



LEG

*gewohnt gut.*

Wohnen.  
Lebenswert, einfach gut.

GESCHÄFTSBERICHT 2019

# NRW WOHNT LEG

## Kurzporträt

Die LEG ist mit rund 136.000 Mietwohnungen und etwa 365.000 Mietern sowie rund 1.400 Mitarbeitern (zum 1. Januar 2020) ein führendes börsennotiertes Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Hauptsitz in Düsseldorf. Sie ist im MDAX gelistet und erzielte im Geschäftsjahr 2019 Erlöse aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von rund 809 Mio. Euro.

Als größte Vermieterin im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen setzt die LEG mit ihrem fokussierten Bewirtschaftungskonzept, ihrer umfassenden Kenntnis der lokalen Märkte und ihrer flächendeckenden Präsenz auf konsequente Mieterorientierung. Mit ihrem Wohnungsbestand bedient sie die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Ein nachhaltig wertorientiertes Geschäftsmodell, das auf Wachstum und Kundenorientierung ausgerichtet ist, verbindet die Interessen von Aktionären und Mietern. Besonders am Herzen liegt der LEG die Kundenzufriedenheit. Daher ist sie bestrebt, ihre Servicequalität durch Zielgruppenorientierung, Sozial- und Quartiersmanagement sowie persönlichen Service stetig weiterzuentwickeln.

## 1

## AUF EINEN BLICK

- 2 Kurzporträt
- 4 Kennzahlen
- 5 2019 in Kürze

## 2

## AN DIE AKTIONÄRE

- 7 Vorwort des Vorstands
- 11 Unsere Strategie 2025
- 18 Aktie
- 20 EPRA-Kennzahlen
- 21 Portfolio
- 25 Bericht des Aufsichtsrats
- 32 Corporate Governance
- 35 Compliance

## 3

## KONZERNLAGEBERICHT

- 37 Grundlagen des Konzerns
- 41 Wirtschaftsbericht
- 60 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht
- 73 Vergütungsbericht
- 82 Erklärung zur Unternehmensführung  
nach § 289f HGB und § 315d HGB
- 85 Nichtfinanzielle Erklärung nach § 315b HGB
- 86 Übernahmerelevante Angaben zu § 315a HGB

## 4

## KONZERNABSCHLUSS





- 89 Konzernbilanz
- 90 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 91 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 92 Konzernkapitalflussrechnung
- 93 Anhang
- 151 Aufstellung des Anteilsbesitzes
- 153 Konzernanlagenspiegel/Anlage I
- 155 Konzernrückstellungsspiegel/Anlage II
- 156 Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers
- 161 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## 5



## WEITERE INFORMATIONEN

- 163 Vorstand
- 164 Einzelabschluss
- 166 Glossar
- 167 Tabellen- und Grafikverzeichnis
- 169 Finanzkalender 2020/Kontakt & Impressum

Das PDF-Dokument unseres Geschäftsberichts haben wir für PC und Tablet optimiert. Verlinkte Inhaltsverzeichnisse sollen eine einfache Navigation gewährleisten. Zudem gibt es folgende Funktionsbuttons:

-  Gesamtinhaltsverzeichnis
-  Zwischeninhaltsverzeichnis
-  Im Dokument suchen
-  Zurück zur letzten Seite

**Weiterführende Informationen**

-  Seitenverweis
-  Verweis auf externe Dokumente

## Kennzahlen 2019

T1

		2019	2018	+ / - % / bp
<b>Ertragslage</b>				
Nettokaltmiete	Mio. €	586,1	560,2	4,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	435,0	418,6	3,9
EBITDA	Mio. €	1.310,1	1.188,4	10,2
EBITDA bereinigt	Mio. €	426,5	405,2	5,3
EBT	Mio. €	1.051,3	1.096,4	-4,1
Periodenergebnis	Mio. €	821,1	847,1	-3,1
FFO I	Mio. €	341,3	318,6	7,1
FFO I pro Aktie	€	5,27	5,04	4,6
FFO II	Mio. €	327,9	318,8	2,9
FFO II pro Aktie	€	5,06	5,04	0,4
AFFO	Mio. €	134,6	139,7	-3,7
AFFO pro Aktie	€	2,08	2,21	-5,9
Dividende pro Aktie	€	3,60	3,53	2,0
<b>Portfolio</b>				
		<b>31.12.2019</b>	31.12.2018	+ / - % / bp
Wohneinheiten		134.031	133.969	0,0
Ist-Miete	€/qm	5,82	5,63	3,4
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	5,82	5,66	2,9
EPRA-Leerstandsquote	%	3,1	3,5	-40 bp
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	3,0	3,1	-10 bp
<b>Bilanz</b>				
		<b>31.12.2019</b>	31.12.2018	+ / - % / bp
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio. €	12.031,1	10.709,0	12,3
Liquide Mittel	Mio. €	451,2	233,6	93,2
Eigenkapital	Mio. €	5.933,9	4.783,9	24,0
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	5.053,9	4.598,1	9,5
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	197,1	484,8	-59,3
LTV	%	37,7	40,7	-300 bp
Eigenkapitalquote	%	45,9	42,7	+320 bp
EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	7.273,0	6.613,7	10,0
EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	105,39	96,10	9,7
Pro-forma-NAV nach simulierter, tatsächlicher Wandlung	Mio. €	7.273,0	6.428,0	13,1
Pro-forma-NAV nach simulierter, tatsächlicher Wandlung pro Aktie	€	105,39	93,40	12,8

bp = Basispunkte

# 341,3 Mio. €

Den FFO I, die wesentliche Ertragskennzahl der Immobilienbranche, konnte die LEG 2019 um 7,1 % erhöhen auf 341,3 Mio. Euro.

# 37,7 %

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen (LTV) lag zum Geschäftsjahresende bei 37,7 %, was unser niedriges Risikoprofil widerspiegelt.

# 5.750

2019 haben wir insgesamt 5.750 Wohneinheiten erworben, zumeist mit Besitzübergang zum Jahreswechsel. Zum 1. Januar 2020 stieg die Anzahl unserer Mietwohnungen damit auf rund 136.000.

# 3,60 €

Für das Geschäftsjahr 2019 werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung eine Dividende von 3,60 Euro je Aktie vorschlagen.

## 2019 in Kürze

### JANUAR

#### Kundenorientierung als Leitmotiv

Unter dem Motto „Lebenswert, einfach gut“ hat die LEG den Fokus für das Geschäftsjahr auf Maßnahmen der Kundenorientierung gerichtet. U.a. können Neumieter seit diesem Jahr bequem und sicher ihren Mietvertrag digital abschließen. Für Kunden, denen der persönliche Kontakt wichtig ist, richtet die LEG im Jahresverlauf in mehreren Städten wieder Mieterbüros ein, etwa in Gelsenkirchen, Remscheid und Siegen. Um die schnelle Bearbeitung von Reparaturen zu gewährleisten, wurde zudem das Personal der LEG TechnikService von 360 auf 400 Handwerker aufgestockt.

### FEBRUAR

#### LEG gehört zu Deutschlands besten Arbeitgebern

Bereits zum sechsten Mal in Folge gehört die LEG zu „Deutschlands 1.000 besten Arbeitgebern“ in der Branche Dienstleistungen. Im Auftrag des Nachrichtenmagazins Focus wertete das Marktforschungsinstitut Statista mehr als 143.500 Arbeitgeberbeurteilungen aus.

### MÄRZ

#### Ausbildung ausgezeichnet

Als großes Wohnungsunternehmen bietet die LEG eine umfassende Ausbildung in vielen verschiedenen Bereichen. Die Auszubildenden treffen dabei auf exzellente Bedingungen. Das bestätigt das Siegel „Deutschlands beste Ausbildungsbetriebe“, das der LEG zum zweiten Mal in Folge von Focus/Focus Money verliehen wurde. 2019 starteten wieder zwölf Auszubildende ihr Berufsleben im Unternehmen.

### APRIL

#### LEG baut 400 neue Wohnungen

Startschuss des LEG-Neubauprojekts in Köln-Höhenhaus (Investition: über 80 Mio. Euro). Die Stadt Köln bringt das Bebauungsplanverfahren auf den Weg. Anstelle der rund 200 Bestandswohnungen wird es durch den Neubau mehr als 400 neue Wohnungen im Quartier geben. Um die Mieter zu informieren und zu beraten, hat die LEG im Quartier ein Büro als Anlaufstelle eingerichtet.

### MAI

#### Compliance-Management-System der LEG zertifiziert

Das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) zertifiziert das Compliance-Management-System der LEG. Eine gute Unternehmensführung ist ein wichtiger Eckpfeiler des Wirtschaftens der LEG und unerlässlich für die Akzeptanz bei Investoren, Kunden und Mitarbeitern.

#### Generationswechsel im Vorstand

Mit der Hauptversammlung am 29. Mai 2019 scheidet Thomas Hegel (63) als CEO der LEG Immobilien AG aus. Lars von Lackum (44), der im Januar als Chief Digital Officer (CDO) zur LEG kam, übernimmt den Vorstandsvorsitz und wird CEO. Dr. Volker Wiegel (42) beginnt seine Amtszeit als Chief Operating Officer (COO). Seit 2013 bei der LEG als General Counsel tätig, baute er den Bereich Recht, Struktur und Organisation auf und war maßgeblich für die Weiterentwicklung der operativen Prozesse verantwortlich. Eckhard Schultz (54) scheidet im September als Finanzvorstand der LEG Immobilien AG aus.

### JUNI

#### Innovationspreis

Der Buchungsroboter der LEG gewinnt den ZIA-Innovationspreis. Die digitale Innovation verrechnet Forderungen und Zahlungseingänge automatisiert – und das 24/7 mit einer Fehlerquote nahe Null.

#### LEG mit Zertifikat zum audit „berufundfamilie“ ausgezeichnet

Für ihre strategisch angelegte familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik erhält die LEG erstmals das Zertifikat zum audit „berufundfamilie“.

### JULI

#### LEG-Strom – einfach günstig

Start der Kooperation mit lekker Energie. Im Rahmen des Pilotprojekts „LEG-Strom powered by lekker Energie“ bietet die LEG Neumieter gezielt Ökostrom zu günstigen Konditionen an. Der Pilot stößt auf großes Interesse und wird im November um ein Angebot für Gas erweitert.

#### LEG tritt Landesinitiative gegen Wohnungslosigkeit bei

Die LEG wird Kooperationspartner der Landesinitiative „Endlich ein Zuhause!“, die wohnungslosen Menschen ermöglicht, einfacher wieder eine eigene Wohnung zu beziehen. [Hilfe bei Wohnungslosigkeit](#)

### AUGUST

#### Telefonischer Rückruf-Service für Mieter ausgebaut

Schon bisher wurde Kunden ein Rückruf angeboten, wenn alle Leitungen im Zentralen Kundenservice (ZKS) belegt waren. Um den Kunden mehr Komfort zu bieten, baut die LEG ihr Rückrufmanagement auf der Homepage weiter aus. [Rückrufservice](#)

### SEPTEMBER

#### Kaufvertrag für Portfolio mit rund 2.000 Wohnungen geschlossen

Die LEG vereinbart kaufvertraglich ein Portfolio von rund 2.000 Wohnungen von VIVAWEST zu übernehmen. Besitzübergang ist der 1. Januar 2020. Die Standorte liegen in Kernmärkten wie dem Großraum Aachen, am Niederrhein und im Ruhrgebiet. Bei knapp der Hälfte der Einheiten handelt es sich um geförderten Wohnraum.

#### Auszeichnung der WirtschaftsWoche

Die LEG genießt höchstes Kundenvertrauen. Zu diesem Ergebnis kommt die Beratungs- und Analysegesellschaft ServiceValue in einer Studie im Auftrag der WirtschaftsWoche.

### OKTOBER

#### Fortführung der Neubauoffensive mit 117 Wohnungen in Dortmund-Mengede

Die LEG kauft 117 schlüsselfertige Wohnungen am Grünen Bogen in Dortmund-Mengede von der Lavida Wohnen GmbH. Der größte Teil des Bestands wird zu einem öffentlich geförderten Mietpreis angeboten.

### NOVEMBER

#### LEG erwirbt Portfolio mit rund 2.200 Wohnungen in Bremen und Niedersachsen

Rund 2.200 Wohn- und 30 Gewerbeeinheiten an den Standorten Bremen, Oldenburg, Delmenhorst und Cuxhaven von der Baum-Gruppe aus Hannover wechseln gemäß Vertragsabschluss vom 15. November zum Jahreswechsel in das Eigentum der LEG. Mit der Transaktion unterstreicht der führende NRW-Vermieter seinen Anspruch, auch außerhalb des Kernmarktes NRW wachsen zu wollen.

#### Anleiheemission erfolgreich umgesetzt

Auf Basis ihres starken Investment-Grade-Ratings Baa1 (Moody's) hat die LEG im November mit 800 Mio. Euro ihre bislang größte Anleiheemission erfolgreich umgesetzt. Die Transaktion bestätigt erneut die positive Wahrnehmung der LEG am Kapitalmarkt.

#### Beteiligung am dena-Projekt „Energiesprung Deutschland“

Die Deutsche Energie-Agentur (dena) erprobt in Kooperation mit deutschen Wohnungsunternehmen ein serielles Sanierungskonzept aus den Niederlanden, das Energiesprung-Verfahren. Die LEG ist als einer der größten Partner mit dabei. Ziel ist die wärmietenneutrale energetische Modernisierung von Bestandsimmobilien auf Net-Zero-Standard. Das Projekt wird von der EU, dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie sowie dem GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) unterstützt.

### DEZEMBER

#### Erste Sitzung des neuen LEG-Kundenbeirats

Um die Kommunikation zwischen Mietern und LEG weiter zu optimieren, wurde ein NRW-weiter Kundenbeirat gegründet, mit dem Mietervertreter proaktiv in Entscheidungsprozesse zu Quartiersentwicklung und Dienstleistungsangeboten eingebunden werden sollen. Vertreten sind Mieter aus Quartieren aller Niederlassungen. Im Rahmen der Auftaktsitzung wurden quartalsweise Treffen an wechselnden Standorten vereinbart.

#### Wir gründen eine neue Stiftung – „Dein Zuhause hilft“

Die LEG gibt ein klares Bekenntnis zu ihrer gesellschaftlichen Verantwortung ab. Als einen wesentlichen Baustein ihres künftigen sozialen Engagements gründet das Unternehmen die neue Stiftung „Dein Zuhause hilft“ mit einem Kapital von 16 Mio. Euro. Gemeinsam mit Partnern aus dem karitativen und gemeinnützigen Bereich plant die Stiftung in Zusammenarbeit mit der LEG Hilfestellungen für ihre Mieter, bspw. für Kinder aus herausfordernden Verhältnissen, Unterstützung von Senioren im Wohnalltag, Betreuungsangebote für Familien sowie die Vermittlung von Beratungsangeboten. Zudem ist der Ausbau von Begegnungsräumen sowie Kinder- und Familienzentren geplant.

#### LEG beschließt Gründung einer eigenen Energiegesellschaft

Zum 1. Januar 2020 wird die LEG das Joint Venture mit innogy auflösen und die EnergieServicePlus (ESP) als 100-prozentige LEG-Gesellschaft fortführen. Ziel ist es, die ESP künftig kundenorientiert weiterzuentwickeln.



# 2

## AN DIE AKTIONÄRE

---

- 7 Vorwort des Vorstands**
- 11 Unsere Strategie 2025**
- 18 Aktie**
- 20 EPRA-Kennzahlen**
- 21 Portfolio**
- 25 Bericht des Aufsichtsrats**
- 32 Corporate Governance**
- 35 Compliance**

## Vorwort des Vorstands



„KUNDENNAH UND WACHSTUMSSTARK –  
SO WOLLEN WIR DIE LEG WEITERENTWICKELN.“

- 1 Lars von Lackum (CEO)
- 2 Dr. Volker Wiegel (COO)



## Vorwort des Vorstands

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Freunde des Unternehmens,

2019 war ein Jahr des Wandels. Das Umfeld für die Wirtschaft im Allgemeinen und für die Wohnungswirtschaft im Speziellen hat sich entscheidend verändert. Der Klimawandel stellt unsere Gesellschaft im Ganzen und natürlich auch die LEG vor große Herausforderungen. Gleichzeitig erleben wir eine intensive gesellschaftliche Debatte über die Bezahlbarkeit von Wohnraum. Die Anpassung an sich ändernde Kundenwünsche bleibt Daueraufgabe. Die Wohnungswirtschaft bewegt sich damit in einem anspruchsvollen Spannungsfeld von Kundenzufriedenheit, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. Ihre LEG hat sich in diesem herausfordernden Umfeld sehr gut behauptet und kann Ihnen erneut ein erfolgreiches Geschäftsergebnis präsentieren.

Veränderungen gab es aber nicht nur in Politik, Gesellschaft und bei unseren Kunden, sondern auch in der Unternehmensführung der LEG. Wir freuen uns, uns heute erstmals als Vorstandsvorsitzender (CEO) bzw. Vorstand mit Verantwortung für das operative Geschäft (COO) der LEG Immobilien AG an Sie zu wenden. Ab dem 1. Juli 2020 verstärkt zudem Susanne Schröter-Crossan ([zur Pressemitteilung](#)) als Finanzvorstand (CFO) unser Vorstandsteam.

Auch in neuer Besetzung stehen wir für ein stabiles, langfristiges und nachhaltiges Geschäftsmodell. Es verbindet Profitabilität und finanzielle Stärke mit hoher Verlässlichkeit als Partner unserer Kunden und weiteren Stakeholder. Dabei passen wir uns beständig an neue Gegebenheiten an. So haben wir im vergangenen Jahr einige Weichen gestellt, um die interne Schnelligkeit und Reaktionsfähigkeit weiter zu erhöhen und unser Unternehmen noch effizienter, flexibler und nachhaltiger aufzustellen. Wir möchten Sie mit diesem Brief über konkrete Maßnahmen informieren.

### Langjähriger Wachstumskurs bestätigt

Zunächst ist festzuhalten: Auch im elften Jahr nach der Privatisierung der ehemaligen Landesentwicklungsgesellschaft konnte die LEG ihren Wachstumskurs fortsetzen. Wesentliche Treiber waren das strukturelle organische Mietwachstum, eine weitere Steigerung der operativen Effizienz sowie positive Effekte aus Akquisitionen. Das aus der vorzeitigen Wandlung der Wandelanleihe 2014/2021 entstandene Eigenkapital schaffte bilanziellen Spielraum für weiteres Wachstum, was sich bereits in einer zügigen Folge werthaltiger Zukäufe niedergeschlagen hat. Die wichtigsten Kennzahlen haben sich im Berichtsjahr positiv entwickelt; die finanziellen Ziele wurden erreicht:

Der FFO I (Funds from Operations), die wesentliche Ertragskennzahl unserer Branche, konnte um 7,1 % auf 341,3 Mio. Euro zulegen und lag somit im mittleren Bereich der prognostizierten Spanne. Die durchschnittliche Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche stieg um 2,9 %, im frei finanzierten Bestand um 3,6 %. Gleichzeitig blieb der Leerstand auf vergleichbarer Fläche zum Jahresende 2019 mit 3,0 % auf niedrigem Niveau und leicht unter dem Vorjahreswert. Für unsere EBIT-DA-Marge erwarten wir nach 72,8 % im Geschäftsjahr 2019 eine weitere Steigerung auf ca. 74 % für das Jahr 2020. Im Berichtsjahr haben wir das anhaltende Niedrigzinsumfeld genutzt, um unsere Finanzierung weiter zu optimieren. So konnten wir die durchschnittlichen Zinskosten im Vergleich zum Vorjahr noch einmal um 9,5 % bzw. 15 Basispunkte auf 1,43 % senken und gleichzeitig die durchschnittliche Laufzeit unserer Verbindlichkeiten auf 8,1 Jahre erhöhen.

**„MIT GUTEM WOHNRAUM ZU FAIREN  
PREISEN BIETEN WIR GENAU DAS  
PRODUKT AN, DAS VIELE MENSCHEN IN  
DEUTSCHLAND BENÖTIGEN.“**

LARS VON LACKUM (CEO)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen (LTV) lag zum Bilanzstichtag bei 37,7 % und unterstreicht das defensive Risikoprofil der LEG. Zudem hat Ihr Unternehmen erneut deutlich an Wert gewonnen: Der NAV pro Aktie stieg gegenüber dem Vorjahr um 12,8 % auf 105,39 Euro.

Für das Geschäftsjahr 2019 werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung 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 248,4 Mio. Euro nach 223,1 Mio. Euro im Jahr 2019 (+11,4 %). Hierdurch wird unsere langfristige Ausschüttungsquote von 70 % des FFO I einmalig auf 72,8 % erhöht.

### Stakeholder Value als unverzichtbarer Baustein des Erfolgs

Einer der wichtigsten Maßstäbe sind für uns natürlich Sie, unsere Aktionäre, und Ihre finanziellen Ziele. Unter Berücksichtigung des Aktienkursanstieges um 15,8 % und einer Dividendenrendite von 3,9 % konnten Sie mit Ihrem Investment in die LEG eine attraktive Aktienrendite von 19,7 % für 2019 erzielen.

Ein hohes Niveau der Kundenorientierung ist ein weiterer integraler Bestandteil der Grundausrichtung Ihres Unternehmens. Im Geschäftsjahr 2019 haben wir neue Serviceangebote und digitale Anwendungen geschaffen, die einen Mehrwert für unsere Kunden, unsere Mitarbeiter und unser Unternehmen bedeuten. Digitale Mietverträge, unser Buchungsroboter im Forderungsmanagement und ein attraktives Ökostromangebot für unsere Kunden sind Beispiele dafür, wie wir mit smarten Ideen Bürokratie abgebaut, unser Geschäftsmodell verbessert und ausgebaut haben.



Auf der Höhe der Zeit wollen wir auch bei gesellschaftlichen Herausforderungen agieren. Wir arbeiten konzentriert daran, neuen Wohnraum zu schaffen und unseren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. In Anbetracht der sehr intensiven Diskussion zum Thema „bezahlbares Wohnen“ in Deutschland haben wir uns dazu entschieden, das Mietwachstum für das Jahr 2020 auf ein Ziel von 2,8% zu reduzieren. Selbstverständlich wird es aber nur dann zu mehr bezahlbarem Wohnraum kommen, wenn wir mehr im Bereich des Neubaus tun. Deshalb möchten wir ab 2023 jährlich 500 Neubauwohnungen errichten bzw. ankaufen. Im Rahmen unserer Modernisierungsoffensive ist 2019 die Rekordsumme von 207 Mio. Euro in unsere Gebäude geflossen, große Teile davon in die Steigerung der Energieeffizienz. Doch auch die Haustechnik ist uns wichtig. Allein im vergangenen Jahr haben rund 13.500 Mieter eine neue Heizungsanlage erhalten und bis 2026 investieren wir zudem rund 90 Mio. Euro in etwa 930 moderne Fahrstühle. Seit dem Börsengang der Gesellschaft konnten inzwischen 725 Mio. Euro in die Modernisierung der Immobilien investiert werden.

## „2019 HABEN WIR DIE REKORDSUMME VON 295 MIO. EURO IN UNSERE QUARTIERE INVESTIERT – MIT SCHWERPUNKT KLIMASCHUTZ.“

DR. VOLKER WIEGEL (COO)

Unsere unternehmerische Verantwortung umfasst zudem die Fürsorge für unsere Mitarbeiter. Als Arbeitgeber bietet die LEG ein faires und attraktives Vergütungsmodell. Durch flexible Arbeitszeiten und eine gute Vereinbarkeit von Familie und Beruf sorgen wir für attraktive Arbeitsbedingungen – und garantieren vielfältige Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten. Das Siegel „Deutschlands beste Ausbildungsbetriebe“ von Focus/Focus Money und das Zertifikat „berufundfamilie“ für unsere Personalpolitik sind Belege dafür, dass wir auch in diesem Bereich die richtige Balance finden.

### Fokus auf faires Wohnen in Deutschland mit Schwerpunkt NRW

Ausgewogenheit bei der Berücksichtigung der Erwartungen und Ansprüche aller Interessengruppen prägen auch unsere Vision von der LEG, die wir bewusst zum Motto dieses Geschäftsberichts erhoben haben: Lebenswert, einfach gut! Damit wollen wir ausdrücken, dass wir Menschen mit mittleren und kleineren Einkommen ein gutes Wohnumfeld zu einem fairen Preis anbieten und uns nachhaltig um die Entwicklung unserer Quartiere kümmern.

Wir haben 2019 unser Profil geschärft als das Immobilienunternehmen in Deutschland, das sich auf das Segment Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung fokussiert. Dabei wollen wir ausgehend von unserer effizienten Bewirtschaftungsplattform in NRW zunehmend auch Marktpositionen in nahegelegenen Bundesländern aufbauen. Zukäufe im Ausland sind für die LEG derzeit kein Thema.

Unter dieser Maßgabe haben wir drei Eckpfeiler für unsere Strategie formuliert: Die Optimierung unseres Kerngeschäfts ist strategische Daueraufgabe, um unseren Kunden attraktiven, bezahlbaren Wohnraum anzubieten und unseren Investoren eine angemessene Verzinsung ihres Kapitals zu gewährleisten. Daher ist es wichtig, unser Geschäft so kostenbewusst und effizient wie möglich zu gestalten, Mietpotenziale mit dem notwendigen Augenmaß zu nutzen und Kundenerwartungen im Sinne eines guten Preis-Leistungs-Verhältnisses zu entsprechen. Wir freuen uns sehr darüber, dass die große Mehrheit unserer Kunden unsere professionellen Services und unseren Einsatz für die Weiterentwicklung unserer Quartiere schätzt. Das belegen diverse Umfragen; u. a. wurde der LEG von der Wirtschaftswoche 2019 erneut das Siegel „Höchstes Kundenvertrauen“ verliehen. Um auch in Zukunft mit hoher Kundenzufriedenheit zu punkten, arbeiten wir intensiv an einer weiteren Verbesserung von Erreichbarkeit und Servicequalität. So bietet seit 2019 unser Zentraler Kundenservice einen Rückrufservice bzw. einen über die Website zu vereinbarenden Gesprächstermin an. Dort, wo Kunden das persönliche Gespräch wichtig ist, bieten wir verstärkt Sprechzeiten in Mieterbüros an.

Der Ausbau der Wertschöpfungskette ist Eckpfeiler Nummer zwei unserer Strategie: Die Kundenbasis von aktuell rund 365.000 Mietern ist auch Grundlage für den Ausbau von innovativen Dienstleistungs- und Serviceangeboten, die sowohl für unsere Kunden als auch für unsere Aktionäre Mehrwert schaffen. Dazu zählen derzeit Zusatzangebote wie Kabelfernsehen, Energie und Reparaturdienstleistungen. Außerdem investieren wir in einem angemessenen Rahmen in Neubau und Projektentwicklung, um in nachfragestarken Ballungsgebieten einen Beitrag zu dringend benötigtem zusätzlichen bezahlbarem Wohnraum zu leisten.

Der dritte Pfeiler unseres Strategiehauses ist die Portfolioerweiterung: Wir haben im Berichtsjahr 5.700 Wohneinheiten in NRW, Rheinland-Pfalz, Niedersachsen und Bremen erworben. Für 2020 haben wir uns Zukäufe in einer Größenordnung von rund 7.000 Einheiten vorgenommen. Wir schauen uns verstärkt auch jenseits der NRW-Landesgrenzen um und erwerben auch kleinteiligere Portfolios.

### Mittelständische Strukturen als Wettbewerbsvorteil

Der Gleichklang von Kontinuität und Wandel erfordert eine hohe Sensibilität gegenüber gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Prozessen. Im Wettbewerb liegt ein Teil unserer Stärke in unserer regionalen Verwurzelung und unseren mittelständischen Strukturen, die wir 2019 durch den Abbau von Schnittstellen und die Zusammenführung von Bereichen nochmals deutlich gestärkt haben. Dadurch sind wir beweglich und halten den direkten Kontakt zu unseren Kunden. Auf der anderen Seite sind wir groß genug, um konsequent sich bietende Skaleneffekte zu erzielen, u. a. im Bereich der Quartiersbewirtschaftung, des Managements und der Finanzen.

Diese Vorteile gilt es, weiter auszubauen und zu nutzen. Der Fortschritt unserer Gesellschaft und unserer Wirtschaft baut auf der Initiative und Kompetenz Einzelner auf. Das Potenzial aus individuellen Ideen und Ansätzen wollen wir in Zukunft noch stärker ausschöpfen. Wir werden unseren Mitarbeitern sukzessive eine größere Verantwortung in ihrem Zuständigkeitsbereich übertragen und unternehmerisches Denken und Handeln fördern. Wir sind dabei der Auffassung, dass die unmittelbare Entscheidungskompetenz oft besser in den Niederlassungen, also vor Ort, aufgehoben ist als in der Zentrale in Düsseldorf – natürlich ohne dass diese ihre Möglichkeiten zur notwendigen Steuerung unternehmensweiter Prozesse verliert.

Durchschnittlich halten uns unsere Mieter zwölf Jahre die Treue. Damit dies auch in Zukunft so bleibt, ist uns die Nähe zum Kunden sehr wichtig. Das gilt für unsere Sachbearbeiter ebenso wie für uns im Vorstand – wir haben alle unmittelbaren Kontakt zu Kunden. So erkennen wir Verbesserungspotenziale und können gezielt Angebote entwickeln, die dem Kundenwunsch passgenau entsprechen.

#### Werte schaffen und dauerhaft erhalten

Vor dem Hintergrund der getätigten Akquisitionen und Refinanzierungsmaßnahmen hatten wir unsere Prognose für den FFO I 2020 bereits im November 2019 auf eine Bandbreite von 370 bis 380 Mio. Euro (zuvor: 356 bis 364 Mio. Euro) angehoben. Hieran halten wir fest. Gutes Wohnen im Sinne aller Stakeholder erfordert eine gesamtgesellschaftliche Anstrengung im breiten Konsens zwischen Politik, Zivilgesellschaft und Wirtschaft. Unser Unternehmen ist deshalb stets offen für den Dialog mit allen Interessengruppen. Wir werden den konstruktiven Austausch im Sinne stabiler Rahmenbedingungen fortsetzen, der in unserem Kernland NRW, in vielen Städten und Kommunen sehr gut funktioniert. Die LEG hat zu Recht das Image, ein Teil der Lösung zu sein – was uns in unserer Philosophie bestärkt, auf ein partnerschaftliches Miteinander aller Stakeholder zu setzen.

Auch deshalb blicken wir mit Optimismus in die Zukunft. Die LEG ist in vielfacher Hinsicht gut aufgestellt: Unser wirtschaftlicher Erfolg zeigt, dass wir mit bezahlbarem Wohnraum in der Fläche genau das Produkt bieten, das die Menschen unseres Landes benötigen. Wir schaffen mit regionaler Kompetenz passgenaue Mehrwertdienstleistungen, die unseren Mietern zugutekommen, und können effizienzsteigernde Innovationen in die Tat umsetzen. Und wir übernehmen nachhaltig gesellschaftliche Verantwortung – ob mit unserer neuen Stiftung „Dein Zuhause hilft“ oder mit Investitionen in klimafreundliches Wohnen.

