. Für die zurzeit vorliegenden Vorgänge sind Rückstellungen in ausreichender Höhe bereits berücksichtigt.

Kaufmännische / Technische Projektgeschäftsrisiken aus Neubaumaßnahmen

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich um eine nicht relevante Risikosubkategorie.

Künftig werden in steigendem Umfang Neubaumaßnahmen für den eigenen Bestand unter der Maßgabe einer konsequenten Steuerung und Überwachung zur Vermeidung von Risiken durchgeführt. Zudem werden Neubaumaßnahmen von renommierten Projektentwicklern unter strengen wirtschaftlichen Kriterien angekauft.

Risiken aus dem Halten einer Beteiligung an einem Biomasse-Heizkraftwerk

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um eine nicht relevante Risikosubkategorie.

LEG ist Mehrheitsgesellschafter an einem Biomasse-Heizkraftwerk. Aufgrund der technischen Komplexität sind ungeplante Stillstandzeiten möglich, die zu relevanten Risiken führen können. Zu diesen Risiken gehören Einnahmeausfälle und ungeplante Reparaturkosten. Zur Vermeidung solcher Risiken werden regelmäßig Revisionen durchgeführt. Momentan läuft die Anlage, aufgrund von durchgeführten Arbeiten und dem positiven Marktumfeld, mit stabilen operativen Erträgen.

Sonstige Projektgeschäftsrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um eine nicht relevante Risikosubkategorie.

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

Chancenberichterstattung

Zusätzlich zu den im Risikoteil erläuterten Chancen werden nachfolgend weitere wesentliche Chancen der LEG-Gruppe aufgeführt, welche sich nicht wesentlich gegenüber dem Vorjahr verändert haben:

Mit rund 134.000 Wohneinheiten zum 31. Dezember 2019 zählt die LEG Immobilien AG zu den führenden Bestandshaltern und börsennotierten Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland. Der regionale Schwerpunkt liegt auf der Metropolregion Nordrhein-Westfalen. Ein nachhaltig wertorientiertes Geschäftsmodell, welches auf Wachstum und Kundenorientierung ausgerichtet ist, verbindet die Interessen von Aktionären und Mietern. Die Wachstumsstrategie der LEG zielt auf das nachhaltige Wachstum des bestehenden Portfolios, auf den selektiven Ausbau mieternaher Dienstleistungen sowie auf wertsteigernde Akquisitionen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wächst, was aufgrund der aktuell hohen Zuwanderungszahlen überwiegend in Ballungsgebieten verstärkt wird.

Ein wesentlicher Wachstumstreiber ist die Ausschöpfung von Skaleneffekten durch selektives, externes Wachstum. Seit dem Börsengang wurde der Erwerb von insgesamt etwa 55.300 Wohneinheiten beurkundet, die größtenteils zwischenzeitlich in den Bestand der LEG übergegangen sind. Davon entfallen ca. 5.700 Wohneinheiten auf die Zukäufe im Jahr 2019, wobei davon ca. 2.000 Wohneinheiten erst mit Besitzübergang in 2020 auf die LEG übergehen. Weitere Ankäufe sind geplant. Der regionale Schwerpunkt liegt auf den bestehenden Kernmärkten mit den höchsten Synergiepotenzialen. Eine Ausweitung der Ankaufsbemühungen findet vor allem in den geografischen Randgebieten zu NRW statt, sowie verstärkt auch in identifizierten Kernmärkten in Bremen, Niedersachsen und Hessen. Durch diese strategischen Ankäufe gelingt es der LEG auch, Ihre Bewirtschaftung in diese Regionen auszuweiten.

Die LEG weist ein kontinuierliches Mietwachstum oberhalb des Marktdurchschnitts auf. Diese Entwicklung spiegelt die Qualität des Immobilienbestands, die Bewirtschaftungskompetenz der LEG sowie die Resistenz 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 Anpassungen der Kostenmieten durchgeführt. Darüber hinaus besteht die Chance, den Leerstand auf vergleichbarer Fläche weiter zu senken.

Prognosebericht

Die LEG konnte die wichtigsten Ziele, die sie sich für Geschäftsjahr 2019 gesetzt hatte, erreichen. Nachfolgend werden die Werte, die bei den wesentlichen Steuerungsgrößen erzielt wurden, mit der Prognose aus dem Vorjahr verglichen.

Der FFO (Funds from Operations) ist der zentrale finanzielle Leistungsindikator in der Immobilienbranche. Als Zielwert für den FFO I des Geschäftsjahres 2019 hatte die LEG im Vorjahr eine Bandbreite von 338 Mio. Euro bis 344 Mio. Euro definiert. Die LEG erreichte im Geschäftsjahr 2019 einen FFO in Höhe von 341,3 Mio. Euro und somit die Mitte der Prognosebandbreite.

Die Prognose für das Mietwachstum pro qm auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) wurde mit Veröffentlichung des Quartalsberichtes zum 30. September 2019 auf ca. 3,0 % konkretisiert (zuvor: 3,0 % bis 3,2 %). Das tatsächlich erzielte Mietwachstum lag mit 2,9 % (like-for-like) innerhalb des Erwartungsbereiches.

Hinsichtlich des Leerstands auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) wurde für 2019 zunächst von einem leichten Rückgang bzw. ab November 2019 von einer stabilen Entwicklung ausgegangen. Zum Bilanzstichtag 2019 lag der Leerstand bei 3,0 % (like-for-like) und konnte somit leicht unter das Niveau des Vorjahres gesenkt werden (Vorjahresvergleichswerts: 3,1 %).

Die LEG nimmt Investitionen in ihren Immobilienbestand vor, um dessen Qualität zu erhalten und Chancen zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Wertsteigerung zu nutzen. Im Geschäftsjahr 2019 sollten ca. 30 bis 32 Euro pro qm für Instandhaltungen und Modernisierungen investiert werden, wobei der höhere Anteil auf aktivierbare und wertschaffende Maßnahmen entfallen sollte. Die tatsächlichen Investitionen lagen mit 33,9 Euro pro qm leicht oberhalb des Erwartungskorridors. Die Aktivierungsquote betrug 70,0 %.

Wertsteigernde Akquisitionen sind ein wesentlicher Pfeiler der LEG-Wachstumsstrategie. Im Geschäftsjahr 2019 konnte die LEG insgesamt rund 5.700 Wohneinheiten erwerben.

Die LEG setzt auf eine starke Bilanz als Grundlage für ihr Geschäftsmodell. Für die Höhe des Verschuldungsgrades (LTV) im Geschäftsjahr 2019 wurde zunächst eine Obergrenze von 45 % festgelegt. Aufgrund der Portfolioaufwertung zum 30. Juni 2019 wurde der Maximalwert unterjährig auf 43 % gesenkt. Diese Zielsetzung wurde mit einem LTV von 37,7 % zum Bilanzstichtag eingehalten.

Der Net Asset Value (NAV) wurde erwartungsgemäß positiv durch die Mietentwicklung und die Ausweitung der Bewertungsmultiplikatoren beeinflusst. Der EPRA-NAV (exklusive Goodwill) je Aktie konnte somit im Berichtsjahr um 12,8 % auf 105,39 Euro zulegen.

Ausblick 2020

Für das Jahr 2020 gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute von einem moderaten Wirtschaftswachstum aus. Nach Einschätzung der Bundesbank soll das reale Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um +0,6 % zulegen.

Die LEG bewertet die fundamentalen Rahmenbedingungen für ihr Geschäftsmodell weiterhin als insgesamt positiv. Auf dieser Basis wird für die wesentlichen finanziellen und operativen Leistungsindikatoren die folgende Prognose für das Geschäftsjahr 2020 aufgestellt:

FFO I

Die Prognose für den FFO I wurde mit Veröffentlichung des Quartalsberichtes zum 30. September 2019 aufgrund der getätigten Akquisitionen und infolge von Refinanzierungsmaßnahmen angehoben. Die LEG erwartet seither

für das Geschäftsjahr 2020 einen FFO I in der Bandbreite von 370 Mio. Euro bis 380 Mio. Euro (zuvor: 356 Mio. Euro bis 364 Mio. Euro). Effekte aus zukünftigen Akquisitionen sind darin noch nicht berücksichtigt.

Für weitere relevante Kenngrößen wird folgende Entwicklung prognostiziert:

Mieten

Für 2020 geht die LEG von einem Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) von ca. 2,8 % aus. Der Ausblick für das like-for-like Mietwachstum im Geschäftsjahr 2020 wurde mit Veröffentlichung des Quartalsberichtes zum 30. September 2019 angepasst (zuvor: 3,2 % bis 3,4 %). Damit wurden zum einen die Effekte aus geplanten Darlehens-Refinanzierungen berücksichtigt, die zu Mietsenkungen bei den jeweiligen geförderten Wohneinheiten führen. Zum anderen wurde ein teilweiser freiwilliger Mietverzicht, vor allem im Zusammenhang mit Modernisierungen, einkalkuliert.

Leerstand

Für 2020 wird mit einem leichten Rückgang der Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche gerechnet.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2020 sollen ca. 31 bis 33 Euro pro qm für Instandhaltungen und Modernisierungen investiert werden, wobei der höhere Anteil weiterhin auf aktivierbare und wertschaffende Maßnahmen entfallen soll.

Akquisitionen

Ein entsprechendes Angebot auf dem Markt vorausgesetzt, strebt die LEG Zukäufe in einer Größenordnung von rund 7.000 Einheiten im Geschäftsjahr 2020 an.

LTV

Zur Absicherung eines langfristig defensiven Risikoprofils wird ein Maximalwert von 43 % für den LTV festgelegt.

NAV

Die LEG geht davon aus, dass die erwartete positive Mietentwicklung sich auch in einer positiven Wertentwicklung des Immobilienportfolios widerspiegelt und diese sich wiederum positiv auf den NAV auswirkt. Die Relation von Mietwachstum und Wertentwicklung, die sich in der Veränderung der Mietrendite des Immobilienportfolios ausdrückt, lässt sich allerdings nur sehr schwer prognostizieren. Die Renditeanforderung an Wohnimmobilien wird unter anderem durch die Wertentwicklung in anderen Anlageklassen und die Zinsentwicklung beeinflusst, so dass hierzu keine Prognose abgegeben werden kann.

Dividende

Die LEG plant, nachhaltig 70 % des FFO I als Dividende an die Aktionäre auszuschütten.

Prognosebericht der LEG AG

Die Gesellschaft übt als geschäftsleitende Holdinggesellschaft für die LEG-Gruppe steuernde Tätigkeiten und Dienstleistungen im administrativen Bereich für die LEG Gruppe aus. Maßgebliche Prognosegrößen für den LEG Einzelabschluss sind aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit als Holding der LEG Gruppe 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 unteren zweistelligen Millionenbereich prognostiziert. Der tatsächliche Jahresfehlbetrag 2019 beträgt 16,9 Mio. Euro und resultiert im Wesentlichen aus Einmalkosten im Zusammenhang mit einer Neuordnung der Kapitalmarktfinanzierung und aus Sondereffekten im

Personalaufwand im Rahmen der einvernehmlichen Aufhebung der Beschäftigungsverhältnisse mit Thomas Hegel und Eckhard Schultz. Die Aufwendungen werden zum größten Teil durch Erträge aus dem Joint Venture Auflösungsvertrag mit innogy SE und dem Rückerwerb der Geschäftsanteile an der ESP und durch höhere Weiterbelastungen konzerninterner Dienstleistungen kompensiert.

Auf Basis der genehmigten Wirtschaftsplanung wird bei der LEG AG für das Geschäftsjahr 2020 ein Ergebnis nach Steuern auf Vorjahresniveau erwartet.

Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht erläutert Struktur und Höhe der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Der Bericht richtet sich nach den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK in der Fassung vom 7. Februar 2017) und nach den Erfordernissen des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) und der deutschen Rechnungslegungsstandards.

Vorbemerkung

Thomas Hegel ist mit Abschluss der Hauptversammlung am 29. Mai 2019 aus dem Vorstand der LEG Immobilien AG ausgeschieden. Der mit Herrn Hegel geschlossene Anstellungsvertrag sah eine Bestellung bis zum 31. Januar 2021 vor. Der Aufsichtsrat und Herr Hegel konnten einvernehmlich die vorzeitige Beendigung seiner Vorstandstätigkeit zum 29. Mai 2019 vereinbaren.

Eckhard Schultz ist zum 31. August 2019 aus dem Vorstand der LEG Immobilien AG ausgeschieden. Der mit Herrn Schultz geschlossene Anstellungsvertrag sah eine Bestellung bis zum 31. Januar 2021 vor. Der Aufsichtsrat und Herr Schultz konnten einvernehmlich die vorzeitige Beendigung seiner Vorstandstätigkeit zum Ablauf des 31. August 2019 vereinbaren.

Der Aufsichtsrat hat Lars von Lackum zum 1. Juni 2019 zum Vorstandsvorsitzenden (Chief Executive Officer, CEO) der Gesellschaft bestellt. Mit Ausscheiden von Eckhard Schultz hat Lars von Lackum zusätzlich zu seinen bisherigen Aufgaben die Verantwortung für das Finanzressort übernommen.

Herr Dr. Volker Wiegel wurde zum 1. Juni 2019 zum Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt und verantwortet das Ressort Chief Operating Officer (COO).

Vergütungssystem des Vorstands

Das Vergütungssystem berücksichtigt die gemeinsame und persönliche Leistung zur Sicherung eines nachhaltigen Unternehmenserfolges. Das Vergütungssystem ist leistungs- und erfolgsorientiert aufgebaut, wobei die Kriterien Langfristorientierung, Angemessenheit sowie Nachhaltigkeit von maßgeblicher Bedeutung sind.

Die Bezüge des Vorstands setzen sich im gesamten Geschäftsjahr 2019 aus einem fixen Vergütungsbestandteil (Grundvergütung), einem variablen Vergütungsanteil mit kurzfristiger Anreizfunktion (Short Term Incentive, STI) sowie einem variablen Vergütungsanteil mit mittel- bis langfristiger Anreizfunktion (Long Term Incentive, LTI) zusammen.

Die jeweiligen vertraglich geregelten Jahreszielwerte der einzelnen Vergütungsbestandteile stellen sich wie folgt dar:

Vergütungsbestandteile (in T€)	Lars von Lackum	Dr. Volker Wiegel	Thomas Hegel	Eckhard Schultz
	<i>CEO</i>	<i>COO</i>	<i>CEO</i>	<i>CFO</i>
Grundvergütung	628 (468)*	433	628	568
Einjährige variable Vergütung (STI)	374 (312)*	288	374	359
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	449 (364)*	345	449	419
Gesamtvergütung	1.451 (1.144)*	1.066	1.451	1.346

* gemäß Vorstandsanstellungsvertrag bis zum 31. Mai 2019

Die für die Tätigkeit des jeweiligen Vorstandsmitglieds insgesamt gewährte Vergütung für ein Geschäftsjahr – einschließlich Grundvergütung, STI, LTI (zzgl. voller Ausschöpfung möglicher Anpassungen), Sonderzahlung für Akquisitionen und Nebenleistungen – beträgt maximal bei Lars von Lackum 2.826 Tsd. Euro, bei Dr. Volker Wiegel 2.120 Tsd. Euro, bei Thomas Hegel 3.055 Tsd. Euro und bei Eckhard Schultz 2.808 Tsd. Euro. Sollte die maximale Vergütung für ein Geschäftsjahr überschritten werden, wird der Auszahlungsbetrag der Tranchen des LTI des entsprechenden Geschäftsjahres gekürzt.