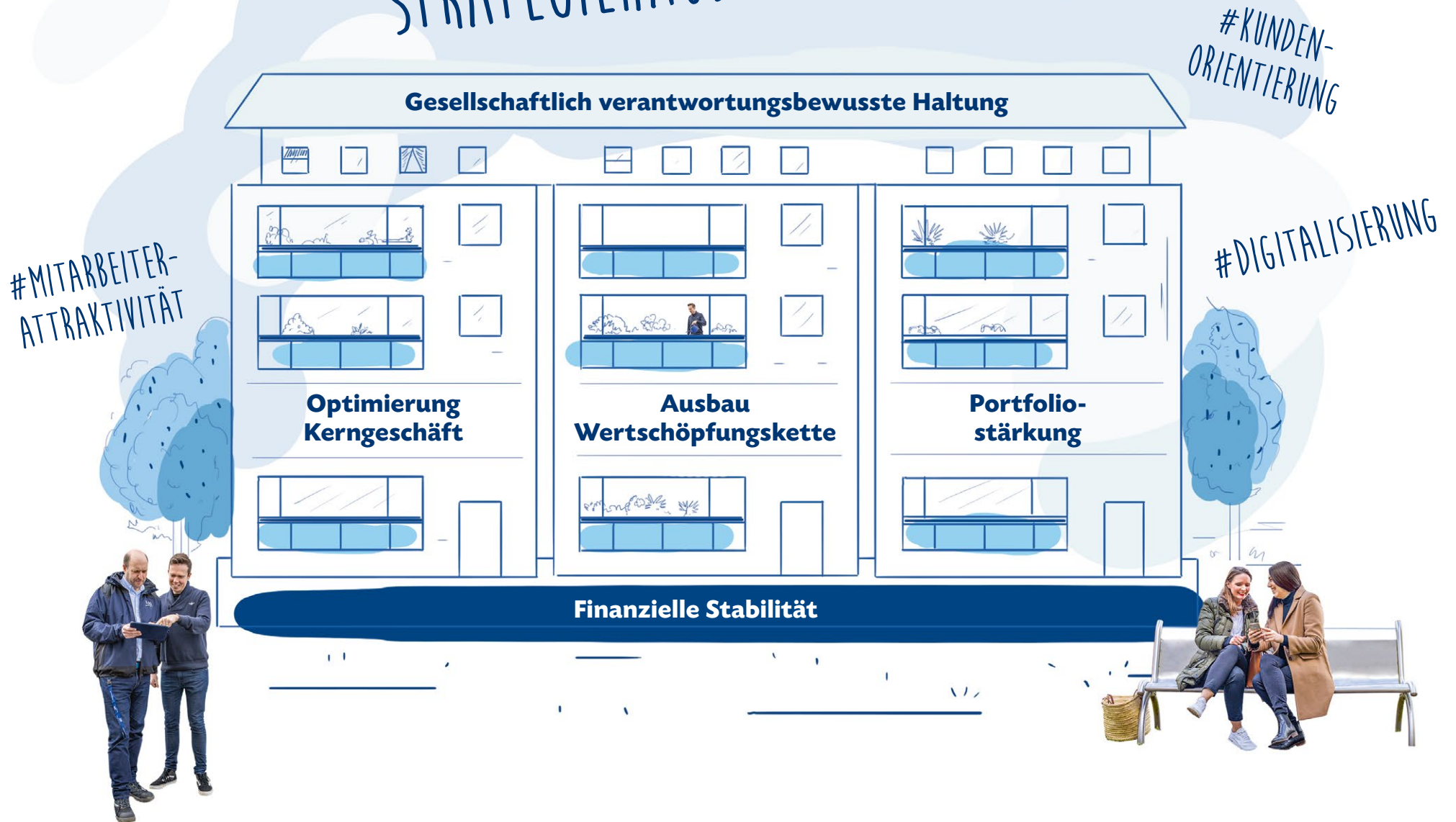
Abschließend möchten wir der gesamten Belegschaft der LEG, unseren Mietern, allen Gesprächspartnern und insbesondere Ihnen, unseren Aktionären, für das entgegengebrachte Vertrauen danken. Wir hoffen, dass Sie uns auch in Zukunft auf unserem Weg begleiten werden.

**LARS VON LACKUM**  
Vorstandsvorsitzender (CEO)

**DR. VOLKER WIEGEL**  
Operativer Vorstand (COO)

# Wohnen. Lebenswert, einfach gut.

## STRATEGIEHAUS



# Unsere Strategie 2025

Wir schaffen ein lebenswertes Zuhause für Menschen, die einfach gut wohnen wollen. Das ist unsere Vision für die LEG. So wollen wir von unseren Stakeholdern wahrgenommen werden – von unseren Kunden, Investoren, Mitarbeitern und der Gesellschaft insgesamt.

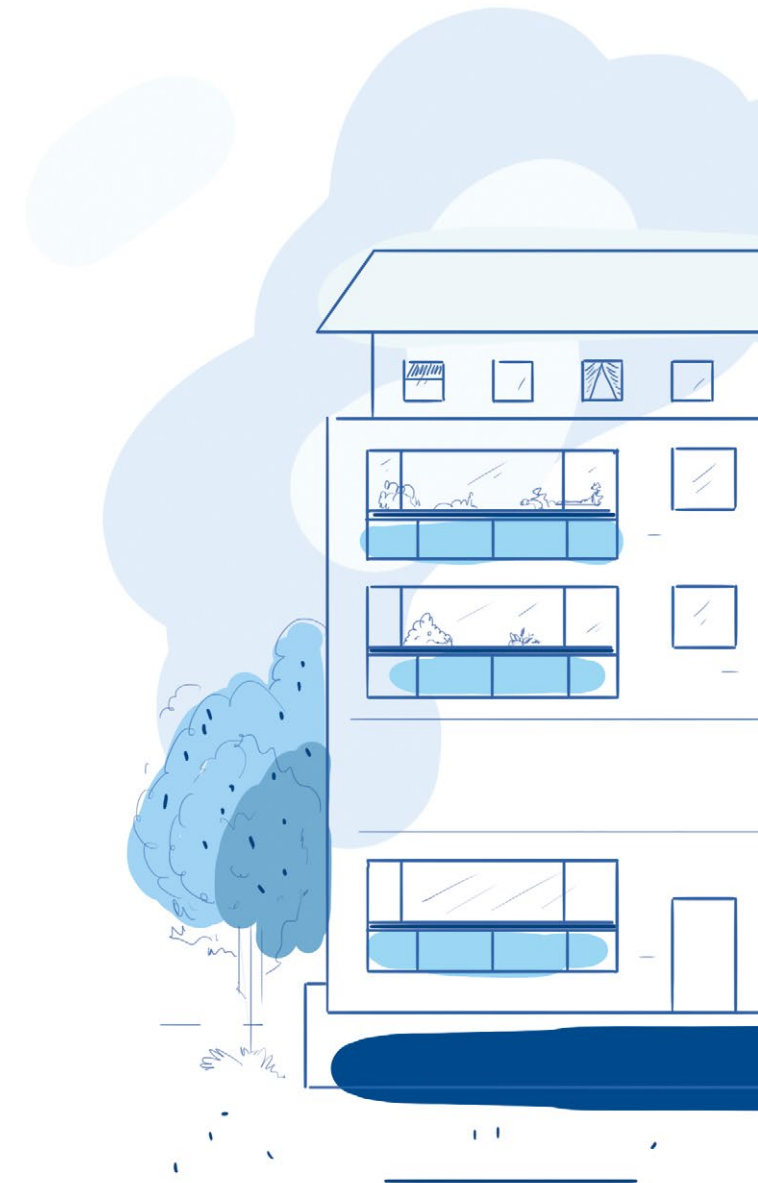
Um dieses Ziel zu erreichen, hat die LEG 2019 ihre Strategie in einem strukturierten Prozess überprüft. Ergebnis ist unser Strategiehaus, bei dem drei Eckpfeiler im Zentrum stehen.

Die Bewirtschaftung unserer Bestandswohnungen bleibt unser Kerngeschäft. Die **Optimierung dieses Kerngeschäfts** ist strategische Daueraufgabe, um unseren Kunden attraktiven, bezahlbaren Wohnraum anzubieten und unseren Investoren eine angemessene Verzinsung ihres Kapitals zu gewährleisten. Daher ist es wichtig, aktuellen Kundenerwartungen im Sinne eines guten Preis-Leistungs-Verhältnisses zu entsprechen, Mietpotenziale mit dem notwendigen Augenmaß zu nutzen und unser Geschäft so kostenbewusst und effizient wie möglich zu gestalten.

Daneben wollen wir unseren Kunden mehr bieten als die reine Vermietung, weshalb wir die **Wertschöpfungskette ausbauen** – zum einen um Services und gezielte Zusatz-Angebote wie Kabelfernsehen, Energie oder Reparaturdienstleistungen. Diese bieten unseren Kunden einen echten Mehrwert, eröffnen unseren Kooperationspartnern neue Kundengruppen und uns zusätzliche Einnahmemöglichkeiten. Zum anderen investieren wir seit etwa zwei Jahren wieder in einem angemessenen Rahmen in Neubau und Projektentwicklung, um in nachfragestarken Ballungsgebieten einen Beitrag zu dringend benötigtem zusätzlichen Wohnraum zu leisten.

Der dritte Pfeiler unseres Strategiehauses ist die **Portfoliostärkung**: Wir wollen in NRW verstärkt weiterwachsen und gezielt auch Bestände jenseits der NRW-Landesgrenzen aufbauen. Zudem schauen wir uns zunehmend kleinteiligere Portfolios an. Zur Portfoliostärkung gehört auch, sich von Beständen zu trennen, die nicht oder nicht mehr zur LEG passen.

Unsere drei strategischen Eckpfeiler stehen auf einem soliden Fundament aus **finanzieller Stabilität**. Wir verstehen darunter ein unserem Geschäftsmodell entsprechendes konservatives Finanzierungsprofil, das sowohl die Investition in unsere Bestände als auch das weitere Wachstum unseres Geschäfts ermöglicht. Aufgrund der steigenden Relevanz und der intensiven gesellschaftlichen Debatte des Themas „Wohnen“ ist uns zudem, unserem Selbstverständnis folgend, die öffentliche Wahrnehmung der **LEG als sozial verantwortungsvolles und umweltbewusstes Unternehmen** besonders wichtig. Sie bildet ob ihrer hohen Bedeutung deshalb das Dach des Strategiehauses. Kundenorientierung und Mitarbeiterattraktivität sowie Digitalisierung spielen für die Erreichung aller Strategieziele eine wesentliche Rolle – sie gehören daher zur Grundausstattung unseres Strategiegebäudes und tauchen auf den nachfolgenden Seiten wiederholt auf.



## Gesellschaftlich verantwortungsbewusste Haltung

**Wir bieten Menschen ein lebenswertes Zuhause. Die LEG übernimmt damit bewusst gesellschaftliche Verantwortung, die über reine Geschäftsbeziehungen hinausgeht. Wir tun dies gerne und werden auch so wahrgenommen.**

### Gesamtgesellschaftliches Engagement mit vielen Facetten

Nachhaltigkeit und soziales Engagement sind seit jeher wichtige Aspekte unseres Selbstverständnisses. Sie rücken zudem zunehmend ins Bewusstsein von Gesellschaft sowie Investoren und erhalten damit eine stark wachsende Bedeutung. Klimaschutz steht im Fokus des LEG-Modernisierungsprogramms, das vor allem die energetische Ertüchtigung der Wohnungsbestände beabsichtigt. Mit durchschnittlich 150 Quartiersmaßnahmen pro Jahr stabilisieren wir Wohnquartiere und fördern gute Nachbarschaft. Wir bieten einer breiten Vielfalt von Menschen ein Zuhause, helfen in Notsituationen und unterstützen Kommunen bei der Unterbringung wohnungsloser oder geflüchteter Menschen.

### Strategieumsetzung 2019

Der Leuchtturm unseres sozialen Engagements 2019 war die Gründung unserer neuen Stiftung „Dein Zuhause hilft“ mit einem Kapital von 16 Mio. Euro. Probleme sollen durch nachhaltige und langfristige Sozialarbeit angegangen werden, insbesondere durch Kooperationen mit professionellen, karitativen Partnern. Thematische Schwerpunkte sind Hilfestellungen für Kinder aus herausfordernden Verhältnissen, Beratung in finanziellen Angelegenheiten, Unterstützung von Senioren im Wohnalltag, Betreuungsangebote für Familien und Beratungsangebote sowie Begleitung bei (Sucht-)Erkrankungen. Integrierte Mieterfeste und punktuelle, kurzfristige finanzielle Hilfen, etwa bei einem unverschuldeten Schadensfall, können LEG-Mieter nach wie vor bei der angestammten LEG NRW Mieter-Stiftung beantragen.

Ein weiteres Element unseres ganzheitlichen gesellschaftlichen Ansatzes ist unsere Beteiligung an der Landesinitiative „Endlich ein Zuhause!“, deren Ziel es ist, Wohnungslosigkeit in Nordrhein-Westfalen zu bekämpfen bzw. zu verhindern, bevor sie entstehen kann.

Wichtiger Wohlfühlfaktor für unsere Mieter ist neben einem schönen Zuhause auch die Möglichkeit, vital und mobil im eigenen Wohnumfeld zu bleiben. Damit dies auch älteren Menschen und Bewohnern mit Handicap möglich ist, haben wir 2019 an verschiedenen Standorten kostenlose Rollatoren-Garagen und Ladeboxen für Elektro-Rollstühle aufgebaut.

Wir bekennen uns zum Klimaschutz. Allein mit den 2019 gestarteten Modernisierungsmaßnahmen können wir 5.400 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr sparen. Dabei behalten wir die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Menschen mit geringem Einkommen stets fest im Blick. In Härtefällen verzichten wir auf eine Umlage der Kosten. Im Sommer 2019 haben wir

beschlossen, uns am RL-MOD-Programm der nordrhein-westfälischen Landesregierung zu beteiligen (geförderte energetische Modernisierung mit anschließender Überführung in die Mietpreisbindung). Wir wirken zudem aktiv an der Entwicklung kostengünstiger serieller energetischer Sanierungsverfahren mit.

Der kontinuierliche Dialog mit allen Stakeholdern ermöglicht uns, unser gesellschaftliches Engagement zielgerichtet weiterzuentwickeln, Vertrauen zu schaffen und Partnerschaften zu schließen.

 [Nachhaltigkeitsbericht](#)



## Optimierung Kerngeschäft

**Unser Kerngeschäft, die Bewirtschaftung von derzeit rund 136.000 Wohnungen, betreiben wir seit vielen Jahren erfolgreich. Wir arbeiten kontinuierlich daran, die steigenden Kundenerwartungen an Zuverlässigkeit und Kompetenz sowie die hohen Anforderungen an Wirtschaftlichkeit und Rentabilität optimal zu erfüllen.**

### Klare Positionierung als reines Wohnungsunternehmen

Insgesamt bieten wir attraktiven, bezahlbaren Wohnraum für etwa 365.000 Menschen. Gewerbeimmobilien bieten wir insbesondere dort an, wo sie ergänzender Bestandteil unserer Quartiere sind. Mieterhöhungspotenziale nutzen wir agil, flexibel und mit Augenmaß. Als Marktführer im Flächenland NRW beherrschen wir das Geschäft in gefragten Ballungsgebieten ebenso gut wie die Entwicklung von B- oder C-Lagen. Unsere kompetenten Mitarbeiter machen hierbei den Unterschied. Die klare Positionierung als Wohnungsunternehmen haben wir im Strategieprozess 2019 bekräftigt. Zufriedene Mieter bilden das Rückgrat für unser Geschäftsmodell und sind daher wesentlich für unseren ökonomischen Erfolg. Geringe Mieterfluktuation etwa bedeutet weniger Kosten. Daher haben Kundennähe und Erreichbarkeit bei uns hohe Priorität. Zur Kundenzufriedenheit und zur Effizienz trägt die kontinuierliche Verbesserung der internen Prozesse und Strukturen bei. Dabei setzen wir gezielt auf Vorteile, die sich aus der Digitalisierung ergeben.

### Strategieumsetzung 2019

Kundennähe versteht die LEG als wettbewerbliehen Vorteil, um ihr Angebot an Wohnungen und Zusatzservices weiter zu optimieren. Neben Brief, E-Mail und Telefon nutzen unsere Kunden dabei zunehmend auch LEG-Mieter-App und -Portal. Zur weiteren Optimierung des Kundenzugangs können seit letztem Jahr zudem telefonisch oder online Wunschtermine für einen Rückruf durch unseren Zentralen Kundenservice vereinbart werden. Über ein Ticketsystem ist sichergestellt, dass jedes Kundenanliegen dokumentiert wird. So sind unsere Immobilienfachleute immer auskunftsfähig. Zudem haben wir 2019 begonnen, in einigen Städten wieder Mieterbüros einzurichten, um Kunden zu erreichen, denen das persönliche Gespräch wichtig ist.

Flankierend sucht auch der Vorstand den direkten Austausch mit Mietern, etwa im Rahmen der 2019 etablierten LEG-Kundentalks, bei denen es bisher u. a. um Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen ging. Darüber hinaus hat die LEG Ende 2019 einen Kundenbeirat eingesetzt, der proaktiv in Entscheidungsprozesse zur Quartiersentwicklung und in die Konzeption von Dienstleistungsangeboten eingebunden wird.

„NAH AM KUNDEN HEISST NAH AM KUNDENBEDARF. DIE LEG-AUFZUGS-INITIATIVE IST EIN HERVORRAGENDES BEISPIEL DAFÜR.“

ULRIKE JANSSEN,  
TECHNISCHE GESCHÄFTSFÜHRERIN  
DER LEG WOHNEN NRW GMBH

Im Zuge unserer Digitalisierungsmaßnahmen können Neumieter seit Oktober 2019 bequem und sicher ihren digitalen Mietvertrag abschließen. [www.leg-wohnen.de](http://www.leg-wohnen.de) Dies spart unseren Kunden Zeit und uns bürokratischen Aufwand. Ein weiteres Beispiel ist unser mit dem ZIA-Innovationspreis ausgezeichnete Buchungsroboter im Forderungsmanagement. Er gleicht Forderungen und Zahlungseingänge ab – 24/7 und mit einer Fehlerquote nahe Null. Unsere qualifizierten Mitarbeiter haben dadurch mehr Zeit für komplexe Mieteranliegen.

Ein besonderes Beispiel für Investitionen in Wohnkomfort ist unsere 2019 beschlossene Initiative zur Aufzugsmodernisierung, für die wir rund 90 Mio. Euro aufwenden. Bis 2026 werden mehr als 930 Fahrstühle runderneuert und Eingangsbereiche barrierefrei umgebaut. So machen wir unseren Wohnungsbestand fit für die Zukunft und tragen gleichzeitig dem demografischen Wandel Rechnung.



## Ausbau Wertschöpfungskette

**Mit dem Angebot von Mehrwertdienstleistungen für unsere Kunden und mit unseren Neubauaktivitäten in nachgefragten Wohnlagen verlängern wir unsere Wertschöpfungskette und ergänzen das Kerngeschäft. Wichtigstes Prinzip: mehr Komfort zu fairen Preisen.**

### Mehr als nur ein Vermieter

Zu einem lebenswerten Zuhause gehört mehr als die reine Vermietung. Gemeinsam mit geeigneten Kooperationspartnern entwickeln wir daher gezielt Angebote, die einen Mehrwert für alle Beteiligten bieten: Unsere Mieter erhalten einen Preisvorteil oder ein besseres Produkt, unseren Partnern eröffnen sich neue Kundengruppen und die LEG partizipiert an Servicemargen bzw. stärkt die Kundenbindung.

Für mehr als nur Vermietung steht auch unsere Neubaustrategie: Ab 2023 wollen wir pro Jahr rund 500 Neubauwohnungen an nachfragestarken Standorten anbieten. Damit leistet die LEG einen Beitrag zur sukzessiven Ausweitung des Angebots genau dort, wo bezahlbarer Wohnraum benötigt wird. Bei 250 Neubauwohnungen ist die LEG selbst Bauherr, das heißt, wir beschaffen die Flächen und Genehmigungen und beauftragen einen versierten Bauträger mit der Ausführung. Aus Kostengründen bauen wir derzeit ausschließlich auf eigenen Flächen, suchen perspektivisch aber auch nach Grundstücken. Durch den Ankauf von entwickelten Neubauten wollen wir das Angebot um weitere 250 Neubauwohnungen pro Jahr erhöhen.

Wie für alle anderen Aspekte auf unserer strategischen Agenda gilt sowohl für unsere Mehrwertdienstleistungen als auch beim Neubau, dass wir im Sinne unserer Kunden und unserer Investoren stets die höchsten Ansprüche an Effizienz und Kostenbewusstsein stellen.

### Strategieumsetzung 2019

In einem Pilotprojekt haben wir mit unserem jüngsten Kooperationspartner lekker Energie getestet, wie ein neues LEG-Strom-Produkt bei unseren Kunden ankommt. „LEG-Strom powered by lekker“ bietet 100% Ökostrom zu attraktiven Konditionen, darunter auch einen garantierten Preisabstand zum Grundversorger. Der Pilot war ein

voller Erfolg: Zwei Drittel unserer Neumieter haben den gesonderten Stromliefervertrag abgeschlossen. Daher wollen wir das Stromangebot durch ein Vertriebspartnernetzwerk flächendeckend ausrollen. Zudem testen wir in einem Folgepiloten den Kundenbedarf für ein ähnlich gelagertes Angebot für Heizgas.

Bereits seit vielen Jahren versorgt unsere Tochtergesellschaft Wohn-ServicePlus (WSP) in Kooperation mit Unity Media unsere Wohneinheiten mit Kabel- und Satellitenfernsehen zu Sonderkonditionen – mittlerweile sind es 115.000 Wohnungen, die von diesem Service

**„WIR ÜBERNEHMEN VERANTWORTUNG  
UND SCHAFFEN BEZAHLBAREN  
WOHNRAUM FÜR UNSERE KUNDEN.“**

WERNER WIRTZ, LEG-PROJEKTLEITER FÜR  
DEN NEUBAU KÖLN-HÖHENHAUS

profitieren. Und mit Blick auf den angespannten Handwerkermarkt ist es ein spürbarer Vorteil, mit der TechnikServicePlus (TSP), einem Joint Venture mit Marktführer B&O, Kleinreparaturleistungen mit rund 400 eigenen Fachkräften durchzuführen.

Auch im Rahmen unserer Neubauoffensive waren wir 2019 aktiv: Wir haben 117 schlüsselfertige Wohnungen am Grünen Bogen in Dortmund-Mengede erworben. Davon werden 99 Wohnungen zu öffentlich geförderten Mietpreisen angeboten. In Köln-Höhenhaus bauen wir rund 400 moderne senioren- und familiengerechte Wohnungen und investieren dafür mehr als 80 Mio. Euro. Der Baubeginn ist für das Jahr 2021 angesetzt; erste Fertigstellungen sind ab 2022 vorgesehen. Durch eine intelligente, nachhaltige Planung wird das neue Quartier rund doppelt so vielen Mietern ein Zuhause bieten können wie bisher. Mehr als ein Viertel der Neubauten sollen als Sozialwohnungen angeboten werden; hinzu kommt ein Anteil preisgedämpfter Wohnungen. Ein kleines, aber feines Neubauprojekt in Hilden mit 38 barrierearmen, energieeffizienten Wohneinheiten hat 2019 bereits Richtfest gefeiert – hier stehen die ersten Einzüge an.



## Portfoliostärkung

**Gezieltes Portfoliomanagement ist fester Bestandteil unserer Strategie. Wir wollen unsere Portfolioqualität kontinuierlich verbessern und unseren Immobilienbestand ausbauen. Wir haben uns vorgenommen, unser Wachstumstempo nochmals zu erhöhen und den Radar für potenzielle Ankäufe zu erweitern.**

### Wertorientierung im Fokus

Die LEG ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen auf aktuell 136.077 Wohnungen (Stand 1. Januar 2020). Für Ankäufe gelten klare regionale, strukturelle und finanzielle Regeln. Mit Abstand wichtigste Zielregion ist und bleibt Nordrhein-Westfalen. Im Zuge der LEG-Strategie 2025 bewerten wir aber verstärkt auch Kaufoptionen, die attraktive Objekte in nahe liegenden Regionen jenseits der NRW-Landesgrenzen umfassen. Unser Ziel ist dabei, auch diese von unserer bestehenden Plattform zu bewirtschaften. Zudem schauen wir uns kleinteiligere Bestände in der Nachbarschaft unserer angestammten Quartiere an. Durch diesen erweiterten Fokus wollen wir unser Wachstumstempo in Abhängigkeit der Marktlage weiter beschleunigen. Dabei müssen die finanziellen Eckdaten stimmen: die Erhöhung der operativen Margen, ein sofortiger Beitrag zum Funds from operations (FFO) und die Steigerung des Nettovermögenswerts (NAV). Unser oberstes Gebot bleibt – wie bei allen Investitionen – die Kapitaldisziplin. Bestände, die wir übernehmen, bewirtschaften und entwickeln wir grundsätzlich mit einer langfristigen Perspektive.

Gleichzeitig bereinigen wir unser Portfolio regelmäßig um Quartiere, die ein anderer Eigentümer zielgerichteter bewirtschaften kann. Ungeachtet dessen wollen wir Nettokäufer bleiben und unser Portfolio durch externes Wachstum weiterentwickeln.

### Strategieumsetzung 2019

Es liegt auf der Hand, dass das Akquisitionsgeschäft bei solch harten Vorgaben und in Zeiten stark gestiegener Kaufpreisvorstellungen kein Selbstläufer ist. Und doch waren wir 2019 in diesem Umfeld sehr erfolgreich. Insgesamt haben wir 5.750 Wohneinheiten

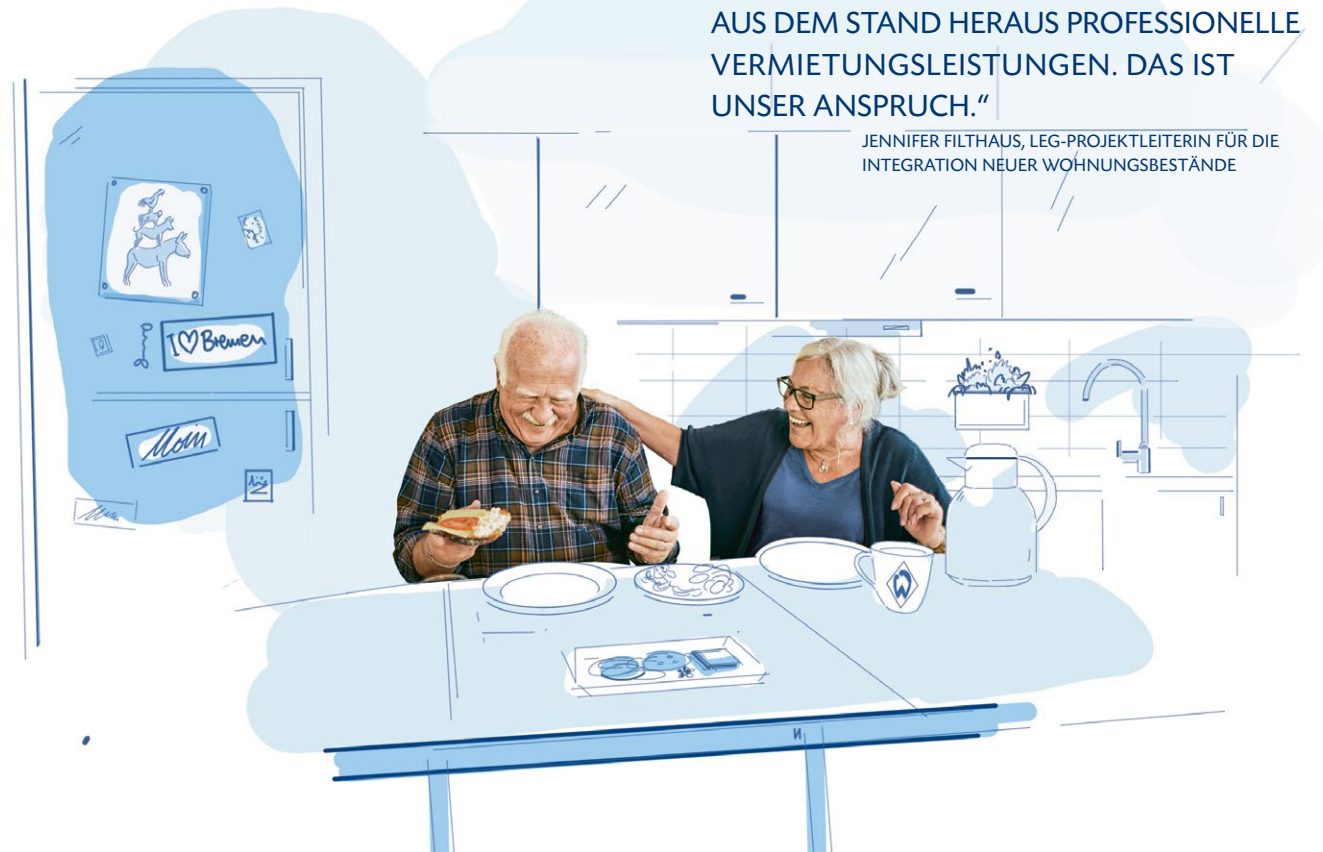
zugekauft, die zu einem großen Teil zum 1. Januar 2020 in unseren Besitz übergegangen sind. Zudem kann die LEG eine sofortige Integration in das bestehende Portfolio ermöglichen.

Hier ist zunächst der Ankauf von rund 2.000 Wohnungen von VIVA-WEST in unserem Kernmarkt NRW zu nennen. Die Standorte liegen im Großraum Aachen und im Ruhrgebiet, wo die LEG bereits über eine bedeutende Bewirtschaftungskompetenz verfügt und daher hohe Synergien realisieren kann. So haben wir unsere Position in NRW weiter gestärkt. Ein gutes Beispiel für einen kleinteiligeren Ankauf ist der Erwerb von 87 Wohneinheiten verteilt auf vier Objekte im Duisburger Süden zum 1. November 2019. Dank der räumlichen Nähe zu unseren LEG-Beständen können wir unseren neuen Kunden jeweils aus dem Stand heraus professionelle Vermietungsleistungen bieten und die Quartiersentwicklung fortsetzen.

Deutlichen Schub erhalten hat 2019 unsere Akquisitionstätigkeit außerhalb NRW. Mit dem Ankauf von zwei attraktiven Portfolios mit Schwerpunkten im Nordwesten Deutschlands konnten wir dort systematisch eine Marktpräsenz aufbauen: Im Herbst 2019 haben wir rund 2.200 Wohn- und 30 Gewerbeeinheiten an Standorten in Bremen und Niedersachsen erworben. Ein weiteres Portfolio mit 730 Wohneinheiten, von denen etwa die Hälfte in Niedersachsen liegt, hatte die LEG bereits im August 2019 angekauft. Zur Optimierung unseres Gesamtwohnungsbestands wurden 2019 rund 3.500 Wohneinheiten an Standorten mit einem größeren Investitions- und Entwicklungsbedarf erfolgreich veräußert. Nach dieser Optimierungsmaßnahme sind für die nähere Zukunft keine größeren Veräußerungen mehr geplant.

**„WIR BIETEN UNSEREN NEUEN MIETERN AUS DEM STAND HERAUS PROFESSIONELLE VERMIETUNGSLEISTUNGEN. DAS IST UNSER ANSPRUCH.“**

JENNIFER FILTHAUS, LEG-PROJEKTLEITERIN FÜR DIE INTEGRATION NEUER WOHNUNGSBESTÄNDE





## Finanzielle Stabilität

**Unsere finanzielle Stabilität ist eine wesentliche Stärke unseres Unternehmens. Sie beruht auf einer soliden Bilanz und niedrigen Finanzierungskosten. Hierdurch sind wir in der Lage, in die Entwicklung unserer Bestände zu investieren und unser Portfolio weiter auszubauen.**

### Fundament der Strategie

Wichtige Leitplanken für unser unternehmerisches Handeln sind finanzielle Disziplin und ein niedriges Risikoprofil. Finanzielle Stabilität bildet das Fundament, das unsere Strategie trägt. Denn: Das Geschäftsmodell und das weitere Wachstum des Unternehmens werden durch unsere solide Bilanz und unsere langfristig gesicherte, zinsgünstige Finanzierungsstruktur abgesichert.

Maßgebliche Kennziffern sind in diesem Zusammenhang zum einen unser niedriger Verschuldungsgrad, gemessen am Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilienwert (Loan-to-Value; LTV). Zum 31. Dezember 2019 lag dieser bei 37,7%. Die strategische Zielvorgabe für den LTV liegt bei 40 bis 43%. Zum zweiten ist die lange Durchschnittslaufzeit unserer Verbindlichkeiten zu nennen, welche zum Stichtag rund 8,1 Jahre beträgt. Zum dritten profitieren wir von niedrigen Finanzierungskosten von durchschnittlich nur 1,43% bei einer gleichzeitig hohen Zinssicherungsquote von 92,3%. Diese Werte tragen zu einem hohen Maß an Sicherheit für ein mittelfristig stabiles Gewinn- und Dividendenwachstum bei.

**„KUNDEN, CAPITALGEBER UND GESCHÄFTSPARTNER KÖNNEN SICH AUF UNSERE BONITÄT VERLASSEN.“**

HANS-PETER KNEIP, LEITER CORPORATE FINANCE & TREASURY

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

### Strategieumsetzung 2019

Im Berichtsjahr haben wir unsere Finanzierung weiter optimiert. Durch das aktive Management unseres Darlehensportfolios haben wir unser Finanzierungsprofil mit Blick auf die durchschnittlichen Finanzierungskosten und Laufzeiten im Laufe des Jahres weiter verbessert. Das anhaltend niedrige Zinsniveau an den Finanzmärkten haben wir wie schon in den Vorjahren vorausschauend genutzt und Darlehensverbindlichkeiten frühzeitig zu attraktiven Konditionen refinanziert.

Weiterhin haben wir zur Stärkung unseres Eigenkapitals Verbindlichkeiten am Kapitalmarkt in Höhe von 300 Mio. Euro abgebaut. Hierzu haben wir eine im Frühjahr 2014 ausgegebene Wandelanleihe im September 2019 vorzeitig gekündigt und in Eigenkapital umgewandelt. Hierdurch setzten wir ein klares Zeichen für eine Fortsetzung unserer nachhaltigen Wachstumsstrategie. Infolge der Wandlung von Fremd- in Eigenkapital konnte der Verschuldungsgrad zwischenzeitlich auf 36,3% gesenkt werden. Mit diesem niedrigen LTV als Ausgangspunkt haben

wir uns im Herbst 2019 neues Fremdkapital zu sehr günstigen Konditionen verschafft. Für längerfristige Kapitalaufnahmen verfügt die LEG seit November 2019 über ein 5-Mrd.-Euro-Debt-Issuance-Programm. Unter diesem Programm haben wir im selben Monat sehr erfolgreich eine erste Anleihe am Markt platziert. Mit 800 Mio. Euro ist diese Anleihe unsere bisher größte Kapitalmarkttransaktion seit dem Börsengang. Aufgrund der niedrigen Verzinsung und langen Laufzeit der Anleihe, welche in zwei Tranchen mit Laufzeiten von 8 und 15 Jahren platziert wurde, konnten wir die Durchschnittsverzinsung unserer Finanzierung senken, gleichzeitig die Durchschnittslaufzeit erhöhen und unsere Finanzierung insgesamt weiter verbessern. Mit dem Emissionserlös haben wir unsere 2019er Wohnungsankäufe langfristig finanziert sowie insbesondere Darlehen frühzeitig refinanziert, die 2020 bis 2022 fällig geworden wären. [> Portfolio Stärkung](#)



## Aktie

**Der deutsche Aktienmarkt, gemessen am Leitindex DAX, konnte das Börsenjahr 2019 mit einem deutlichen Gewinn von +25,5 % abschließen. Kurskorrekturen an den Aktienmärkten und die expansive Geldpolitik der Notenbanken konnten letztlich die negativen Einflüsse geopolitischer Unsicherheiten mehr als kompensieren. Die LEG-Aktie profitierte einerseits vom anhaltenden Negativzinsumfeld, musste jedoch im Rahmen der Diskussion über Mietregulierungen Einbußen hinnehmen. Insgesamt entwickelte sich die Aktie besser als der Vergleichsindex der deutschen Immobilitentitel. Inklusive der gezahlten Dividende erzielten Anleger in 2019 mit der LEG-Aktie eine Rendite von 19,7 %.**

Die Aktienmärkte wurden im Jahr 2019 durch politische Themen geprägt. Belastend wirkten sich insbesondere der Handelskrieg zwischen den USA und China sowie die Unsicherheiten über den Ausgang und die Gestaltung des Brexits aus. Hiervon waren vor allem die zahlreich im DAX vertretenen exportorientierten Werte betroffen. Indikatoren für eine Konjunkturschwäche in Deutschland und im Euroraum gaben weitere negative Impulse und schürten zeitweilig Rezessionsängste. Positiv wirkte indessen die Geldpolitik der Notenbanken wie die dreimalige Leitzinssenkung der Fed, der weiterhin negative Leitzins und die erhöhten Anleihenkaufprogramme der EZB. Vor diesem Hintergrund fiel die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe zur Jahresmitte 2019 erstmals unter den Einlagenzinssatz der EZB. Sie erreichte im August 2019 ein neues Rekordtief von –0,71 %.

Nach einem schwachen Jahresstart markierte der DAX am 7. Januar 2019 bei 10.748 Punkten (Schlusskurs) das Jahrestief. Der allmählich einsetzende Aufwärtstrend verstärkte sich im Herbst deutlich, sodass der Leitindex ab November nahezu ausnahmslos oberhalb von 13.000 Punkten notierte. Nach dem Höchststand von 13.407 Punkten am 16. Dezember beendete der DAX das Jahr 2019 bei 13.249 Punkten und erzielte somit in zwölf Monaten ein Plus von 25,5 %.

### LEG-Aktie übertrifft EPRA-Index

Für die LEG-Aktie war das anhaltende Negativzinsumfeld weiterhin förderlich. Auch die gegenüber anderen Branchen stärkere Konjunkturresistenz des Wohnimmobiliensektors wirkte sich vor dem Hintergrund des gedämpften Wirtschaftswachstums vorteilhaft aus. Nach Ankündigung zur Einführung eines Mietendeckels in Berlin verzeichnete der Sektor jedoch deutlich negative Kursreaktionen. Die LEG, die in Berlin nicht präsent ist, konnte sich diesem Einfluss nicht entziehen. Insgesamt konnte sich die LEG-Aktie im Börsenjahr 2019 besser entwickeln als ihr Vergleichsindex (EPRA Germany: +10,5 %). Bei einem Jahresschlusskurs von 105,55 Euro lag die Kursperformance der LEG-Aktie bei 15,8 %. Inklusive der gezahlten Dividende von 3,53 Euro erzielten die LEG-Aktionäre in 2019 damit eine Gesamterrendite von 19,7 %.

#### T2

##### Kennzahlen der Aktie

Börsenkürzel	LEG
WKN	LEG111
ISIN	DE000LEG1110
Anzahl der Aktien (31. Dezember 2019)	69.009.836
Erstnotiz	1. Februar 2013
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	MDAX, FTSE EPRA/NAREIT, GPR Indizes, Stoxx® Europe 600, S&P EUROPE 350, GPR IPCM LFFS Sustainable GRES Index
Stichtagskurs (31. Dezember 2019)	105,55 €
Marktkapitalisierung (31. Dezember 2019)	7.284,0 Mio. €
Streubesitz (31. Dezember 2019)	100 %
Gewichtung im MDAX (31. Dezember 2019)	2,76 %
Gewichtung im EPRA Europe (31. Dezember 2019)	2,70 %
Durchschnittliches Tages-Handelsvolumen (2019)	160.000 Stück
Höchstkurs (16. und 21. Mai 2019)	111,65 €
Tiefstkurs (2. Januar 2019)	92,26 €

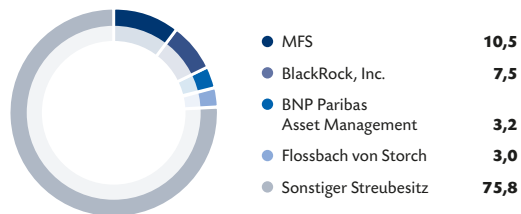
## Erfolgreiche IR-Aktivitäten

Eine aktive und transparente Kommunikation mit den Kapitalmarktteilnehmern ist der Mittelpunkt der Investor-Relations-Aktivitäten der LEG. Hierzu zählt insbesondere auch der persönliche Dialog mit Aktionären an den wichtigsten internationalen Finanzplätzen. Im Berichtsjahr hat die LEG an rund 30 Tagen Roadshows durchgeführt oder an Investorenkonferenzen teilgenommen. Darüber hinaus fanden Einzelgespräche mit Investoren in der Düsseldorfer Hauptverwaltung statt und im Rahmen von Property Tours.

Mehr als 20 Analysten namhafter Research-Häuser haben in 2019 die LEG-Aktie aktiv verfolgt. Unter [www.leg-wohnen.de/unternehmen/investor-relations/aktie/analystenempfehlung/](http://www.leg-wohnen.de/unternehmen/investor-relations/aktie/analystenempfehlung/) steht eine aktuelle Übersicht der Analystenempfehlungen und Kursziele zur Verfügung. Das durchschnittliche Kursziel der Analysten lag am 29. Februar 2020 bei 114,50 Euro, bei überwiegend positiven Anlageempfehlungen.

G1

### Aktionärsstruktur (in %)



## Kapitalmarkttransaktionen

Im September 2019 hat LEG die Emittentenoption zur vorzeitigen Rückzahlung der 300-Mio.-Euro-Wandelanleihe 2014/2021 ausgeübt. Dies führte zu einer vollständigen Wandlung in Aktien durch die Anleihegläubiger. Es entstanden 5,8 Mio. neue Aktien, sodass die Gesamtanzahl der LEG-Aktien um 9,2 % auf 69.009.836 Stück anstieg. Mit der Auslösung einer vorzeitigen Wandlung hat LEG ein klares Zeichen für eine Fortsetzung ihrer Akquisitionsstrategie gesetzt.

Auf Basis ihres starken Investment-Grade-Ratings Baa1 (Moody's) hat die LEG im November 2019 mit 800 Mio. Euro ihre bislang größte Anleiheemission erfolgreich umgesetzt. Die Anleihe wurde im Rahmen des neu etablierten LEG-Debt-Issuance-Programms in zwei Tranchen von 500 Mio. Euro (8 Jahre Laufzeit, 0,875 % Kupon) und 300 Mio. Euro (15 Jahre Laufzeit, 1,625 % Kupon) platziert und stieß auf hohe

Nachfrage bei Investoren. Die Transaktion bestätigt erneut die positive Wahrnehmung der LEG am Kapitalmarkt und das Vertrauen der Anleger in die nachhaltige Wachstumsstrategie der Gesellschaft.

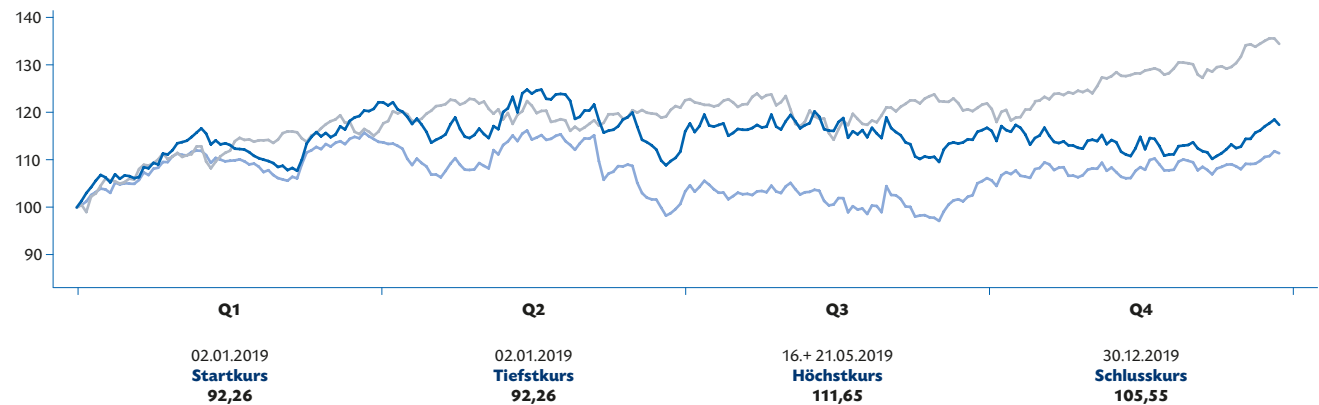
## Investor-Relations-Arbeit erneut ausgezeichnet

Die klare und transparente Kommunikation der LEG wurde vom Kapitalmarkt erneut ausgezeichnet. Beim Deutschen Investor Relations Preis 2019, der von Extel, der Wirtschaftswoche und dem Investor Relations Verband DIRK vergeben wird, erreichte das IR-Team den zweiten Platz unter den MDAX-Unternehmen.

Die Qualität der Finanzberichterstattung wurde von EPRA – dem europäischen Verband der börsennotierten Immobilienunternehmen – erneut mit dem renommierten Gold Award ausgezeichnet.

G2

### Aktienkursentwicklung



— LEG — EPRA-INDEX — MDAX

Aktienkurs 2019 auf 100 indiziert

## EPRA-Kennzahlen

**Mit mehr als 270 Mitgliedern, darunter die LEG Immobilien AG, vertritt EPRA (European Public Real Estate Association) den börsennotierten Immobiliensektor in Europa. Durch die Einführung von Best Practice Empfehlungen zielt EPRA darauf, Investoren eine hohe Informationsqualität zu bieten.**

### Finanzkennzahlen

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

### Nachhaltigkeit

Zum Nachhaltigkeits-Reporting nach den EPRA sBPR wird auf den [Nachhaltigkeitsbericht 2019](#), S.66 ff. verwiesen.

T3

#### EPRA-Kennzahlen

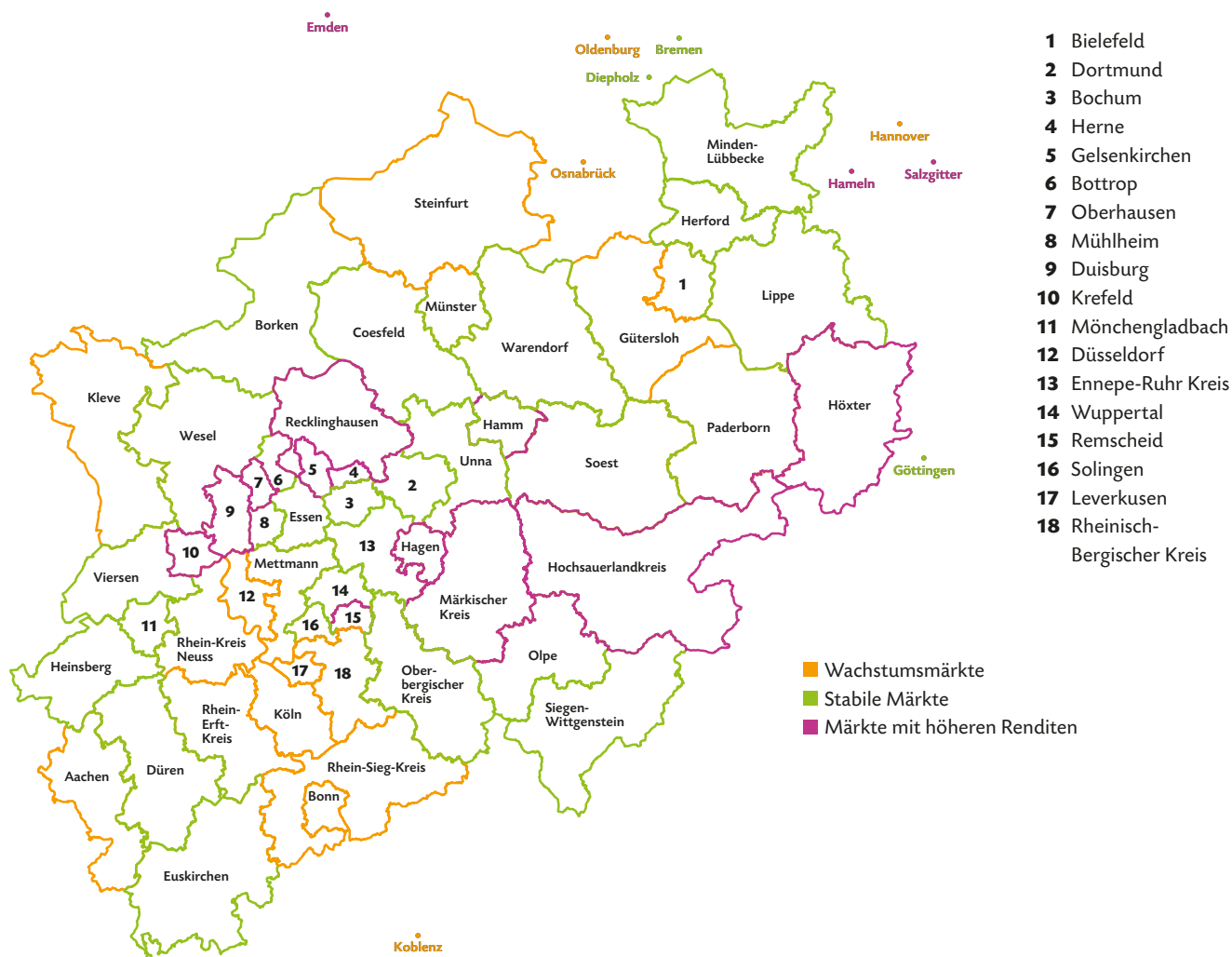
		2019	2018	Detaillierte Darstellung
EPRA-Leerstandsquote (like-for-like)	%	3,0	3,1	Vergleiche Seite 50
EPRA Capex	Mio. €	206,7	178,9	Vergleiche Seite 50
EPRA Earnings per Share (Ergebnis je Aktie, verwässert)	€	3,70	3,26	Vergleiche Seite 133
EPRA NAV	Mio. €	7.356,4	6.666,4	Vergleiche Seite 58
EPRA NAV je Aktie	€	106,60	96,86	Vergleiche Seite 58
Pro-forma-NAV, nach simulierter, tatsächlicher Wandlung	Mio. €	7.273,0	6.428,0	Vergleiche Seite 58
Pro-forma-NAV, nach simulierter, tatsächlicher Wandlung je Aktie	€	105,39	93,40	Vergleiche Seite 58
EPRA NNNNAV	Mio. €	5.732,6	5.266,4	Vergleiche Seite 58
EPRA NNNNAV je Aktie	€	83,07	76,52	Vergleiche Seite 58
EPRA Net Initial Yield (Nettoanfangsrendite)	%	3,8	4,3	Vergleiche Seite 52
EPRA „topped-up“ Net Initial Yield (Nettoanfangsrendite)	%	3,8	4,3	Vergleiche Seite 52
EPRA Cost Ratio (Kostenquote) inkl. direkte Leerstandskosten	%	26,6	27,1	Vergleiche Seite 51
EPRA Cost Ratio (Kostenquote) exkl. direkte Leerstandskosten	%	24,5	24,9	Vergleiche Seite 51
EPRA Cost Ratio (Kostenquote), angepasst um Instandhaltung inkl. direkte Leerstandskosten	%	16,2	17,7	Vergleiche Seite 51
EPRA Cost Ratio (Kostenquote), angepasst um Instandhaltung exkl. direkte Leerstandskosten	%	14,1	15,6	Vergleiche Seite 51

## Portfolio

**Das Portfolio der LEG verteilt sich nach den Zukäufen im Geschäftsjahr 2019 auf rund 180 Standorte in den vier Bundesländern Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Bremen und Rheinland-Pfalz. Die im Durchschnitt sieben Wohneinheiten umfassenden Gebäude erstrecken sich über drei Geschosse und verfügen über eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 64 qm. Zum 31. Dezember 2019 bestand das Portfolio aus 134.031 Wohneinheiten, 1.272 Gewerbeeinheiten sowie 34.283 Garagen und Stellplätzen.**

G3

### Die LEG-Standorte nach Marktsegmenten



Das LEG-Portfolio lässt sich mithilfe eines Scoringsystems in drei Marktcluster aufteilen: Wachstumsmärkte, Stabile Märkte und Märkte mit höheren Renditen. Als Datengrundlage für den Marktvergleich dienen externe Rankings zur demografischen und wirtschaftlichen Lage der Standorte (u. a. Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsprognosen, Kaufkraft) sowie der Vergleich von immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen (Marktmieten und Leerstandsquoten). Das Scoring-Modell wird in einem Dreijahresturnus aktualisiert.

Wachstumsmärkte zeichnen sich durch demografisch und wirtschaftlich starke Standorte mit überdurchschnittlichen Mieten bei geringen Leerstandsquoten aus. Stabile Märkte sind hinsichtlich ihrer demografischen und sozio-ökonomischen Entwicklung heterogener als Wachstumsmärkte, die wohnungswirtschaftliche Attraktivität ist im Durchschnitt solide bis hoch. Märkte mit höheren Renditen unterliegen grundsätzlich einem größeren Risiko von Bevölkerungsrückgängen. In diesen räumlichen Teilmärkten wird es jedoch bei hoher Vor-Ort-Präsenz, attraktiven Mikrostandorten und guter Marktdurchdringung weiterhin Chancen für attraktive Renditen geben.

### Operative Entwicklung

Die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag am 31. Dezember 2019 bei 5,82 Euro je qm. Dies ist – bezogen auf den Vorjahresstichtag – ein Anstieg von 2,9% (Vorjahr: 5,66 Euro je qm).

Im frei finanzierten Bestand, der rund 75% des Portfolios darstellt, stieg die Ist-Miete um 3,6% auf 6,21 Euro je qm (Vorjahr: 5,99 Euro je qm). Hierzu haben alle Marktsegmente beigetragen: Einen deutlichen Anstieg verzeichneten die Wachstumsmärkte mit einem Plus von 4,2% auf 7,26 Euro je qm (like-for-like). In den stabilen Märkten erhöhte sich das Mietniveau um durchschnittlich 3,9% auf 5,82 Euro je qm (like-for-like). In den Märkten mit höheren Renditen konnte ein Anstieg von 2,5% auf 5,63 Euro je qm (like-for-like) realisiert werden.

Im Jahr 2019 erfolgte keine Anpassung der Kostenmieten. Daher erhöhte sich die durchschnittlich erzielte Miete der preisgebundenen Wohnungen zum 31. Dezember 2019 nur geringfügig um 0,5% auf 4,79 Euro je qm (like-for-like).

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche lag zum Jahresende bei 3,0 % und damit leicht unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 3,1 %). Mit einer Vermietungsquote von 98,4 % (like-for-like) waren die Bestände in den Wachstumsmärkten zum Jahresende 2019 nahezu vollständig vermietet. In den stabilen Märkten erreichte die Vermietungsquote 97,2 % (like-for-like) und in den Märkten mit höheren Renditen 94,8 % (like-for-like). Die Fluktuationsquote blieb mit 10,2 % (like-for-like; Vorjahr: 10,4 %) weiterhin niedrig.

## Wertentwicklung

> **Tabelle T6** zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten liegt bei 5,1 % (Mietmultiplikator 19,8). Die Bewertung des Wohnportfolios entspricht einer anfänglichen Nettorendite gemäß EPRA-Definition (Net Initial Yield) von 3,8 %.

T4

### Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	31.12.2019					31.12.2018					Veränderung Ist-Miete in % like-for-like	Veränderung (Basispunkte) Leerstands- quote like-for-like
	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leer- standsquote in %	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leer- standsquote in %		
<b>Wachstumsmärkte</b>	<b>40.843</b>	<b>30,5</b>	<b>2.709.543</b>	<b>6,61</b>	<b>1,7</b>	<b>39.657</b>	<b>29,6</b>	<b>2.638.786</b>	<b>6,41</b>	<b>2,0</b>	<b>3,3</b>	<b>- 30</b>
Kreis Mettmann	8.483	6,3	589.815	6,75	1,9	8.492	6,3	590.392	6,42	1,4	5,1	60
Münster	6.200	4,6	412.155	6,69	0,9	6.125	4,6	406.757	6,60	0,7	1,6	10
Düsseldorf	5.350	4,0	347.933	7,90	2,8	5.307	4,0	344.476	7,67	4,5	3,4	- 140
Sonstige Standorte	20.810	15,5	1.359.640	6,21	1,5	19.733	14,7	1.297.160	6,02	1,9	2,9	- 40
<b>Stabile Märkte</b>	<b>52.034</b>	<b>38,8</b>	<b>3.325.019</b>	<b>5,50</b>	<b>2,9</b>	<b>51.043</b>	<b>38,1</b>	<b>3.270.527</b>	<b>5,33</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>- 10</b>
Dortmund	13.617	10,2	889.195	5,33	2,2	13.596	10,1	889.921	5,15	2,3	3,3	- 10
Mönchengladbach	6.442	4,8	408.268	5,87	1,5	6.444	4,8	408.347	5,64	1,9	4,2	- 30
Essen	3.373	2,5	217.595	5,55	2,5	3.372	2,5	217.532	5,38	2,3	3,2	20
Sonstige Standorte	28.602	21,3	1.809.962	5,50	3,6	27.631	20,6	1.754.727	5,34	3,9	2,6	0
<b>Märkte mit höheren Renditen</b>	<b>41.154</b>	<b>30,7</b>	<b>2.498.817</b>	<b>5,36</b>	<b>5,2</b>	<b>43.269</b>	<b>32,3</b>	<b>2.660.710</b>	<b>5,20</b>	<b>5,7</b>	<b>2,1</b>	<b>30</b>
Kreis Recklinghausen	8.784	6,6	533.209	5,26	3,7	9.880	7,4	619.338	5,06	5,6	1,7	- 10
Duisburg	6.311	4,7	381.338	5,77	4,6	6.907	5,2	429.217	5,45	4,6	3,9	30
Märkischer Kreis	4.608	3,4	284.467	5,29	3,6	4.567	3,4	281.419	5,14	3,0	2,0	80
Sonstige Standorte	21.451	16,0	1.299.804	5,30	6,4	21.915	16,4	1.330.736	5,21	6,6	1,8	20
<b>Gesamt</b>	<b>134.031</b>	<b>100,0</b>	<b>8.533.379</b>	<b>5,82</b>	<b>3,1</b>	<b>133.969</b>	<b>100,0</b>	<b>8.570.023</b>	<b>5,63</b>	<b>3,5</b>	<b>2,9</b>	<b>- 10</b>

## T5

## Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte		Stabile Märkte		Märkte mit höheren Renditen		Gesamt	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<b>Wohnungen preisgebunden</b>									
Anzahl		11.412	11.366	14.076	14.417	8.091	9.181	33.579	34.964
Fläche	qm	788.485	787.254	954.389	983.205	530.850	608.876	2.273.724	2.379.335
Ist-Miete	€/qm	5,12	5,08	4,73	4,69	4,45	4,42	4,80	4,77
EPRA-Leerstandsquote	%	0,8	0,8	1,9	2,1	2,1	4,0	1,5	2,1
<b>Wohnungen frei finanziert</b>									
Anzahl		29.431	28.291	37.958	36.626	33.063	34.088	100.452	99.005
Fläche	qm	1.921.058	1.851.531	2.370.630	2.287.322	1.967.967	2.051.835	6.259.655	6.190.688
Ist-Miete	€/qm	7,23	6,98	5,82	5,60	5,62	5,44	6,20	6,00
EPRA-Leerstandsquote	%	2,0	2,4	3,2	3,5	5,9	6,0	3,5	3,8
<b>Wohnungen gesamt</b>									
Anzahl		40.843	39.657	52.034	51.043	41.154	43.269	134.031	133.969
Fläche	qm	2.709.543	2.638.786	3.325.019	3.270.527	2.498.817	2.660.710	8.533.379	8.570.023
Ist-Miete	€/qm	6,61	6,41	5,50	5,33	5,36	5,20	5,82	5,63
EPRA-Leerstandsquote	%	1,7	2,0	2,9	3,1	5,2	5,7	3,1	3,5
<b>Gewerbe gesamt</b>									
Anzahl								1.272	1.267
Fläche	qm							209.630	214.927
<b>Garagen und Stellplätze gesamt</b>									
Anzahl								34.283	33.855
<b>Sonstiges Gesamt</b>									
Anzahl								2.634	2.510

## Investitionstätigkeit

Für Instandhaltungen sowie für wertsteigernde, aktivierbare Investitionen sind im Geschäftsjahr 2019 295,3 Mio. Euro aufgewendet worden (Vorjahr: 252,7 Mio. Euro). Auf den Quadratmeter bezogen erhöhten sich die Investitionen auf rund 34 Euro (Vorjahr: 29 Euro je qm). Von den Gesamtinvestitionen entfallen 206,7 Mio. Euro (Vorjahr: 178,9 Mio. Euro) auf aktivierbare Maßnahmen (Capex) und 88,6 Mio. Euro auf aufwandsbezogene Instandhaltungsmaßnahmen (Maintenance, Vorjahr: 73,8 Mio. Euro). Die Aktivierungsquote erreicht damit 70,0% (Vorjahr: 70,8%).

Im Berichtsjahr wurden die Modernisierungen des Bestandes gezielt fortgesetzt. Allein in den fünf Städten Dortmund, Monheim, Münster, Mönchengladbach und Ratingen wurden rund 56 Mio. Euro für energetische Fassaden- und Dachsanierungen, neue Fenster sowie für Vorstellbalkone und Wohnumfeld-Verbesserungen verwendet.

Ein besonderer Schwerpunkt lag auch in 2019 auf dem Modernisierungskonzept für das Berliner Viertel in Monheim. Innerhalb der letzten Jahre konnten bereits 2.000 der geplanten 2.800 Wohneinheiten modernisiert werden. Insgesamt investierte LEG ca. 60 Mio. Euro, um die Attraktivität der Wohnungen zu erhöhen und zugleich die Energieeffizienz der Gebäude deutlich zu steigern.

Modernisierungen in Dortmund-Bövinghausen sowie in Ratingen-West stellten weitere Schwerpunkte im Berichtsjahr dar. Auch hier wurden die Gebäude weitreichend unter energetischen Gesichtspunkten modernisiert sowie der Wohnwert über eine Neugestaltung der Hauseingangs- und Treppenhausbereiche weiter gesteigert.