Fixer Vergütungsbestandteil

Den Mitgliedern des Vorstands wird die Grundvergütung monatlich in zwölf gleichen Raten ausgezahlt (pro rata temporis). Im Fall der vorübergehenden Arbeitsunfähigkeit zahlt die LEG Immobilien AG die Vergütung in unveränderter Höhe bis zu einer ununterbrochenen Dauer von sechs Monaten.

Mit Änderung des Vorstandsanstellungsvertrages vom 19. März 2019 mit Wirkung zum 1. Juni 2019 wurde die Grundvergütung von Lars von Lackum von 468 Tsd. Euro p.a. auf 628 Tsd. Euro p.a. erhöht.

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

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

Des Weiteren stellt die LEG Immobilien AG den Vorstandsmitgliedern jeweils einen angemessenen Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung zur Verfügung. Sämtliche Kosten des Unterhaltes und des Gebrauchs werden von der Gesellschaft getragen. Zudem können die Vorstandsmitglieder für dienstlich veranlasste Fahrten die Dienste eines Fahrers nutzen.

Der geldwerte Vorteil, der durch die private Nutzung veranlasst wird, ist auf einen Gegenwert von 80 Tsd. Euro für jedes Vorstandsmitglied begrenzt. Lohn- und Einkommensteuer auf diese Leistungen sind vom jeweiligen Vorstandsmitglied zu tragen. Zudem werden den Vorstandsmitgliedern entstandene Auslagen und Reisekosten erstattet.

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

Des Weiteren wurden unter anderem für die Vorstandsmitglieder Vermögenshaftpflichtversicherungen (D&O-Versicherungen) abgeschlossen. Entsprechend dem Deutschen Corporate Governance Kodex enthalten die D&O-Versicherungen jeweils einen gesetzlich erlaubten Selbstbehalt von 10 % des Schadens begrenzt je Kalenderjahr auf das 1,5-Fache der festen jährlichen Vergütung. Die Angemessenheit des Selbstbehaltes wird jährlich überprüft.

Kurzfristig variabler Vergütungsanteil (Short Term Incentive STI)

Grundlage für die Ermittlung des STI ist die Erreichung der im jeweiligen konsolidierten IFRS-Geschäftsplan (Business Plan) der Gesellschaft festgelegten nachfolgenden vier Teilziele. Maßgeblich ist der durch den Aufsichtsrat beschlossene Geschäftsplan (Business Plan) für das jeweilige Geschäftsjahr. Die Benchmarks basieren auf der zu Jahresbeginn an den Kapitalmarkt gegebenen Prognose. Diese wird bei Berechnung der Zielwerte fortlaufend um Effekte aus wesentlichen Geschäftsvorfällen neutralisiert.

Wird für ein Geschäftsjahr kein Geschäftsplan durch den Aufsichtsrat beschlossen, werden die Zielvorgaben für die vier Teilziele für die Zwecke des STI durch den Aufsichtsrat nach billigem Ermessen festgesetzt (§ 315 BGB), wobei sich das Ermessen an den Zielen des Vorjahres zu orientieren hat.

Der STI besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender vier Ziele bemessen wird:

- Netto-Kaltniete,
- Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung,
- Bereinigtes EBITDA,
- Funds from Operations I pro Aktie (gewichteter Durchschnitt der Aktienanzahl innerhalb des Geschäftsjahres).

Die ersten drei Ziele machen jeweils 20 % und das letzte Ziel 40 % des Ziel-STI bei 100 %-iger Zielerreichung je Teilziel aus. Die Ermittlung der Zielerreichung der einzelnen Teilziele erfolgt unabhängig voneinander. Dabei können sich die Teilziele untereinander jedoch durch Unter- und Überschreiten ausgleichen. Insgesamt kann der Ziel-STI Betrag auch bei Übererfüllung der Ziele nicht überschritten werden. Wird die Mindestzielerreichung der Teilziele nicht erreicht, so wird der Zielerreichungsgrad mit null festgelegt.

Bei Änderungen des Konsolidierungskreises sowie bei Kapitalmaßnahmen während des laufenden Geschäftsjahres sind die jeweiligen im Geschäftsplan festgelegten Teilziele durch den Aufsichtsrat anzupassen. Die Anpassung erfolgt pro rata temporis.

Bei Kapitalmaßnahmen zur Finanzierung von Ankäufen erfolgt eine Berücksichtigung der erhöhten Anzahl von Aktien auf das Teilziel Funds from Operations I pro Aktie grundsätzlich erst – mit Wirkung pro rata temporis – ab Nutzen-Lasten-Wechsel des erworbenen Portfolios.

Nach Ablauf des Geschäftsjahres wird auf Grundlage des konsolidierten IFRS-Konzernabschlusses der Gesellschaft und der internen Rechnungslegung der Zielerreichungsgrad für die Teilziele durch den Aufsichtsrat festgestellt und der sich danach errechnende STI ermittelt.

Der ermittelte STI kann durch diskretionäre Entscheidung des Aufsichtsrats bis zu 30 % erhöht oder reduziert werden.

Treten außergewöhnliche Entwicklungen auf, so kann der Aufsichtsrat die nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres ermittelten Zielerreichungsgrade und ggfs. den auf Basis der diskretionären Entscheidung angepassten STI um bis zu 20 % nach oben oder unten anpassen.

Mit Änderung des Vorstandsanstellungsvertrages vom 19. März 2019 mit Wirkung zum 1. Juni 2019 wurde die einjährige variable Zielvergütung (STI) von Lars von Lackum von 312 Tsd. Euro p.a. auf 374 Tsd. Euro p.a. erhöht.

Der für das jeweilige Geschäftsjahr zu ermittelnde und ggfs. anzupassende STI ist jedoch für Lars von Lackum auf 453 Tsd. Euro, für Dr. Volker Wiegel auf 374 Tsd. Euro, für Thomas Hegel auf 486 Tsd. Euro und für Eckhard Schultz auf 467 Tsd. Euro begrenzt.

Ergibt sich nach der vorstehenden Ermittlung ein zu zahlender STI, so wird dieser spätestens 30 Tage nach Billigung des konsolidierten IFRS-Konzernabschlusses der Gesellschaft abgerechnet und an das Vorstandsmitglied ausgezahlt.

Langfristig orientierter Vergütungsanteil (Long Term Incentive LTI)

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

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

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

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

Graphisch aufbereitet verteilen sich die Performance-Zeiträume wie folgt:

Performance-Zeitraum I

Initialjahr	t + 1
-------------	-------

Performance-Zeitraum II

Initialjahr	t + 1	t + 2
-------------	-------	-------

Performance-Zeitraum III

t + 1	t + 2	t + 3
-------	-------	-------

Initialjahr = Relevantes Geschäftsjahr

Zur Feststellung des Grades der durchschnittlichen Zielerreichung für das Erfolgsziel „Total Shareholder Return“ ist der Total Shareholder Return bezogen auf den Performance-Zeitraum anhand objektiv ermittelter und öffentlich zugänglicher Werte zu ermitteln. Sollten für diesen Performance-Zeitraum keine objektiv ermittelten und öffentlich zugänglichen Werte verfügbar sein, so berechnet sich der Total Shareholder Return auf Grundlage der gewichteten amtlichen Feststellung des Aktienkurses der Gesellschaft im Durchschnitt der letzten 30 Handelstage vor dem Beginn des jeweiligen Performance-Zeitraums und seiner gewichteten amtlichen Feststellung an den letzten 30 Handelstagen des Performance-Zeitraums.

Zur Feststellung des Grades der Zielerreichung für das Erfolgsziel „Aktien-Performance ggü. Index“ ist die Abweichung der Kursentwicklung der Aktie gegenüber der Entwicklung des EPRA Germany im jeweiligen Performance-Zeitraum in Prozent ausschlaggebend. Zu diesem Zweck wird bezogen auf den jeweiligen Performance-Zeitraum zunächst der Wert für die Entwicklung des EPRA Germany zwischen seiner amtlichen Festlegung am letzten Handelstag vor dem Beginn des jeweiligen Performance-Zeitraums und seiner amtlichen Feststellung am letzten Handelstag des Performance-Zeitraums in Prozent („EPRA Germany-Performance“) ermittelt (Vergleichswert). Die Aktien-Performance ergibt sich aus der durchschnittlichen Entwicklung der Aktie im Performance-Zeitraum. Zur Feststellung des Ausgangswertes wird der Durchschnitt des gewichteten amtlich festgestellten Aktienkurses der Gesellschaft jeweils für die letzten zehn Handelstage aller Kalenderquartale im Geschäftsjahr vor dem Beginn des Performance-Zeitraums gebildet. Der Ausgangswert wird mit dem Endwert verglichen. Zur Feststellung des Endwertes wird der Durchschnitt des gewichteten amtlich festgestellten Aktienkurses der Gesellschaft jeweils für die letzten zehn Handelstage aller Kalenderquartale im letzten Geschäftsjahr des Performance-Zeitraums gebildet.

Der Ziel-LTI und die einzelnen Tranchen erhöhen sich auch bei einer Zielerreichung von über 100 % nicht. Jede Tranche wird ihrerseits in zwei gleich große Teilbeträge geteilt, die ihrerseits jeweils einem der zwei Erfolgsziele zugeordnet werden.

Jeweils nach dem Ende eines Performance-Zeitraums wird nach der Billigung des Konzernabschlusses für das letzte Geschäftsjahr im Performance-Zeitraum der Zielerreichungsgrad für die zwei Erfolgsziele durch den Aufsichtsrat festgestellt und die sich daraus errechnenden Teilbeträge der Tranche ermittelt. Die Ermittlung der Zielerreichung erfolgt für jedes Erfolgsziel und für jede Tranche unabhängig voneinander; eine Verrechnung erfolgt – soweit rechnerisch möglich – innerhalb einer Tranche jedoch dergestalt, dass die Zielunterschreitung bei einem Erfolgsziel durch eine Zielüberschreitung bei dem anderen Erfolgsziel ausgeglichen werden kann. Eine Verrechnung über die einzelnen Tranchen hinweg erfolgt nicht. Der Auszahlungsbetrag einer jeden Tranche wird auf Grundlage der ermittelten Zielerreichungsgrade für die beiden Erfolgsziele durch Addition der jeweils erreichten Teilbeträge ermittelt. Insgesamt kann der Betrag von einem Drittel des Ziel-LTI in jeder Tranche jedoch

nicht überschritten werden, auch wenn der ermittelte Zielerreichungsgrad in Bezug auf beide Erfolgsziele insgesamt über 100 % liegt.

Treten außergewöhnliche Entwicklungen auf, so kann der Aufsichtsrat die nach Ablauf des jeweiligen Performance-Zeitraumes ermittelten Zielerreichungsgrade für Lars von Lackum und Volker Wiegel den auf Basis der diskretionären Entscheidung angepassten LTI um bis zu 20 % nach unten anpassen. Dadurch kann der auf jede Tranche entfallende Betrag von einem Drittel des Ziel-LTIs unterschritten werden. Für Thomas Hegel und Eckhard Schultz kann der LTI auf Basis der diskretionären Entscheidung um bis zu 20% nach oben oder unten angepasst werden. Dadurch kann der auf jede Tranche entfallende Betrag von einem Drittel des Ziel-LTIs unter- oder überschritten werden.

Mit Änderung des Vorstandsanstellungsvertrages vom 19. März 2019 mit Wirkung zum 1. Juni 2019 wurde die mehrjährige variable Zielvergütung (LTI) von Lars von Lackum von 364 Tsd. Euro p.a. auf 449 Tsd. Euro p.a. erhöht.

Der nach Ablauf des jeweiligen Performance-Zeitraums ermittelte und ggfs. angepasste LTI ist für Lars von Lackum auf 150 Tsd. Euro, für Dr. Volker Wiegel auf 115 Tsd. Euro, für Thomas Hegel auf 150 Tsd. Euro und für Eckhard Schultz auf 140 Tsd. Euro begrenzt. Der Gesamtbetrag des für ein Geschäftsjahr ausgelobten LTI ist für Lars von Lackum auf 414 Tsd. Euro, für Dr. Volker Wiegel auf 345 Tsd. Euro, für Thomas Hegel auf 449 Tsd. Euro und für Eckhard Schultz auf 419 Tsd. Euro begrenzt.

Ein sich daraus ergebender Bruttobetrag für eine Tranche wird spätestens 30 Tage nach der Billigung des konsolidierten IFRS-Konzernabschlusses für das letzte Geschäftsjahr im Performance-Zeitraum abgerechnet und dem Vorstandsmitglied ausgezahlt.

Zu Beginn eines jeden relevanten Geschäftsjahres schließen Aufsichtsrat und das jeweilige Vorstandsmitglied eine LTI-Zielvereinbarung ab, die die Vorgaben für die zwei Erfolgsziele für jede Tranche bezogen auf den jeweiligen Performance-Zeitraum enthält. Kommt eine Einigung insoweit nicht zustande, werden diese Bestandteile durch den Aufsichtsrat nach billigem Ermessen festgesetzt (§ 315 BGB), wobei sich das Ermessen an den Zielen des Vorjahres zu orientieren hat.

Im Falle eines rechtlichen Endes des Dienstverhältnisses eines Vorstandsmitglieds kann die Gesellschaft eine vorgezogene Abrechnung der später fällig werdenden Tranchen vornehmen. In diesem Fall können sich der Aufsichtsrat und das jeweilige Vorstandsmitglied anstelle der Ermittlung der tatsächlichen Zielerreichung einvernehmlich auf eine fiktive Zielerreichung verständigen. Der unter Zugrundelegung dieser fiktiven Zielerreichung ermittelte Betrag einer Tranche kann anschließend um 30 % gekürzt werden. Der Aufsichtsrat kann nach freiem Ermessen auf den Abschlag ganz oder teilweise verzichten.

Folgende Zielkonkretisierungen gelten (Zielkorridore gelten für sämtliche ausstehenden und beschlossenen LTI):

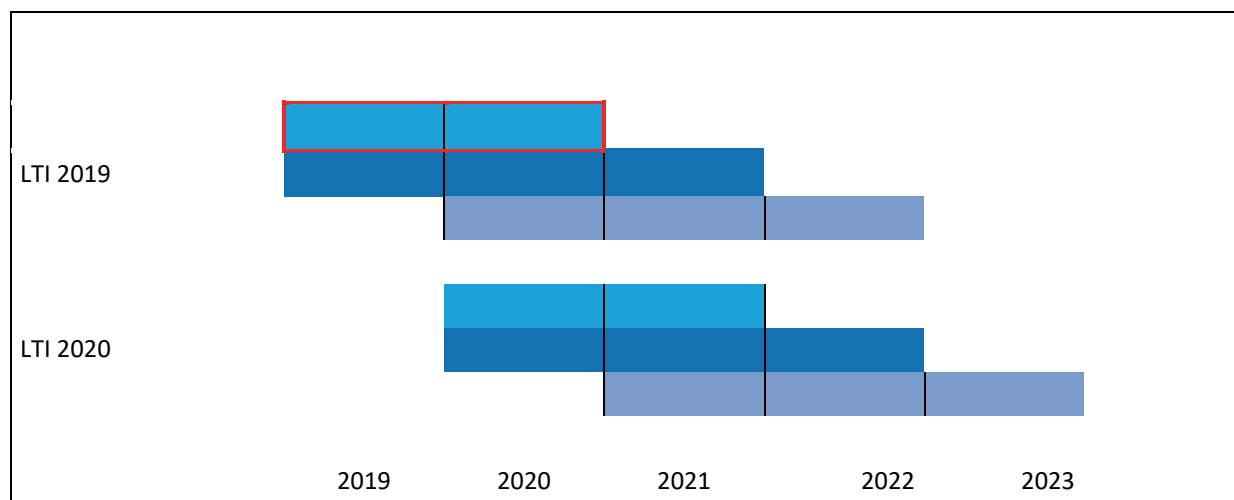
	Zielerreichungsgrad 80 %	Zielerreichungsgrad 100 %	Zielerreichungsgrad 120 % (maximum)

Total Shareholder Return Ø p.a.	5,6 %	7,0 %	8,4 %
Performance against EPRA	90 %	100 %	110 %

Die eigentlich in 2020 bis 2022 zur Auszahlung kommenden LTI Tranchen LTI 2016/3, LTI 2017/2 bis 3 und LTI 2018/1 bis 3 sind jeweils durch die Aufhebungsvereinbarungen mit Thomas Hegel sowie Eckardt Schultz vorzeitig abgegolten worden.

Mit Aufsichtsratsbeschluss vom 7. November 2019 wurde das LTI Programm 2020 für Lars von Lackum und Volker Wiegel gewährt (Grant Date).

Insgesamt sind noch die folgenden LTI-Programme ausstehend oder sind ab 2021 auszuzahlen:



Performance Zeitraum 1
 Performance Zeitraum 2
 Performance Zeitraum 3

In 2021 zur Auszahlung kommende LTI

Gesamtvergütung des Vorstands 2019

Die gewährten Zuwendungen auf Jahresbasis gemäß DCGK an den Vorstand betragen für das Geschäftsjahr 2019:

T€	Lars von Lackum ¹⁾				Dr. Volker Wiegel ²⁾				Thomas Hegel ³⁾				Eckhard Schultz ⁴⁾			
	CEO			2018	COO			2018	CEO			2018	CFO			
	2019	2019 min	2019 max		2019	2019 min	2019 max		2019	2019 min	2019 max		2019	2019 min	2019 max	
Festvergütung	561	561	561	0	433	433	433	0	628	628	628	628	568	568	568	568
Nebenleistungen	41	41	41	0	24	24	24	0	28	28	28	49	22	22	22	23
Summe fixe Vergütungsbestandteile	602	602	602	0	457	457	457	0	656	656	656	677	590	590	590	591
Einjährige variable Vergütung (STI)	348	0	453	0	288	0	374	0	374	0	486	374	359	0	467	359
Summe Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	204	0	414	0	0	0	0	0	251	0	449	220	235	0	419	205
LTI 2018 (bis 2021)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	220	0	0	0	205
LTI 2019 (bis 2022)	204	0	414	0	0	0	0	0	251	0	449	0	235	0	419	0
Summe variable Vergütungsbestandteile	552	0	866	0	288	0	374	0	625	0	935	594	594	0	886	564
Summe fixe und variable Vergütungsbestandteile	1.154	602	1.468	0	745	457	831	0	1.281	656	1.591	1.271	1.184	590	1.476	1.155
Versorgungsaufwand	107	107	107	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27	27	27	27
Gesamtvergütung	1.261	709	1.575	0	745	457	831	0	1.281	656	1.591	1.271	1.211	617	1.503	1.182

1) Beginn der Vorstandstätigkeit zum 01.01.2019. Aufgrund der Vertragsanpassung zum 01.06.2019 sind die gewährten Zuwendungen als Durchschnittswert angegeben.

2) Beginn der Vorstandstätigkeit zum 01.06.2019

3) Beendigung der Vorstandstätigkeit zum 29.05.2019

4) Beendigung der Vorstandstätigkeit zum 31.08.2019

Auf Basis der Einschätzung über die Erreichung der Performancehürden wurde per 31. Dezember 2019 ein Personalaufwand für die LTI Programme in Höhe von 3,4 Mio. Euro (2018: 1,7 Mio. Euro) nach IFRS bzw. 122 Tsd. Euro (2018: 0,7 Mio. Euro) nach HGB erfasst. Davon entfielen nach IFRS sowie HGB auf Lars von Lackum 110 Tsd. Euro sowie auf Volker Wiegel 12 Tsd. Euro. Auf Thomas Hegel entfielen nach IFRS 1,7 Mio. Euro (2018: 0,4 Mio. Euro) bzw. 0,2 Mio. Euro (2018: 0,4 Mio. Euro) nach HGB. Auf Eckhard Schultz entfielen nach IFRS 1,6 Mio. Euro (2018: 0,3 Mio. Euro) bzw. 0,3 Mio. Euro (2018: 0,3 Mio. Euro) nach HGB. Die Unterschiede in der Höhe des Personalaufwands nach IFRS und HGB resultieren im Wesentlichen aus der differenzierten Klassifizierung der Abfindungszahlungen für Thomas Hegel und Eckhard Schultz.

Der Zufluss nach DCGK an die Vorstandsmitglieder stellt sich wie folgt dar:

Zufluss T€	Lars von Lackum ¹⁾		Dr. Volker Wiegel ²⁾		Thomas Hegel ³⁾		Eckhard Schultz ⁴⁾	
	CEO				CEO		CFO	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Festvergütung	561	0	253	0	628	628	568	568
Nebenleistungen	41	0	14	0	28	49	22	23
Summe fixe Vergütungsbestandteile	602	0	267	0	656	677	590	591
Einjährige variable Vergütung (STI)	0	0	0	0	524	374	594	359
Mehnjährige variable Vergütung (LTI)	0	0	0	0	591	388	648	363
LTI 2014 (bis 2017)	0	0	0	0	0	100	0	93
LTI 2015 (bis 2018)	0	0	0	0	141	142	131	133
LTI 2016 (bis 2019)	0	0	0	0	195	146	212	137
LTI 2017 (bis 2019)	0	0	0	0	194	0	211	0
LTI 2018 (bis 2020)	0	0	0	0	62	0	93	0
LTI 2019 (bis 2021)	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe variable Vergütungsbestandteile	0	0	0	0	1.115	762	1.242	722
Summe fixe und variable Vergütungsbestandteile	602	0	267	0	1.772	1.439	1.832	1.313
Versorgungsaufwand	107	0	0	0	0	0	27	27
Gesamtvergütung	709	0	267	0	1.772	1.439	1.859	1.340

1) Beginn der Vorstandstätigkeit zum 01.01.2019

2) Beginn der Vorstandstätigkeit zum 01.06.2019

3) Beendigung der Vorstandstätigkeit zum 29.05.2019

4) Beendigung der Vorstandstätigkeit zum 31.08.2019

Die Gesamtbezüge gemäß HGB des Vorstands 2019 ergeben sich wie folgt:

Gesamtbezüge T€	Lars von Lackum ²⁾ CEO		Dr. Volker Wiegel ³⁾		Thomas Hegel ⁴⁾ CEO		Eckhard Schultz ⁵⁾ CFO		Summe	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Festvergütung	561	0	253	0	628	628	568	568	2.010	1.196
Nebenleistungen	41	0	14	0	28	49	22	23	105	72
Summe fixe Vergütungsbestandteile	602	0	267	0	656	677	590	591	2.115	1.268
Einjährige variable Vergütung (STI)	387	0	188	0	155	393	239	377	969	770
Mehrjährige variable Vergütung (LTI) ¹⁾	439 ⁶⁾	0	181	0	0	251	0	235	620	486
Summe variable Vergütungsbestandteile	826	0	368	0	155	644	239	612	1.588	1.256
Gesamtbezüge	1.428	0	635	0	811	1.321	829	1.203	3.703	2.524

1) Beinhaltet LTI Bezüge für 2020

2) Beginn der Vorstandstätigkeit zum 01.01.2019

3) Beginn der Vorstandstätigkeit zum 01.06.2019

4) Beendigung der Vorstandstätigkeit zum 29.05.2019

5) Beendigung der Vorstandstätigkeit zum 31.08.2019

6) Der Wert enthält das im Vorjahr 2018 gewährte LTI Programm 2019, welches aufgrund der zum 01.01.2019 beginnenden 2019 berücksichtigt wird.

Zum 31.12.2019 (31.12.2018) war Lars von Lackum im Besitz von 1.000 (0) Aktien, Thomas Hegel bis zum Austrittsdatum 29.05.2019 im Besitz von 54.602 (54.602) Aktien und Eckhard Schultz bis zum Austrittsdatum 31. August 2019 im Besitz von 50.938 (50.938) Aktien der LEG Immobilien AG.

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2019 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Leistungen aus Anlass der Beendigung der Vorstandstätigkeit

Zum 29. Mai 2019 wurde das Mandat von Thomas Hegel als Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG einvernehmlich beendet. Thomas Hegel erhält für die vorzeitige Beendigung des bis Ende Januar 2021 gehenden Vorstandsanstellungsvertrags eine Abfindungszahlung für die entgehende Fixvergütung in Höhe von 1.047 Tsd. Euro. Die Ansprüche aus Nebenleistungen werden mit 69 Tsd. Euro abgegolten. Der auf den Zeitraum 30. Mai 2019 bis Dezember 2019 entfallende STI sowie der STI 2020 und STI 2021 wurden mit einer Zielerreichung von 100 % auf einen Betrag von 624 Tsd. Euro festgelegt. Die gewährten LTI Ansprüche werden in Summe mit 1,5 Mio. Euro abgegolten. Die LTI Programme, die in 2020 zu Auszahlung gekommen wären, wurden auf Basis einer fiktiven Zielerreichungsquote von 100 % abgegolten. Kalkulatorisch wurden insoweit Tranchen, die in 2021 zur Auszahlung gekommen wären, mit einem Abzug von 2,5%, solche, die in 2022 zur Auszahlung gekommen wären, mit einem Abzug von 5 %, diejenigen, die in 2023 zur Auszahlung gekommen wären, mit einem Abzug von 7,5 %, die in 2024 zur Auszahlung vorgesehene Tranche mit einem Abschlag von 10 % und die in 2025 zur Auszahlung vorgesehene Tranche mit einem Abschlag von 12,5 % berücksichtigt.

Zum 31. August 2019 wurde das Vorstandsmandat von Eckhard Schultz einvernehmlich beendet. Eckhard Schultz erhält für die vorzeitige Beendigung des bis Ende Januar 2021 gehenden Vorstandsanstellungsvertrags eine Abfindungszahlung für die entgehende Fixvergütung in Höhe von 805 Tsd. Euro. Die Ansprüche aus Nebenleistungen werden mit 32 Tsd. Euro abgegolten. Die betriebliche Altersversorgung wird bis 31. Januar 2021 von der Gesellschaft übernommen. Der Versorgungsaufwand beträgt 22 Tsd. Euro. Der auf den Zeitraum

September 2019 bis Dezember 2019 entfallende STI sowie der STI 2020 und STI 2021 wurden mit einer Zielerreichung von 100 % auf einen Betrag von 508 Tsd. Euro festgelegt. Die gewährten LTI Ansprüche werden in Summe mit 1,3 Mio. Euro abgegolten. Die LTI Programme, die in 2020 zur Auszahlung gekommen wären, wurden auf Basis einer fiktiven Zielerreichungsquote von 100 % abgegolten. Kalkulatorisch wurden insoweit Tranchen, die in 2021 zur Auszahlung gekommen wären, mit einem Abzug von 2,5%, solche, die in 2022 zur Auszahlung gekommen wären, mit einem Abzug von 5 %, diejenigen, die in 2023 zur Auszahlung gekommen wären, mit einem Abzug von 7,5 %, die in 2024 zur Auszahlung vorgesehene Tranche mit einem Abschlag von 10 % und die in 2025 zur Auszahlung vorgesehene Tranche mit einem Abschlag von 12,5 % berücksichtigt.

Leistungen für den Fall der regulären Beendigung der Tätigkeit

Betriebliche Altersvorsorge

Lars von Lackum hat eine unverfallbare Anwartschaft auf Leistungen der betrieblichen Altersversorgung über eine Unterstützungskasse, die von der LEG Immobilien AG übernommen wurde. Es werden jährliche Beiträge in Höhe von 100.000 Euro brutto geleistet. Die Leistungen erfolgen im Jahr 2042 als einmalige Kapitalabfindung in Höhe von mindestens 2.325.000,00 Euro oder alternativ als monatliche Altersrentenzahlungen.

Darüber hinaus wurde Lars von Lackum eine arbeitgeberfinanzierte Versorgungszusage über eine Unterstützungskasse im Wege einer beitragsorientierten Leistungszusage gewährt. Die Zuzahlungen der LEG Immobilien AG sind auf maximal 50 % der Regelbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung begrenzt. Es wurden jährliche Beiträge in Höhe von 7.477,20 Euro brutto geleistet. Im Todesfall wird aus der Unterstützungskasse ein einmaliges Hinterbliebenenversorgungskapital an den jeweils Empfangsberechtigten gezahlt. Die Leistungen erfolgen zum Rentenbeginn von Lars von Lackum im Jahr 2042 als beitragsfreie Monatsrente oder als einmalige Kapitalabfindung in Höhe von 173.845,00 Euro.

Eckhard Schultz hat eine unverfallbare Anwartschaft auf Leistungen der betrieblichen Altersversorgung (inklusive Berufsunfähigkeitsversicherung) über eine rückgedeckte Unterstützungskasse, die ebenfalls von der LEG Immobilien AG übernommen wurde. Es wurden jährliche Beiträge in Höhe von 27.477,20 Euro brutto geleistet. In 2013 beschloss der Aufsichtsrat, Eckhard Schultz eine arbeitgeberfinanzierte Versorgungszusage über eine Unterstützungskasse im Wege einer beitragsorientierten Leistungszusage einzurichten. Die Zuzahlungen der LEG Immobilien AG sind auf maximal 50 % der Regelbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung begrenzt. Im Todesfall wird aus der Unterstützungskasse ein einmaliges Hinterbliebenenversorgungskapital an den jeweils Empfangsberechtigten gezahlt. Die Leistungen erfolgen zum Rentenbeginn von Eckhard Schultz im Jahr 2032 als beitragsfreie Monatsrente in Höhe von 634,08 Euro.

Für Lars von Lackum und Volker Wiegel sind zum 31. Dezember 2019 keine Rückstellungen gebildet worden.

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

Abfindungen

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit dürfen Zahlungen an das Vorstandsmitglied einschließlich Nebenleistungen nicht den Wert von zwei Jahresvergütungen einschließlich Nebenleistungen („Abfindungs-Cap“) und nicht den Wert der Vergütung für die Restlaufzeit dieses Vertrages überschreiten. Für die Berechnung des Abfindungs-Cap ist auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres und gegebenenfalls auch auf die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abzustellen (vgl. Empfehlung Nr. 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex).

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

Change of Control

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

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

Sterbegeld

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

Vergütungssystem Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wurde am 2. Januar 2013 mit neun Personen konstituiert. Auf Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG wurde in der ordentlichen Hauptversammlung am 25. Juni 2014 beschlossen, den Aufsichtsrat auf sechs Personen zu reduzieren.

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

Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die 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 entsprechende zeitanteilige Vergütung.

Seit der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Mai 2018 gilt folgende Regelung für die Aufsichtsratsvergütung gemäß § 8.10 der Satzung der LEG Immobilien AG: Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von 72 Tsd. Euro. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das 2,5-fache, ein stellvertretender Vorsitzender erhält das 1,25-fache dieses Betrags. Die Mitglieder eines Ausschusses des Aufsichtsrats erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 20 Tsd. Euro; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergütung gezahlt. Für die Teilnahme an einer Präsenzsitzung des Aufsichtsrats oder eines Ausschusses erhält jedes Mitglied zusätzlich ein Sitzungsgeld in Höhe von 2 Tsd. Euro je Sitzung.