### T6

#### Marktsegmente

	Wohneinheiten	Vermögenswert Wohnen in Mio. € <sup>1</sup>	Anteil am Vermögenswert Wohnen in %	Wert/qm in €	Multiplikator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u. a. in Mio. € <sup>2</sup>	Gesamt- vermögenswert in Mio. €
31.12.2019							
<b>Wachstumsmärkte</b>	<b>40.843</b>	<b>5.170</b>	<b>45</b>	<b>1.913</b>	<b>24,2x</b>	<b>246</b>	<b>5.416</b>
Kreis Mettmann	8.483	1.087	9	1.846	23,1x	74	1.161
Münster	6.200	902	8	2.194	27,4x	52	954
Düsseldorf	5.350	813	7	2.346	24,9x	49	862
Sonstige Standorte	20.810	2.368	21	1.746	23,5x	71	2.439
<b>Stabile Märkte</b>	<b>52.034</b>	<b>3.939</b>	<b>34</b>	<b>1.187</b>	<b>18,3x</b>	<b>134</b>	<b>4.074</b>
Dortmund	13.617	1.182	10	1.326	21,1x	52	1.233
Mönchengladbach	6.442	500	4	1.223	17,1x	14	514
Essen	3.373	265	2	1.210	18,4x	10	274
Sonstige Standorte	28.602	1.993	17	1.110	17,2x	59	2.052
<b>Märkte mit höheren Renditen</b>	<b>41.154</b>	<b>2.425</b>	<b>21</b>	<b>968</b>	<b>15,7x</b>	<b>78</b>	<b>2.502</b>
Kreis Recklinghausen	8.784	538	5	1.001	16,4x	19	557
Duisburg	6.311	418	4	1.095	16,4x	24	443
Märkischer Kreis	4.608	260	2	911	14,9x	3	263
Sonstige Standorte	21.451	1.209	10	929	15,5x	31	1.240
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>134.031</b>	<b>11.535</b>	<b>100</b>	<b>1.353</b>	<b>19,8x</b>	<b>458</b>	<b>11.992</b>
Erbbaurechte und unbebaute Fläche							39
<b>Gesamt-Immobilienbewertung (IAS 40)</b>							<b>12.031</b>
Vorräte (IAS 2)							1
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)							24
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien							25
<b>Gesamtbilanz</b>							<b>12.082</b>

<sup>1</sup> Davon ausgenommen sind 378 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 447 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

<sup>2</sup> Davon ausgenommen sind 477 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 378 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze.



## Bericht des Aufsichtsrats



**MICHAEL ZIMMER**  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

wesentlich für den beständigen Erfolg der LEG ist ihre solide Positionierung am Kapitalmarkt verbunden mit einem stabilen finanziellen Fundament. Dies belegen auch wieder die erfolgreichen Zahlen 2019. Die relevanten Kennziffern bewegen sich innerhalb des dem Kapitalmarkt angekündigten Zielkorridors. LEG zählt mit Blick auf die Entwicklung des Börsenkurses und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Dividende zu den TOP-Performern in Bezug auf die Rentabilität innerhalb der relevanten Vergleichsgruppe.

Dank einer solchen komfortablen Ausgangslage ist die LEG bestens aufgestellt, um sich dem herausfordernden und im Wandel befindlichen Marktumfeld erfolgreich zu stellen.

So galt es unter anderem strategische Entscheidungen zu treffen, um den veränderten Anforderungen unserer Stakeholder Rechnung zu tragen, u. a. in Bezug auf die politischen Diskussionen zur Mietpolitik und zum gesamtgesellschaftlich formulierten Anspruch an Nachhaltigkeit, sowie diese Entscheidungen konsequent im Unternehmensalltag weiter zu verankern.

Der Aufsichtsrat begleitet die Gesellschaft vertrauensvoll, intensiv und nachhaltig. Strategische Optionen für die LEG werden vom Vorstand und Aufsichtsrat identifiziert und intensiv in den Gremiensitzungen erörtert.

Unverändert im Fokus des Vorstands und des Aufsichtsrats stehen die Optimierung der operativen Performance, der Ausbau der Wertschöpfungskette und die Portfoliostärkung.

Mit diesen wesentlichen strategischen Aufgaben hat der neu strukturierte Vorstand seine Arbeit aufgenommen und die strategische Agenda 2025 in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat fortgeschrieben:

„LEG – lebenswert, einfach gut!  
Wir schaffen ein lebenswertes Zuhause für Menschen, die einfach gut wohnen wollen.“

Dieser Vision haben sich Vorstand und Aufsichtsrat verpflichtet. Darin soll insbesondere zum Ausdruck kommen, dass das Unternehmen finanzielle und nichtfinanzielle Ziele zu Umwelt (Environment), sozialer Verantwortung (Social Responsibility) und Governance verfolgt. Aufsichtsrat und Vorstand sehen die LEG insoweit als besonders verantwortungsvoll und nachhaltig agierendes Unternehmen der Wohnungswirtschaft, das überprüfbar und gesamtgesellschaftlich relevante Initiativen in Angriff nimmt. An dieser Stelle ist beispielhaft die Gründung der Stiftung „Dein Zuhause hilft“, eine zurückhaltendere Mietpolitik oder auch die Mietreduktion für geförderte Bestände durch vorzeitige Refinanzierung anzuführen.

Unverändert steht auch in Zukunft das Ziel der LEG, eine hohe Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie weitere Effizienz- und Wirtschaftlichkeitssteigerungen zu generieren, im Mittelpunkt unseres Handelns.

So konnten im Geschäftsjahr 2019 durch das Projekt „#funktionalfairmieten“ die stringente Fortführung der laufenden Professionalisierung der operativen Organisation und der operativen Prozesse wesentliche Meilensteine für eine nachhaltige Optimierung des Kerngeschäfts gelegt werden. Der Aufsichtsrat sieht in der Fortentwicklung des operativen Kerngeschäfts und damit in der Steigerung der Servicequalität für unsere Kunden unverändert eine der Hauptaufgaben der Gesellschaft. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten hier eng zusammen und haben unter anderem im April 2019 einen Workshop mit Fokus auf diese operativen Themen durchgeführt, um ein einheitliches Verständnis zu den operativen Herausforderungen „Vermietung, Kundenzufriedenheit und Mietpotential“ sicherzustellen sowie hieraus abzuleitende Maßnahmen zu erarbeiten.

Neben der Optimierung des Kerngeschäftes hat die LEG in 2019 wie in den Vorjahren einen wesentlichen Fokus auf die Portfoliostärkung gelegt. Trotz des zunehmend schwierigen Umfelds konnte die LEG 5.748 Wohneinheiten erwerben. Die LEG sieht sich unverändert als Netto-Käufer, was Berücksichtigung in der Verkaufsplanung findet. So wurde der Verkauf eines größeren Portfolios mit 3.441 Wohnungen zur effizienten Bestandsarrondierung durch die Ankäufe überkompensiert. Auch in den nächsten Jahren sind die Fortführung und die Intensivierung der Portfolio-Ankäufe wesentlicher Bestandteil der LEG-Geschäftspolitik. Dieses Ziel unterstützend und dem schwierigen Marktumfeld Rechnung tragend wurde die LEG-eigene Vertriebsgesellschaft LEG Consult GmbH personell ausgebaut und organisatorisch an die Markterfordernisse angepasst. Die Vertriebsgesellschaft und deren Organisation kann sowohl Großportfolioankäufe, aber auch kleinteilige Ankäufe inner- und außerhalb von NRW realisieren. LEG-Fokusmarkt ist dabei unverändert Nordrhein-Westfalen; jedoch steht die LEG auch dem Erwerb von Portfolios außerhalb dieser Region offen gegenüber, wenn diese durch unseren Prozess der engmaschigen und kontinuierlichen Marktbeobachtung als profitable und wertsteigernde Angebote identifiziert werden und deren Kompatibilität zur LEG-Plattform gegeben ist.

Die Qualität des ausgewogenen LEG-Portfolios wird durch das umfangreiche strategische Investitionsprogramm sowie durch gezielte Neubaumaßnahmen ständig verbessert. Das neu positionierte Geschäftsfeld Projektentwicklung zeichnet sich durch ein neu aufgelegtes Programm mit einem Gesamtvolumen von circa 1.000 Wohneinheiten in der Nachverdichtung auf eigenen Flächen sowie dem geplanten jährlichen Zukauf weiterer Projektentwicklungen von bis zu 250 Wohneinheiten in den kommenden Jahren aus.

Ebenso wurden im Geschäftsjahr 2019 die Managementbereiche der LEG neu strukturiert mit dem Ziel, zukünftig noch flexibler und effizienter die operativen Einheiten zu unterstützen und Steuerungs- und Überwachungsfunktionen wahrzunehmen.

Zudem konnte das finanzielle Fundament durch die vorzeitige Wandlung der Wandelanleihe 2014/2021 weiter gestärkt und die finanzielle Flexibilität durch die Platzierung zweier Anleihen im Gesamtvolumen von 800 Mio. Euro weiter ausgebaut werden.

Dem Aufsichtsrat und dem Vorstand liegt das Wohl der Mitarbeiterschaft sehr am Herzen. Die Fortschreibung der Unternehmenskultur auf Grundlage der neu definierten Vision und Strategie sehen wir als bedeutendes Element der Mitarbeiterführung. Dies soll sich in wesentlichen Belangen des Arbeitsalltags widerspiegeln, so zum Beispiel im Konzept des neuen LEG-Firmensitzes in Düsseldorf.

Der Übergang zwischen altem und neuem Vorstand ging reibungslos vonstatten. Dies gilt auch für die gute Qualität der engen Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. Die Zusammenarbeit ist – wie in den Vorjahren – durch einen umfassenden und kontinuierlichen Austausch zu strategischen, wirtschaftlichen und finanziellen Sachverhalten sowie zu aktuellen Geschäftsentwicklungen geprägt.

Wir als Aufsichtsrat konnten uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandsarbeit überzeugen. In meiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender bin ich als Ansprechpartner für den Vorstand verfügbar, insbesondere für den Vorstandsvorsitzenden.

Bei Bedarf wurden in 2019 neben den regulär abgehaltenen Gremiensitzungen zusätzlich außerordentliche Gremiensitzungen und Telefonkonferenzen abgehalten. Die Unterstützung des Vorstandes und dessen Kontrolle ist durch den Aufsichtsrat jederzeit gegeben. Entschuldigte Abwesenheiten an Gremiensitzungen sind äußerst selten der Fall.

Die Berichterstattung zu wesentlichen Themen in mündlicher oder schriftlicher Form durch den Vorstand ist grundsätzlicher Bestandteil der Gremiensitzungen und Telefonkonferenzen. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten stets in angemessener Tiefe und zeitgerecht nach.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden vier turnusmäßige und drei außerordentliche Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Der Vorstand nimmt grundsätzlich an den Sitzungen teil; bei Bedarf tagt der Aufsichtsrat ohne den Vorstand. Im Berichtsjahr haben Aufsichtsrat und Präsidium im Rahmen der Sitzungen temporär ohne Anwesenheit des Vorstands getagt bzw. das Präsidium hat eine Sitzung ohne Vorstand abgehalten, da personelle Vorstandsangelegenheiten erörtert wurden.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde mit Unterstützung eines Personalberaters im Rahmen eines strukturierten Auswahlverfahrens Lars von Lackum als CDO ausgewählt. Der Personalberater hatte seinerzeit bereits darauf verwiesen, dass Lars von Lackum die Voraussetzungen mitbringt, die Position eines CEO zu bekleiden. Vor dem Hintergrund dieser Expertise hat der Aufsichtsrat im März 2019 Lars von Lackum zum Nachfolger von Thomas Hegel bestimmt. Für die Neubesetzung des COO-Ressorts hatte der Aufsichtsrat ein strukturiertes Auswahlverfahren initiiert; dies erfolgte mit Unterstützung eines Personalberaters. Gleiches galt für das Verfahren zur Besetzung der CFO-Funktion.

In den Gremiensitzungen ist gesellschaftsseitig sichergestellt, dass neben dem Vorstand Sachverständige aus dem Haus (Vertreter der LEG) an den Gremiensitzungen teilnehmen. Als Beispiele sind der Leiter Rechnungswesen, der Leiter Revision und der Leiter Recht/Compliance zu nennen. Bei Bedarf hat der Aufsichtsrat auch externe Auskunftspersonen zu den Gremiensitzungen eingeladen. Beispielfür PwC an der Sitzung zur Feststellung des Jahresabschlusses die Teilnahme des Immobilienbewerbers CBRE genannt. Weiter hat der Aufsichtsrat eine Rechtsanwaltskanzlei mandatiert, die den Aufsichtsrat bei wesentlichen Entscheidungen begleitet hat.

Über die Zusammensetzung des Aufsichtsrats ist gewährleistet, dass die Mitglieder insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und speziellen Erfahrungen verfügen. Die jeweiligen fachlichen Kompetenzen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder führen in der Gesamtheit aller Aufsichtsräte dazu, dass der Aufsichtsrat professionell aufgestellt ist und seine Aufgaben umfassend im Sinne des Unternehmens erfüllen kann. Dies spiegelt sich folglich auch in der Zusammensetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats wider.

## Sitzungen des Gesamtaufwichtsrats

Im Geschäftsjahr 2019 fand sich der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen und drei außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammen.

Weiter wurden zehn Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Die zu beschließenden Sachverhalte wurden zuvor in den Aufsichtsratssitzungen eingehend erörtert, waren aber zum Zeitpunkt der Sitzung noch nicht entscheidungsreif. Es bestand Einvernehmen im Aufsichtsrat, die entsprechenden Beschlüsse per Umlaufverfahren zu fassen. Hier handelte es sich im Wesentlichen um Ankaufsentscheidungen, die im Vorfeld sowohl im Präsidium als auch im Aufsichtsrat intensiv erörtert wurden.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben an mindestens der Hälfte der Sitzungen teilgenommen.

### T7

#### Teilnahme Gremientermine Aufsichtsrat 2019

Aufsichtsratsmitglied	07.03.2019	10.03.2019 (a.o.)	12.04.2019 (a.o.)	15.05.2019	27.08.2019	23.10.2019 (a.o.)	07.11.2019
Michael Zimmer (Vorsitzender)	X	X	X	O	X	X	X
Stefan Jütte (stellv. Vorsitzender)	X	X	X	X	X	X	X
Natalie Hayday	X	X	X	X	X	X	X
Dr. Johannes Ludewig	X	X	X	X	X	X	X
Dr. Claus Nolting	X	X	X	X	X	X	X
Dr. Jochen Scharpe	X	X	X	X	X	X	O

X = Teilnahme; O = keine Teilnahme

### T8

#### Teilnahme Gremientermine Präsidiumssitzungen 2019

Präsidiumsmitglied	14.02.2019	29.05.2019	20.08.2019	29.09.2019	09.10.2019
Michael Zimmer (Vorsitzender)	X	X	X	X	X
Stefan Jütte (stellv. Vorsitzender)	X	X	X	X	X
Dr. Johannes Ludewig	X	X	X	X	X

X = Teilnahme

### T9

#### Teilnahme Gremientermine Prüfungsausschuss 2019

Prüfungsausschussmitglied	06.03.2019	14.05.2019	26.08.2019	04.11.2019
Stefan Jütte (Vorsitzender)	X	X	X	X
Dr. Jochen Scharpe (stellv. Vorsitzender)	X	X	X	X
Natalie Hayday	X	X	X	X

X = Teilnahme

Wesentliche Tagesordnungspunkte der Sitzung des Aufsichtsrats am 7. März 2019:

- Die Feststellung des Jahresabschlusses 2018 inklusive Lagebericht sowie des Konzernabschlusses inklusive Konzernlagebericht 2018 erfolgte nach eingehender Prüfung und auf Empfehlung des Prüfungsausschusses durch den Aufsichtsrat.
- Die Prüfung des und inhaltliche Zustimmung zum Nachhaltigkeitsbericht 2018 sowie ein Ausblick auf den Nachhaltigkeitsbericht 2019 erfolgte durch den Aufsichtsrat auf Empfehlung des Prüfungsausschusses.
- Der Aufsichtsrat beschäftigte sich mit der Treasury-Policy sowie der Entwicklung der Mindestliquidität.
- Die Beschlussvorschläge und die Tagesordnung der siebten ordentlichen Hauptversammlung wurden durch den Aufsichtsrat verabschiedet. Zu den Beschlussvorschlägen gehörte unter anderem die Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019. Außerdem benannte der Aufsichtsrat Herrn Stefan Jütte zum stellvertretenden Versammlungsleiter für die 7. ordentliche Hauptversammlung im Verhinderungsfall des Aufsichtsratsvorsitzenden.
- Der Aufsichtsrat empfahl der Hauptversammlung, den Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018 anzunehmen; weiter billigte er den Geschäftsbericht 2018 inklusive des gemeinsamen Berichts von Vorstand und Aufsichtsrat zur Corporate Governance gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex.
- Das Short Term Incentive und das Long Term Incentive und somit die Zielerreichung des Vorstands im Geschäftsjahr 2018 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und festgelegt. Der Prüfung lag die Bestätigung von PwC zur rechnerischen Richtigkeit der Berechnungen für das Short Term Incentive und ein versicherungsmathematisches Gutachten von A.ON Hewitt GmbH für das Long Term Incentive Programm vor. Die Tantiemeansprüche wurden zu 94 % zzgl. Anrechnung eines vom Aufsichtsrat festgelegten diskretionären Faktors für das Short Term Incentive erreicht. Ausführlich wird hierzu im [Vergütungsbericht](#) der LEG Immobilien AG berichtet.

Der Aufsichtsrat bereitete einen Beschluss zur Anpassung der Vorstandsvergütung vor und beschäftigte sich mit der Regelung zur Altersvorsorge von Lars von Lackum.

- Das Präsidium sowie der Aufsichtsrat beschäftigten sich mit dem Auswahlverfahren zur Suche nach einem COO.
- Weitere Tagesordnungspunkte waren die Beschlussfassung zur Fortschreibung des Verkaufsprogramms 2019 sowie die Kenntnisaufnahmen zum Status Akquisition.

Am 10. März 2019 besprach der Aufsichtsrat in seiner außerordentlichen Sitzung (abgehalten im Wege einer Telefonkonferenz) schwerpunktmäßig die Neustrukturierung und Neubesetzung des Vorstands.

Am 12. April 2019 erörterte der Aufsichtsrat in seiner außerordentlichen Sitzung schwerpunktmäßig operative Themen, wie Vermietung, Kundenzufriedenheit und Mietpotenzial.

In der Aufsichtsratssitzung vom 15. Mai 2019 wurden folgende Themen schwerpunktmäßig bearbeitet:

- Die Effizienzprüfung des Aufsichtsrats 2019 wurde vorbereitet.
- Der Aufsichtsrat nahm nach ausführlichen Berichten aus den Ausschüssen den Quartalsbericht QI/2019 und das Aufsichtsrats-Reporting zum 31. März 2019 zur Kenntnis.
- Die Fortschreibung der Finanzierungsstrategie wurde vom Aufsichtsrat behandelt und die Ergebnisse des Capital Market Monitoring aus strategischer Sicht bewertet.
- Weitere Tagesordnungspunkte waren die Anpassung der Beteiligung an der EnergieServicePlus GmbH, die Neuausrichtung des Bereichs Projektentwicklung Wohnen und die Ressortverteilung des Vorstands ab dem 1. Juni 2019.

Folgende Schwerpunkte wurden in der Aufsichtsratssitzung vom 27. August 2019 behandelt:

- Der Quartalsbericht QII/2019 inklusive des Forecast II/2019 und das Aufsichtsrats-Reporting zum 30.06.2019 inklusive der Fortschreibung der Liquiditätsplanung wurden vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.
- Das Konzept der TechnikServicePlus GmbH wurde vom Aufsichtsrat diskutiert.
- Der Aufsichtsrat hat den Sachstand zu den Follow-Up Revisionsmaßnahmen zur Kenntnis genommen.
- Die Überarbeitung des Tantiememodells, des Incentivierungsmodells und der Aufgaben- und Rollenprofile der Niederlassungsleitungen wurde vorgenommen.
- Ein weiterer Tagesordnungspunkt war die Nachlese der siebten Hauptversammlung im Mai 2019 und die daraus resultierenden Vorbereitungen.

In der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats am 23. Oktober 2019 beschäftigte sich der Aufsichtsrat insbesondere mit dem Capital Market Monitoring.

Der Aufsichtsrat befasste sich in seiner letzten Sitzung des Jahres 2019 am 7. November 2019 mit folgenden Tagesordnungspunkten:

- Die jährliche Abgabe der Entsprechenserklärung von Aufsichtsrat und Vorstand gemäß § 161 AktG sowie die Ausschussberichte leiteten die Sitzung ein.
- Die Ergebnisse der Effizienzprüfung über die Arbeit des Aufsichtsrats wurden intensiv erörtert.
- Nach Bericht und Empfehlung durch den Prüfungsausschuss nahm der Aufsichtsrat den Quartalsbericht QIII/2019 und das Aufsichtsrats-Reporting zum 30.09.2019 zur Kenntnis und billigte die Wirtschaftsplanung für 2020 bis 2024.

- Weiter beschloss der Aufsichtsrat Long Term-Incentive-Ziele für den Performancezeitraum 1 (2020 – 2021), Performancezeitraum 2 (2020 – 2022) und Performancezeitraum 3 (2021 – 2023) für die Vorstandsmitglieder.
- Weitere Tagesordnungspunkte waren neben dem Status zu Akquisition und Neubau auch die Information über das Ergebnis des diesjährigen GRESB- und EPRA-Ratings sowie der Prozessstand zur Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts 2019 und der Sachstand zum Ankauf des neuen LEG-Firmensitzes in Düsseldorf.
- Letztlich genehmigte der Aufsichtsrat die wesentlich überarbeitete Finanzierungsstrategie, insbesondere die daraus abgeleitete Auflage eines Debt Issuance Programms, die Begebung von Anleihen im Volumen von insgesamt ca. 800 Mio. Euro und die frühzeitige Refinanzierung von Darlehen im Umfang von bis zu 340 Mio. Euro.

## Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrats

### Präsidium

- Das Präsidium setzt sich aus Herrn Michael Zimmer, Aufsichtsratsvorsitzender, Herrn Stefan Jütte, seinem Stellvertreter, und Herrn Dr. Johannes Ludewig zusammen. Das Vertretungsmitglied im Präsidium ist Herr Dr. Jochen Scharpe. Herr Michael Zimmer ist als Aufsichtsratsvorsitzender ebenfalls Vorsitzender des Präsidiums. Das Präsidium fand sich in 2019 für fünf (siehe Tabelle oben) Sitzungen zusammen. Die Anwesenheit der Mitglieder ist in der tabellarischen Übersicht auf > [Seite 27](#) des Berichtes aufgeführt.
- Neben den Präsenzsitzungen hat sich das Präsidium in einigen Telefonkonferenzen abgestimmt.
- Weiterhin war neben der strategischen Ausrichtung die Neustrukturierung und Neubesetzung des Vorstands ein wichtiges Thema im Präsidium.
- Im Rahmen der Präsenzsitzungen, Telefonkonferenzen und im Umlaufverfahren hat das Präsidium Ankäufe von Wohnungsportfolios und die Neustrukturierung und Neubesetzung des Vorstands

sowie die Nebentätigkeiten der Vorstände und auch die Organisationsstruktur der LEG beraten. Die Long Term Incentive Ziele 2020 haben das Präsidium ebenfalls beschäftigt. Das Präsidium hat Entscheidungsvorschläge zu den einzelnen erörterten Sachverhalten an den Aufsichtsrat unterbreitet.

- Das Präsidium hat in 2019 alle Entscheidungsvorlagen mit einem Ankaufsvolumen > 20 Mio. Euro erörtert und dem Aufsichtsrat Entscheidungsvorschläge zu diesen Ankäufen vorgelegt.
- Ein fester Tagesordnungspunkt in den Präsidiumssitzungen sind die für die LEG relevanten Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt.

### Nominierungsausschuss

- Der Nominierungsausschuss besteht aus den Mitgliedern des Präsidiums und tritt bei Bedarf zusammen. Er schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge zum Aufsichtsrat an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor. Im Berichtsjahr 2019 fanden keine Sitzungen des Nominierungsausschusses statt.

### Prüfungsausschuss

Herr Stefan Jütte, Vorsitzender, Herr Dr. Jochen Scharpe, stellvertretender Vorsitzender, und Frau Natalie Hayday bilden den Prüfungsausschuss.

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich der Prüfungsausschuss für vier Sitzungen zusammengefunden. Die Anwesenheit der Mitglieder ist in der tabellarischen Übersicht auf > [Seite 27](#) des Berichtes aufgeführt.

Mit folgenden Themen hat sich der Prüfungsausschuss im Rahmen der vier Sitzungen beschäftigt:

- Der Schwerpunkt der Prüfungsausschusssitzungen lag auf der Erörterung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2018 sowie auf der Erörterung des Konzernabschlusses zum 31.12.2018 und des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2018. Die Wirtschaftsplanung 2020 – 2024 gehörte neben der Analyse und Erörterung der Berichte des Vorstands über die Quartalszahlen, der internen Kennzahlen, der Finanzierungsstrategie sowie des Nachhaltigkeitsberichtes 2018 der LEG-Gruppe zu weiteren Schwerpunkten der Prüfungsausschusssitzungen.

- Darüber hinaus beschäftigte sich der Prüfungsausschuss in seinen Sitzungen mit der Treasury-Policy und Entwicklung der Mindestliquidität, dem Ausweis der Wandelschuldverschreibung nach EPRA-NAV, der Fortschreibung des Verkaufsprogramms 2019, der Revisionsplanung 2019 und dem Bericht des Vorstands nach § 107 Abs. 3 AktG. Die Bestellung des Wirtschaftsprüfers für das Geschäftsjahr 2020 und das Geschäftsjahr 2021 wurde ebenso im Prüfungsausschuss beraten. Weiter hat sich der Prüfungsausschuss regelmäßig mit den Risikoberichten und der Risikoinventur der LEG-Gruppe auseinandergesetzt.

Der Prüfungsausschuss hat in 2019 drei Umlaufbeschlüsse zu der Mandatierung von PwC in Teilprojekten sowie die Ausschreibung des Wirtschaftsprüfers 2021 gefasst.

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

## Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat sich gemeinsam mit dem Vorstand im November 2019 mit der Fortschreibung der im Vorjahr abgegebenen Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG befasst und hat diese abgegeben. Die fortgeschriebene Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht. [www.leg-wohnen.de/unternehmen/investor-relations/corporate-governance/kodex-entsprechenserklaerung/](https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/investor-relations/corporate-governance/kodex-entsprechenserklaerung/)

Vor dem Hintergrund des zum 1. Januar 2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrichtlinie vom 12. Dezember 2019 (ARUG II) sowie der entsprechenden Anpassung des Deutschen Corporate Governance Kodex hat der Aufsichtsrat einen Vergütungsberater beauftragt, Vorschläge zur Anpassung des Vergütungssystems einschließlich zur Überprüfung der Vergütungshöhe mit Wirkung ab 2021 zu unterbreiten. In der Hauptversammlung am 20. Mai 2020 soll das angepasste Vergütungssystem zur Billigung vorgelegt werden.

Nach Corporate Governance Kodex ist eine regelmäßige Effizienzprüfung der Arbeit des Aufsichtsrats im Wege einer Selbstevaluation vorgesehen. Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG hat nach intensiver Erörterung des Vorgehens die Selbstevaluation des Aufsichtsrats anhand des im Gremium abgestimmten Fragebogens in 2019 durchgeführt. Die Ergebnisse der Prüfung haben keinen Anlass zur Durchführung notwendiger Maßnahmen zur Effizienzverbesserung gegeben.

## Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Der Vorstand hat den Jahresabschluss (Einzelabschluss) und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den gemäß § 315a HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 wurde PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) bestellt. PwC hat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

Geprüfter und testierter Jahresabschluss sowie Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 sind dem Aufsichtsrat rechtzeitig zur Verfügung gestellt worden. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss unter Berücksichtigung des Berichts des Abschlussprüfers und des Berichts des Prüfungsausschussvorsitzenden über die Vorprüfung geprüft. Dies gilt auch für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht sowie für den Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung.

Die Vertreter des Abschlussprüfers erläuterten in der Sitzung des Prüfungsausschusses am 6. März 2019 sowie in der Sitzung des Aufsichtsrats am 7. März 2019 die Ergebnisse ihrer Prüfung insgesamt und die einzelnen Prüfungsschwerpunkte. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben. Während der Abschlussprüfung stellten die Prüfer keine Tatsachen fest, die der Entsprechenserklärung widersprechen. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG haben sich in den Gremiensitzungen, die den Einzel- und den Konzernabschluss als Beratungsgegenstand hatten, von den Vertretern des Abschlussprüfers zu deren Unabhängigkeit ausführen lassen und den entsprechenden Unabhängigkeitsbericht zur Kenntnis genommen.

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

Am 7. März 2019 billigte der Aufsichtsrat entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2018 (Einzelabschluss) und Lagebericht der Gesellschaft und den Konzernabschluss und Konzernlagebericht 2018. Der Jahresabschluss 2018 war damit festgestellt und der Konzernabschluss 2018 gebilligt.

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft und dabei insbesondere die Liquidität der Gesellschaft, die Finanzplanung und die Investitionsplanung berücksichtigt. Der Aufsichtsrat schloss sich nach dieser Prüfung dem Vorschlag des Vorstands an, 223.054.293,05 Euro als Dividende (3,53 Euro/Aktie) auszuschütten.

Der verbliebene Bilanzgewinn in Höhe von 3.881.578,88 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Aufsichtsrat stellte in seiner Sitzung am 5. März 2020 nach eingehender Prüfung und Erörterung auf Empfehlung des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2019 inklusive des Lageberichts fest und billigte den Konzernabschluss 2019 inklusive Konzernlagebericht.

Die LEG Immobilien AG führt aktuell ein Verfahren für die Auswahl des Abschlussprüfers und Konzernabschlussprüfers für den LEG-Konzern durch, das vom Prüfungsausschuss verantwortet wird. Der Prüfungsausschuss wird nach Abschluss des Auswahlverfahrens seine Empfehlungen an den Aufsichtsrat geben. Der Aufsichtsrat wird der Hauptversammlung 2020 das Ergebnis des Auswahlverfahrens zur Beschlussfassung über die Wahl der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer und zum Konzernabschlussprüfer für das am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr der Gesellschaft sowie zum Prüfer für eine etwaige prüferische Durchsicht von Zwischenfinanzberichten des Geschäftsjahrs 2021 vorlegen.

## Nachhaltigkeit

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

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG haben sich dazu entschieden, die nichtfinanzielle Erklärung im Rahmen eines Nachhaltigkeitsberichtes abzugeben.

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

Zudem hat der Aufsichtsrat den Prüfungsausschuss mit der Begleitung, der Vorbereitung und der Prüfung des Nachhaltigkeitsberichtes betraut.

Das CSR hat für die LEG und deren Organe eine hohe Bedeutung. Herr Stefan Jütte hat die Begleitung der Nachhaltigkeitsberichterstattung aus dem Aufsichtsrat heraus übernommen. Innerhalb der LEG wurde eine CSR-Struktur implementiert, um unter anderem die grundlegenden Gedanken des CSR im Tagesgeschäft zu verankern. Die Verantwortung für die CSR-Aktivitäten liegen beim Vorstandsvorsitzenden.

## Vorstand und Aufsichtsrat

Thomas Hegel, Vorsitzender des Vorstands bzw. Chief Executive Officer der LEG Immobilien AG, ist mit Ablauf der Hauptversammlung am 29. Mai 2019 im besten gegenseitigen Einvernehmen aus dem Vorstand der LEG Immobilien AG aus Altersgründen ausgeschieden. Der Aufsichtsrat hat mit ihm die frühzeitige interne Nachfolgelösung gemeinsam abgestimmt und aktiv einen Generationenwechsel umgesetzt. Thomas Hegel stand dem Unternehmen weiterhin als Berater zur Verfügung. In einer außerordentlichen Sitzung am 10. März 2019 hat der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG Herrn Lars von Lackum mit Wirkung ab dem 1. Juni 2019 zum Vorstandsvorsitzenden bestellt. Herr von Lackum gehört dem Vorstand des Unternehmens seit dem 1. Januar 2019 an. Er verantwortete vor seiner Bestellung zum Vorstandsvorsitzenden als Chief Digital Officer insbesondere die Zukunftsthemen, wie zum Beispiel Unternehmensentwicklung, Digitalisierung und Innovation, Neubau und Projektentwicklung, die er auch als CEO unverändert hauptverantwortlich steuert.

Das operative Ressort wurde ebenso intern neu besetzt. Der Aufsichtsrat hat Herrn Dr. Volker Wiegel mit Wirkung ab 1. Juni 2019 zum neuen Mitglied des Vorstands bestellt. Der Aufsichtsrat hat mit der Ernennung von Dr. Volker Wiegel zum COO die Weichen für eine weitere Optimierung der operativen Geschäftsabläufe und somit der Steigerung der operativen Effizienz gestellt.

Mit Wirkung zum 31. August 2019 ist Eckhard Schultz, Chief Financial Officer im besten gegenseitigen Einvernehmen aus dem Vorstand der LEG Immobilien ausgeschieden. Bis zur Nachbesetzung der Vorstandsfunktion leitet Lars von Lackum zusätzlich zu seinen CEO-Aufgaben den Finanzbereich. Für die Nachbesetzung wurde ein strukturiertes Auswahlverfahren mit Unterstützung eines Personalberaters vom Aufsichtsrat initiiert. Dieses wurde im I. Quartal 2020 erfolgreich mit der Auswahl von Susanne Schröter-Crossan abgeschlossen. Susanne Schröter-Crossan wird zum 1. Juli 2020 offiziell das Mandat des Chief Financial Officer übernehmen.

Aus Sicht des Aufsichtsrats erfüllt das neue Vorstandsteam alle Voraussetzungen, damit die LEG ihren Wachstumskurs erfolgreich weiter fortsetzen kann und gegenüber den Herausforderungen des Marktes und der politischen Rahmenbedingungen gewappnet ist. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand der LEG Immobilien AG für die kommenden Jahre zukunftsgerichtet aufgestellt und erwartet gleichzeitig zusätzliche Impulse für das Geschäft und die Positionierung der LEG.

Dem Aktionariat sprechen wir unseren Dank für das unserem Unternehmen entgegenbrachte Vertrauen aus. Der Aufsichtsrat fühlt sich unverändert den Interessen aller Stakeholder verpflichtet.

Der besondere Dank des Aufsichtsrats gilt dem Vorstand und der Mitarbeiterschaft, die in einem Jahr, welches durch personelle Veränderungen und durch herausfordernde Rahmenbedingungen geprägt war, trotzdem erfolgreich die Ziele des Unternehmens erreichen konnten.

Düsseldorf, 5. März 2020

Im Namen des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG

### **MICHAEL ZIMMER**

Vorsitzender des Aufsichtsrats

## Corporate Governance

**Das Vertrauen von Anlegern, Mitarbeitern, Kunden und der Öffentlichkeit in die LEG Immobilien AG wird durch eine verantwortungsbewusste, wertebasierte und auf einen langfristigen Unternehmenserfolg ausgerichtete Führung und Kontrolle des Unternehmens gewonnen und erhalten. Die Achtung der Interessen unserer Aktionäre, Mieter, Mitarbeiter und sonstigen Geschäftspartner, die Transparenz und Verantwortung bei den unternehmerischen Entscheidungen sowie ein angemessener Umgang mit Risiken sind daher Kernelemente unserer Corporate Governance und Grundlage des Handelns des Aufsichtsrats, des Vorstands und der Mitarbeiter der LEG Immobilien AG und ihrer Konzerngesellschaften.**

Im Folgenden berichtet der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat über die Corporate Governance in der LEG Immobilien AG. Weitere Informationen dazu enthält die Erklärung zur Unternehmensführung > **siehe Seite 82 des Geschäftsberichts**; diese Informationen sind ebenfalls Bestandteil unserer Corporate Governance-Berichterstattung.

### Einhaltung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex

Die LEG Immobilien AG entspricht den aktuell anwendbaren Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 („Kodex“).

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich eingehend mit der Erfüllung der Empfehlungen des Kodex befasst und im November 2019 eine Entsprechenserklärung nach § 161 Abs. 1 AktG abgegeben. Die im Geschäftsjahr 2019 abgegebene Entsprechenserklärung ist in der Erklärung zur Unternehmensführung > **siehe Seite 82 des Geschäftsberichts** abgedruckt.

Die LEG Immobilien AG erfüllt auch die Anregungen des Kodex, von denen ohne Offenlegung in der Entsprechenserklärung abgewichen werden kann, mit folgenden Ausnahmen:

- Gemäß Ziffer 2.3.3 des Kodex sollte die Gesellschaft den Aktionären die Verfolgung der Hauptversammlung über moderne Kommunikationsmedien (zum Beispiel Internet) ermöglichen. Die LEG Immobilien AG hat den damit verbundenen technischen Aufwand geprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass der Aufwand im Verhältnis zu dem Informationsgewinn der Aktionäre unverhältnismäßig wäre, zumal ohnehin alle Präsentationen und vom Vorstand gehaltenen Reden auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht werden.
- Gemäß Ziffer 3.7 Abs. 3 des Kodex sollte der Vorstand im Falle eines Übernahmeangebots eine außerordentliche Hauptversammlung einberufen, in der die Aktionäre über das Übernahmeangebot beraten und gegebenenfalls über gesellschaftsrechtliche Maßnahmen beschließen. Aufgrund des organisatorischen Aufwands der Einberufung einer Hauptversammlung scheint es fraglich, ob dieser Aufwand auch dann gerechtfertigt ist, wenn keine gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen beschlossen werden sollen. Der Vorstand behält es sich daher vor, eine außerordentliche Hauptversammlung nur einzuberufen, wenn auch eine Beschlussfassung vorgesehen ist.

### Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG setzt sich aus sechs Mitgliedern zusammen, die sämtlich als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt werden. Die Mandate der derzeitigen Mitglieder des Aufsichtsrats werden mit Ausnahme des Mandats von Herrn Dr. Claus Nolting mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung enden, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022 beschließt. Das Mandat von Herrn Dr. Claus Nolting endet mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020 beschließt.

Der Aufsichtsrat hat am 23. April 2013, zuletzt modifiziert am 28. September 2017, gemäß Ziffer 5.4.1. Abs. 2 der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) für seine Zusammensetzung die folgenden Ziele benannt und in diesem Zusammenhang in der Aufsichtsratssitzung vom 28. September 2017 ein im Jahr 2017 erarbeitetes Kompetenzprofil verabschiedet, dessen Erfüllung als Ziel hinzugefügt wurde:

#### 1. Erfüllung des Kompetenzprofils

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. Hierzu gehören insbesondere Kenntnisse der Immobilienbranche sowie allgemeine, an eine entsprechend verantwortungsvolle Position gestellte Anforderungen wie Teamfähigkeit, Verantwortungs- und Nachhaltigkeitsbewusstsein und Integrität.

Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus spezielle Kompetenzfelder benannt, die von dem Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit durch die Kompetenzschwerpunkte einzelner Mitglieder für das Gesamtgremium Aufsichtsrat erfüllt werden. Diese speziellen Kompetenzen sind aus der Geschäftstätigkeit der LEG Immobilien AG als börsennotiertes Immobilienunternehmen abgeleitete fachliche Schwerpunktthemen. Ein Kompetenzschwerpunkt in diesen Themen wird insbesondere durch langjährige Erfahrung und besonderes Engagement in dem jeweiligen Fachbereich erworben und geht weit über allgemeine Kenntnisse und Fähigkeiten in diesen Bereichen hinaus.

Jedes spezielle Kompetenzfeld soll durch den spezifischen Kompetenzschwerpunkt zumindest eines Aufsichtsratsmitglieds abgedeckt sein. Zur Fruchtbarmachung spezifischen Know-hows sowie zur Ermöglichung effizienter Aufsichtsratsarbeit ist es hingegen nicht angestrebt, dass die Mehrheit der speziellen Kompetenzfelder durch die Kompetenzschwerpunkte eines jeden Aufsichtsratsmitglieds erfüllt werden.



Bei der Zusammensetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats ist insbesondere darauf zu achten, dass in dem jeweiligen Ausschuss jederzeit eine dem Gegenstand des Ausschusses angemessene Spezialkompetenz vorhanden ist.

Zu den speziellen Kompetenzen, die von dem Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit erfüllt werden sollen, gehören eine besondere Expertise in den nachfolgenden Bereichen:

#### **Unternehmensleitung**

Als börsennotiertes, überwiegend von institutionellen Investoren gehaltenes Unternehmen ist die Gesellschaft der Steigerung des Unternehmenswertes durch Bedienung der Erwartungen der wesentlichen Stakeholder Aktionäre, Mieter und Mitarbeiter verpflichtet. Zur effizienten Steuerung und Optimierung dieser Anforderungen sind besondere Erfahrungen aus einer Tätigkeit in der Unternehmensleitung bzw. der Führung komplexer Organisationen erforderlich.

#### **Wohnungswirtschaft**

Die LEG Immobilien AG ist fokussiert auf die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Für eine qualifizierte Aufsicht und Beratung der Unternehmensleitung eines der größten Bestandshalter in Deutschland sind Kenntnisse zu den Spezifika der Bewirtschaftung großer Wohnportfolios unter Nutzung der mit der Wohnung verbundenen Wertschöpfungskette von hoher Bedeutung.

#### **Immobilientransaktionen**

Wachstum durch Ankäufe und Integration von Immobilienportfolios ist für uns ein bedeutender Eckpunkt der Unternehmensstrategie. Wertgenerierend ist ein solches Wachstum aber nur, wenn das Chancen-Risiko-Profil vor dem Hintergrund der Gegenleistung attraktiv ist. Zur Einschätzung und zur Bewertung entsprechender An- und Verkaufsoportunitäten sowie deren Strukturen sind vertiefte Erfahrungen bei Immobilientransaktionen hilfreich.

#### **Banken- und Kapitalmarktfinanzierung**

Vor dem Hintergrund der Wachstumsstrategie und langfristiger Liquiditätssicherung kommt der Finanzierung der Gesellschaft mit Eigen- und Fremdkapital hohe Bedeutung zu. Kapitaldisziplin und -effizienz sind Eckpfeiler der Unternehmensstrategie, verbunden mit einem defensiven Finanzierungsprofil. Um das umfangreiche Instrumentarium aus Kapitalmarktinstrumenten und Bankenfinanzierungen bestmöglich nutzen zu können, ist eine Banken- und Kapitalmarktfinanzierungsexpertise förderlich.

#### **Finanzen**

Effiziente Aufsicht erfordert vertiefte Kenntnisse in der Analyse von Finanzberichten und Controllingauswertungen. Die Fähigkeit, Risiken zu analysieren und zu hinterfragen, Sensibilität und Affinität für die Bedeutung von effektiven Compliance-Strukturen zu haben, kann durch entsprechende Erfahrung und gewonnene Erkenntnisse gewinnbringender eingesetzt werden.

#### **Verwaltung und Regulierung**

„Wohnen“ erfüllt ein Grundbedürfnis des Menschen. Die damit verbundene Verantwortung nimmt die LEG als großer Vermieter von Wohnraum ernst. Hierzu dient die LEG auch den Kommunen als Partner bei der Lösung von Wohnungsnot. Darüber hinaus unterliegt insbesondere die Gestaltung der Miethöhe regulatorischen Anforderungen, deren Veränderung kontinuierlich diskutiert wird. Die Kommunikation mit der öffentlichen Hand, ein Verständnis der jeweiligen Sichtweisen sowie die Analyse regulatorischer Entwicklungen ist daher von hoher Bedeutung.

#### **2. Erfüllung der Anforderungen aus DCGK**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex erfüllen. Hierzu gehören insbesondere die Anforderungen hinsichtlich der Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder (Ziffer 5.4.2 Satz 3 DCGK: keine Organ- oder Beratungsfunktion bei wesentlichem Wettbewerber, Ziffer 5.4.4 DCGK: kein Vorstandsmitglied derselben börsennotierten Gesellschaft in den letzten zwei Jahren) und ihrer ausreichenden zeitlichen Verfügbarkeit (Ziffer 5.4.5 Satz 2 DCGK: insgesamt nicht mehr als drei Aufsichtsratsmandate in börsennotierten Gesellschaften).

#### **3. Unabhängigkeit**

Mindestens fünf Mitglieder des Aufsichtsrats sollen unabhängig im Sinne von Ziffer 5.4.2 Satz 2 des DCGK sein, d. h. insbesondere in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur LEG Immobilien AG, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen stehen, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.

#### **4. Vielfalt und Beteiligung von Frauen**

Bei der Auswahl der Kandidaten soll im Interesse eines ergänzenden Zusammenwirkens im Aufsichtsrat auf eine hinreichende Vielfalt im Hinblick auf unterschiedliche berufliche Hintergründe, Fachkenntnisse und Erfahrungen geachtet werden. Da die Geschäftstätigkeit der LEG Immobilien AG vornehmlich auf in Deutschland befindliche Wohnimmobilien konzentriert ist, ist es nach Auffassung des Aufsichtsrats dabei nicht erforderlich, dass dem Aufsichtsrat ein oder mehrere Mitglieder mit besonderer internationaler Erfahrung angehören. Gleichwohl begrüßt es der Aufsichtsrat, wenn ein Mitglied über einen internationalen Hintergrund verfügt.

Der Aufsichtsrat soll mit mindestens einer Frau besetzt sein.

#### **5. Altersgrenze**

Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Kandidaten vorgeschlagen werden, die im Zeitpunkt der Wahl jünger als 75 Jahre sind.

#### **6. Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat**

Ein Aufsichtsratsmitglied gehört dem Aufsichtsrat in der Regel nicht länger als fünfzehn Jahre an (Erstbestellung plus zweimalige Wiederbestellung).

### Stand der Umsetzung/Erfüllung der Zielsetzungen

Der Aufsichtsrat sowie der Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats berücksichtigen die Ziele für die Zusammensetzung und die im Kompetenzprofil festgelegten Anforderungen im Rahmen des Auswahlprozesses und der Nominierung von Kandidaten für den Aufsichtsrat. Zuletzt hat der Aufsichtsrat bei seinen Wahlvorschlägen für die Hauptversammlung 2018 die Ziele einschließlich des Kompetenzprofils berücksichtigt. Um eine Beurteilung der Kompetenzen und einen Abgleich mit den Zielen zu ermöglichen, sind die Lebensläufe der Aufsichtsratsmitglieder auf der Internetseite [www.leg-wohnen.de/unternehmen/ueber-die-leg/vorstands-und-aufsichtsratsmitglieder/](http://www.leg-wohnen.de/unternehmen/ueber-die-leg/vorstands-und-aufsichtsratsmitglieder/) der LEG Immobilien AG veröffentlicht.

Mit der derzeitigen Zusammensetzung des Aufsichtsrats werden sämtliche Ziele erreicht und das gesetzte Kompetenzprofil erfüllt. Die Aufsichtsratsmitglieder verfügen über die als erforderlich angesehenen fachlichen und persönlichen Qualifikationen. Vielfalt (Diversity) ist im Aufsichtsrat angemessen berücksichtigt, insbesondere ist mit Natalie C. Hayday eine Frau im Aufsichtsrat vertreten. Dem Aufsichtsrat gehört die nach seiner Einschätzung angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an. Gegenwärtig sind alle Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig im Sinne von Ziffer 5.4.2 des DCGK. Die Regelung zur Altersgrenze (75 Jahre im Zeitpunkt der Wahl) sowie die Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat von drei vollen Amtszeiten (15 Jahre) werden ebenfalls berücksichtigt.

### Angaben zu Eigengeschäften von Führungskräften

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands sind gemäß Art. 19 Marktmissbrauchsverordnung (MAR) verpflichtet, Geschäfte mit Aktien und Anleihen der LEG Immobilien AG oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten unverzüglich offenzulegen, soweit der Wert der von dem Mitglied oder von ihm nahestehenden Personen innerhalb eines Kalenderjahres getätigten Geschäfte die Summe von 5.000 Euro erreicht oder übersteigt. Im Geschäftsjahr 2019 wurden der LEG Immobilien AG zwei entsprechende Aktiengeschäfte gemeldet, die ordnungsgemäß veröffentlicht wurden und auf der Internetseite des Unternehmens unter [www.leg-wohnen.de/unternehmen/investor-relations/corporate-governance/directors-dealings/](http://www.leg-wohnen.de/unternehmen/investor-relations/corporate-governance/directors-dealings/) abrufbar sind.

### Aktienprogramme

Die LEG Immobilien AG hat derzeit keine Aktienoptionsprogramme aufgelegt und verfügt derzeit nicht über ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme.

### Transparenz

Im Umgang mit den Aktionären der Gesellschaft verfolgt die LEG Immobilien AG den Grundsatz einer umfassenden, kontinuierlichen und zeitnahen Information. Auf ihrer Internetseite [www.leg.ag](http://www.leg.ag) stellt die Gesellschaft detaillierte Unterlagen und Informationen bereit, wie zum Beispiel Finanzberichte, aktuelle Ad hoc- und Pressemitteilungen oder auch Informationen zu den ordentlichen Hauptversammlungen sowie zu Vorstand und Aufsichtsrat.

### Compliance-Management-System

Die LEG Immobilien AG unterhält ein Compliance-Management-System, das Maßnahmen zur Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien insbesondere in den Bereichen Anti-Korruption, Wettbewerb, Steuern, Produkt, Datenschutz und Kapitalmarkt bündelt. Das Compliance-Management-System 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-Management-Systems wird auf [> Seite 82 des Geschäftsberichts](#) verwiesen.

### Erklärung nach § 289f HGB und § 315d HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB und § 315d HGB einschließlich der vorgenannten Erklärung gemäß § 161 AktG und der relevanten Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinaus angewandt werden, ist Bestandteil des Lageberichts. [> siehe Seite 82](#)

Der Bericht zur Corporate Governance der LEG Immobilien AG einschließlich der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB und § 315d HGB wird ferner auf der Homepage der LEG Immobilien AG unter [www.leg.ag](http://www.leg.ag) dargestellt.

## Compliance

**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 Vertrauen in sie haben. 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.

# 3

## KONZERNLAGEBERICHT

---

### **37 Grundlagen des Konzerns**

- 37 Konzernstruktur und Rechtsform
- 37 Geschäftstätigkeit und Strategie
- 39 Konzernsteuerungssystem

### **41 Wirtschaftsbericht**

- 41 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 41 Wohnungsmarkt NRW
- 43 Transaktionsmarkt
- 44 Mitarbeiter
- 45 Laufende Geschäftstätigkeit
- 47 Finanzierung
- 48 Dividende
- 49 Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### **60 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht**

### **73 Vergütungsbericht**

### **82 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB**

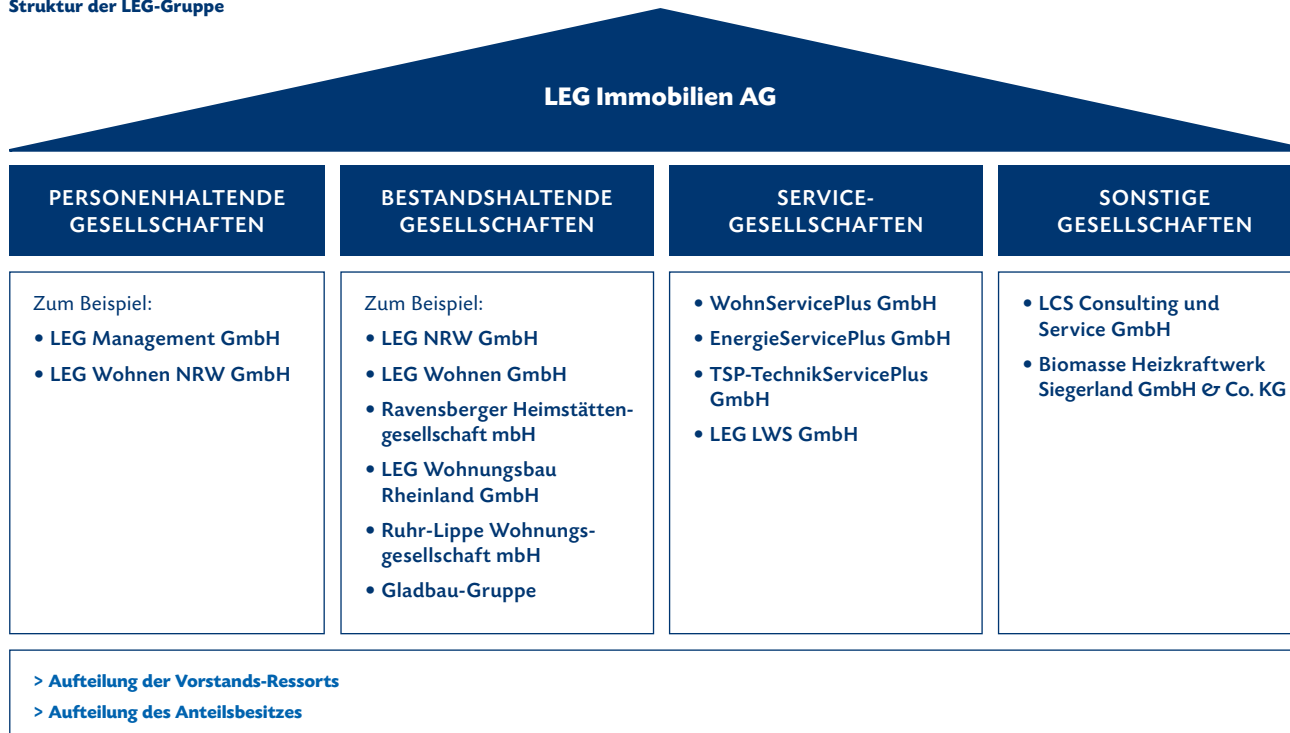
### **85 Nichtfinanzielle Erklärung nach § 315b HGB**

### **86 Übernahmerelevante Angaben zu § 315a HGB**

## Grundlagen des Konzerns

G4

### 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 > **Abbildung G4** 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 Bestandhalter 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 zählen 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. > **Strategiehaus**

#### 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 Bestandhalter 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 kundenorientierten Ausrichtung 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 Wohnungsbestands 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 zum Beispiel 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. > [Finanzierung](#)

### 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.  [Nachhaltigkeitsbericht](#)

### 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, sodass 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 zum Beispiel Fertigstellungszahlen 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 Kapitaldienst spielt eine wichtige Rolle im Kontext der Unternehmenssteuerung aufgrund der branchenbedingten Bedeutung für die Liquiditäts- und Ertragslage. Der Bereich Corporate Finance & Treasury, welcher die Steuerungsverantwortung für die Liquidität 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.



## 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, sodass 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 NRW 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 Mio. Entgegen des allgemeinen Trends zur Inanspruchnahme von größeren Wohnflächen ist in Großstädten wie zum Beispiel 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 Mietwachstum 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. Beispielfähig 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 Angebotsmieteniveau 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 Vorjahrs (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“ [www.leg-wohnen.de/unternehmen/karriere/](http://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. [www.charta-der-vielfalt.de](http://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).

### T10

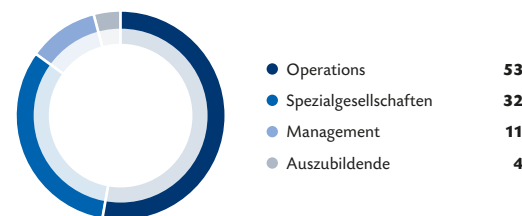
#### Mitarbeiter der LEG-Gruppe zum 31.12.

	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 % <sup>1</sup>	11,8	9,1
Krankenquote in % <sup>1</sup>	6,5	6,8
Altersdurchschnitt in Jahren <sup>1</sup>	44,9	44,9

<sup>1</sup> ohne Servicegesellschaft TechnikServicePlus und ohne BMHKW

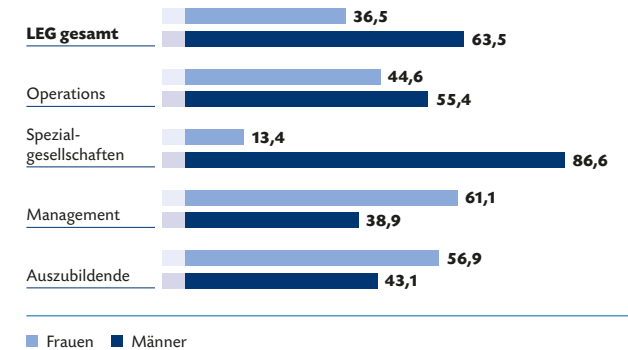
### G5

#### Aufgliederung der Mitarbeiter nach Funktionsbereichen (in %)



### G6

#### Aufgliederung der Mitarbeiter nach Geschlecht (in %)



## 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 höchstmöglichen Schutz der Mitarbeiterschaft zu gewährleisten.

### Ausbildung

Unter dem Motto „LEG dich ins Zeug – dein Weg zum Immobilienprofi“ wird Ausbildung bei der LEG [www.leg-wohnen.de/ausbildung/](http://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 Übernahmemöglichkeiten 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.

## 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 Geschäftsjahrs 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.

### T11

#### Entwicklung des Immobilienbestands

Kennzahl	Nutzungsart	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung	in %
Anzahl Mieteinheiten	Wohnen	134.031	133.969	62	0,0
	Gewerbe	1.272	1.267	5	0,4
	<b>Summe Wohnen und Gewerbe</b>	<b>135.303</b>	<b>135.236</b>	<b>67</b>	<b>0,0</b>
	Parken	34.283	33.855	428	1,3
	<b>Gesamtsumme</b>	<b>169.586</b>	<b>169.091</b>	<b>495</b>	<b>0,3</b>
Vermietbare Fläche in qm	Wohnen	8.533.379	8.570.023	-36.644	-0,4
	Gewerbe	209.630	214.927	-5.297	-2,5
	<b>Summe Wohnen und Gewerbe</b>	<b>8.743.009</b>	<b>8.784.950</b>	<b>-41.940</b>	<b>-0,5</b>
Istmierte 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
	<b>Summe Wohnen und Gewerbe</b>	<b>5,85</b>	<b>5,67</b>	<b>0,18</b>	<b>3,1</b>
Anzahl Leerstände	Wohnen	4.319	4.689	-370	-7,9
	Gewerbe	250	248	2	0,8
	<b>Summe Wohnen und Gewerbe</b>	<b>4.569</b>	<b>4.937</b>	<b>-368</b>	<b>-7,5</b>
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	
	<b>Summe Wohnen und Gewerbe</b>	<b>3,6</b>	<b>4,0</b>	<b>-40 bp</b>	

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. Dezember 2019 umfasst der Immobilienbestand der LEG Immobilien AG 134.031 Wohnungen, 1.272 Gewerbeeinheiten und 34.283 Garagen bzw. Stellplätze. In > **Tabelle T11** sind die wesentlichen Bestandsdaten im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

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 Ankaufportfolios 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 Wohnungsbestands 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 Gesamtbestands 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 Verschlankung 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 Wohnungsbestands weiter zu erhöhen, hat die LEG auch im zurückliegenden Geschäftsjahr im Sinne eines nachhaltigen und langfristig orientierten Bestandhalters 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, sodass 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 Program, 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 Geschäftsjahrs 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.

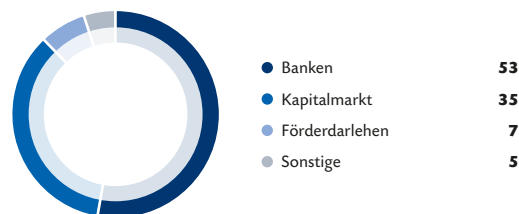
Durch die Finanzierungsmaßnahmen konnte LEG im Vergleich zum Vorjahresstichtag ihre Durchschnittsverzinsung von 1,58 % auf 1,43 % weiter senken und dabei gleichzeitig die durchschnittliche Laufzeit ihrer Verbindlichkeiten von 7,6 Jahren auf 8,1 Jahre weiter erhöhen.

### Ausgewogene Finanzierungsstruktur

Von den gesamten Fremdkapitalia 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.

#### G7

##### Finanzierungsquellen (in %)



### 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

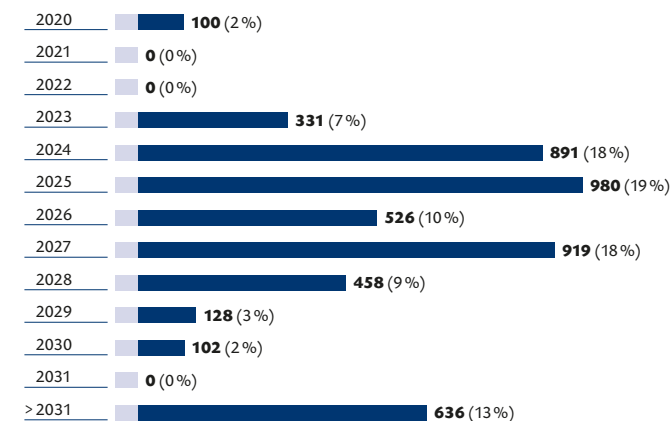
von bis zu zwölf Jahren kontrahiert. Die über den Kapitalmarkt eingeworbenen Mittel haben Laufzeiten von bis zu 15 Jahren, die mit sonstigen Kreditgebern vereinbarten Finanzierungen von bis zu 25 Jahren. Im Durchschnitt ergibt sich über das gesamte Finanzierungsportfolio der LEG-Gruppe inklusive der 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.

#### G8

##### Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios

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

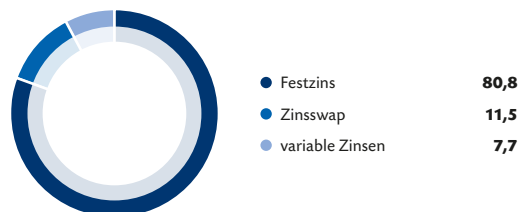


### Zinssicherung und durchschnittliche Finanzierungskosten

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 %.