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

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

Aufsichtsrats-Vergütung im Einzelnen –

Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2019 gewährt wurden oder gewährt werden

Name	Vorname	Aufsichtsrat		Prüfungsausschuss		Präsidium		Nominierungsausschuss	Gesamt je Mitglied 2019 (netto)
		Vergütung	Sitzungsgeld	Vergütung	Sitzungsgeld	Vergütung	Sitzungsgeld		
Zimmer	Michael	180.000,00 € Vorsitzender	10.000,00 €	./.	./.	40.000,00 € Vorsitzender	8.000,00 €	0,00 € Vorsitzender	238.000,00 €
Jütte	Stefan	90.000,00 € Stellv. Vorsitz.	12.000,00 €	40.000,00 € Vorsitzender	8.000,00 €	20.000,00 € Stellv. Vorsitzender	8.000,00 €	0,00 € Stellv. Vorsitzender	178.000,00 €
Dr. Ludewig	Johannes	72.000,00 € Mitglied	12.000,00 €	./.	./.	20.000,00 €	8.000,00 €	0,00 €	112.000,00 €
Dr. Scharpe	Jochen	72.000,00 € Mitglied	10.000,00 €	20.000,00 € Stellv. Vorsitzender	8.000,00 €	0,00 € Vertretungsmitglied	0,00 €	0,00 €	110.000,00 €
Hayday	Natalie	72.000,00 € Mitglied	12.000,00 €	20.000,00 € Mitglied	8.000,00 €	./.	./.	./.	112.000,00 €
Dr. Nolting	Claus	72.000,00 € Mitglied	12.000,00 €	./.	./.	./.	./.	./.	84.000,00 €
Summe		558.000,00 €	68.000,00 €	80.000,00 €	24.000,00 €	80.000,00 €	24.000,00 €	./.	834.000,00 €

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder der LEG Immobilien AG betragen nach IFRS und HGB in 2019 0,8 Mio. Euro (2018: 0,7 Mio. Euro).

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2019 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

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

Als börsennotierte Aktiengesellschaft gibt die LEG Immobilien AG gemäß § 289f HGB und § 315d HGB eine Erklärung zur Unternehmensführung ab. Diese schließt ein (i) die Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG, (ii) relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinaus angewandt werden, (iii) eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise von deren Ausschüssen, (iv) Angaben über die Besetzung von Führungspositionen mit Frauen und (v) eine Beschreibung des Diversitätskonzepts des Vorstands und des Aufsichtsrats.

Vor diesem Hintergrund gibt die LEG Immobilien AG die folgende Erklärung zur Unternehmensführung ab:

Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG haben die folgende Erklärung gemäß § 161 AktG im November 2019 verabschiedet:

„Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG (die „Gesellschaft“) erklären, dass die Gesellschaft seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz im November 2018 den vom Bundesministerium der Justiz am 24. April 2017 im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ (Fassung vom 07. Februar 2017, der „Kodex“) ohne Ausnahme entsprochen hat.

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

Düsseldorf, im November 2019

Der Vorstand der LEG Immobilien AG

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG“

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

Die LEG Immobilien AG ist auf eine nachhaltige, erfolgreiche Bestandsbewirtschaftung und auf Wachstum durch Ankäufe und Neubau ausgerichtet. Dies ist untrennbar verbunden mit der wertorientierten Unternehmensführung und einer sozialen Verantwortung für das Unternehmen als Teil des Gemeinwesens („Corporate Social Responsibility“), zu der sich die LEG Immobilien AG bekennt. Kundenorientierung, Verlässlichkeit und soziales Engagement sind Kernstücke der Unternehmensphilosophie. Sie sichern eine nachhaltig hohe Auslastung und den Werterhalt der Bestände und erhalten bzw. schaffen eine Vertrauensbasis mit den Mietern, Mitarbeitern und den privatwirtschaftlichen sowie den staatlichen Partnern.

Förderung sozialer Projekte vor Ort

Die LEG Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften engagieren sich in vielerlei lokalen Projekten wie z.B. Mieter- und Stadtteilstunden, Unterstützung von kulturellen oder sozialen Einrichtungen oder Sportvereinen. Durch diese Maßnahmen werden Sozialstrukturen und Nachbarschaften aktiv gefördert, um Zugehörigkeit und Bindungen der Mieter untereinander und zum Unternehmen zu stärken, die wiederum zu einer langfristigen Mietpartnerschaft, einem Werterhalt und einem Verantwortungsbewusstsein für die Siedlung führen.

Stiftungen

2010 wurde die gemeinnützige „LEG NRW Mieter-Stiftung“ ins Leben gerufen. Mit einem Stiftungsvermögen von 5,0 Mio. Euro unterstützt sie einzelne Mieter der Unternehmensgruppe, die aufgrund einer akuten wirtschaftlichen Notlage oder ihres seelischen, körperlichen oder geistigen Zustands Unterstützung benötigen. Daneben werden individuell und wirkungsspezifisch Sozialprojekte, Schulen und gemeinnützige Initiativen vor Ort gefördert. Ziel dieses Engagements ist es, einen konkreten Mehrwert für die Mieter, die Siedlungen und die Öffentlichkeit zu schaffen, zum Beispiel in Form barrierefreier Wohnungen oder integrationsfördernder oder interkultureller Veranstaltungen.

Im Berichtsjahr wurde zudem die Stiftung „Dein Zuhause hilft“ gegründet. Die Stiftung ist mit 16 Mio. Euro ausgestattet und soll die soziale Situation der Mieter durch direkte Hilfe dauerhaft verbessern. Die Stiftung wird dazu eigene Sozialmanager beschäftigen, um Menschen mit ganz unterschiedlichen Problemen in den Beständen der LEG und darüber hinaus frühzeitig zu identifizieren und mit Unterstützung spezialisierter karitativer und gemeinnütziger Organisationen diese Probleme anzugehen und zu lösen. Thematische Schwerpunkte sind dabei unter anderem Hilfestellungen für Kinder, die in herausfordernden Verhältnissen leben, Unterstützung von Senioren im Wohnalltag, Betreuungsangebote für Familien und Beratungsangebote sowie Begleitung bei Krankheiten, beispielsweise Sucht.

Kundenbeirat

Ebenfalls im Berichtsjahr wurde ein LEG-Kundenbeirat ins Leben gerufen, der eine wichtige beratende Funktion hat. Der Kundenbeirat ermöglicht einen intensiveren Kundendialog und bietet die Möglichkeit, durch den direkten Austausch mehr über die Meinungen, Anliegen und Bedürfnisse der Mieter zu erfahren. Insofern unterstützt der Kundenbeirat die kontinuierlichen Bemühungen der LEG, die Kundenzufriedenheit weiter zu erhöhen. Zudem finden regelmäßig Treffen des Vorstands mit Kunden statt.

Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft

Die LEG Immobilien AG ist Mitglied des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. („ICG“). Das ICG hat unter www.icg-institut.de einen „Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft“ (Stand Juli 2017, „ICGK“) veröffentlicht, der den DCGK um branchenspezifische Anmerkungen ergänzt und zu mehr Transparenz, einem verbesserten Ansehen und einer gestärkten Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche führen soll. Aufsichtsrat und Vorstand der LEG Immobilien AG bekennen sich zu den wesentlichen Zielen und Grundsätzen des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft und stimmen darin überein, dass mit Ausnahme der Regelungen in der dortigen Ziffer 5.3.2i auch die Empfehlungen des ICGK beachtet werden sollen.

Ziffer 5.3.2.i des ICGK empfiehlt, dass der Aufsichtsrat, Prüfungsausschuss oder ein gesonderter Bewertungsausschuss mit der Bewertung des Immobilienbestands und der Auswahl der Bewerter befasst wird. Die Geschäftsordnung des Vorstands der LEG Immobilien AG sieht derzeit vor, dass grundlegende Änderungen von Bewertungsverfahren einem Zustimmungsvorbehalt des Aufsichtsrats unterstehen. Darüber hinaus überwachen und überprüfen der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats umfassend im Rahmen der gesetzlichen und durch den Corporate Governance Kodex vorgesehenen Empfehlungen die Erstellung des Jahresabschlusses und in diesem Zusammenhang auch die Bewertung des Immobilienbestands. Die Bewertung des Immobilienbestands selbst erfolgt durch die Gesellschaft, zusätzlich validiert durch einen externen Immobilienbewerter und den Abschlussprüfer. Sowohl der Abschlussprüfer als auch der externe Immobilienbewerter nehmen regelmäßig an Sitzungen des Aufsichtsrats bzw. des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats teil.

Compliance

Die LEG Immobilien AG unterhält ein Compliance-Managementsystem, das Maßnahmen zur Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien insbesondere in den Bereichen Anti-Korruption, Wettbewerb, Steuern, Produkt, Datenschutz und Kapitalmarkt bündelt. Das Compliance-Managementsystem

zielt darauf ab, Regelverstöße in den genannten Bereichen im Unternehmen vorzubeugen, diese aufzudecken und zu sanktionieren. Die LEG Immobilien AG hat in diesem Zusammenhang u.a. einen Compliance-Beauftragten und als zusätzlichen Ansprechpartner einen erfahrenen externen Ombudsmann ernannt. Ein Hinweisgebersystem gibt Mitarbeitern und auch Dritten die Möglichkeit, geschützt Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben. Zu der Darstellung des Compliance-Managementsystems wird auf den Abschnitt Risiko- und Chancenbericht des Geschäftsberichts verwiesen.

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

Die LEG Immobilien AG hat als deutschem Recht unterliegende Aktiengesellschaft ein duales Führungssystem, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Im dualen Führungssystem sind Geschäftsleitung und -kontrolle klar getrennt.

Vorstand

Der Vorstand leitet die LEG Immobilien AG in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Die Geschäftsordnung für den Vorstand hat der Aufsichtsrat zuletzt am 27. August 2019 angepasst. Sie sieht unter anderem vor, dass bestimmte Geschäfte von besonderer Bedeutung der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats oder eines seiner Ausschüsse bedürfen. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Ungeachtet der Gesamtverantwortung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus dem Geschäftsverteilungsplan.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand. Er bestellt die Mitglieder des Vorstands und beruft diese ab und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Seine Aufgaben und Rechte werden durch die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung und die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat hat zuletzt in seiner ordentlichen Sitzung vom 25. März 2014 die Geschäftsordnung aktualisiert. Der Aufsichtsrat überprüft regelmäßig die Effizienz seiner Tätigkeit, zuletzt im Berichtsjahr. Die Prüfung wurde in Form einer Selbstevaluation anhand eines anonymisierten Fragebogens durchgeführt.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

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

Der Aufsichtsratsvorsitzende hält mit dem Vorstand, insbesondere mit dem Vorsitzenden des Vorstands, regelmäßig Kontakt und berät mit ihm Fragen der Strategie, Planung, Geschäftsentwicklung, Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance des Unternehmens. Der Aufsichtsratsvorsitzende 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. Der Aufsichtsratsvorsitzende unterrichtet sodann das Präsidium bzw. den Aufsichtsrat und beruft erforderlichenfalls außerordentliche Sitzungen ein.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2019 über drei Ausschüsse: das Präsidium, den Nominierungsausschuss und den Prüfungsausschuss. Weitere Ausschüsse können nach Bedarf gebildet werden.

Präsidium des Aufsichtsrats

Das Präsidium berät über Schwerpunktthemen und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats vor. Insbesondere bereitet das Präsidium die Beschlüsse des Aufsichtsrats über folgende Angelegenheiten vor:

- Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Ernennung des Vorstandsvorsitzenden;
- Abschluss, Änderung und Beendigung der Anstellungsverträge mit den Mitgliedern des Vorstands;
- Struktur des Vergütungssystems für den Vorstand einschließlich der wesentlichen Vertragselemente und der Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder; und
- Erwerb von Immobilienportfolios.

Das Präsidium berät – unter Einbeziehung des Vorstands – regelmäßig über die langfristige Nachfolgeplanung für den Vorstand. Das Präsidium beschließt anstelle des Aufsichtsrats, jedoch vorbehaltlich der vorgenannten und sonstiger zwingender Zuständigkeiten des Aufsichtsrats, über folgende Angelegenheiten:

- Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern nach § 112 AktG;
- Zustimmung zu Geschäften – sofern ihr Gegenstandswert 25.000 Euro übersteigt – zwischen der Gesellschaft oder einem ihrer Konzernunternehmen einerseits und einem Vorstandsmitglied oder Personen oder Unternehmungen, die einem Vorstandsmitglied nahestehen, andererseits;
- Einwilligung in anderweitige Tätigkeiten eines Vorstandsmitglieds nach § 88 AktG sowie die Zustimmung zu sonstigen Nebentätigkeiten, insbesondere die Wahrnehmung von Aufsichtsratsmandaten und Mandaten in vergleichbaren Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen außerhalb des Konzerns;
- Gewährung von Darlehen an die in §§ 89, 115 AktG genannten Personen;
- Zustimmung zu Verträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern nach § 114 AktG; sowie
- nach der Satzung der Gesellschaft oder der Geschäftsordnung für den Vorstand sonst erforderliche Zustimmung zu Maßnahmen des Vorstands, sofern die Angelegenheit keinen Aufschub duldet und ein Beschluss des Aufsichtsrats nicht rechtzeitig gefasst werden kann.

Mitglieder des Präsidiums sind der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Michael Zimmer, sein Stellvertreter, Herr Stefan Jütte und Herr Dr. Johannes Ludwig. Herr Michael Zimmer ist als Aufsichtsratsvorsitzender zugleich Vorsitzender des Präsidiums. Der Aufsichtsrat hat Herrn Dr. Scharpe zum Ersatzmitglied (im Vertretungsfall) benannt.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss tritt bei Bedarf zusammen und schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor. Mitglieder des Nominierungsausschusses sind die Mitglieder des Präsidiums (Herren Michael Zimmer, Stefan Jütte und Dr. Johannes Ludwig). Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist ebenfalls Vorsitzender des Nominierungsausschusses.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung, der Auswahl des Abschlussprüfers und insbesondere der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung sowie der Compliance. Der Prüfungsausschuss befasst sich zudem mit der gemäß § 289b HGB zu erstellenden nichtfinanziellen Erklärung. Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss (und ggf. den Konzernabschluss) und die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer (insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung) vor. Der

Prüfungsausschuss trifft geeignete Maßnahmen, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. So hat der Prüfungsausschuss in einer „White List“ eine begrenzte Anzahl von Nichtprüfungsleistungen freigegeben, die durch den Abschlussprüfer erbracht werden können. Sollte der Abschlussprüfer mit weiteren Aufgaben beauftragt werden, ist eine Freigabe des Prüfungsausschusses erforderlich. Zudem hat die Gesellschaft im Auftrag des Prüfungsausschusses einen Prozess etabliert, wonach sichergestellt wird, dass keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen an den derzeitigen Abschlussprüfer sowie an mögliche zukünftige Abschlussprüfer vergeben werden. Die Arbeit des Prüfungsausschusses folgt einer eigenen Geschäftsordnung, die zuletzt am 17. Juni 2016 geändert wurde.

Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Herr Stefan Jütte (Vorsitzender), Herr Dr. Jochen Scharpe (stellv. Vorsitzender), und Frau Natalie C. Hayday. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängig und verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren.

Detaillierte Informationen zur Arbeit des Aufsichtsrats und der Zusammensetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2019 sind im Abschnitt Bericht des Aufsichtsrats des Geschäftsberichts zu finden.

Zusammensetzung der Führungsorgane

Zielgrößen für die Beteiligung von Frauen

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

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 8. März 2017, bezogen auf den sechsköpfigen Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG, vor dem Hintergrund der bestehenden Besetzung des Aufsichtsrats eine Quote von 16,6 % (entspricht einer Frau im sechsköpfigen AR) beschlossen und den 31. Dezember 2021 als Frist zur Zielerreichung gesetzt.