G9

#### Zinssicherungsinstrumente (in %)



### Covenants

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

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

T12

#### Covenants 1

Loan-to-Value (LTV) (Verhältnis Darlehensbetrag zu Marktwert des Portfolios)	55 % – 80 %
Debt-Service-Coverage-Ratio (DSCR)/ Interest-Service-Coverage-Ratio (ISCR) (Verhältnis Nettomieterlöse nach Bewirtschaftung zu Kapitaldienst/Zinsdienst)	110 % – 505 %
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:

T13

#### Covenants 2

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

Im Rahmen der unternehmensweiten Risikosteuerung hat die LEG einen Prozess zur kontinuierlichen Überwachung 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.

### 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 Geschäftsjahrs 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

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

### Ertragslage

#### Aggregierte Gewinn- und Verlustrechnung

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

T14

#### Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Q4 2019	Q4 2018	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	94,8	103,4	435,0	418,6
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	-0,3	-1,3	-0,9
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	371,8	417,4	923,4	800,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	1,1	-0,2	-0,8	-1,6
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,8	1,5	3,3	5,3
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-28,2	-13,1	-66,1	-44,8
Andere Erträge	0,2	0,3	0,5	0,8
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>441,0</b>	<b>509,0</b>	<b>1.294,0</b>	<b>1.178,3</b>
Zinserträge	0,3	0,4	0,5	0,8
Zinsaufwendungen	-60,3	-37,3	-153,1	-109,3
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	2,8	-1,6	5,8	1,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,2	0,0	0,2	0,2
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-3,5	74,7	-96,1	25,4
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-60,5</b>	<b>36,2</b>	<b>-242,7</b>	<b>-81,9</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>380,5</b>	<b>545,2</b>	<b>1.051,3</b>	<b>1.096,4</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-48,3</b>	<b>-105,8</b>	<b>-230,2</b>	<b>-249,3</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>332,2</b>	<b>439,4</b>	<b>821,1</b>	<b>847,1</b>

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung konnte trotz deutlich höherer Instandhaltungs- und Personalaufwendungen um 3,9 % auf 435,0 Mio. Euro gesteigert werden.

Das bereinigte EBITDA hat sich um 21,3 Mio. Euro auf 426,5 Mio. Euro erhöht. Die bereinigte EBITDA-Marge konnte damit im Berichtszeitraum auf 73 % ausgeweitet werden (Vergleichszeitraum: 72 %).

Im Rahmen der Portfoliobewertung zum Jahresende wurde ein Bewertungsgewinn von 923,4 Mio. Euro festgestellt (Vorjahr: 800,9 Mio. Euro).

Die Verschlechterung des Finanzergebnisses resultiert im Wesentlichen aus Mehraufwand durch die Wandlung einer Wandelanleihe in Höhe von 17,7 Mio. Euro sowie höhere Vorfälligkeitsentschädigungen für vorzeitige Ablösungen von Bank- und Förderdarlehen in Höhe von 27,6 Mio. Euro.

**Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung**

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung setzt sich in 2019 wie folgt zusammen:

**T15****Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung**

in Mio. €	Q4 2019	Q4 2018	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Nettokalnmieten	146,3	143,3	586,1	560,2
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-1,9	-1,2	-2,8	-4,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-24,1	-14,2	-61,0	-51,8
Personalaufwand	-19,4	-15,1	-68,2	-60,3
Wertberichtigung Mietforderungen	-2,1	-4,3	-7,9	-8,4
Abschreibungen	-3,0	-1,6	-10,0	-6,1
Sonstiges	-1,0	-3,5	-1,2	-10,5
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>94,8</b>	<b>103,4</b>	<b>435,0</b>	<b>418,6</b>
<b>Net Operating Income-Marge (in %)</b>	<b>64,8</b>	<b>72,2</b>	<b>74,2</b>	<b>74,7</b>
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	5,4	1,2	8,3	5,8
Abschreibungen	3,0	1,6	10,0	6,1
<b>Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>103,2</b>	<b>106,2</b>	<b>453,3</b>	<b>430,5</b>
<b>Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)</b>	<b>70,5</b>	<b>74,1</b>	<b>77,3</b>	<b>76,8</b>

Die LEG-Gruppe konnte die Erlöse aus Nettokalnmieten im Berichtszeitraum um 25,9 Mio. Euro (4,6%) steigern. Die Miete auf vergleichbarer Fläche pro qm konnte dabei im Berichtszeitraum um 2,9% zulegen.

Außerdem führt die Leasingbilanzierung nach IFRS 16 zu einer Verbesserung des Ergebnisses aus Betriebs- und Heizkosten (1,2 Mio. Euro) und des Postens Sonstiges (4,3 Mio. Euro) bei gleichzeitig gegenläufiger Erhöhung der Abschreibungsaufwendungen (3,0 Mio. Euro). Die Erhöhung der Personalaufwendungen um 7,9 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf gestiegene Aufwendungen für die eigene Handwerkerorganisation zurückzuführen.

Das bereinigte Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung stieg um 5,3% leicht überproportional im Vergleich zur Mietentwicklung, sodass die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge im Geschäftsjahr 2019 entsprechend leicht auf 77,3% (Vorjahr: 76,8%) ausgeweitet werden konnte.

Die EPRA-Leerstandsquote, welche die durch Leerstand entgangenen Mieterlöse ins Verhältnis zu den potenziellen Mieterlösen bei Vollvermietung auf Basis der Marktmieten zum aktuellen Abschlussstichtag setzt, konnte gegenüber der Vergleichsperiode sowohl in der like-for-like Betrachtung als auch insgesamt reduziert werden. Verantwortlich für diese Entwicklung ist im Wesentlichen eine gesteigerte Vermietungsleistung, die zu einem Leerstandsabbau bei gleichzeitig steigenden Mieterlösen führt.

**T16****EPRA-Leerstandsquote**

in Mio. €	2019	2018
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	18,4	18,6
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	19,4	21,5
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	612,4	601,9
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	627,5	619,4
<b>EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in %)</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>
<b>EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in %)</b>	<b>3,1</b>	<b>3,5</b>

Der EPRA-Capex gliedert die Capex-Aktivierungen des Geschäftsjahres im Vergleich zum Vorjahr in drei Komponenten auf. Auf vergleichbarer Portfolio-Basis sind im Berichtsjahr die wertsteigernden Modernisierungen, durch die Ausweitung des strategischen Investitionsprogramms, um 23,9 Mio. Euro auf 197,6 Mio. Euro erhöht worden. Im Bereich der Akquisitionen ist der Anstieg im Wesentlichen auf Investitionen in Portfolios zurückzuführen, die bereits 2018 erworben wurden. Der Anstieg im Bereich Development ist auf das Neubaugesamtheit in Hilden zurückzuführen.

**T17****EPRA Capex**

in Mio. €	2019	2018
Akquisitionen	4,0	3,0
Development	5,1	2,2
Like-for-like Portfolio	197,6	173,7
<b>Capex</b>	<b>206,7</b>	<b>178,9</b>

Neben den wertsteigernden Modernisierungen trugen auch die aufwandsbezogenen Instandhaltungen zu einem Anstieg der Gesamtinvestitionen im Berichtszeitraum um 42,6 Mio. Euro auf 295,3 Mio. Euro bei. Infolgedessen stiegen im Berichtszeitraum die Gesamtinvestitionen auf 33,86 Euro/qm (ohne Neubauaktivitäten auf 33,28 Euro/qm) an.

## T18

**Instandhaltung und Modernisierung**

in Mio. €	Q4 2019	Q4 2018	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Instandhaltungsaufwand	30,2	19,7	88,6	73,8
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	29,5	19,4	86,8	72,4
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	70,3	58,6	206,7	178,9
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	69,1	56,4	201,5	174,0
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>100,5</b>	<b>78,3</b>	<b>295,3</b>	<b>252,7</b>
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	98,6	75,8	288,3	246,4
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	8,59	8,78	8,72	8,60
<b>Durchschnittliche Investitionen je qm (€)</b>	<b>11,71</b>	<b>8,92</b>	<b>33,86</b>	<b>29,38</b>
<b>Durchschnittliche Investitionen je Quadratmeter ohne Neubauaktivitäten (€)</b>	<b>11,47</b>	<b>8,79</b>	<b>33,28</b>	<b>29,13</b>
<b>Aktivierungsquote in %</b>	<b>70,0</b>	<b>74,8</b>	<b>70,0</b>	<b>70,8</b>

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

## T19

**EPRA-Kostenquote**

in Mio. €	2019	2018
Bereinigtes EBITDA	-426,5	-405,2
Mieteinnahmen	586,1	560,2
Aufwendungen für Instandhaltung	-61,0	-51,8
Bewirtschaftungskosten	98,6	103,2
Aufwendungen für Instandhaltung	61,0	51,8
Erbbauzinsen	-4,7	-4,7
EPRA-Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	154,9	150,3
Direkte Leerstandskosten	-12,2	-12,0
EPRA-Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	142,7	138,3
Mieteinnahmen	586,1	560,2
Erbbauzinsen	-4,7	-4,7
Bruttomieteinnahmen	581,4	555,5
<b>EPRA-Kostenquote (inklusive direkte Leerstandskosten)</b>	<b>26,6 %</b>	<b>27,1 %</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exklusive direkte Leerstandskosten)</b>	<b>24,5 %</b>	<b>24,9 %</b>
Anpassung Instandhaltung	61,0	51,8
Angepasste EPRA-Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	93,9	98,5
Angepasste EPRA-Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	81,7	86,5
<b>Angepasste EPRA-Kostenquote (inklusive direkte Leerstandskosten)</b>	<b>16,2 %</b>	<b>17,7 %</b>
<b>Angepasste EPRA-Kostenquote (exklusive direkte Leerstandskosten)</b>	<b>14,1 %</b>	<b>15,6 %</b>

**Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich in 2019 wie folgt zusammen:

**T20****Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

in Mio. €	Q4 2019	Q4 2018	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	168,6	9,8	195,3	29,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-168,8	-9,8	-195,5	-29,5
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,3	-1,1	-0,9
<b>Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,9</b>
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne (im Ergebnis aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten)	-	1,8	0,2	1,8
<b>Verkaufsergebnis bereinigt</b>	<b>-0,5</b>	<b>1,5</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,9</b>

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

Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 195,3 Mio. Euro und betreffen im Wesentlichen einen Blockverkauf, der im Geschäftsjahr 2019 beurkundet wurde.

**Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt in 2019 923,4 Mio. Euro (2018: 800,9 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. Ankäufe) entspricht dies einem Anstieg von 8,3 % (2018: 8,2 %).

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekte) liegt zum 31. Dezember 2019 inkl. Ankäufen bei 1.353 Euro pro qm (31. Dezember 2018: 1.198 Euro pro qm) sowie exkl. Ankäufen bei 1.346 Euro pro qm. Inklusiv Investitionen in Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen entwickelte sich der durchschnittliche Portfoliowert im Geschäftsjahr damit um 12,4 % (2018: 10,3 %).

Die Portfoliowertsteigerung resultiert zum überwiegenden Teil aus der positiven Entwicklung der Mieten sowie aus der Reduzierung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes.

Die Berechnung der EPRA-Nettoanfangsrendite wird anhand der annualisierten Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres dividiert durch den Bruttoverkehrswert des Wohnen-Immobilienportfolios durchgeführt. Die aufgestockte Nettoanfangsrendite („topped-up“) ergibt sich durch die Anpassung um Kosten für gewährte Vermietungsanreize.

**T21****EPRA-Nettoanfangsrendite**

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.031,9	10.702,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	25,2	20,3
Verkehrswert des Wohnen-Immobilienportfolios (netto)	12.057,1	10.722,5
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	1.184,7	1.056,9
Verkehrswert des Wohnen-Immobilienportfolios (brutto)	13.241,8	11.779,4
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahrs (Nettokaltmieten)	576,3	552,3
Cash-Einnahmen aus Betriebs- und Heizkosten	265,0	268,0
Cash-Ausgaben aus Betriebs- und Heizkosten	-266,8	-255,4
Annualisierte Brutto Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahrs (Nettokaltmieten)	574,5	564,9
Instandhaltungsaufwand	-60,7	-51,7
Leerstand und nicht umlagefähige Betriebskosten	-4,2	-4,5
Rechts- und Beratungskosten	-4,2	-5,3
Hausverwaltergebühren Wohnungseigentümergeinschaften	-0,4	-0,3
Annualisierte Objektaufwendungen	-69,5	-61,8
Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahrs	505,0	503,1
Anpassungen für Vermietungsanreize	4,3	4,9
Aufgestockte („topped-up“) annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahrs	509,3	508,0
<b>EPRA Netto-Anfangsrendite in %</b>	<b>3,8</b>	<b>4,3</b>
<b>Topped-up EPRA Netto-Anfangsrendite in %</b>	<b>3,8</b>	<b>4,3</b>

**Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien**

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien setzte sich in 2019 wie folgt zusammen:

T22

**Veräußerung von Vorratsimmobilien**

in Mio. €	Q4 2019	Q4 2018	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	2,9	1,1	2,9	1,6
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-1,4	-0,6	-1,4	-0,8
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,3	-0,7	-2,3	-2,4
<b>Ergebnis aus Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>1,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,8</b>	<b>-1,6</b>

Der Verkauf der restlichen Objekte aus der ehemaligen Development-Sparte wurde in 2019 fortgesetzt. Der zum 31. Dezember 2019 im

Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 1,3 Mio. Euro, davon 0,4 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

**Ergebnis aus sonstigen Leistungen**

T23

**Sonstige Leistungen**

in Mio. €	Q4 2019	Q4 2018	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Erlöse aus sonstigen Leistungen	3,7	3,4	9,5	11,7
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,9	-1,8	-6,2	-6,4
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>1,8</b>	<b>1,6</b>	<b>3,3</b>	<b>5,3</b>

In den sonstigen Leistungen werden die Erzeugung von Strom und Wärme, Tätigkeiten aus EDV-Dienstleistungen gegenüber Dritten sowie für fremde Immobilien erbrachte Verwaltungsleistungen ausgewiesen.

Aufgrund einer längeren Inventur und damit Stillstandszeit des Biomasse-Heizkraftwerks konnte das sehr gute operative Ergebnis der Strom- und Wärmeerzeugung des Vorjahres im Geschäftsjahr 2019 nicht erreicht werden.

**Verwaltungs- und andere Aufwendungen**

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

T24

**Verwaltungs- und andere Aufwendungen**

in Mio. €	Q4 2019	Q4 2018	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21,4	-7,3	-31,5	-17,5
Personalaufwand	-5,8	-5,3	-30,1	-24,8
Bezogene Leistungen	-0,2	-0,2	-1,1	-0,9
Abschreibungen	-0,8	-0,3	-3,4	-1,6
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>-28,2</b>	<b>-13,1</b>	<b>-66,1</b>	<b>-44,8</b>
Abschreibungen	0,8	0,3	3,4	1,6
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	17,5	3,4	29,5	9,2
<b>Bereinigte Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>-9,9</b>	<b>-9,4</b>	<b>-33,2</b>	<b>-34,0</b>

Der wesentliche Treiber für den Anstieg der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen um 21,3 Mio. Euro sind u. a. außerordentliche Personalaufwendungen, die zu einer Erhöhung der Projektkosten in Höhe von 20,3 Mio. Euro führten. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Zuwendungen von 16,0 Mio. Euro an die Stiftung „Dein Zuhause hilft“, Grunderwerbsteuer aus einem Ankauf aus 2016 von 10,0 Mio. Euro und einem

gegenläufigen Einmalertrag aus der Beendigung der Zusammenarbeit mit innogy von 11,7 Mio. Euro. Die Abschreibungen sind im Wesentlichen durch die Erstanwendung des IFRS 16 angestiegen.

Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sanken um -2,4% auf 33,2 Mio. Euro und damit gegenläufig zur Entwicklung der Mieterlöse.

**Finanzergebnis**

T25

**Finanzergebnis**

in Mio. €	Q4 2019	Q4 2018	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Zinserträge	0,3	0,4	0,5	0,8
Zinsaufwendungen	-60,3	-37,3	-153,1	-109,3
<b>Zinsergebnis (netto)</b>	<b>-60,0</b>	<b>-36,9</b>	<b>-152,6</b>	<b>-108,5</b>
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	2,8	-1,6	5,8	1,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,2	-	0,2	0,2
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-3,5	74,7	-96,1	25,4
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-60,5</b>	<b>36,2</b>	<b>-242,7</b>	<b>-81,9</b>

Die Bewertung der Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen ist der wesentliche Treiber für die Verschlechterung des Finanzergebnisses von –81,9 Mio. Euro auf –242,7 Mio. Euro. Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte auch im Berichtszeitraum vorrangig aus den Marktwertänderungen der Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen von –94,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 26,5 Mio. Euro).

Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der vorzeitigen Ablösung von Bank- und Förderdarlehen im Geschäftsjahr 2019, welche zu Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von –27,6 Mio. Euro führten. Die Bewertung der Wandel- und Unternehmensanleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten ist im Berichtszeitraum mit –21,3 Mio. Euro (Vorjahr: –10,0 Mio. Euro) im Zinsaufwand aus Darlehensamortisation enthalten.

Die Durchschnittsverzinsung für das gesamte Darlehensportfolio reduzierte sich auf 1,43 % (2018: 1,58 %) bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 8,1 Jahren (2018: 7,6 Jahre).

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

T26

### Ertragsteuern

in Mio. €	Q4 2019	Q4 2018	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Laufende Ertragsteuern	–2,1	–1,6	–15,0	–6,5
Latente Steuern	–46,2	–104,2	–215,2	–242,8
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>–48,3</b>	<b>–105,8</b>	<b>–230,2</b>	<b>–249,3</b>

Zum 31. Dezember 2019 ergibt sich eine tatsächliche effektive Konzernsteuerquote von 21,9 % (Vorjahr: 22,7 %). Der Rückgang der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag von –249,3 Mio. Euro im Vorjahr auf –230,2 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus einer Reduzierung des Steuersatzes (Anwendung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung) bei einer der großen bestandshaltenden Konzerngesellschaften.

Für das Geschäftsjahr 2019 ergibt sich ein Aufwand aus laufenden Ertragsteuern in Höhe von –15,0 Mio. Euro. Im Vorjahr betrug die laufende Steuerbelastung –6,5 Mio. Euro. Die Steigerung beruht im Wesentlichen auf Veräußerungen von Immobilien. Die Verrechnung von steuerlichen Verlustvorträgen wirkt sich wie schon im Vorjahr weiterhin steuermindernd aus.

### Überleitung zum FFO

Eine wesentliche Steuerungskennzahl in der LEG stellt der FFO dar. Die LEG unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustiertes FFO I). Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem > [Glossar](#) entnommen werden.

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

T27

#### Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	Q4 2019	Q4 2018	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Nettokalmieten	146,3	143,3	586,1	560,2
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-1,9	-1,2	-2,8	-4,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-24,1	-14,2	-61,0	-51,8
Personal	-19,4	-15,1	-68,2	-60,3
Wertberichtigungen Mietforderungen	-2,1	-4,3	-7,9	-8,4
Sonstiges	-1,0	-3,5	-1,3	-10,4
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	5,4	1,2	8,3	5,8
<b>Laufendes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>103,2</b>	<b>106,2</b>	<b>453,2</b>	<b>430,6</b>
<b>Laufendes Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>2,5</b>	<b>2,2</b>	<b>6,0</b>	<b>7,8</b>
Personal	-5,7	-5,2	-30,1	-24,8
Sachaufwand	-21,6	-7,5	-32,6	-18,4
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	17,5	3,4	29,5	9,2
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Laufende Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>-9,8</b>	<b>-9,3</b>	<b>-33,2</b>	<b>-34,0</b>
Andere Erträge	0,1	0,2	0,5	0,8
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>96,0</b>	<b>99,3</b>	<b>426,5</b>	<b>405,2</b>
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-20,3	-18,4	-78,7	-77,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern	7,2	-1,7	-2,8	-5,8
<b>FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>82,9</b>	<b>79,2</b>	<b>345,0</b>	<b>322,2</b>
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-0,7	-2,7	-3,7	-3,6
<b>FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>82,2</b>	<b>76,5</b>	<b>341,3</b>	<b>318,6</b>
Verkaufsergebnis bereinigt	-	1,6	-1,1	0,9
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie periodenfremde Ertragsteuern	-9,4	0,1	-12,3	-0,7
<b>FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)</b>	<b>72,8</b>	<b>78,2</b>	<b>327,9</b>	<b>318,8</b>
CAPEX	-70,3	-58,6	-206,7	-178,9
<b>Capex-adjustierter FFO I (AFFO)</b>	<b>11,9</b>	<b>17,9</b>	<b>134,6</b>	<b>139,7</b>

Der FFO I (ohne Ergebnis aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) liegt im Berichtszeitraum mit 341,3 Mio. Euro um 7,1 % höher als im Vorjahr (318,6 Mio. Euro). Der Anstieg resultiert aus den positiven Effekten der Steigerung der Mieterlöse in Verbindung mit der Ausweitung der EBITDA-Marge von 72,3 % im Vorjahr auf 72,8 % im Berichtsjahr sowie den rückläufigen zahlungswirksamen Ertragssteuern.

Die in Folge der Refinanzierungen gesunkene Durchschnittsverzinsung wirkt sich auch positiv auf den Zinsdeckungsgrad (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen) aus, der von 525 % im Vergleichszeitraum auf 542 % im Berichtszeitraum gestiegen ist.



## Vermögenslage

### Verkürzte Bilanz

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

T28

#### Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.031,1	10.709,0
Vorauszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	53,5	0,0
Andere langfristige Vermögenswerte	269,2	175,9
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>12.353,8</b>	<b>10.884,9</b>
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	89,6	55,4
Flüssige Mittel	451,2	233,6
Kurzfristige Vermögenswerte	540,8	289,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	25,2	20,3
<b>Summe Aktiva</b>	<b>12.919,8</b>	<b>11.194,2</b>
Eigenkapital	5.933,9	4.783,9
Finanzschulden (langfristig)	4.856,8	4.113,3
Andere langfristige Schulden	1.654,2	1.382,3
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>6.511,0</b>	<b>5.495,6</b>
Finanzschulden (kurzfristig)	197,1	484,8
Andere kurzfristige Schulden	277,8	429,9
Kurzfristiges Fremdkapital	474,9	914,7
<b>Summe Passiva</b>	<b>12.919,8</b>	<b>11.194,2</b>

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen im Wesentlichen aufgrund von Ankäufen (360,7 Mio. Euro), des Bewertungsergebnisses (923,4 Mio. Euro), von wertsteigernden Modernisierungsmaßnahmen (201,2 Mio. Euro) sowie gegenläufig der Verkäufe (200,2 Mio. Euro, davon 25,2 Mio. Euro mit geplantem wirtschaftlichen Übergang nach dem 31. Dezember 2019) um 1.322,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr an. Der Anteil an der Bilanzsumme beträgt zum Berichtsstichtag 93,1 %.

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte erhöhten sich um 34,2 Mio. Euro. Grund war u. a. die Anlage in Wertpapiere.

Das Eigenkapital stieg im Wesentlichen aufgrund des Periodenergebnisses (821,1 Mio. Euro) sowie der Wandlung der in 2014 begebenen Wandelanleihe (596,8 Mio. Euro). Gegenläufig wurde eine Dividende in Höhe von 223,1 Mio. Euro an die Aktionäre der LEG Immobilien AG ausgeschüttet.

Die langfristigen Finanzschulden stiegen – im Wesentlichen aufgrund der Emission einer Unternehmensanleihe in zwei Tranchen von 500,0 Mio. Euro und 300,0 Mio. Euro – um 743,5 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr an; die kurzfristigen Finanzschulden reduzierten sich um 287,7 Mio. Euro.

Passive latente Steuern (ausgewiesen in andere langfristige Schulden) stiegen – insbesondere aufgrund des Ergebnisses aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien – um 230,7 Mio. Euro auf 1.331,3 Mio. Euro.

Im Rückgang der anderen kurzfristigen Schulden um 152,1 Mio. Euro wirkt sich insbesondere die Ausbuchung der Derivate der in 2014 ausgebenen und in 2019 gewandelten Wandelanleihe aus.

### Net Asset Value (NAV)

Eine weitere für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahl stellt der NAV dar. Die Berechnungssystematik dieser Kennzahl kann dem [>Glossar](#) entnommen werden.

Die LEG weist zum 31. Dezember 2019 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 7.330,3 Mio. Euro aus (31. Dezember 2018: 6.112,5 Mio. Euro). Effekte aus der möglichen Ausübung von Wandlungs- oder anderen Rechten am Eigenkapital werden durch eine zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA-NAV dargestellt. Nach Bereinigung der Goodwill-Effekte und der Effekte aus einer simulierten, tatsächlichen Wandlung ergibt sich zum Berichtsstichtag ein Pro-forma-NAV von 7.273,0 Mio. Euro bzw. 105,39 Euro je Aktie (31. Dezember 2018: 6.428,0 Mio. Euro bzw. 93,40 Euro je Aktie).

T29

## EPRA-NAV

in Mio. €	31.12.2019			31.12.2018		
	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen/ Optionen	verwässert	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen/ Optionen	verwässert
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>5.909,9</b>	–	<b>5.909,9</b>	<b>4.757,6</b>	–	<b>4.757,6</b>
<b>Nicht beherrschende Anteile</b>	<b>24,0</b>	–	<b>24,0</b>	<b>26,3</b>	–	<b>26,3</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>5.933,9</b>	–	<b>5.933,9</b>	<b>4.783,9</b>	–	<b>4.783,9</b>
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	26,1	26,1	–	553,9	553,9
<b>NAV</b>	<b>5.909,9</b>	<b>26,1</b>	<b>5.936,0</b>	<b>4.757,6</b>	<b>553,9</b>	<b>5.311,5</b>
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	84,0	–	84,0	222,2	–	222,2
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	6,2	–	6,2	13,1	–	13,1
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.386,0	–	1.386,0	1.151,7	–	1.151,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	– 55,8	–	– 55,8	– 32,1	–	– 32,1
<b>EPRA-NAV</b>	<b>7.330,3</b>	<b>26,1</b>	<b>7.356,4</b>	<b>6.112,5</b>	<b>553,9</b>	<b>6.666,4</b>
<b>Anzahl Stammaktien</b>	<b>69.009.836</b>	<b>0</b>	<b>69.009.836</b>	<b>63.188.185</b>	<b>5.635.729</b>	<b>68.823.914</b>
<b>EPRA-NAV pro Aktie in €</b>	<b>106,22</b>	–	<b>106,60</b>	<b>96,73</b>	–	<b>96,86</b>
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	– 83,4	–	– 83,4	– 52,7	–	– 52,7
<b>Adjustierter EPRA-NAV (ohne Effekte aus dem Firmenwert)</b>	<b>7.246,9</b>	<b>26,1</b>	<b>7.273,0</b>	<b>6.059,8</b>	<b>553,9</b>	<b>6.613,7</b>
<b>Anzahl Stammaktien</b>	<b>69.009.836</b>	<b>0</b>	<b>69.009.836</b>	<b>63.188.185</b>	<b>5.635.729</b>	<b>68.823.914</b>
<b>Adjustierter EPRA-NAV pro Aktie in €</b>	<b>105,01</b>	–	<b>105,39</b>	<b>95,90</b>	–	<b>96,10</b>
Effekte aus einer simulierten, tatsächlichen Wandlung zum Stichtag	–	–	–	– 185,7	–	– 185,7
<b>Pro-forma-NAV (ohne Effekte aus dem Firmenwert) nach simulierter, tatsächlicher Wandlung</b>	<b>7.246,9</b>	<b>26,1</b>	<b>7.273,0</b>	<b>5.874,1</b>	<b>553,9</b>	<b>6.428,0</b>
<b>Pro-forma-NAV pro Aktie in €</b>	<b>105,01</b>	–	<b>105,39</b>	<b>92,96</b>	–	<b>93,40</b>
<b>EPRA-NAV</b>	<b>7.330,3</b>	<b>26,1</b>	<b>7.356,4</b>	<b>6.112,5</b>	<b>553,9</b>	<b>6.666,4</b>
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	– 84,0	–	– 84,0	– 222,2	–	– 222,2
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	– 6,2	–	– 6,2	– 13,1	–	– 13,1
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	– 1.386,0	–	– 1.386,0	– 1.151,7	–	– 1.151,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	55,8	–	55,8	32,1	–	32,1
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	– 333,5	–	– 333,5	– 149,1	–	– 149,1
Wertanstieg als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aufgrund Zeitwertbewertung der Finanzschulden	130,1	–	130,1	104,0	–	104,0
<b>EPRA-NNNAV</b>	<b>5.706,5</b>	<b>26,1</b>	<b>5.732,6</b>	<b>4.712,5</b>	<b>553,9</b>	<b>5.266,4</b>
<b>Anzahl Stammaktien</b>	<b>69.009.836</b>	<b>0</b>	<b>69.009.836</b>	<b>63.188.185</b>	<b>5.635.729</b>	<b>68.823.914</b>
<b>EPRA-NNNAV pro Aktie in €</b>	<b>82,69</b>	–	<b>83,07</b>	<b>74,58</b>	–	<b>76,52</b>

**Loan to Value Ratio (LTV)**

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen ist im Berichtszeitraum insbesondere aufgrund der Portfoliobewertung gesunken.

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

Es ergibt sich ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 37,7 % (31. Dezember 2018: 40,7 %).

**T30****Loan to Value Ratio**

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2018
Finanzschulden	5.053,9	4.598,1
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	31,8	–
Abzüglich flüssige Mittel	451,2	233,6
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.570,9</b>	<b>4.364,5</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	12.031,1	10.709,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	25,2	20,3
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	53,5	–
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>12.109,8</b>	<b>10.729,3</b>
<b>Loan to Value Ratio (LTV) in %</b>	<b>37,7</b>	<b>40,7</b>

**Finanzlage****Finanzierungsstruktur**

Es wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 821,1 Mio. Euro (Vorjahr: 847,1 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt 5.933,9 Mio. Euro (Vorjahr: 4.783,9 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 45,9 % (Vorjahr: 42,7 %).

Aus den kumulierten sonstigen Rücklagen wurden im Berichtsjahr 223,1 Mio. Euro als Dividende (3,53 Euro je Aktie) ausgeschüttet.

**Kapitalflussrechnung**

Die Kapitalflussrechnung der LEG-Gruppe stellt sich für 2019 in verkürzter Form wie folgt dar:

**T31****Kapitalflussrechnung**

in Mio. €	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	318,2	288,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 489,1	– 431,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	388,5	91,5
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>217,6</b>	<b>– 51,8</b>

Höhere Einzahlungen aus Nettokaltmieten wirken sich positiv auf die Entwicklung des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit aus. Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit steigt somit gegenüber dem Vergleichszeitraum um 29,6 Mio. Euro auf 318,2 Mio. Euro.

Akquisitionen und Modernisierungen des bestehenden Immobilienportfolios führen zu Auszahlungen in Höhe von 371,4 Mio. Euro, ausgewiesen im Cashflow aus Investitionstätigkeit. Gegenläufig wirken Einzahlungen aus veräußerten Immobilien in Höhe von 195,2 Mio. Euro sowie die Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an drei vollkonsolidierten Unternehmen von 248,7 Mio. Euro.

Tilgungen in Höhe von 659,4 Mio. Euro, die Emission von Namensschuldverschreibungen in Höhe von 100,0 Mio. Euro, einer Unternehmensanleihe in zwei Tranchen in Höhe von 500,0 Mio. Euro und 300,0 Mio. Euro sowie Valutierungen neuer Darlehen in Höhe von 406,2 Mio. Euro, im Wesentlichen durch Restrukturierung des Finanzierungsportfolios ausgelöst, trugen zum Cashflow aus Finanzierungstätigkeit bei. Die Dividendenzahlung fiel in 2019 mit 223,1 Mio. Euro um 31,0 Mio. Euro höher aus als im Vorjahr (192,1 Mio. Euro).