Vorstand

Der AR plant, in seiner Sitzung am 5. März 2020 für den Frauenanteil im Vorstand eine Quote von 33,3 % und als Frist für die Erreichung dieses Ziels den 31. Dezember 2022 festzulegen.

Führungsebenen unterhalb des Vorstands

Die LEG Immobilien AG selbst verfügt über keine Mitarbeiter, weshalb folglich auch keine Ziele festgelegt werden können. In der Vorstandssitzung vom 6. März 2017 hat der Vorstand der LEG Immobilien AG jedoch freiwillig gruppenweite Ziele zur Besetzung von Führungspositionen mit Frauen festgelegt und sowohl für die erste wie auch für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 30 % und eine Zielerreichungsfrist bis zum 31. Dezember 2021 festgesetzt.

Diversitätskonzept

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat für seine Zusammensetzung die nachfolgenden Ziele benannt, die unterschiedliche Diversitätsanforderungen beinhalten:

- Mit der Zusammensetzung des Aufsichtsrats soll das gesetzte Kompetenzprofil erfüllt werden: Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen aufgrund ihrer Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die Aufgaben eines Aufsichtsratsmitglieds in einem börsennotierten Immobilienunternehmen mit Fokus auf Wohnimmobilien wahrzunehmen. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus die Bereiche Unternehmensleitung, Wohnungswirtschaft, Immobilientransaktionen, Banken- und Kapitalmarktfinanzierung, Finanzen sowie Verwaltung und Regulierung als spezielle Kompetenzfelder benannt, die von dem Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit erfüllt werden sollen.
- Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex erfüllen.
- Mindestens fünf Mitglieder des Aufsichtsrats sollen unabhängig im Sinne von Ziffer 5.4.2 Satz 2 des DCGK sein.
- Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen im Interesse eines ergänzenden Zusammenwirkens eine hinreichende Vielfalt im Hinblick auf unterschiedliche berufliche Hintergründe, Fachkenntnisse und Erfahrungen haben.
- Der Aufsichtsrat soll mit mindestens einer Frau besetzt sein.
- Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Kandidaten vorgeschlagen werden, die im Zeitpunkt der Wahl jünger als 75 Jahre sind.
- Die Amtszeit eines Aufsichtsratsmitglieds soll in der Regel nicht länger als fünfzehn Jahre dauern.

Der Aufsichtsrat berücksichtigt bei der Entscheidung über seine Wahlvorschläge neben den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben insbesondere auch die vorstehenden Ziele und das Kompetenzprofil. Das Gleiche gilt für den Nominierungsausschuss, der den Aufsichtsrat bei der Suche nach geeigneten Kandidaten vorbereitend unterstützt. Mit der gegenwärtigen Besetzung werden sämtliche Ziele und damit eine ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats erreicht.

Vorstand

Für die Zusammensetzung des Vorstands bestehen die folgenden Zielsetzungen:

- Jedes Mitglied des Vorstands muss nicht nur über eine grundlegende eigene Qualifikation verfügen, sondern für das Unternehmen in seiner konkreten Situation und in Anbetracht künftiger Aufgaben geeignet sein.
- In der Geschäftsordnung des Vorstands ist festgelegt, dass die Mitglieder des Vorstands in der Regel nicht älter als fünfundsechzig Jahre sein sollen.
- Die Mitglieder des Vorstands sollen sich in Hinblick auf ihre Kompetenz und Kenntnisse ergänzen. Dabei soll der Vorstand derart zusammengesetzt sein, dass er in seiner Gesamtheit nicht nur über unternehmerische und Führungskompetenz, sondern auch über Kompetenz im Immobilienmanagement und über umfassende Kenntnisse der regionalen Wohnungsmärkte verfügt.
- Zudem ist der Vorstand so zusammenzusetzen, dass Finanzmarktcompetenz sowie soziale Kompetenz, beispielsweise im Bereich des Sozial- und Quartiersmanagements, vorhanden ist.
- Der AR plant, in seiner Sitzung am 5. März 2020 für den Frauenanteil im Vorstand eine Quote von 33,3 % festzulegen.

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. Mit der aktuellen Besetzung des Vorstands sind sämtliche Zielsetzungen erreicht.

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und 315d HGB einschließlich der vorgenannten Erklärung gemäß § 161 AktG und der weiteren Angaben ist zusätzlich auf der Homepage der LEG Immobilien AG unter www.leg.ag wiedergegeben.

Nichtfinanzielle Erklärung nach § 289b HGB und § 315b HGB i.V.m. § 289b HGB

Anstelle einer nichtfinanziellen Konzernklärung nach § 315b HGB i.V.m. § 289b HGB erstellt die LEG Immobilien AG einen gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht, der die inhaltlichen Vorgaben nach § 315c HGB i.V.m. § 289c HGB erfüllt und spätestens vier Monate nach dem Bilanzstichtag auf der Internetseite des Unternehmens unter www.leg.ag für mindestens zehn Jahre verfügbar ist.

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

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Es sind 69.009.836 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 31.594.092,00 Euro. Das bedingte Kapital beträgt 31.594.092,00 Euro.

Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung

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

Beteiligungen am Kapital mit Stimmrecht über 10 %

Zum 31. Dezember 2019 war Massachusetts Financial Services Company (Boston, Massachusetts, USA) mit 10,46 % am Kapital der Gesellschaft und somit auch an den bestehenden Stimmrechten beteiligt. Massachusetts Financial Services Company hat am 15. Oktober 2019 eine entsprechende Meldung nach §§ 33 ff. WpHG an die LEG übermittelt, die von dieser am 16. Oktober 2019 veröffentlicht wurde.

Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

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

Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und Satzungsänderungen

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

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

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe von Aktien

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 16. Mai 2022 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 31.594.092 neuen Aktien um insgesamt bis zu 31.594.092,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017).

Das Grundkapital ist um bis zu 31.594.092,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 31.594.092 neuen Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2017/2018). Die bedingte Kapitalerhöhung steht unter dem Vorbehalt, dass die Voraussetzungen für in 2014 oder in 2017 ausgegebene Wandlungsrechte oder zukünftig auszugebende Wandlungsrechte ausgeübt werden und durch entsprechende Nutzung des bedingten Kapitals bedient werden. In Folge der Wandlung der Wandelanleihe 2014/2021 wurde das bedingte Kapital in Höhe von 5.821.651 Aktien genutzt.

Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien

Die Hauptversammlung der LEG Immobilien AG hat am 17. Mai 2017 den Vorstand gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien, zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung gilt bis zum 16. Mai 2022 und kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Der Erwerb erfolgt unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, bei

denen, sofern nicht der Ausschluss des Andienungsrechtes zugelassen ist, der Gleichbehandlungsgrundsatz der Aktionäre (§ 52a AktG) ebenfalls zu wahren ist, oder mittels der Einräumung von Andienungsrechten.

Sofern der Erwerb der Aktien über die Börse erfolgt, darf der Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten drei Börsenhandelstagen vor dem Erwerb oder der Eingehung einer Verpflichtung zum Erwerb um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb aufgrund eines öffentlichen Kaufangebots an alle Aktionäre oder aufgrund einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, so darf der an die Aktionäre gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten drei Börsenhandelstagen vor der Veröffentlichung des Angebots oder, bei einem Erwerb auf andere Weise, vor dem Erwerb um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb mittels Einräumung von Andienungsrechten, darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den Durchschnitt der Aktienkurse an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten drei Börsenhandelstagen vor dem Tag der Annahme der Verkaufsofferten bzw. dem Tag der Einräumung von Andienungsrechten um nicht mehr als 10 % über- und um nicht mehr als 20 % unterschreiten.

Die Ermächtigung kann zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck ausgeübt werden. Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, die auf der Grundlage der Erwerbsermächtigung erworbenen Aktien – nach Maßgabe weiterer Voraussetzungen – insbesondere wie folgt zu verwenden: (i) zur Einziehung der Aktien, (ii) zur 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, Immobilienportfolien und Forderungen gegen die Gesellschaft, sowie (vi) zur Erfüllung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. – pflichten, wobei diese Ermächtigung sich beschränkt auf einen anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt höchstens 10 % des Grundkapitals der LEG Immobilien AG zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – 10 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veräußerung der Aktien. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist in bestimmten Fällen ausgeschlossen bzw. kann bei einem Bezugsangebot an die Aktionäre für Spitzenbeträge ausgeschlossen werden.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

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

Die LEG Immobilien AG hat im August 2017 eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von 400 Mio. Euro ausgegeben. Nach den Bedingungen der Wandelschuldverschreibung haben die Inhaber der Wandelschuldverschreibung 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 Wandelschuldverschreibung bei Veröffentlichung eines entsprechenden Übernahmeangebots die Wandelschuldverschreibung aufschiebend bedingt auf den Kontrollwechsel zur Wandlung einreichen. Das

Ausmaß der Anpassung des Wandlungspreises sinkt dabei während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibung und ist näher in den Bedingungen der Wandelschuldverschreibung geregelt.

Die LEG Immobilien AG hat im Januar 2017 eine Unternehmensanleihe im Gesamtnennbetrag von 500 Mio. Euro ausgegeben. Nach den Anleihebedingungen haben die Gläubiger das Recht, im Falle eines Kontrollwechsels die vollständige oder teilweise Rückzahlung, oder, nach Wahl der LEG Immobilien AG, den Ankauf ihrer Schuldverschreibungen zu verlangen.

Die LEG Immobilien AG hat außerdem im November 2019 ein Debt Issuance Programm aufgelegt und in diesem Rahmen zwei Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 300 Mio. bzw. 500 Mio. Euro ausgegeben. Den Gläubigern dieser Anleihen steht das Recht zu, die Rückzahlung ihrer Schuldverschreibungen zu verlangen, wenn ein Kontrollwechsel eintritt und sich innerhalb von 90 Tagen nach dem Kontrollwechsel das Kreditrating verschlechtert.

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

Ein Kontrollwechsel nach diesen Bedingungen liegt vor, wenn eine Person oder gemeinsam handelnde Personen 30 % oder mehr Aktien an der LEG Immobilien AG halten oder wenn anderweitig Kontrolle über die Gesellschaft ausgeübt werden kann.

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

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sind den Vorstandsmitgliedern unter bestimmten Umständen Leistungen zugesagt worden, die den Anforderungen der Ziffer 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex durch Einhaltung der dort vorgesehenen Begrenzung des Abfindungs-Cap jeweils entsprechen.

Düsseldorf, den 4. März 2020

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand



Lars von Lackum



Dr. Volker Wiegel

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

LEG Immobilien AG

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	31.12.2019		31.12.2018
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.738.405.792,34		3.708.386.572,64
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.679.201.188,33		1.040.201.188,33
		5.417.606.980,67	4.748.587.760,97
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.626.530,75		2.468.495,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21.236.789,23		19.927.446,76
3. Sonstige Vermögensgegenstände	382.787,94		9.108,22
		23.246.107,92	22.405.049,98
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.206.412,96	4.206.412,96	169.876,81
		27.452.520,88	22.574.926,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten	12.861.578,00	12.861.578,00	30.863.463,00
Summe Aktiva		<u>5.457.921.079,55</u>	<u>4.802.026.150,76</u>

PASSIVA	31.12.2019		31.12.2018
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital Nennwert bedingtes Kapital: EUR 25.772.441,00 (im Vorjahr: EUR 31.594.092,00)	69.009.836,00		63.188.185,00
II. Kapitalrücklage	943.715.605,04		614.567.497,35
III. Gewinnrücklagen	2.089.398.764,06		2.359.398.764,06
IV. Bilanzergebnis	256.974.007,98		226.935.871,93
		3.359.098.213,08	3.264.090.318,34
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	181.300,00		156.312,00
2. Sonstige Rückstellungen	18.747.774,70		66.700.040,05
		18.929.074,70	66.856.352,05
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen davon konvertibel: EUR 400.000.000,00 (Vorjahr: EUR 700.000.000,00)	1.930.000.000,00		1.330.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.000.000,00		100.000.000,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	808.719,28		731.316,66
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.337.047,56		10.659.852,30
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 1.381.384,73 (Vorjahr: EUR 1.022.978,56)	17.610.960,30		23.551.246,78
		2.073.756.727,14	1.464.942.415,74
D. Passive Latente Steuern	6.137.064,63	6.137.064,63	6.137.064,63
Summe Passiva		5.457.921.079,55	4.802.026.150,76

**Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

	01.01.-31.12.2019		01.01.-31.12.2018
	EUR	EUR	EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge		14.887.780,53	1.685.755,29
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-8.581.190,40		-5.270.090,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-186.767,98		-28.775,59
davon für Altersversorgung: EUR 155.548,80 (Vorjahr: EUR 25.977,47)		-8.767.958,38	-5.298.866,37
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.625.237,02	-5.148.572,96
4. Erträge aus Beteiligungen		1.417.699,13	1.053.429,13
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.417.699,13 (Vorjahr: EUR 1.053.429,13)			
5. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		786.634,48	518.752,31
6. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		15.817.686,58	15.817.686,58
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 15.817.686,58 (Vorjahr: EUR 15.817.686,58)			
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		161.001,50	160.587,35
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 16.211,01 (Vorjahr: EUR 15.720,61)			
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-35.585.177,72	-21.743.317,66
davon an verbundene Unternehmen EUR 1.602.511,93 (Vorjahr: EUR 1.030.674,85)			
davon Aufwendungen aus Aufzinsung EUR 5.017,00 (Vorjahr: EUR 7.282,00)			
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	-109.581,74
10. Ergebnis nach Steuern		-16.907.570,90	-13.064.128,07
11. Jahresfehlbetrag		-16.907.570,90	-13.064.128,07
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		3.881.578,88	1.197.081.245,57
13. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen		270.000.000,00	240.000.000,00
14. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		0,00	-1.197.081.245,57
15. Bilanzgewinn		256.974.007,98	226.935.871,93

Anhang der

LEG Immobilien AG

für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2019

I. Allgemeine Angaben zum Einzelabschluss der LEG Immobilien AG

Die LEG Immobilien AG (im Folgenden „LEG AG“) hat ihren Sitz in der Hans-Böckler-Str. 38 in 40476 Düsseldorf und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf (Handelsregisternummer HRB 69386).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde nach den Vorschriften des HGB, des AktG sowie nach der Bilanzierungsrichtlinie der LEG AG aufgestellt.

Die LEG AG ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB.

Die LEG AG und ihre unmittelbaren und mittelbaren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen im Land Nordrhein-Westfalen. Am 31. Dezember 2019 hielt die LEG-Gruppe 135.303 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 TEUR 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 Abschlusstichtag 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 und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen werden brutto ausgewiesen.

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

3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

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 mehr 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) unter Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2018 G bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen werden mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat Dezember 2019 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer pauschal angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 S. 2 HGB).

Der Bewertung liegen die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Parameter zugrunde:

Pensionen		
Angaben in %	31.12.2019	31.12.2018
Abzinsungssatz	2,71	3,21
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,00	2,00

Erfolgsauswirkungen aus einer Änderung des Diskontierungssatzes werden im Personalaufwand erfasst.

3. Verbindlichkeiten

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

4. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Passivseite Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

5. Ertragsteuern

Die LEG AG ist als Organträgerin einer steuerlichen Organschaft alleinige Steuerschuldnerin. Tatsächliche und **latente Steuern** der Organgesellschaften sind vollständig in dem Jahresabschluss der Organträgerin auszuweisen, da sie alleine 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 sowie auf steuerliche Zinsvorträge im Sinne des § 4h EStG i.V.m. § 8a KStG gebildet, soweit innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Verlustverrechnung zu erwarten ist.

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

Der Berechnung der latenten Steuern liegt folgender Steuersatz zugrunde:

Angaben in %	31.12.2019	31.12.2018
Körperschaftsteuersatz einschl. Solidaritätszuschlag	15,825	15,825
Gewerbesteuersatz	15,4	15,4
Gewerbesteuerhebesatz	440	440
Effektiver Steuersatz	31,225	31,225

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

1. Steuerliche Zins- und Verlustvorträge
2. Pensionsrückstellungen

Die Differenzen zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz, die zu passiven latenten Steuern führen, entfallen im Wesentlichen auf die Anteile an verbundenen Unternehmen.

III. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

A. Bilanz

1. Anlagevermögen

Finanzanlagen

Der Zugang des Finanzanlagevermögens resultiert aus einem Joint-Venture Aufhebungsvertrag mit innogy SE und der damit verbundenen Erhöhung der Anteile an der Energie ServicePlus GmbH in Höhe von TEUR 29.254 sowie einer im Berichtsjahr erfolgten Einlage in die EnergieServicePlus GmbH in Höhe von TEUR 765.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 1.679.000 (Vorjahr: TEUR 1.040.000) die LEG NRW GmbH und in Höhe von TEUR 201, wie im Vorjahr, die GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH.

Es liegen keine vorübergehenden Wertminderungen vor.

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

2. Umlaufvermögen

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von TEUR 1.523. Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.112	2.071
Sonstige Forderungen	18.125	17.856
Summe Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21.237	19.927
Davon Forderungen gegen Gesellschafter	0	0
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0

3. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind verschiedene, zeitlich abgegrenzte Aufwandsposten enthalten.

Im Wesentlichen betrifft dies Aufwendungen (Disagios) im Zusammenhang mit Wandelschuldverschreibungen in Höhe von TEUR 12.822 (Vorjahr: TEUR 30.553).

Die mit Vertrag vom 07. April 2014 begebene Wandelschuldverschreibung über einen Gesamtnennbetrag von TEUR 300.000 wurde nach Ausübung des Kündigungsrechts der Emittentin zum 04. Oktober 2019 vorzeitig zurückgezahlt und das übrigbleibende Disagio in Höhe von TEUR 10.597 gegen die Kapitalrücklage aufgelöst.

Mit Vertrag vom 29. August 2017 hat die LEG AG eine Wandelschuldverschreibung über einen Gesamtnennbetrag von TEUR 400.000 begeben. Bei dem Unterschiedsbetrag zwischen

- dem Emissionserlös und
- der Summe aus der zu passivierenden Prämie für die Stillhalteverpflichtung und der zum Erfüllungsbetrag zu passivierenden Anleiheverbindlichkeit

handelt es sich um ein Disagio, das als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert und planmäßig über die Laufzeit von 8 Jahren aufgelöst wird.

4. Eigenkapital

Bewegungen des Eigenkapitals der LEG AG:

TEUR	31.12.2019	31.12.2018	Delta
Gezeichnetes Kapital	69.010	63.188	5.822
Kapitalrücklage	943.716	614.567	329.149
Gewinnrücklage	2.089.399	2.359.399	-270.000
Bilanzgewinn	256.973	226.936	30.037
Summe	3.359.098	3.264.090	95.009

Die Anzahl der zum 31. Dezember 2019 ausgegebenen nennwertlosen Stückaktien beträgt 69.009.836 Stück. Auf jede Aktie entfällt rechnerisch ein anteiliger Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00. Stimmrechtsbeschränkte Aktien existieren nicht. Von der Gesellschaft werden keine eigenen Aktien gehalten.

Mit Vertrag vom 07. April 2014 hat die LEG AG eine nicht nachrangige, unbesicherte Wandelanleihe mit einer Laufzeit bis 01. Juli 2021, einem Gesamtnennbetrag von TEUR 300.000 und einen Nennbetrag von TEUR 100 je Stück begeben. Am 29. August 2019 hat die LEG AG als Emittentin von ihrem vorzeitigen Kündigungsrecht der Wandelschuldverschreibung Gebrauch gemacht. Bis zum 04. Oktober 2019 hat eine vollständige Wandlung durch die Anleihegläubiger stattgefunden. Es sind 5.821.651 neue Aktien entstanden.

Die Wandlung führte zum Untergang der Verbindlichkeit aus der Wandelanleihe von TEUR 300.000 und der Stillhalteverpflichtung für die eine Rückstellung in Höhe von TEUR 45.567 Mio. Euro passiviert war, sowie das verbliebene aktivierte Disagio in Höhe von TEUR 10.597. In Summe ergibt sich hieraus ein Anstieg des Eigenkapitals in Höhe von TEUR 334.970; hiervon entfallen TEUR 5.822 auf das gezeichnete Kapital sowie TEUR 329.149 auf die Kapitalrücklage.

4.1 Genehmigtes Kapital

Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2017 und Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2016

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17. Mai 2017 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 16. Mai 2022 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 31.594.092 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 31.594.092,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017).

4.2 Bedingtes Kapital

Schaffung eines Bedingten Kapitals 2013/2014

Der Vorstand der LEG AG hat am 07. April 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, nicht-nachrangige, unbesicherte Wandelanleihen mit einer Laufzeit bis 1. Juli 2021, einem Gesamtnennbetrag von TEUR 300.000 und einen Nennbetrag von TEUR 100 je Stück, zu begeben. Diese waren mit einem Rückzahlungsrecht des Inhabers und einem Kündigungsrecht der Emittentin in 2019 ausgestattet. Die Bezugsrechte der Aktionäre der LEG wurden bei der Platzierung ausgeschlossen. Die Wandelanleihen waren in bis zu 5.821.651 neue bzw. bestehende auf den Namen lautende Stammaktien der LEG wandelbar. Am 29. August 2019 hat die LEG AG als Emittentin von ihrem vorzeitigen Kündigungsrecht Gebrauch gemacht. Zum 04. Oktober 2019 ist eine vollständige Wandlung erfolgt.

Änderung des Bedingten Kapitals 2013/2016 bzw. Schaffung eines Bedingten Kapitals 2013/2017

Die Gesellschaft hat am 01. September 2017 eine Emission einer nicht-nachrangigen, unbesicherten Wandelschuldverschreibung mit einer Laufzeit bis 2025 in einem Gesamtnennbetrag von TEUR 400.000 vorgenommen. Der anfängliche Wandlungspreis betrug 118,47 EUR. Die Wandelschuldverschreibungen sind in bis zu 3.376.406 neue bzw. bestehende auf den Namen lautende Stammaktien der LEG wandelbar. Die Wandelschuldverschreibungen haben eine Laufzeit von 8 Jahren und werden zu 100 % ihres Nennbetrages in Höhe von TEUR 100 je Wandelschuldverschreibung begeben und, sofern sie nicht vorab gewandelt oder zurückgekauft und eingezogen wurden, zurückgezahlt.

Zum 31.12.2019 erfolgten keine Umwandlungen. Das Nominalvolumen der Wandelanleihe von TEUR 400.000 ist unter den Anleihen gem. § 266 Abs. 2 HGB ausgewiesen.

Änderung des Bedingten Kapitals 2013/2017 bzw. Schaffung eines Bedingten Kapitals 2013/2017/2018

Die Hauptversammlung vom 17. Mai 2018 hat das von der Hauptversammlung am 17. Mai 2017 beschlossene Bedingte Kapital 2013/2017 wie folgt geändert:

Die von der Hauptversammlung am 17. Mai 2017 unter Tagesordnungspunkt 7b beschlossene Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Options- und/ oder Wandlungsrechten (bzw. einer Kombination dieser Instrumente) wird in dem Umfang aufgehoben, in dem sie nicht im Rahmen der Ausgabe der Wandelschuldverschreibungen im September 2017 ausgenutzt wurde.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 16. Mai 2023 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte mit Options- und/oder Wandlungsrechten (bzw. eine Kombination dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu TEUR 1.200.000 mit oder ohne Laufzeitbegrenzung (nachstehend gemeinsam „Schuldverschreibungen“) auszugeben und den Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu EUR 31.594.092,00 nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechtsbedingungen (im Folgenden jeweils „Bedingungen“) zu gewähren. Die jeweiligen Bedingungen können auch Pflichtwandlungen zum

Ende der Laufzeit oder zu anderen Zeiten vorsehen, einschließlich der Verpflichtung zur Ausübung des Wandlungs- bzw. Optionsrechts. Die Schuldverschreibungen sind gegen Barleistung auszugeben.

Die Schuldverschreibungen können außer in Euro auch – unter Begrenzung auf den entsprechenden Euro-Gegenwert – in der gesetzlichen Währung eines OECD-Landes ausgegeben werden. Die Schuldverschreibungen können auch von in- oder ausländischen Unternehmen, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar mit der Mehrheit der Stimmen und des Kapitals beteiligt ist, ausgegeben werden; in diesem Fall wird der Vorstand ermächtigt, für die Gesellschaft die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Gläubigern solcher Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Bei Emission der Schuldverschreibungen können bzw. werden diese im Regelfall in jeweils unter sich gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 31.594.092,00 durch Ausgabe von bis zu 31.594.092 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2017/2018).

Das Bedingte Kapital 2013/2017/2018 dient der Ausgabe von Aktien an die Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Options- und/oder Wandlungsrecht und/oder Wandlungspflicht (bzw. einer Kombination dieser Instrumente), die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 17. Januar 2013, vom 17. Mai 2017 oder vom 17. Mai 2018 ausgegeben wurden oder werden.

Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe der jeweiligen Ermächtigung des jeweils festzulegenden Wandlungs- oder Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- oder Optionsrechten aus ausgegebenen Schuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird 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 wird ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Änderung des Bedingten Kapitals 2013/2017/2018

Auf Grund der am 17. Januar 2013, 25. Juni 2014, 24. Juni 2015, 19. Mai 2016, 17. Mai 2017, 17. Mai 2018 in den Hauptversammlungen beschlossenen bedingten Erhöhung des Grundkapitals und vorzeitigen Rückzahlung der Wandelanleihe mit einem Gesamtnennwert von TEUR 300.000 sind Bezugsaktien im Nennwert von EUR 5.821.651,00 ausgegeben worden; das Grundkapital hat sich damit auf EUR 69.009.836,00 erhöht. Das bedingte Kapital beträgt jetzt EUR 25.772.441,00.

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. Im Geschäftsjahr 2019 liegen die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB bei TEUR 938.060. Diese decken 10% des Grundkapitals (TEUR 6.901) ab. Die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB betragen TEUR 5.656.

Gemäß Beschluss des Vorstandes vom 19. Februar 2020 wurden aus den anderen Gewinnrücklagen TEUR 270.000 entnommen und dem Bilanzgewinn zugeführt.

Die Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 2.089.399 resultieren mit TEUR 31.741 aus dem Bilanzgewinn 2010 in der Rechtsform der GmbH & Co. KG, mit insgesamt TEUR 2.567.658 aus der Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2017, einer Entnahme in Höhe von TEUR 240.000 im Geschäftsjahr 2018 und einer Entnahme in Höhe von TEUR 270.000 im Geschäftsjahr 2019. Bei den Gewinnrücklagen handelt es sich ausschließlich um andere Gewinnrücklagen.

Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von TEUR 223.054 (3,53 Euro pro Aktie) erfolgte mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. Mai 2019. Die Auszahlung war am 04. Juni 2019 fällig.

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

Gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB besteht ein ausschüttungsgesperrter Betrag in Höhe von TEUR 36. 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.

Der Bilanzgewinn entwickelte sich von TEUR 226.936 zu Beginn des Geschäftsjahres durch die Dividendenausschüttung von TEUR 223.054, den Jahresfehlbetrag von TEUR 16.908 sowie nach der Entnahme aus der Gewinnrücklage von TEUR 270.000 auf TEUR 256.974 zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019.

5. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

Für ein ehemaliges Vorstandsmitglied bestand eine Direktzusage der LEG Wohnen NRW GmbH. Die LEG AG ist in die Verpflichtung eingetreten, die Direktzusage zu übernehmen. Der bestehende Verpflichtungsumfang zum 31. Dezember 2012 nach BilMoG wurde vor diesem Hintergrund auf die LEG AG überführt.

Zum Bilanzstichtag ergeben sich Rückstellungen für Pensionen gemäß § 253 Abs. 6 HGB in Höhe von TEUR 181 (Vorjahr: TEUR 156). Diese liegen um TEUR 36 (Unterschiedsbetrag) unter dem Bewertungsansatz für Pensionsrückstellungen, der sich zum 31.12.2019 bei Anwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes ergeben hätte.

Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 7) sind im Finanzergebnis unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Rückstellungen für Veröffentlichungs- u. Prüfungskosten	712	774
Rückstellungen für sonstige Verwaltungskosten	45	45
Übrige Rückstellungen	16.383	61.949
Rückstellungen für den Personalbereich	1.172	2.761
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	436	1.171
Summe sonstige Rückstellungen	18.748	66.700

In den sonstigen Rückstellungen ist eine Rückstellung in Höhe von TEUR 15.235 für die Stillhalterverpflichtung/das Wandlungsrecht einer Wandelanleihe ausgewiesen, deren Höhe sich nach dem Zeitwert des Wandlungsrechts im Ausgabezeitpunkt bemisst und solange wertmäßig unverändert bleibt, bis die Wandlung vollzogen ist.

Die Rückstellung für die Stillhalterverpflichtung/ das Wandlungsrecht der am 7. April 2014 ausgegebenen und bis zum 4. Oktober 2019 vollständig gewandelten Wandelanleihe in Höhe von TEUR 45.567 wurde gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 2 HGB vollständig in die Kapitalrücklage umgebucht.

6. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten, die Sicherung dieser Verbindlichkeiten durch Pfandrechte und die Mitzugehörigkeit zu anderen Posten der Bilanz sind in der Anlage 3 zum Anhang dargestellt.

Zum 28. November 2019 wurde eine Anleihe mit einer Tranche in Höhe von TEUR 500.000 und einer Laufzeit von acht Jahren sowie einer Tranche in Höhe von TEUR 300.000 und einer Laufzeit von 15 Jahren begeben. Zum 23. April 2019 wurden weitere Finanzierungsmittel in Höhe von TEUR 50.000 und einer Laufzeit von 17 Jahren sowie in Höhe von TEUR 50.000 und einer Laufzeit von 25 Jahren aufgenommen. Die LEG AG hat am 29. August 2019 von ihrem vorzeitigen Rückzahlungsrecht Gebrauch gemacht und eine mit Vertrag vom 07. April 2014 begebene Wandelanleihe in Höhe von TEUR 300.000 gekündigt.

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

TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	47	127
Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling	13.590	10.060
Sonstige Verbindlichkeiten	11.700	473
Summe Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.337	10.660
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0

Sonstige Verbindlichkeiten beinhalten mit TEUR 1.262 und einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr eine erstattungspflichtige Steuernachzahlung einer Konzerngesellschaft aus Betriebsprüfungen für zurückliegende Geschäftsjahre.

7. Passive latente Steuern

Zum 31.12.2019 werden passive latente Steuern TEUR 6.137 ausgewiesen. Dieser Betrag ergibt sich aus der Verrechnung von TEUR 21.295 passiven latenten Steuern und TEUR 15.158 aktiven latenten Steuern.