Die Zahlungsfähigkeit der LEG-Gruppe war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

Bezüglich Ereignissen nach dem Bilanzstichtag verweisen wir auf den [> Konzernanhang](#).

## Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

### Risiko- und Chancenbericht

#### Governance, Risk & Compliance

##### Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken

Die LEG prüft regelmäßig Chancen, um die Weiterentwicklung sowie das Wachstum des Konzerns zu 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 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 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 Geschäftsjahrs 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:

Bruttoauswirkung

- Gering: zwischen 0 Mio. Euro und 0,5 Mio. Euro
- Moderat: zwischen 0,5 Mio. Euro und 2,25 Mio. Euro
- Wesentlich: zwischen 2,25 Mio. Euro und 11,25 Mio. Euro
- Gravierend: ab 11,25 Mio. Euro

Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

Eintrittswahrscheinlichkeit

- Sehr wahrscheinlich:  $50\% \leq x < 100\%$
- Wahrscheinlich:  $20\% \leq x < 50\%$
- Gering:  $5\% \leq x < 20\%$
- 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:

## G10

### Risikomatrix

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

### Gesamteinschätzung der Risiken und Chancen

Im Nachfolgenden werden zunächst allgemeine Risikosachverhalte wie „Makroökonomische Risiken“ und „Marktbezogene Risiken“ erläutert. Anschließend wird aus den insgesamt ermittelten Risiken auf die, aus Sicht der Gesellschaft, 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 Brexits 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 CO<sub>2</sub>-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 Ankaufsoportunitäten in Hessen attraktiv erscheinen. Sofern sich lukrative Ankäufe auch außerhalb der Kern-Zielmärkte 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, sodass 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, zum Beispiel 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, sodass 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 Immobilienbestands 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 Werteschätzungen 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 (zum Beispiel aufgrund eines Rendite- oder Liquiditätsvorteils) negativ auf die Nachfrage und somit die Preisentwicklung von Immobilien auswirken. Je plötzlicher und unerwarteter die Nachfrage nach anderen Anlageformen steigt, desto stärker können die Auswirkungen sein. Je nach Stärke der Korrelation der Preisentwicklung, können sowohl stark steigende als auch stark sinkende Preise eine 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.

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 CO<sub>2</sub>-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 unter anderem die Anwendung standardisierter Mietverträge, die Festlegung von Zielmieten und die Aufklärung über die Provisionsfreiheit von LEG-Wohnungen.

### T32

#### Risikokategorien

Risikohauptkategorie	Risikosubkategorie	Bruttoauswirkung	Eintrittswahrscheinlichkeit
Allgemeine Unternehmensrisiken	Keine relevanten Risiken		
Compliance-Risiken	Sonstiges	Gravierend	Sehr gering
Immobilienrisiken	Kaufmännische Bewirtschaftung	Wesentlich	Sehr wahrscheinlich
	Technische Bewirtschaftung	Wesentlich	Sehr wahrscheinlich
	Portfoliosteuerung	Gravierend	Gering
Finanzrisiken	Nichteinhaltung Covenants	Gravierend	Sehr gering
	Prolongationsrisiko	Gravierend	Sehr gering
Rechnungswesen	Keine relevanten Risiken		
Steuerrisiken	Steuern und Abgaben	Gravierend	Gering
Personalrisiken	Sonstiges	Wesentlich	Sehr wahrscheinlich
Rechtliche Risiken	Haftungs-/Versicherungsrisiken	Gravierend	Sehr gering
	Gesetzesänderungen	Wesentlich	Sehr wahrscheinlich
	Datenschutz (DSGVO)	Gravierend	Sehr gering
Informations- und Kommunikationsrisiken	Keine relevanten Risiken		
Projektgeschäftsriskiken	Keine relevanten Risiken		



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 projekttypische 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 aufgrund der Qualität bzw. der Bauweise der Gebäude. Konstruktions- und alterspezifische 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, zum Beispiel 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 > **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 das von der LEG angebotene Produkt, 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, zum Beispiel 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, Sonderzahlungen und/oder die Verwertung von gegebenen Sicherheiten resultieren. Darüber hinaus kann bei Nichteinhaltung von Covenants auch der Zugriff auf die verpfändeten Mieteingangskonten der jeweiligen Finanzierungsportfolios erfolgen, was die 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 zum Beispiel derivative Zinsicherungsgeschäfte, 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 zum Beispiel 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. 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 zum Beispiel den demografischen und technologischen Wandel sowie den Wertewandel in den jüngeren Generationen, große strategische Aufgaben gestellt. Die LEG wird diesen Herausforderungen vor allem durch eine lebensphasenorientierte Personalentwicklung und mit an den Bedürfnissen der bestehenden und zukünftigen Mitarbeiter ausgerichteten Maßnahmen und Aktionen begegnen, die auf das Employer Branding der LEG und auf einen Work-Life-Ausgleich der Beschäftigten einzahlen. 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 zum Beispiel Mangelgewährleistungsverfahren aus vormaliger Bautätigkeit (hohe Streitwerte/geringe Fallzahl). Aktive Verfahren im Massengeschäft (Mietforderungen) werden durch die zuständigen Sachbearbeiter (Forderungsmanagement) außergerichtlich betrieben und bei fehlendem Erfolg vom Rechtsfallmanagement, einer Einheit innerhalb des Bereichs Recht, Revision und Compliance, Gremien und Personal, plausibilisiert und dann an eine Kanzlei weitergegeben. Aktive Verfahren mit hohem Streitwert werden zunächst auf die Erfolgsaussicht geprüft. Danach wird ggf. ein externer Rechtsanwalt hinzugezogen und mit der Beitreibung der Forderung beauftragt. Der weitere Verlauf des Rechtsfalls wird durch den Bereich Recht überwacht.

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

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

### Sonstige rechtliche Risiken, Datenschutz und Gesetzesänderungen

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, sodass 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 Euro 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 unter anderem 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 die 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 unter anderem die Überprüfung eventuell zu viel angeforderter Fördermittel. Dieser Fall kann beispielsweise durch die Umsetzung einer anderen (zum Beispiel höherwertigen) baulichen Nutzungsart als vertraglich vorgesehen eintreten. Zur Vermeidung eines Risikoeintritts wird in enger Abstimmung mit der prüfenden Institution (zum Beispiel Fördermittelgeber) die Aktenlage analysiert und bewertet. Für die zurzeit vorliegenden Vorgänge sind Rückstellungen in ausreichender Höhe bereits berücksichtigt.

##### Kaufmännische/Technische Projektgeschäftsrisiken aus Neubaumaßnahmen

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 Bestandhaltern 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 das 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 Geschäftsjahrs 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 Quartalsberichts 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 Erwartungsbereichs.

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 Vorjahrs gesenkt werden (Vorjahresvergleichswert: 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 Quartalsberichts 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 Quartalsberichts 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, sodass hierzu keine Prognose abgegeben werden kann.

**Dividende**

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



## 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:

#### T33

##### Vergütungsbestandteile

in T€	Lars von Lackum CEO	Dr. Volker Wiegel COO	Thomas Hegel CEO	Eckhard Schultz CFO
Grundvergütung	628 (468) <sup>1</sup>	433	628	568
Einjährige variable Vergütung (STI)	374 (312) <sup>1</sup>	288	374	359
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	449 (364) <sup>1</sup>	345	449	419
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.451 (1.144)<sup>1</sup></b>	<b>1.066</b>	<b>1.451</b>	<b>1.346</b>

<sup>1</sup> gemäß Vorstandsstellungsvertrag 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 Geschäftsjahrs 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 Vorstandsstellungsvertrags 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 Gebrauches werden von der Gesellschaft getragen. Zudem können die Vorstandsmitglieder für dienstlich veranlasste Fahrten die Dienste eines Fahrers nutzen.

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

Weiterhin hat die LEG 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 Vorjahrs zu orientieren hat.

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

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

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 Geschäftsjahrs 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 Geschäftsjahrs 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 Geschäftsjahrs ermittelten Zielerreichungsgrade und ggfs. den auf Basis der diskretionären Entscheidung angepassten STI um bis zu 20% nach oben oder unten anpassen.

Mit Änderung des Vorstandsstellungsvertrags 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.

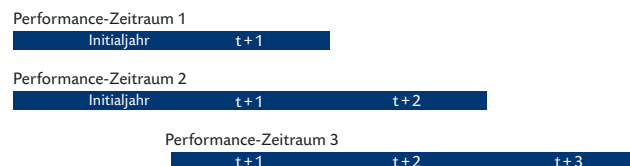
Der Ziel-LTI wird dabei in drei gleich große Tranchen auf die folgenden drei Performance-Zeiträume aufgeteilt:

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

Grafisch aufbereitet verteilen sich die Performance-Zeiträume wie folgt:

#### G11

#### Performance-Zeiträume



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 Vorstandsanstellungsvertrags 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 Geschäftsjahrs 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 Vorjahrs 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):

### T34

#### Zielkorridore LTI

in %	Zielerreichungsgrad		
	80	100	120 (Maximum)
Total Shareholder Return Ø p.a.	5,6	7,0	8,4
<b>Performance against EPRA</b>	<b>90</b>	<b>100</b>	<b>110</b>

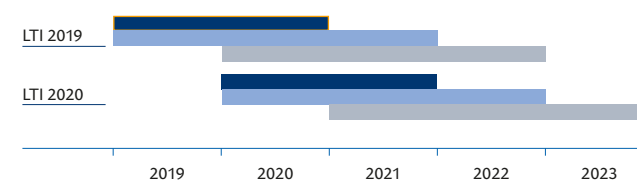
Die eigentlich in 2020 bis 2022 zur Auszahlung kommenden LTI-Tranchen LTI 2016/3, LTI 2017/2 bis 3 und LTI 2018/1 bis 3 sind jeweils durch die Aufhebungsvereinbarungen mit Thomas Hegel sowie Eckardt Schultz vorzeitig abgegolten worden.

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:

### G12

#### Performance-Zeiträume LTI



■ 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 für das Geschäftsjahr 2019 können der Tabelle > T35 entnommen werden:

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.

### T35

#### Gewährte Zuwendungen

in T€	Lars von Lackum <sup>1</sup> CEO				Dr. Volker Wiegel <sup>2</sup> COO				Thomas Hegel <sup>3</sup> CEO				Eckhard Schultz <sup>4</sup> CFO			
	2019	2019 min.	2019 max.	2018	2019	2019 min.	2019 max.	2018	2019 <sup>1</sup>	2019 min.	2019 max.	2018	2019	2019 min.	2019 max.	2018
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
<b>Summe fixe Vergütungsbestandteile</b>	<b>602</b>	<b>602</b>	<b>602</b>	<b>0</b>	<b>457</b>	<b>457</b>	<b>457</b>	<b>0</b>	<b>656</b>	<b>656</b>	<b>656</b>	<b>677</b>	<b>590</b>	<b>590</b>	<b>590</b>	<b>591</b>
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
<b>Summe variable Vergütungsbestandteile</b>	<b>552</b>	<b>0</b>	<b>866</b>	<b>0</b>	<b>288</b>	<b>0</b>	<b>374</b>	<b>0</b>	<b>625</b>	<b>0</b>	<b>935</b>	<b>594</b>	<b>594</b>	<b>0</b>	<b>886</b>	<b>564</b>
<b>Summe fixe und variable Vergütungsbestandteile</b>	<b>1.154</b>	<b>602</b>	<b>1.468</b>	<b>0</b>	<b>745</b>	<b>457</b>	<b>831</b>	<b>0</b>	<b>1.281</b>	<b>656</b>	<b>1.591</b>	<b>1.271</b>	<b>1.184</b>	<b>590</b>	<b>1.476</b>	<b>1.155</b>
Versorgungsaufwand	107	107	107	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27	27	27	27
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.261</b>	<b>709</b>	<b>1.575</b>	<b>0</b>	<b>745</b>	<b>457</b>	<b>831</b>	<b>0</b>	<b>1.281</b>	<b>656</b>	<b>1.591</b>	<b>1.271</b>	<b>1.211</b>	<b>617</b>	<b>1.503</b>	<b>1.182</b>

<sup>1</sup> Beginn der Vorstandstätigkeit zum 1. Januar 2019. Aufgrund der Vertragsanpassung zum 1. Juni 2019 sind die gewährten Zuwendungen als Durchschnittswert angegeben.

<sup>2</sup> Beginn der Vorstandstätigkeit zum 1. Juni 2019

<sup>3</sup> Beendigung der Vorstandstätigkeit zum 29. Mai 2019

<sup>4</sup> Beendigung der Vorstandstätigkeit zum 31. August 2019

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

## T36

## Zufluss

in T€	Lars von Lackum <sup>1</sup> CEO		Dr. Volker Wiegel <sup>2</sup> COO		Thomas Hegel <sup>3</sup> CEO		Eckhard Schultz <sup>4</sup> 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
<b>Summe fixe Vergütungsbestandteile</b>	<b>602</b>	<b>0</b>	<b>267</b>	<b>0</b>	<b>656</b>	<b>677</b>	<b>590</b>	<b>591</b>
Einjährige variable Vergütung (STI)	0	0	0	0	524	374	594	359
Mehrfährige 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
<b>Summe variable Vergütungsbestandteile</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.115</b>	<b>762</b>	<b>1.242</b>	<b>722</b>
<b>Summe fixe und variable Vergütungsbestandteile</b>	<b>602</b>	<b>0</b>	<b>267</b>	<b>0</b>	<b>1.772</b>	<b>1.439</b>	<b>1.832</b>	<b>1.313</b>
Versorgungsaufwand	107	–	–	–	0	0	27	27
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>709</b>	<b>0</b>	<b>267</b>	<b>0</b>	<b>1.772</b>	<b>1.439</b>	<b>1.859</b>	<b>1.340</b>

<sup>1</sup> Beginn der Vorstandstätigkeit zum 1. Januar 2019

<sup>2</sup> Beginn der Vorstandstätigkeit zum 1. Juni 2019

<sup>3</sup> Beendigung der Vorstandstätigkeit zum 29. Mai 2019

<sup>4</sup> Beendigung der Vorstandstätigkeit zum 31. August 2019

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

## T37

## Gesamtbezüge

in T€	Lars von Lackum <sup>2</sup> CEO		Dr. Volker Wiegel <sup>3</sup> COO		Thomas Hegel <sup>4</sup> CEO		Eckhard Schultz <sup>5</sup> 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
<b>Summe fixe Vergütungsbestandteile</b>	<b>602</b>	<b>0</b>	<b>267</b>	<b>0</b>	<b>656</b>	<b>677</b>	<b>590</b>	<b>591</b>	<b>2.115</b>	<b>1.268</b>
Einjährige variable Vergütung (STI)	387	0	188	0	155	393	239	377	969	770
Mehrfährige variable Vergütung (LTI) <sup>1</sup>	439 <sup>6</sup>	0	181	0	0	251	0	235	620	486
<b>Summe variable Vergütungsbestandteile</b>	<b>826</b>	<b>0</b>	<b>368</b>	<b>0</b>	<b>155</b>	<b>644</b>	<b>239</b>	<b>612</b>	<b>1.588</b>	<b>1.256</b>
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>1.428</b>	<b>0</b>	<b>635</b>	<b>0</b>	<b>811</b>	<b>1.321</b>	<b>829</b>	<b>1.203</b>	<b>3.703</b>	<b>2.524</b>

<sup>1</sup> Beinhaltet LTI-Bezüge für 2020

<sup>2</sup> Beginn der Vorstandstätigkeit zum 1. Januar 2019

<sup>3</sup> Beginn der Vorstandstätigkeit zum 1. Juni 2019

<sup>4</sup> Beendigung der Vorstandstätigkeit zum 29. Mai 2019

<sup>5</sup> Beendigung der Vorstandstätigkeit zum 31. August 2019

<sup>6</sup> Der Wert enthält das im Vorjahr 2018 gewährte LTI-Programm 2019, welches aufgrund der zum 1. Januar 2019 beginnenden Vorstandstätigkeit erst in 2019 berücksichtigt wird.

Zum 31. Dezember 2019 (31. Dezember 2018) war Lars von Lackum im Besitz von 1.000 (0) Aktien, Thomas Hegel bis zum Austrittsdatum 29. Mai 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 Vorstüsse 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 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.

## 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 7.447 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 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 Geschäftsjahrs 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 Dienstvertrags an die Erben ausgezahlt. Darüber hinaus haben Witwe und Kinder, soweit diese noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben, als Gesamtgläubiger Anspruch auf die unverminderte Fortzahlung der Bezüge gemäß Dienstvertrag § 2 Abs. 1 für den Rest des Sterbemonats und die drei darauf folgenden Monate, längstens jedoch bis zum – ohne den Tod des Vorstandsmitgliedes – eingetretenen Ende der Laufzeit dieses Dienstvertrags.

## Vergütungssystem Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat 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 Aufsichtsrats-tätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahrs zahlbar. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss des Aufsichtsrats nur während eines Teils des Geschäftsjahrs 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.

## T38

**Aufsichtsrats-Vergütung im Einzelnen – Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2019 gewährt wurden oder gewährt werden**

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

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 AktG 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 7. 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 nachhaltige 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 zum Beispiel Mieter- und Stadtteilstiften, 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](http://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 [> Risiko- und Chancenbericht](#) 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 Ludewig. 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 Ludewig). 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 Revisionsystems, 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** 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 Aufsichtsrat 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 des Aufsichtsrats

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.

## Diversitätskonzept des Vorstands

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 65 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 Finanzmarktkenntnis sowie soziale Kompetenz, beispielsweise im Bereich des Sozial- und Quartiersmanagements, vorhanden ist.
- Der Aufsichtsrat 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](http://www.leg.ag) wiedergegeben.

## Nichtfinanzielle Erklärung nach § 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](http://www.leg.ag) für mindestens zehn Jahre verfügbar ist.

## Übernahmerelevante Angaben zu 315a HGB i.V.m § 289a 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 darüber hinausgehenden 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, Immobilienportfolios und Forderungen gegen die Gesellschaft, sowie (vi) zur Erfüllung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten, wobei diese Ermächtigung sich beschränkt auf einen anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt höchstens 10 % des Grundkapitals der LEG 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**



# 4

## KONZERNABSCHLUSS

---

- 89 Konzernbilanz**
- 90 Konzerngesamtergebnisrechnung**
- 91 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung**
- 92 Konzernkapitalflussrechnung**
  
- 93 Anhang**
- 151 Aufstellung des Anteilsbesitzes**
- 153 Konzernanlagenspiegel/Anlage I**
- 155 Konzernrückstellungsspiegel/Anlage II**
- 156 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**
- 161 Versicherung der gesetzlichen Vertreter**



## Konzernbilanz

T39

### Aktiva

in Mio. €	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>12.353,8</b>	<b>10.884,9</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	12.031,1	10.709,0
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		53,5	–
Sachanlagen	E.2	83,7	62,5
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	E.3	140,6	85,3
Anteile an assoziierten Unternehmen		9,9	9,7
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.4	23,2	10,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.5	0,3	0,2
Aktive latente Steuern	E.13	11,5	7,4
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>540,8</b>	<b>289,0</b>
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte		4,6	6,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.5	81,8	47,5
Forderungen aus Ertragsteuern	E.13	3,2	1,8
Flüssige Mittel	E.6	451,2	233,6
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	E.7	<b>25,2</b>	<b>20,3</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>12.919,8</b>	<b>11.194,2</b>

### Passiva

in Mio. €	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
<b>Eigenkapital</b>	E.8	<b>5.933,9</b>	<b>4.783,9</b>
Gezeichnetes Kapital		69,0	63,2
Kapitalrücklage		1.202,2	611,2
Kumulierte sonstige Rücklagen		4.638,7	4.083,2
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		5.909,9	4.757,6
Nicht beherrschende Anteile		24,0	26,3
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>6.511,0</b>	<b>5.495,6</b>
Pensionsrückstellungen	E.9	164,9	142,4
Sonstige Rückstellungen	E.10	5,2	4,5
Finanzschulden	E.11	4.856,8	4.113,3
Sonstige Schulden	E.12	152,8	134,8
Passive latente Steuern	E.13	1.331,3	1.100,6
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>474,9</b>	<b>914,7</b>
Pensionsrückstellungen	E.9	7,0	6,9
Sonstige Rückstellungen	E.10	20,2	17,8
Steuerrückstellungen		0,2	0,2
Finanzschulden	E.11	197,1	484,8
Sonstige Schulden	E.12	239,2	396,0
Steuerschulden		11,2	9,0
<b>Summe Passiva</b>		<b>12.919,8</b>	<b>11.194,2</b>

## Konzerngesamtergebnisrechnung

T40

in Mio. €	Anhang	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	F.2	<b>435,0</b>	<b>418,6</b>
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		809,4	766,9
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		- 374,4	- 348,3
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	F.3	<b>- 1,3</b>	<b>- 0,9</b>
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		195,3	29,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		- 195,5	- 29,5
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		- 1,1	- 0,9
<b>Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	F.4	<b>923,4</b>	<b>800,9</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>		<b>- 0,8</b>	<b>- 1,6</b>
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien		2,9	1,6
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		- 1,4	- 0,8
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien		- 2,3	- 2,4
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	F.5	<b>3,3</b>	<b>5,3</b>
Erlöse aus sonstigen Leistungen		9,5	11,7
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen		- 6,2	- 6,4
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	F.6	<b>- 66,1</b>	<b>- 44,8</b>
<b>Andere Erträge</b>		<b>0,5</b>	<b>0,8</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>1.294,0</b>	<b>1.178,3</b>
Zinserträge		0,5	0,8
Zinsaufwendungen	F.7	- 153,1	- 109,3
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen		5,8	1,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		0,2	0,2
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	F.8	- 96,1	25,4
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>1.051,3</b>	<b>1.096,4</b>
Ertragsteuern	F.9	- 230,2	- 249,3
<b>Periodenergebnis</b>		<b>821,1</b>	<b>847,1</b>

in Mio. €	Anhang	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
<b>Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)</b>		<b>- 32,0</b>	<b>11,2</b>
<b>Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden</b>			
<b>Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen</b>		<b>- 14,1</b>	<b>8,6</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)		- 17,4	11,3
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		3,3	- 2,7
<b>Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden</b>			
<b>Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen</b>		<b>- 17,9</b>	<b>2,6</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)		- 25,3	3,6
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		7,4	- 1,0
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>		<b>789,1</b>	<b>858,3</b>
<b>Vom Periodenergebnis entfallen auf:</b>			
Nicht beherrschende Anteile		3,9	4,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		817,2	843,0
<b>Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:</b>			
Nicht beherrschende Anteile		3,9	4,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		785,2	854,1
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €</b>	F.10	<b>12,61</b>	<b>13,34</b>
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in €</b>	F.10	<b>12,52</b>	<b>11,47</b>

Siehe zu den Erläuterungen > [Kapitel E.8](#) im Anhang.

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

T41

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzern- gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern- eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Versicherungs- mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions- verpflichtungen	Zeitwert- anpassung Zinsderivate in Sicherungs- beziehungen			
in Mio. €								
<b>Stand zum 01.01.2018</b>	<b>63,2</b>	<b>611,2</b>	<b>3.472,3</b>	<b>- 37,6</b>	<b>- 21,7</b>	<b>4.087,4</b>	<b>25,0</b>	<b>4.112,4</b>
Erstanwendung IFRS 9	-	-	7,8	-	-	7,8	-	7,8
<b>Stand zum 01.01.2018 angepasst</b>	<b>63,2</b>	<b>611,2</b>	<b>3.480,1</b>	<b>- 37,6</b>	<b>- 21,7</b>	<b>4.095,2</b>	<b>25,0</b>	<b>4.120,2</b>
Periodenergebnis	-	-	843,0	-	-	843,0	4,1	847,1
sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	2,5	8,6	11,1	0,0	11,1
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>843,0</b>	<b>2,5</b>	<b>8,6</b>	<b>854,1</b>	<b>4,1</b>	<b>858,2</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	1,0	1,0
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstiges	-	-	1,8	-	-	1,8	0,7	2,5
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	- 3,5	- 3,5
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	- 1,4	-	-	- 1,4	-	- 1,4
Ausschüttungen	-	-	- 192,1	-	-	- 192,1	- 1,0	- 193,1
<b>Stand zum 31.12.2018</b>	<b>63,2</b>	<b>611,2</b>	<b>4.131,4</b>	<b>- 35,1</b>	<b>- 13,1</b>	<b>4.757,6</b>	<b>26,3</b>	<b>4.783,9</b>
<b>Stand zum 01.01.2019</b>	<b>63,2</b>	<b>611,2</b>	<b>4.131,4</b>	<b>- 35,1</b>	<b>- 13,1</b>	<b>4.757,6</b>	<b>26,3</b>	<b>4.783,9</b>
Erstanwendung IFRS 16	-	-	- 4,6	-	-	- 4,6	-	- 4,6
<b>Stand zum 01.01.2019 angepasst</b>	<b>63,2</b>	<b>611,2</b>	<b>4.126,8</b>	<b>- 35,1</b>	<b>- 13,1</b>	<b>4.753,0</b>	<b>26,3</b>	<b>4.779,3</b>
Periodenergebnis	-	-	817,2	-	-	817,2	3,9	821,1
sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	- 17,9	- 14,1	- 32,0	0,0	- 32,0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>817,2</b>	<b>- 17,9</b>	<b>- 14,1</b>	<b>785,2</b>	<b>3,9</b>	<b>789,1</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	6,8	6,8
Kapitalerhöhung	5,8	591,0	-	-	-	596,8	-	596,8
Sonstiges	-	-	- 22,2	-	-	- 22,2	- 4,6	- 26,8
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	- 2,5	- 2,5
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	20,2	-	-	20,2	-	20,2
Ausschüttungen	-	-	- 223,1	-	-	- 223,1	- 5,9	- 229,0
<b>Stand zum 31.12.2019</b>	<b>69,0</b>	<b>1.202,2</b>	<b>4.718,9</b>	<b>- 53,0</b>	<b>- 27,2</b>	<b>5.909,9</b>	<b>24,0</b>	<b>5.933,9</b>

Siehe zu den Erläuterungen > **Kapitel E.8** im Anhang.

## Konzernkapitalflussrechnung

T42

in Mio. €	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>1.294,0</b>	<b>1.178,3</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	16,2	9,8
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 923,4	- 800,9
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,2	0,1
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,0
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	- 2,1	- 7,6
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	5,6	8,0
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	9,0	- 4,6
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	7,5	- 14,2
Zinsauszahlungen	- 79,0	- 77,7
Zinseinzahlungen	0,3	0,5
Erhaltene Beteiligungserträge	3,1	2,6
Erhaltene Ertragsteuern	0,4	2,0
Gezahlte Ertragsteuern	- 13,6	- 7,7
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>318,2</b>	<b>288,6</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 371,4	- 451,8
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	195,2	26,9
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	- 9,7	- 7,0
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	- 248,7	-
Veränderung der Geldanlagen in Wertpapiere	- 54,5	-
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 489,1</b>	<b>- 431,9</b>

in Mio. €	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Aufnahme von Bankdarlehen	406,2	752,7
Tilgung von Bankdarlehen	- 659,4	- 592,4
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 10,7	- 4,6
Begebung von Namensschuldverschreibungen	100,0	130,0
Begebung von Unternehmensanleihen	800,0	-
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	- 17,5	-
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	- 7,7	- 2,8
Ausschüttungen an Aktionäre	- 223,1	- 192,1
Übrige Einzahlungen	0,7	0,7
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>388,5</b>	<b>91,5</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>217,6</b>	<b>- 51,8</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	233,6	285,4
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>451,2</b>	<b>233,6</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelbestands</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	451,2	233,6
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>451,2</b>	<b>233,6</b>

Siehe zu den Erläuterungen > **Kapitel G** im Anhang.

# Anhang

## A. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der LEG Immobilien AG

### 1 | Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“) und ihre Tochterunternehmen, insbesondere auch die mittelbar gehaltene LEG NRW GmbH, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG“) und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. Dezember 2019 hielt die LEG-Gruppe 135.303 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (134.958 Einheiten ohne IFRS 5 Objekte).

Die LEG-Gruppe verfolgt als integriertes Immobilienunternehmen drei Kernaktivitäten: die Optimierung des Kerngeschäfts, den Ausbau der Wertschöpfungskette sowie die Portfolio-Stärkung.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 9. März 2020 vom Vorstand der LEG Immo zur Veröffentlichung genehmigt.

### 2 | Konzernabschluss

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 der LEG Immo wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i.V.m. § 315e Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Einzelne Posten der Gesamtergebnisrechnung sowie der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert. Die Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren gegliedert.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, sind sämtliche Werte auf Millionen Euro (Mio. Euro) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf der Basis einer Bilanzierung der Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, zum beizulegenden Zeitwert bewertete Wertpapiere und derivative Finanzinstrumente, die zum am Bilanzstichtag geltenden Zeitwert angesetzt werden.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Aufstellung von im Einklang mit den IFRS stehenden Konzernabschlüssen erfordert Schätzungen und Wertungen des Managements. Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder Bereiche, in denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind unter Erläuterung > **D.22** und **D.23** aufgeführt.

Der Konzernabschluss der LEG Immo ist für die LEG Holding GmbH und LEG NRW GmbH wie auch für die Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH und für die Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH ein befreiender Konzernabschluss im Sinne des § 291 HGB. Diese Gesellschaften brauchen keinen Teilkonzernabschluss aufzustellen, da sie in den Konzernabschluss der LEG Immo einbezogen werden und kein Antrag von Minderheitsgesellschaftern zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts nach § 291 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 HGB vorliegt sowie die weiteren Voraussetzungen des § 291 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 HGB erfüllt sind.

Die Befreiungsvorschriften des § 264 Abs. 3 HGB werden von der Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungs-Gesellschaft mbH, der LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, der LEG Rheinland Köln GmbH, der Wohnungsgesellschaft Münsterland GmbH, der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, der Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, der LEG Management GmbH, der LEG Wohnen NRW GmbH, der WohnServicePlus GmbH, der TSP-TechnikServicePlus GmbH und der LEG Siebte Grundstücksverwaltung GmbH, der EnergieServicePlus GmbH, der SW Westfalen Invest GmbH und der LEG Achte Grundstücksverwaltungs GmbH in Anspruch genommen.

## B. Neue Rechnungslegungsstandards

### 1 | Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Internationale Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC)

Der IASB hat folgende zurzeit noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS und IFRIC veröffentlicht, welche für die LEG-Gruppe Relevanz haben werden:

T43

#### Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen

	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
<b>Änderungen von Standards</b>		
Diverse Standards	„Änderungen der Verweise des Rahmenkonzepts der IFRS“	01.01.2020
IFRS 3	„Änderungen zu Unternehmenszusammenschlüssen“	01.01.2020 <sup>1</sup>
IAS 1/IAS 8	„Definition Wesentlichkeit“	01.01.2020
IFRS 9/IAS 39/IFRS 7	„Zinssatz Benchmark Reform“	01.01.2020

<sup>1</sup> noch nicht endorsed

Neue Standards werden von der LEG Immo grundsätzlich nicht vorzeitig angewendet.