B. Gewinn- und Verlustrechnung

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

TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Erträge aus Beteiligungserwerb	11.223	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	444	20
Sonstige Erträge	3.221	1.666
Summe sonstige betriebliche Erträge	14.888	1.686
Davon periodenfremd	11.697	29

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren vorwiegend aus einem Joint-Venture Aufhebungsvertrag. Hierin wurde ein Rückerwerb der in 2015 veräußerten Anteile an der EnergieServicePlus GmbH vereinbart, der mit wirtschaftlicher Wirkung zum 31. Dezember 2019 erfolgte. Dies führte zur Realisierung des Veräußerungserlös aus dem Verkaufsvorgang in 2015 in Höhe von TEUR 11.223. Die sonstigen Erträge enthalten im Wesentlichen eine Erstattung aus der Geschäftsbesorgung durch die LEG Management GmbH in Höhe von TEUR 3.191 (Vorjahr: TEUR 1.657).

Der **Personalaufwand** ist von TEUR 5.299 auf TEUR 8.768 gestiegen. Thomas Hegel ist mit Abschluss der Hauptversammlung am 29. Mai 2019 aus dem Vorstand der LEG AG ausgeschieden. Eckhard Schultz ist zum 31. August 2019 aus dem Vorstand der LEG AG ausgeschieden. Der Aufsichtsrat hat Lars von Lackum zum 1. Juni 2019 zum Vorstandsvorsitzenden (Chief Executive Officer, CEO) der Gesellschaft bestellt. Herr Dr. Volker Wiegel wurde zum 1. Juni 2019 zum Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt und verantwortet das Ressort Chief Operating Officer (COO). Für weitergehende Ausführungen verweisen wir auf Kapitel „Gesamtbezüge der Organmitglieder“ in den Sonstigen Angaben.

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

TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Aufwendungen für die Verwaltung	3.557	3.552
Sonstige Aufwendungen	2.068	1.597
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen	5.625	5.149
Davon periodenfremd	0	0

Die **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** resultieren aus Ausleihungen an die GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland mbH und die LEG NRW GmbH.

Die **Zinserträge** resultieren wie im Vorjahr vorwiegend aus der Finanzierung über Commercial Paper in Höhe von TEUR 145.

Die **Zinsaufwendungen** betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für eine Unternehmensanleihe in Höhe von TEUR 6.254, für Wandelanleihen von insgesamt TEUR 4.300, sonstige Finanzierungen in Höhe von TEUR 16.244 sowie für die planmäßige Auflösung der Disagios von TEUR 7.134. In den Zinsaufwendungen für sonstige Finanzierungen sind Einmalkosten für die Emission eines Anleiheoptionsprogramm in Höhe von TEUR 11.427 enthalten

Die Verzinsung aus dem Cash-Management in Höhe von TEUR 1.599 erfolgt mit EURIBOR zzgl. einer Marge von 1,5%. Soweit dieser negativ ist, erfolgt eine Verzinsung in Höhe der Marge.

In den **Zinsaufwendungen** sind TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 7) aus der Aufzinsung von Rückstellungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr enthalten.

IV. Sonstige Angaben

1. Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2019 berechnete Gesamthonorar wird aufgeschlüsselt nach Abschlussprüfungsleistungen, anderen Bestätigungsleistungen sowie sonstigen Leistungen in dem entsprechenden Abschnitt des Konzernabschlusses der LEG AG angegeben.

Für die LEG AG und die von ihr beherrschten Unternehmen wurden andere Bestätigungsleistungen im Wesentlichen für die Erteilung eines Comfort Letter im Zusammenhang mit einem Anleihenprogramm und die prüferische Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichtes erbracht. Die sonstigen Leistungen beinhalten Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Analyse von Finanzinformationen.

2. Nahestehende Personen und Unternehmen

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

Nahestehende Personen

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

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Zu den nahestehenden Unternehmen der LEG AG zählen sowohl sämtliche Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen der LEG-Gruppe als auch bestimmte nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen. Sämtliche Geschäfte werden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

3. 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 AG 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 2019 war keine Kündigung vorgenommen worden. Für das Geschäftsjahr 2019 hat die Gesellschaft eine Erstattung aus der wechselseitigen Verrechnung der Umlagen von TEUR 3.191 (Vorjahr: TEUR 1.657) erhalten.

Am 15. November 2019 hat die LEG AG eine freiwillige Verlustübernahmeerklärung für das Geschäftsjahr 2020 gegenüber der EnergieServicePlus GmbH abgegeben und gemäß § 325 HGB im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt. Mit einer Inanspruchnahme wird auf Grund erwarteter Jahresüberschüsse nicht gerechnet.

Weiterhin hat die LEG Holding GmbH, 100% Tochter der LEG AG, am 15. November 2019 eine freiwillige Verlustübernahmeerklärung für das Geschäftsjahr 2020 gegenüber der LEG NRW GmbH abgegeben und gemäß § 325 HGB im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt. Im Falle einer Inanspruchnahme, mit der auf Grund erwarteter Jahresüberschüsse nicht gerechnet wird, wäre die LEG AG gegenüber der LEG Holding GmbH in Folge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages zum Ausgleich verpflichtet.

4. Haftungsverhältnisse

Die LEG AG hat Garantien gegenüber Bankinstituten wegen Betriebsmittellinienvereinbarungen einer Tochtergesellschaft (Hauptschuldnerin) in Höhe von TEUR 185.000 gewährt. Bei dem aufgeführten Haftungsverhältnis wird das Risiko einer Inanspruchnahme als nicht wahrscheinlich eingeschätzt, wegen der positiven Ertragslage der Tochtergesellschaft.

Die LEG AG tritt in alle ab 01. August 2019 entstehenden Zahlungsverpflichtungen der ESP gegenüber der Uniper Energy Sales GmbH bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 12.000 zuzüglich aufgelaufene Zinsen mit ein. Bei dem aufgeführten Haftungsverhältnis wird das Risiko einer Inanspruchnahme als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

Die LEG AG hat zu Gunsten der ESP eine Patronatserklärung abgegeben, in der sie sich verpflichtet, die ESP in ausreichendem Maße zu unterstützen, dass Verpflichtungen aus mit Dritten geschlossenen Verträgen zu Gaslieferungen erfüllt werden können. Zum 31. Dezember 2019 bestehen Verbindlichkeiten aus Gaslieferungen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 2.142. Bei dem aufgeführten Haftungsverhältnis wird das Risiko einer Inanspruchnahme als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

5. Arbeitnehmer

Neben den Vorstand werden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

6. Vorstand

Die LEG AG wird vertreten durch den Vorstand, der aus 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	Chief Digital Officer (CDO), Köln ab 01. Januar 2019	AR-Vorsitz	Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Wuppertal ab 15. August 2019
	Vorstandsvorsitzender (CEO), Köln ab 01. Juni 2019	AR-Vorsitz	GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland mbH ab 1. Juli 2019
	und	AR-Vorsitz	AVW Versicherungsmakler GmbH
	Finanzvorstand (CFO), Köln ab 01. September 2019	AR-Vorsitz	LEG Wohnen NRW GmbH ab 1. Juni 2019
		Beirat	Haus- und Grundbesitzerbeirat der Westfälischen Provinzial Versicherung AG
Dr. Volker Wiegel	Operativer Vorstand (COO), Düsseldorf ab 01. Juni 2019		
Thomas Hegel	Vorstandsvorsitzender (CEO), Erftstadt bis 29. Mai 2019	AR-Vorsitz	Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung Wuppertal bis 29. Mai 2019
		AR-Vorsitz	GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland mbH bis 29. Mai 2019
		AR	AVW Versicherungsmakler GmbH
		AR-Vorsitz	LEG Wohnen NRW GmbH bis 29. Mai 2019
		Beirat	ista International GmbH
		Beirat	BAG Bundesarbeitsgemeinschaft deutscher Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft bis 31. Dezember 2019
		Beirat	Aareon Kundenbeirat Deutsche Bank AG
Eckhard Schultz	Finanzvorstand und stellvertretender Vorstandsvorsitzender (CFO), Starnberg bis 31. August 2019	Beirat	Commerzbank AG

7. Aufsichtsrat

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

Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien Im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG				
AR-Mitglied		Gremium	Firma	ab/bis
Michael Zimmer	Vorsitzender, Selbständiger Investor und Berater, Pulheim	Kuratorium	Cornelius Stiftung für Kinder suchtkranker Eltern „Stiftung der bewohnte Garten“ „Stiftung Dein Zuhause hilft“	ab 01. Januar 2020
Stefan Jütte	stellvertretender Vorsitzender, Diplom-Kaufmann, Bonn			
Dr. Johannes Ludewig	Unternehmensbe- rater, Berlin	Normenkon- trollrat	German National Regulatory Control Council High Level Group of Independent Stakeholders on Administrative Bur- dens of the European Commission	
Dr. Jochen Scharpe	Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH, München	Aufsichtsrat	FFIRE Immobilienverwaltung AG	
		Aufsichtsrat	Instone Real Estate Group AG	
Natalie Hayday	Geschäftsführerin bei der 7Square GmbH, Frankfurt	Aufsichtsrat	JOST Werke AG	
Dr. Claus Nolting	Rechtsanwalt und Consultant, Frankfurt	Aufsichtsrat	IKB Deutsche Industriebank AG	
		Aufsichtsrat (Vorsitzender)	MHB Bank	
		Aufsichtsrat	Hamburg Trust Real Estate Invest	

8. Gesamtbezüge der Organmitglieder

LTI Vorstandsverträge

Die Anstellungsverträge der Vorstände beinhalten ein Long-Term-Incentive-Programm, welches für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt wird. Das Programm ist auf einen vierjährigen Zeitraum ausgelegt und in drei Performance-Zeiträume (bis zum Ende des ersten, zweiten bzw. dritten auf das relevante Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahr) unterteilt. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung bestimmter Erfolgsziele. Die maßgeblichen Erfolgsziele sind hierbei der Total Shareholder Return sowie die Entwicklung des LEG-Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA Germany Index.

Gesamtbezüge

Die Gesamtbezüge des Vorstandes sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Gesamtbezüge des Vorstands		
TEUR	2019	2018
Festvergütung	2.010	1.521
Nebenleistungen	105	87
Summe fixe Vergütungsbestandteile	2.115	1.608
Einjährige variable Vergütung (STI)	969	954
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	620	486
Summe variable Vergütungsbestandteile	1.589	1.440
Gesamtbezüge	3.704	3.048

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

Zum 29. Mai 2019 wurde das Mandat von Thomas Hegel als Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG einvernehmlich beendet. Thomas Hegel erhält für die vorzeitige Beendigung des bis Ende Januar 2021 gehenden Vorstandsanstellungsvertrags eine Abfindungszahlung für die entgehende Fixvergütung in Höhe von 1.047 Tsd. Euro. Die Ansprüche aus Nebenleistungen werden mit 69 Tsd. Euro abgegolten. Der auf den Zeitraum 30. Mai 2019 bis Dezember 2019 entfallende STI sowie der STI 2020 und STI 2021 wurden mit einer Zielerreichung von 100 % auf einen Betrag von 624 Tsd. Euro festgelegt. Die gewährten LTI Ansprüche werden in Summe mit 1,5 Mio. Euro abgegolten. Die LTI Programme, die in 2020 zu Auszahlung gekommen wären, wurden auf Basis einer fiktiven Zielerreichungsquote von 100 % abgegolten. Kalkulatorisch wurden insoweit Tranchen, die in 2021 zur Auszahlung gekommen wären, mit einem Abzug von 2,5%, solche, die in 2022 zur Auszahlung gekommen wären, mit einem Abzug von 5 %, diejenigen, die in 2023 zur Auszahlung gekommen wären, mit einem Abzug von 7,5 %, die in 2024 zur Auszahlung vorgesehene Tranche mit einem Abschlag von 10 % und die in 2025 zur Auszahlung vorgesehene Tranche mit einem Abschlag von 12,5 % berücksichtigt.

Zum 31. August 2019 wurde das Vorstandsmandat von Eckhard Schultz einvernehmlich beendet. Eckhard Schultz erhält für die vorzeitige Beendigung des bis Ende Januar 2021 gehenden Vorstandsanstellungsvertrags eine Abfindungszahlung für die entgehende Fixvergütung in Höhe von 805 Tsd. Euro. Die Ansprüche aus Nebenleistungen werden mit 32 Tsd. Euro abgegolten. Die betriebliche Altersversorgung wird bis 31. Januar 2021 von der Gesellschaft übernommen. Der Versorgungsaufwand beträgt 22 Tsd. Euro. Der auf den Zeitraum September 2019 bis Dezember 2019 entfallende STI sowie der STI 2020 und STI 2021 wurden mit einer Zielerreichung von 100 % auf einen Betrag von 508 Tsd. Euro festgelegt. Die gewährten LTI Ansprüche werden

in Summe mit 1,3 Mio. Euro abgegolten. Die LTI Programme, die in 2020 zu Auszahlung gekommen wären, wurden auf Basis einer fiktiven Zielerreichungsquote von 100 % abgegolten. Kalkulatorisch wurden insoweit Tranchen, die in 2021 zur Auszahlung gekommen wären, mit einem Abzug von 2,5%, solche, die in 2022 zur Auszahlung gekommen wären, mit einem Abzug von 5 %, diejenigen, die in 2023 zur Auszahlung gekommen wären, mit einem Abzug von 7,5 %, die in 2024 zur Auszahlung vorgesehene Tranche mit einem Abschlag von 10 % und die in 2025 zur Auszahlung vorgesehene Tranche mit einem Abschlag von 12,5 % berücksichtigt.

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2019 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der LEG Immobilien AG betragen im Geschäftsjahr 2019 TEUR 860 (Vorjahr: TEUR 877).

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2019 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Vergütungsbericht im Lagebericht.

Gesamtbezüge der früheren Organmitglieder

Die Gesamtbezüge der früheren Organmitglieder beliefen sich für das Geschäftsjahr 2019 auf TEUR 5.969 (Vorjahr: TEUR 1.272). Zum 31. Dezember 2019 beträgt die Pensionsverpflichtung gegenüber einem ehemaligen Organmitglied TEUR 181 (Vorjahr: TEUR 156).

9. Konzernabschluss

Die LEG AG, 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 der Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i.V.m. § 315e Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften. Der Konzernabschluss der LEG AG wird gem. § 325 Abs. 3 HGB offengelegt und ist im Bundesanzeiger 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 2019 dargestellt. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite unter

https://www.leg-wohnen.de/fileadmin/user_upload/Assets/PDFs/Unternehmen/Investor_Relations/Corporate_Governance/Entsprechenserklaerung_161-AktG-Nov2019.pdf

der Gesellschaft zugänglich.

11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Wirkung zum 01. Juli 2020 wurde Frau Susanne Schröter-Crossan zum weiteren Vorstand (CFO) bestellt.

12. Ergebnisverwendung

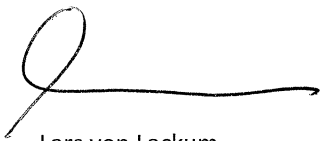
Der Vorstand schlägt vor, vom Bilanzgewinn in Höhe von 256.974.007,98 Euro einen Betrag von 248.435.409,60 Euro nach Ausschüttungsbeschluss als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Vorstand und Aufsichtsrat werden diesen Vorschlag der ordentlichen Hauptversammlung als gemeinsamen Gewinnverwendungs-vorschlag unterbreiten.

Düsseldorf, den 4. März 2020

LEG Immobilien AG

Der Vorstand



Lars von Lackum



Dr. Volker Wiegel

Anlagenspiegel zum 31.12.2019

Anlage 1 zum Anhang

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Restbuchwerte	Restbuchwerte
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019	01.01.2019	Zu- gänge	Abgänge	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.708.386.572,64	30.019.219,70	0,00	3.738.405.792,34	0,00	0,00	0,00	0,00	3.738.405.792,34	3.708.386.572,64
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.040.201.188,33	639.000.000,00	0,00	1.679.201.188,33	0,00	0,00	0,00	0,00	1.679.201.188,33	1.040.201.188,33
	4.748.587.760,97	669.019.219,70	0,00	5.417.606.980,67	0,00	0,00	0,00	0,00	5.417.606.980,67	4.748.587.760,97

Anteilsbesitzliste zum 31.12.2019

Anlage 2 zum Anhang

VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN				
	Kapitalan- teil in %	Eigenkapi- tal* T €	Ergebnis* T €	
LEG Immobilien AG, Düsseldorf	Ober-gesell- schaft			
Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	109.441	-11	
LEG Holding GmbH, Düsseldorf	100,00	880.763	29	
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	99,98	1.287.018	64.753	
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	63	-8	
LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Düsseldorf	94,00	34	0	
Calor Caree GmbH, Düsseldorf	94,00	25	0	
LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	13.745	0	
Baum Erste Wohnimmobilien Bremen GmbH, Hannover	94,90	-672	-3.557	
Baum Zweite Wohnimmobilien Bremen GmbH, Hannover	94,90	4.218	274	
Baum Wohnimmobilien Oldenburg GmbH, Hannover	94,90	4.268	-136	
LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf	100,00	25.863	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	345	0	***
LEG LWS GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LEG Solution GmbH, Düsseldorf	100,00	66.718	0	
LEG Wohnviertel Dyk GmbH, Düsseldorf	100,00	335	168	
LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Düsseldorf	100,00	13.753	0	
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Liebenscheid	94,86	5.870	1.771	
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ennigerloh Süd-Ost mbH i.L., Köln	94,90	-7.743	-118	
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, Höx- ter	100,00	11.909	0	
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund	100,00	318.566	0	***

VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	Kapital- anteil in %	Eigenka- pital* T €	Ergebnis* T €
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
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	22.556	797
LEG Recklinghausen 2 GmbH, Düsseldorf	94,90	10.926	351
Erste WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0 ***
WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0 ***
EnergieServicePlus GmbH, Düsseldorf	100,00	9.799	2.569 ***
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	33.744	2.648 **/**
AWM Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	2.318	0
Vitus Service GmbH, Düsseldorf	100,00	29	0
BRE/GEWG GmbH, Düsseldorf	100,00	24.169	0
Gemeinnützige Eisenbahn Wohnungsbaugesellschaft mbH, Düsseldorf	94,90	6.496	0

* Sofern keine anderen Angaben erfolgen, handelt es sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des noch nicht festgestellten handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2019. Im Falle des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags wird ein Null-Ergebnis ausgewiesen.

** Ergebnis vor Verlustverrechnung und vor Ergebnisabführung

*** Befreiung gemäß §264 Abs. 3 HGB

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	21.441	561
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	3.628	11

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 (31.12.2018)

Anlage 3 zum Anhang

Verbindlichkeitspiegel

31.12.2019

insgesamt

D a v o n

	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung*)
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Anleihen	1.930.000.000,00 (1.330.000.000,00)	0,00 (0,00)	1.930.000.000,00 (1.330.000.000,00)	1.430.000.000,00 (1.030.000.000,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.000.000,00 (100.000.000,00)	100.000.000,00 (100.000.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	808.719,28 (731.316,66)	808.719,28 (731.316,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.337.047,56 (10.659.852,30)	25.337.047,56 (10.659.852,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	17.610.960,30 (23.551.246,78)	17.610.960,30 (14.512.696,78)	0,00 (9.038.550,00)	0,00 (9.038.550,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	2.073.756.727,14 (1.464.942.415,74)	143.756.727,14 (125.903.865,74)	1.930.000.000,00 (1.339.038.550,00)	1.430.000.000,00 (1.039.038.550,00)	0,00 (0,00)	

*) GPR = Grundpfandrechte

*) PR = Pfandrecht

Anlage 4 zum Anhang

Übersicht Stimmrechtsmitteilungen										
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	02.01.2019	1	21.12.2018	-	0,00% (0)	9,98% (6.308.996)	0,16%	10,15%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	08.01.2019	1	27.12.2018	-	0,00% (0)	9,97% (6.297.256)	0,16%	10,13%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	08.01.2019	1	24.12.2018	-	0,00% (0)	10,01% (6.327.404)	0,16%	10,18%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	11.01.2019	1	04.01.2019	-	0,00% (0)	10,05% (6.352.423)	0,17%	10,22%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	15.01.2019	1	09.01.2019	-	0,00% (0)	9,93% (6.276.290)	0,35%	10,29%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	21.01.2019	1	14.01.2019	-	0,00% (0)	10,18% (6.431.980)	0,16%	10,34%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	30.01.2019	1	23.01.2019	-	0,00% (0)	9,90% (6.253.240)	0,20%	10,10%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	19.02.2019	1,2	12.02.2019	-	0,00% (0)	9,80% (6.194.135)	0,19%	9,99%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	05.03.2019	1	25.02.2019	-	0,00% (0)	9,71% (6.138.609)	0,30%	10,01%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	08.03.2019	1	01.03.2019	-	0,00% (0)	9,68% (6.116.863)	0,32%	9,999%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	12.03.2019	1	05.03.2019	-	0,00% (0)	9,77% (6.172.209)	0,29%	10,05%
Lansdowne Developed Markets Fund Limited	George Town	Grand Cayman, Kaimaninseln	28.03.2019	1,2	19.03.2019	-	0,00% (0)	0,29% (183.307)	4,62%	4,91%
Lansdowne Partners International Ltd.	George Town	Grand Cayman, Kaimaninseln	02.04.2019	2	27.03.2019	-	0,00% (0)	9,90% (6.099.353)	4,87%	5,97%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	15.04.2019	1	09.04.2019	-	0,00% (0)	10,06% (6.354.110)	0,25%	10,31%
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Holding S.A.	Paris	Frankreich	15.04.2019	1	08.04.2019	-	0,00% (0)	2,99% (1.887.534)	0,44%	3,43%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	18.04.2019	1	11.04.2019	-	0,00% (0)	9,99% (6.309.357)	0,26%	10,24%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	25.04.2019	1	17.04.2019	-	0,00% (0)	9,97% (6.298.939)	0,29%	10,26%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	25.04.2019	1	16.04.2019	-	0,00% (0)	10,03% (6.335.403)	0,28%	10,31%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	02.05.2019	1	24.04.2019	-	0,00% (0)	10,10% (6.379.542)	0,32%	10,42%
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Holding S.A.	Paris	Frankreich	02.05.2019	1	25.04.2019	-	0,00% (0)	3,205% (2.025.187)	0,409%	3,61%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	31.05.2019	1	23.05.2019	-	0,00% (0)	9,63% (6.083.612)	1,49%	11,12%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	03.06.2019	1,4	27.05.2019	-	0,00% (0)	9,63% (6.083.632)	1,30%	10,93%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	05.06.2019	1	29.05.2019	-	0,00% (0)	10,40% (6.621.111)	0,33%	10,81%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	06.09.2019	1	30.08.2019	-	0,00% (0)	9,92% (6.265.252)	0,61%	10,53%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	10.09.2019	1	04.09.2019	-	0,00% (0)	9,97% (6.299.140)	0,55%	10,52%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	10.09.2019	1	03.09.2019	-	0,00% (0)	10,0002% (6.318.920)	0,54%	10,54%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	12.09.2019	1,4	05.09.2019	-	0,00% (0)	8,77% (5.541.875)	1,63%	10,40%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	17.09.2019	1	10.09.2019	-	0,00% (0)	7,45% (4.710.269)	1,43%	8,89%
Lansdowne Partners International Ltd.	George Town	Grand Cayman, Kaimaninseln	19.09.2019	1	09.09.2019	-	0,00% (0)	3,0055% (1.897.827)	4,24%	7,24%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	25.09.2019	1,4	19.09.2019	-	0,00% (0)	6,19% (3.910.332)	2,44%	8,63%
Amundi S.A.	Paris	Frankreich	25.09.2019	1	19.09.2019	-	0,00% (0)	2,66% (1.680.124)	0,03%	2,69%
Amundi S.A.	Paris	Frankreich	25.09.2019	1	18.09.2019	-	0,00% (0)	3,47% (2.191.724)	0,03%	3,50%
Amundi S.A.	Paris	Frankreich	27.09.2019	1	23.09.2019	-	0,00% (0)	3,59% (2.267.351)	0,03%	3,62%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	27.09.2019	1,4	20.09.2019	-	0,00% (0)	6,17% (3.900.040)	2,36%	8,54%
Amundi S.A.	Paris	Frankreich	27.09.2019	1	25.09.2019	-	0,00% (0)	2,67% (1.690.098)	0,03%	2,70%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	27.09.2019	1,4	24.09.2019	-	0,00% (0)	6,25% (3.950.821)	2,25%	8,50%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	02.10.2019	1,4	25.09.2019	-	0,00% (0)	6,18% (3.907.383)	2,30%	8,48%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	07.10.2019	3,4	30.09.2019	-	0,00% (0)	7,41% (5.078.608)	0,23%	7,64%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	07.10.2019	1,4	27.09.2019	-	0,00% (0)	8,33% (5.135.754)	0,22%	8,34%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	07.10.2019	1,4	26.09.2019	-	0,00% (0)	7,27% (4.594.279)	1,09%	8,36%
Lansdowne Partners International Ltd.	George Town	Grand Cayman, Kaimaninseln	09.10.2019	3	30.09.2019	-	0,00% (0)	2,85% (1.952.880)	3,91%	6,75%
MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable	Luxemburg	Luxemburg	16.10.2019	4	26.11.2015	-	0,00% (0)	3,07% (1.928.710)	0,00%	3,07%
Massachusetts Financial Services Company	Boston, Massachusetts	USA	16.10.2019	4	09.10.2019	MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable	0,00% (0)	10,46% (7.175.737)	0,00%	10,46%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	16.10.2019	1,2,4	09.10.2019	-	0,00% (0)	7,50% (5.145.347)	0,15%	7,66%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	21.10.2019	1,4	11.10.2019	-	0,00% (0)	7,51% (5.149.644)	0,11%	7,62%
Amundi S.A.	Paris	Frankreich	06.12.2019	1	28.11.2019	-	0,00% (0)	3,21% (2.214.280)	0,00%	3,21%
Amundi S.A.	Paris	Frankreich	09.12.2019	1	03.12.2019	-	0,00% (0)	2,90% (1.998.320)	0,00%	2,90%
Flossbach von Storch AG	Köln	Deutschland	11.12.2019	1	04.12.2019	-	0,00% (0)	3,01% (2.079.780)	0,00%	3,01%

Grund der Mitteilung:

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

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

Düsseldorf, den 4. März 2020

LEG Immobilien AG

Der Vorstand



Lars von Lackum



Dr. Volker Wiegel

Glossar

CAPEX	<p>Capital Expenditure</p> <p>Aktivierete Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen</p>
EBIT	<p>Earnings before Interest and Tax</p> <p>operatives Ergebnis</p> <p>Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Steuern</p>
EBITDA	<p>Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation</p> <p>Konzernergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte; Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen, außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibung</p>
adj. EBITDA	<p>adjusted (bereinigtes) EBITDA</p> <p>Bereinigung des EBITDAs um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Projektkosten mit Einmalcharakter und anderen außerordentlichen sowie periodenfremden Aufwendungen und Erträgen</p>
EPRA	<p>European Public Real Estate Association</p>
EPRA – NAV	<p>Net Asset Value nach Definition der EPRA</p> <p>Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme einer langfristigen Fortführung des Unternehmens</p> <p>Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte entfallen</p>
FFO I	<p>Funds from Operations I</p> <p>Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit</p>

LEG Berechnung: Bereinigung des adj. EBITDA um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und –erträge sowie um zahlungswirksame Steuern

FFO II**Funds from Operations II**

FFO I zzgl. des Ergebnisses aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

AFFO

adjusted (bereinigter) FFO I

Bereinigung des FFO I um Investitionen für aktivierte Capex-Maßnahmen

LTV**Loan to Value**

Entspricht dem Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten (ohne EK 02 Steuerverbindlichkeiten), abzüglich flüssiger Mittel, zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte

Projektkosten

beinhalten Aufwendungen für Vorhaben, die weitgehend einmalig sind, deren Struktur komplex ist und deren Zielsetzung mit vorgegebenen Mitteln und Zeit erreicht werden soll

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die LEG Immobilien AG, Düsseldorf

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der LEG Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht war folgender Sachverhalt am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

① Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhaltes haben wir wie folgt strukturiert:

- ① Sachverhalt und Problemstellung
- ② Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- ③ Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

① Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen

- ① In dem Jahresabschluss der LEG Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2019 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von € 3.738,4 Mio. (68,5 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die LEG Immobilien AG hat zum Abschlussstichtag die Werthaltigkeit aller Anteile an verbundenen Unternehmen überprüft. Bei der Überprüfung der Werthaltigkeit werden für alle mittelbaren und unmittelbaren Beteiligungen mit möglichen wertmindernden Ereignissen oder negativen Jahresergebnissen die beizulegenden Werte durch die LEG Immobilien AG als Barwerte der erwarteten künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von den gesetzlichen Vertretern erstellten Planungsrechnungen ergeben, mittels Discounted-Cashflow-Modellen ermittelt. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung und Annahmen über die Entwicklung makroökonomischer Einflussfaktoren berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgt mittels der individuell ermittelten Kapitalkosten der jeweiligen Finanzanlage. Auf Basis der ermittelten Werte sowie weiterer Dokumentationen ergab sich für das Geschäftsjahr 2019 kein Wertberichtigungsbedarf.

Das Ergebnis dieser Bewertungen ist in hohem Maße von der Einschätzung der künftigen Zahlungsmittelzuflüsse durch die gesetzlichen Vertreter und von den jeweils verwendeten Diskontierungszinssätzen und Wachstumsraten abhängig. Die Bewertungen sind daher grundsätzlich mit wesentlichen Unsicherheiten behaftet. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der hohen Komplexität der Bewertung und angesichts der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage der LEG Immobilien AG war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

- ② Im Rahmen unserer Prüfungen haben wir unter anderem das methodische Vorgehen zur Bewertung nachvollzogen. Wir haben dabei unter anderem beurteilt, ob das für die Ermittlung des Unternehmenswertes herangezogene Discounted-Cashflow-Verfahren die konzeptionellen Anforderungen der relevanten Bewertungsstandards erfüllt und die Berechnungen in dem Modell korrekt erfolgen. Hierzu haben wir insbesondere überprüft, ob die zugrundeliegenden künftigen Zahlungsmittelzuflüsse und die angesetzten Kapitalkosten insgesamt eine sachgerechte Grundlage darstellen. Bei unserer Einschätzung haben wir uns unter anderem auf einen Abgleich mit den von den gesetzlichen Vertretern erstellten Planungsrechnungen und allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen sowie umfangreiche Erläuterungen der gesetzlichen Vertreter zu den wesentlichen Werttreibern der Planung gestützt.

Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes teilweise wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des auf diese Weise ermittelten Unternehmenswertes haben können, haben wir auch die bei der Bestimmung des verwendeten Diskontierungszinssatzes herangezogenen Parameter gewürdigt und das Berechnungsschema nachvollzogen.

Die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bewertungsparameter und zugrunde gelegten Bewertungsannahmen sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen aus unserer Sicht insgesamt geeignet, um die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen sachgerecht vorzunehmen.

- ③ Zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen verweisen wir auf die Kapitel II.B.1. und III.A.1. des Anhangs.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB.

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften

ten entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und

Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann,

dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 29. Mai 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 27. August 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2008 als Abschlussprüfer der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Thomas Kieper.

Düsseldorf, den 4. März 2020

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Thomas Kieper
Wirtschaftsprüfer



Martin Flür
Wirtschaftsprüfer





20000004112180