### 2 | Erstmals verpflichtend angewendete International Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC)

T44

#### Erstmals verpflichtend angewendete Standards und Interpretationen

	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
<b>Neue Standards</b>		
IFRS 16	„Leasingverhältnisse“	01.01.2019
IFRIC 23	„Unsicherheiten in Bezug auf Ertragsteuern“	01.01.2019
<b>Änderungen von Standards</b>		
IFRS 9	„Vorfalligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung“	01.01.2019
IAS 28	„Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“	01.01.2019
IAS 19	„Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen“	01.01.2019
Diverse Standards	„Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2015 – 2017“	01.01.2019

Es werden lediglich Standards sowie Interpretationen weiter erläutert, welche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der LEG Immo haben können.

#### IFRS 16

Der IASB hat sein Projekt zur Ablösung von IAS 17: „Leasingverhältnisse“ sowie die dazugehörigen Interpretationen im Januar 2016 durch die Veröffentlichung der endgültigen Version von IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ abgeschlossen. IFRS 16 verankert das neue Bilanzierungsmodell eines Nutzungsrechtsansatzes für Leasingverhältnisse im Abschluss des Leasingnehmers. Die bisherige Klassifizierung zwischen Operate und Finance Lease entfällt künftig für den Leasingnehmer („Ein-Modell-Ansatz“). Alle Leasingvereinbarungen werden beim Leasingnehmer „on balance“ berücksichtigt. Damit werden Leasingnehmer grundsätzlich für alle Leasingverhältnisse einen „right-of-use“-Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit bilanzieren. Der Standard ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen.

Durch die Erstanwendung des IFRS 16 wurden zum 1. Januar 2019 für die Vermögensklassen Erbbaurechte, angemietete Geschäftsgrundstücke und Gebäude, Kfz-Leasing sowie Peripheriegeräte (Drucker, Kopierer, Multifunktionsgeräte und sonstiges IT-Equipment) Nutzungsrechte an Leasinggegenständen von 48,5 Mio. Euro sowie Leasingverbindlichkeiten von 55,6 Mio. Euro erfasst. Die Abschreibungen sind im Berichtsjahr durch die Umstellung auf IFRS 16 um 4,6 Mio. Euro und die Zinsaufwendungen um 1,5 Mio. Euro angestiegen.

Die weiteren Anhangangaben werden in den > **Kapiteln D.6, E.1, E.2, E.11, F.2, F.6 sowie F.7** dargestellt.

### IFRIC 23

Aus der Anwendung des IFRIC 23 ergeben sich hinsichtlich der Einschätzung der Steuerrisiken keine Änderungen gegenüber dem Vorjahr.

## C. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

### 1 | Konsolidierungsmethoden

#### a) Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss der LEG Immo wurden alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, über die die LEG Immo Beherrschung im Sinne des IFRS 10 ausüben kann.

Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem die LEG Immo die Beherrschung erlangt, erstmals einbezogen. Sobald die Beherrschung durch die LEG Immo nicht mehr besteht, erfolgt die Entkonsolidierung.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss der LEG Immo.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden anteiligen Eigenkapital verrechnet werden. Nicht beherrschende Anteile stellen den Teil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht den Anteilseignern der LEG Immo zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzerngesamtergebnisrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert.

#### b) Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen sind Beteiligungen, bei denen die LEG Immo einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik ausüben kann. Assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Darüber hinaus werden einzelne assoziierte Unternehmen wegen der untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zum beizulegenden Zeitwert oder, sofern sich dieser für nicht börsennotierte Eigenkapitalinstrumente nicht hinreichend verlässlich ermitteln lässt, zu Anschaffungskosten bewertet und innerhalb der langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte ausgewiesen.

Eine Übersicht zum Anteilsbesitz der LEG Immo findet sich in der > **Aufstellung des Anteilsbesitzes**.

## 2 | Veränderungen im Konzern

### a) Tochterunternehmen

Der Konsolidierungskreis der LEG Immo hat sich wie folgt entwickelt:

T45

#### Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen

	2019	2018
<b>Stand 01.01.</b>	<b>67</b>	<b>66</b>
Zugänge	4	2
Abgänge	-5	-1
<b>Stand 31.12.</b>	<b>66</b>	<b>67</b>

Am 19. August 2019 wurde die VitalServicePlus GmbH rückwirkend zum 1. Januar 2019 auf die LEG Holding GmbH verschmolzen.

Mit Handelsregistereintrag vom 15. und 16. Januar 2019 sind die LEG Grundbesitzerwerb 1 GmbH & Co. KG, die LEG Grundbesitzerwerb 2 GmbH & Co. KG und die LEG Grundbesitzerwerb 3 GmbH & Co. KG nach Anwachsung auf die LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH erloschen.

Zudem wurde mit Eintrag ins Handelsregister am 19. August 2019 die LEG Wohnen Service GmbH rückwirkend zum 1. Januar 2019 auf die LEG Wohnen NRW GmbH verschmolzen.

Am 10. Oktober 2019 wurde die LEG LWS GmbH gegründet und in den Konsolidierungskreis der LEG-Gruppe aufgenommen.

Im Zuge eines Portfolioankaufs wurde die Baum Erste Wohnimmobilien Bremen GmbH, die Baum Zweite Wohnimmobilien Bremen GmbH sowie die Baum Wohnimmobilien Oldenburg GmbH erworben und zum 31. Dezember 2019 erstkonsolidiert (> **Kapitel C**).

**b) Assoziierte Unternehmen**

Die Entwicklung der assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode einbezogen sind, ergibt sich aus folgender Tabelle:

T46

**Anzahl assoziierte Unternehmen at equity**

	2019	2018
<b>Stand 01.01.</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Zu-/Abgänge	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

**3 | Unternehmenserwerbe**

Am 8. November 2019 hat die LEG Immo zur Portfoliostärkung einen Kaufvertrag mit der Baum-Gruppe über die Übernahme von jeweils 94,9% der Geschäftsanteile an der Baum Erste Wohnimmobilien Bremen GmbH, der Baum Zweite Wohnimmobilien Bremen GmbH sowie der Baum Wohnimmobilien Oldenburg GmbH unterzeichnet.

Im Rahmen der Transaktion wurden fünf Mitarbeiter übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion zum 31. Dezember 2019.

Der Erwerb dieser Gesellschaften wird zum 31. Dezember 2019 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind.

Die vorläufige Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

T47

**Vorläufige Gegenleistung**

in Mio. €	31.12.2019 vorläufig
Netto-Barkaufpreiskomponente	254,2
Bedingte Kaufpreiserstattung	-
<b>Gesamtgegenleistung</b>	<b>254,2</b>

Für den Fall, dass die vertraglich vereinbarte Sollmiete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nicht erreicht wird, reduziert sich der von der LEG Immo zu entrichtende Kaufpreis um die Differenz zwischen Jahres-Ist-Miete und der Sollmiete multipliziert mit einem gesellschaftsspezifischen Faktor. Sollte die Ist-Miete des Gesamtportfolios einen Betrag von 10,3 Mio. Euro übersteigen, tritt eine Kaufpreisreduzierung nicht ein. Die LEG Immo rechnet nicht mit einer Kaufpreisreduzierung.

Der vorläufige Kaufpreis kann den erworbenen Vermögenswerten und Schulden, bewertet zu beizulegenden Zeitwerten, wie folgt zugeordnet werden:

T48

**Vorläufige Kaufpreisallokation**

in Mio. €	31.12.2019 vorläufig
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	231,1
Sachanlagen – Finanzlease	0,2
Aktive latente Steuern	0,0
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	3,9
Forderungen und sonstige Aktiva	0,8
Liquide Mittel	2,1
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>238,1</b>
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0,1
Passive latente Steuern	23,8
Sonstige Rückstellungen	0,0
Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	4,1
Sonstige Verbindlichkeiten	3,5
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>31,5</b>
Nettovermögen zu Zeitwerten	206,6
nicht beherrschende Anteile	6,8
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	199,8
<b>Gegenleistung</b>	<b>254,2</b>
<b>Geschäfts- oder Firmenwert</b>	<b>54,4</b>



Der beizulegende Zeitwert der erworbenen Mietforderungen beläuft sich auf 0,1 Mio. Euro. Der Bruttobetrag der fälligen Mietforderungen liegt bei 0,2 Mio. Euro, mit einer zum Erwerbszeitpunkt erfassten Wertminderung in Höhe von 0,1 Mio. Euro.

Nicht beherrschende Anteile an den erworbenen Unternehmen werden in Höhe ihres Anteils am erworbenen Nettovermögen bilanziert.

Die Transaktionskosten des Unternehmenszusammenschlusses belaufen sich auf 1,1 Mio. Euro und beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten sowie Grunderwerbsteuer.

Wäre das Portfolio bereits zum 1. Januar 2019 erworben worden, hätten es im Berichtszeitraum zusätzliche Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von rund 13,6 Mio. Euro generiert.

Die aus dem Unternehmenszusammenschluss erwarteten Synergien bestehen im Wesentlichen aus Kostenvorteilen sowie zusätzlichen Erlöspotentialen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert ist für steuerliche Zwecke nicht abzugsfähig.

Neben der Gesamtgegenleistung ist die Kaufpreisallokation aufgrund der noch nicht vollständig vorliegenden Datengrundlage im Wesentlichen hinsichtlich folgender Posten vorläufig:

- Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
- Betriebskosten
- Bilanzierung von Leasingverhältnissen
- Latente Steuern
- Eventualverbindlichkeiten.

#### 4 | Angaben zu IFRS 12

##### a) Angaben zu vollkonsolidierten Tochtergesellschaften

Eine Übersicht der Tochterunternehmen, an denen die LEG Immo zum 31. Dezember 2019 (IFRS 12.10 ff.) beteiligt ist, findet sich in der > [Aufstellung des Anteilsbesitzes](#).

Die direkten und indirekten Kapitalanteile der LEG Immo an den Tochterunternehmen entsprechen auch dem Anteil der Stimmrechte. Die nicht konsolidierten Gesellschaften sind von den wesentlichen Kennzahlen Jahresüberschuss, Bilanzsumme und Umsatz als nicht wesentlich einzustufen und werden daher nicht in den Konsolidierungskreis einbezogen.

##### b) Angaben zu Tochterunternehmen, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen

Nachfolgend werden die Finanzinformationen zu den als wesentlich eingestuft, nicht beherrschenden Anteilen an Tochterunternehmen zusammengefasst (IFRS 12.B10). Bei den angegebenen Beträgen wurden konzerninterne Transaktionen nicht eliminiert.

Zum 31. Dezember 2019 ist die TSP-TechnikServicePlus GmbH die einzige Tochtergesellschaft mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen.

Von dem Konzernergebnis entfallen in 2019 1,8 Mio. Euro auf die wesentlichen Minderheiten der TSP-TechnikServicePlus GmbH. Der Buchwert im Konzern, der für die Minderheiten an der TSP-TechnikServicePlus GmbH zum 31. Dezember 2019 erfasst wurde, beträgt wegen einer bestehenden Garantiedividendenverpflichtung 0 Mio. Euro.

Die LEG Immo hat die restlichen 49% der Anteile an der EnergieServicePlus GmbH zum Ende des Geschäftsjahres 2019 erworben und als Gegenleistung 17,5 Mio. Euro bezahlt. Der Buchwert der Minderheiten an der EnergieServicePlus GmbH zum 31. Dezember 2019 von 5,4 Mio. Euro wurde ins Eigenkapital der LEG Immo umgebucht. Von dem Konzernergebnis entfielen in 2019 noch 1,2 Mio. Euro auf die wesentlichen Minderheiten der EnergieServicePlus GmbH.

## T49

## Bilanz TSP

in Mio. €	TSP-TechnikServicePlus GmbH	
	2019	2018
<b>Langfristig</b>		
Vermögenswerte	4,8	0,4
Schulden	-3,4	0,0
Langfristiges Nettovermögen	1,4	0,4
<b>Kurzfristig</b>		
Vermögenswerte	11,4	11,2
Schulden	-10,9	-8,8
Kurzfristiges Nettovermögen	0,5	2,4

## T50

## Ergebnisrechnung TSP

in Mio. €	TSP-TechnikServicePlus GmbH	
	2019	2018
Umsatzerlöse/sonstige betriebliche Erträge	50,1	46,4
Ergebnis vor Steuern	-1,4	-0,9
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-2,3	-1,3
Jahresüberschuss	-2,3	-1,3
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-2,3</b>	<b>-1,3</b>
Davon entfallen auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss	1,8	1,8
An Inhaber nicht beherrschender Anteile gezahlte Dividenden	1,8	1,8

## T51

## Kapitalflussrechnung TSP

in Mio. €	TSP-TechnikServicePlus GmbH	
	2019	2018
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus:</b>		
Gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	2,3	3,1
Investitionstätigkeit	-0,3	-0,1
Finanzierungstätigkeit	-1,7	0,0
<b>Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>0,3</b>	<b>3,0</b>

## c) Angaben zu assoziierten Gesellschaften

## 1. Angaben zu wesentlichen assoziierten Gesellschaften

Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen haben folgende Auswirkungen auf die Bilanz bzw. die Ergebnisrechnung der LEG-Gruppe:

## T52

## Auswirkung assoziierter Unternehmen

in Mio. €		
	2019	2018
Bilanzansatz	9,9	9,7
Gesamtergebnis (Gewinn/Verlust)	0,2	0,2

Nachfolgend sind Angaben zu den als wesentlich eingestufteten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen aufgelistet.

## T53

## Wesentliche nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen

in Mio. €	Kapitalanteil in %	Eigenkapital	Ergebnis
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	21,4	0,6
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	3,6	0,0

Tätigkeit der oben aufgeführten Gesellschaften ist die Immobilienverwaltung.

Die Beziehungen zu den assoziierten Unternehmen sind operativer Natur. Alle oben aufgeführten Unternehmen werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert. Notierte Marktpreise liegen nicht vor.

Die zusammenfassenden Finanzinformationen der wesentlichen assoziierten Unternehmen des Konzerns sind nachfolgend angegeben. Die angegebenen Finanzinformationen entsprechen den Beträgen der aufgestellten Abschlüsse der assoziierten Unternehmen.

## T54

**Bilanz (assoziierte Unternehmen)**

in Mio. €	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	31.12. 2019	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2018
Langfristige Vermögenswerte	44,3	44,3	7,1	7,1	51,4	51,4
Kurzfristige Vermögenswerte	1,9	1,9	0,6	0,6	2,5	2,5
Flüssige Mittel	1,2	1,2	0,8	0,8	2,0	2,0
Sonstige Vermögenswerte	–	–	–	–	–	–
Langfristiges Fremdkapital	20,3	20,3	4,1	4,1	24,4	24,4
Kurzfristiges Fremdkapital	5,7	5,7	0,8	0,8	6,5	6,5
Finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	–	–	–
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	–	–	–
<b>Nettovermögen</b>	<b>21,4</b>	<b>21,4</b>	<b>3,6</b>	<b>3,6</b>	<b>25,0</b>	<b>25,0</b>

## T55

**Ergebnisrechnung (assoziierte Unternehmen)**

in Mio. €	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Umsatzerlöse	6,3	6,3	1,3	1,3	7,6	7,6
Abschreibungen	1,1	1,1	0,3	0,3	1,4	1,4
Zinserträge	–	–	–	–	–	–
Zinsaufwendungen	0,4	0,4	0,1	0,1	0,5	0,5
Ertragsteuern	–	–	–	–	–	–
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0,6	0,6	0,0	0,0	0,6	0,6
Nachsteuerergebnis aufgegebener Unternehmensbereiche	–	–	–	–	–	–
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	–	–
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>

Überleitungsrechnung von den zusammengefassten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligungen:

T56

#### Überleitung (assoziierte Unternehmen)

in Mio. €	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 01.01.	20,9	20,9	3,6	3,6	24,5	24,5
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,6	0,6	0,0	0,0	0,6	0,6
Einstellung in Rücklagen	–	–	–	–	–	–
Dividenden	–0,1	–0,1	–	–	–0,1	–0,1
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 31.12.	21,4	21,4	3,6	3,6	25,0	25,0
Beteiligungsquote des Konzerns in	40,62	40,62	33,37	33,37	–	–
Anteil am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	8,7	8,7	1,2	1,2	9,9	9,9
<b>Buchwert der Beteiligung</b>	<b>8,7</b>	<b>8,7</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>9,9</b>	<b>9,9</b>

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 liegt für beide Gesellschaften noch nicht vor, darum werden auch für 2019 die Zahlen zum 31. Dezember 2018 genannt.

## D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 1 | Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden die Immobilien der LEG-Gruppe ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten, unbebaute Grundstücke, Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter, Stellplätze und Garagen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zur Veräußerung vorgesehen sind und deren Veräußerung innerhalb der nächsten 12 Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird, werden gemäß IFRS 5 unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten im kurzfristigen Vermögen bilanziert. Die Bewertung erfolgt konsistent zur Bewertung der unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geführten Bestände.

Bei gemischt genutzten Immobilien erfolgt eine Trennung in eigen- und fremdgenutzte Teile, sofern eine rechtliche Möglichkeit zur Teilung des entsprechenden Objektes besteht und weder die eigengenutzte noch die fremdvermietete Komponente unwesentlich ist. Der fremdvermietete Teil wird den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet, während der eigengenutzte Teil unter den Sachanlagen bilanziert wird. Für die Zuordnung der Komponenten wird das Verhältnis der jeweiligen Flächen verwendet.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufes belegt wird.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden – sofern nicht im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben – bei Zugang mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bilanziert. Nachfolgend werden die Immobilien entsprechend des in IAS 40 i.V.m. IFRS 13 vorgesehenen Wahlrechts zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. IFRS 13.9 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, der im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit gezahlt würde. Der beizulegende Zeitwert unterstellt grundsätzlich den Verkauf eines Vermögenswerts („Exit Price“). Er entspricht dem (theoretisch) an den Veräußerer zu zahlenden Preis bei einem (hypothetischen) Verkauf einer Immobilie zum Bewertungsstichtag, unabhängig von einer unternehmensspezifischen Veräußerungsabsicht und -fähigkeit. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts wird von der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie („Konzept des Highest and Best Use“ IFRS 13.27ff.) ausgegangen. Dies impliziert eine Nutzen- bzw. Wertmaximierung des Vermögenswerts, sofern diese technisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist. Wir verweisen hierzu auf [Kapitel D.18](#). Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien werden erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst.

Vorauszahlungen auf Immobilienankäufe werden grundsätzlich unter Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Vorauszahlungen auf Immobilienankäufe, die im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses geleistet werden, werden im Falle eines Asset Deals unter Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bzw. im Fall eines Share Deals unter sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

Spätere Kosten für den Ausbau, für die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung der Immobilie (IAS 40.17) werden aktiviert, soweit sich nach dem Komponentenansatz (IAS 40.19) der Ersatz von Teilen einer Einheit ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Des Weiteren ergibt sich eine Aktivierung, wenn sich aus den Aktivitäten ein erhöhter zukünftiger Nutzen ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Die aktivierten Kosten werden nicht planmäßig abgeschrieben, da in Verbindung mit dem Wahlrecht des IAS 40 zur Bilanzierung des beizulegenden Zeitwertes generell keine planmäßige Abschreibung vorgenommen wird.

Im Rahmen von Optimierungen des Portfolios werden einzelne Einheiten an Mieter, Eigennutzer sowie an private Kapitalanleger verkauft.

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt intern durch die LEG Immo. Parallel zu den intern ermittelten beizulegenden Zeitwerten der LEG Immo wird das Immobilienportfolio durch einen unabhängigen externen Gutachter zum 30. Juni 2019 und zum 31. Dezember 2019 bewertet. Die externe Bewertung dient der LEG Immo zur Plausibilisierung der eigenen Wertermittlung sowie zur grundsätzlichen Bestätigung des Gesamtportfoliowerts durch eine Zweitmeinung.

Auf Ebene einzelner Hauseingänge werden durch die LEG Immo die Objekte unter individueller Berücksichtigung von Lage, Zustand, Ausstattung, der aktuellen Vertragsmiete und ihrer Entwicklungspotenziale einzeln betrachtet. Die so ermittelten beizulegenden Zeitwerte entsprechen den gemäß IFRS definierten Marktwerten, zu welchen Immobilien zwischen Marktteilnehmern unter aktuellen Marktbedingungen am Bemessungsstichtag im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles getauscht werden könnten (IAS 40.5 rev. i.V.m. IFRS 13.15).

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition sowie zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode). Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird der Marktwert durch ein Liquidationswertverfahren ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

Bei der DCF-Bewertung wird ein Detailplanungszeitraum von zehn Jahren berücksichtigt. Nach dem Ende des zehnten Jahres wird ein Verkaufswert angesetzt, der sich durch Kapitalisierung des prognostizierten Jahresreinertrages der elften Periode unter Berücksichtigung der objektspezifischen Restnutzungsdauer ermittelt. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die minimale Restnutzungsdauer der einzelnen Objekte bei 25 Jahren, die maximale Restnutzungsdauer bei 80 Jahren liegt. Im ersten Jahr des Detailplanungszeitraums wird von den vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen der jeweiligen Immobilie und weiteren objektspezifischen Wertparametern ausgegangen.

Die der Bewertung zugrunde gelegte durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen des bewerteten Vermögensbestands (hier und im Folgenden als Finanzinvestition sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien) in Gebäuden mit der überwiegenden Nutzungsart Wohnen zum Stichtag beträgt 5,83 Euro je qm pro Monat (2018: 5,65 Euro je qm pro Monat). Diese Objekte können auch vereinzelt gewerbliche Einheiten enthalten. Die weitere Entwicklung der Jahresmiete wird auf der Basis individueller Annahmen über den Planungszeitraum prognostiziert. Dabei wird zwischen Mieteinnahmen aus Bestandsmietverträgen und Neuvermietungen aufgrund prognostizierter Fluktuation unterschieden. Die Marktmiete erhöht sich im Detailplanungszeitraum jährlich um einen individuell ermittelten Steigerungssatz. Für Neuvermietungen wird ein Mietzins in Höhe der angenommenen Marktmiete zugrunde gelegt. Die angesetzten Marktmietsteigerungen bewegen sich in einer Spanne von von 0,7 % bis 2,00 % basierend auf Markt- und objektspezifischen Einschätzungen. Die Mieten der Bestandsverträge werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der Objekt- und Markteinschätzung entwickelt und im Zeitablauf der allgemeinen Marktentwicklung angenähert. Die für die Bewertung zugrunde gelegte Leerstandsquote nach Wohn- bzw. Nutzfläche wird über einen Zeitraum von vier Jahren an einen stabilisierten, marktüblichen Leerstand, der ebenfalls Lage und gegebenenfalls spezifische Eigenschaften des Objekts berücksichtigt, herangeführt.

Öffentlich geförderte Immobilien werden je nach Vorliegen und Dauer einer möglichen Mietpreisbindung unterschiedlich behandelt. Wenn die Mietpreisbindung innerhalb des zehn Jahre Detailplanungszeitraumes endet, wird für das Folgejahr eine Mietanpassung in Richtung Marktmiete unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben angenommen. Für die restlichen geförderten Objekte, die bis maximal 2100 aus der Bindung fallen, wird ein Abschlag auf den Kapitalisierungszinssatz in Abhängigkeit der verbleibenden Mietpreisbindungsdauer vorgenommen.

Für Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten der überwiegend zum Wohnen genutzten Immobilien werden Ansätze gewählt, die sich an der II. Berechnungsverordnung (II. BV, Stand ab 01.01.2020) orientieren. Die angenommenen reaktiven und periodischen Instandhaltungskosten werden auf Basis der technischen Einschätzung des Objekts und des Baujahres abgeleitet während für die Verwaltungskosten Pauschalen je Wohneinheit bzw. je Stellplatz angesetzt werden.

Bei Wohngebäuden mit Gewerbeanteil oder sonstiger Nutzung werden die Verwaltungskosten für den nicht wohnwirtschaftlich genutzten Anteil mit 1,0 % (Vorjahr: 1,0 %) des Gewerberohertrages berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten der II.BV werden seit dem Jahr 2005 nur alle drei Jahre im Verhältnis zur Veränderung des Verbraucherpreisindex angepasst. Im Bewertungsmodell wird daher zwischen den Anpassungszeitpunkten zur Verstetigung eine marktkonforme, über drei Jahre verteilte jährliche Steigerung der Bewirtschaftungskosten, welche sich an der voraussichtlichen Entwicklung der II. BV orientiert, berücksichtigt.

Die Entwicklung der Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten unterliegt darüber hinaus im Betrachtungszeitraum einer Dynamik. Die Kostensteigerung von 2,00 % pro Jahr ist aus der mittelfristig erwarteten Entwicklung des Verbraucherpreisindex abgeleitet.

Rund 1,29 % der Gebäudeeinheiten im Bestand sind als gewerbliche Objekte klassifiziert worden. Diese Objekte können vereinzelt Wohnungen enthalten, sind aber durch den überwiegend gewerblichen Charakter geprägt. Für diese Objekte werden aufgrund der zum Wohnungsbestand abweichenden Mietvertragsgestaltungen und abweichender Marktgegebenheiten auch abweichende Annahmen zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern getroffen. Die durchschnittliche Miete der überwiegend gewerblich genutzten Objekte beträgt 7,07 Euro je qm (2018: 7,13 Euro je qm).

Der Diskontierung der Zahlungsströme werden marktübliche und laufzeitkongruente Diskontierungssätze von durchschnittlich 4,82 % (gewichteter Durchschnitt) (Vorjahr: 5,20 %) und marktübliche Kapitalisierungssätze der ewigen Rente von durchschnittlich 6,07 % (gewichteter Durchschnitt) (Vorjahr: 6,06 %) zugrunde gelegt, die das tatsächliche Bewirtschaftungskostenverhältnis objektspezifisch berücksichtigen und das individuelle Chancen-/Risikoprofil der Immobilien widerspiegeln. Dabei sind in die Bestimmung eines angemessenen Zinssatzes neben Lagekriterien insbesondere der Objekttyp, der Objektzustand, das Alter, das potenzielle Mietwachstum, die Standortprognose und mögliche öffentliche Förderungen eingeflossen.

Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Marktdaten bzw. nicht direkt am Markt beobachtbaren Daten und Bewertungsparameter, der Komplexität der Immobilienbewertung sowie des Spezifizierungsgrads von Immobilien, ist die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Wir verweisen hierzu auf [> Kapitel D.18](#).

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine Einteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die nutzungsartabhängigen Klassen

- Wohnimmobilien
- Gewerbeimmobilien
- Garagen, Tiefgaragen oder Stellplätze/Sonstige Objekte
- Erbbaurechte und unbebaute Flächen.

Als Gewerbeobjekte gelten Immobilien, welche mit Flächen ab 1.000 qm Nutzfläche oder ab 50 % gebäudebezogener Fläche gewerblich genutzt werden. Unter Sonstige Objekte werden im Wesentlichen Einheiten mit Außenwerbeträgern und Mobilfunkantennen verstanden. Weiterhin erfolgt eine Einteilung mithilfe eines Scoringystems in drei Marktcluster: Wachstumsmärkte („Orange“), Stabile Märkte („Green“) und Märkte mit höheren Renditen („Purple“).

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren:

## T57

## Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2019

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien  (in Mio. €)	Bewertungstechnik	Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit			stabilisierte Leerstandsquote %		
			min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
			Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	4.824	DCF	3,84	8,16	13,33	5,56	11,77	15,58	215	303	462	1,0	1,8	6,0
Stabile Märkte	3.665	DCF	2,40	6,36	9,84	4,53	11,82	15,08	198	300	462	1,5	3,1	9,0
Märkte mit höheren Renditen	2.200	DCF	0,36	5,85	8,78	1,92	11,91	15,45	164	300	462	1,5	4,3	9,0
Ankäufe	363	DCF	4,15	7,61	14,00	7,16	13,07	14,00	39	239	299	0,0	2,6	7,7
Gewerbeimmobilien	211	DCF	1,00	7,41	27,00	0,87	5,99	13,03	1	279	5.482	1,0	2,6	9,0
Erbbaurechte	520	DCF	1,50	6,46	11,25	7,42	11,63	14,88	11	279	2.662	1,0	2,9	7,0
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	215	DCF							0	37	54			
Unbebaute Flächen	33	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren							0	6	14			
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)<sup>1</sup></b>	<b>12.031</b>	<b>DCF</b>	<b>0,36</b>	<b>6,66</b>	<b>27,00</b>	<b>0,87</b>	<b>11,84</b>	<b>15,58</b>	<b>0</b>	<b>276</b>	<b>5.482</b>	<b>0,0</b>	<b>3,1</b>	<b>9,0</b>

	Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien									
Wachstumsmärkte	3,6	4,7	5,6	2,2	5,2	9,6	1,3	1,7	2,0
Stabile Märkte	3,6	4,7	5,6	2,5	6,0	10,0	0,8	1,2	1,8
Märkte mit höheren Renditen	3,9	4,9	6,3	3,5	6,4	10,6	0,7	1,0	1,5
Ankäufe	4,6	4,8	6,6	3,4	5,1	8,2	1,0	1,4	1,9
Gewerbeimmobilien	2,5	6,5	9,0	2,8	7,1	11,4	0,7	1,5	1,9
Erbbaurechte	3,6	4,9	6,9	3,1	6,3	12,4	0,8	1,2	1,9
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	4,1	4,8	5,7	2,9	7,1	12,8	0,7	1,3	2,0
Unbebaute Flächen	3,6	4,8	5,4	2,2	11,1	12,3	0,9	1,3	1,9
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)<sup>1</sup></b>	<b>2,5</b>	<b>4,82</b>	<b>9,0</b>	<b>2,2</b>	<b>6,05</b>	<b>12,8</b>	<b>0,7</b>	<b>1,3</b>	<b>2,0</b>

<sup>1</sup> Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2019 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 25,2 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2018 verwendet wurde:

## T58

Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2018<sup>1</sup>

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien  (in Mio. €)	Bewertungstechnik	Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit			stabilisierte Leerstandsquote %		
			min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
			Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	4.611	DCF	2,84	7,76	13,21	6,35	11,77	16,05	86	300	458	1,0	1,8	9,0
Stabile Märkte	3.297	DCF	2,24	6,12	8,99	9,04	11,83	15,35	202	297	457	1,5	3,0	9,0
Märkte mit höheren Renditen	2.212	DCF	0,27	5,69	8,35	8,13	11,83	15,06	211	297	457	1,5	4,2	9,0
Außerhalb NRW	165	DCF	4,12	6,86	9,10	8,24	11,91	12,88	270	297	457	1,5	2,1	4,5
Gewerbeimmobilien	208	DCF	1,00	7,50	27,00	4,46	7,29	15,37	10	269	5.277	1,0	2,6	8,0
Erbbaurechte	208	DCF												
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	185	DCF												
Unbebaute Flächen	31	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren												
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)<sup>2</sup></b>	<b>10.917</b>	<b>DCF</b>	<b>0,57</b>	<b>5,36</b>	<b>34,29</b>	<b>4,46</b>	<b>11,76</b>	<b>16,05</b>	<b>10</b>	<b>298</b>	<b>5.277</b>	<b>1,0</b>	<b>3,1</b>	<b>9,0</b>

	Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien									
Wachstumsmärkte	3,9	5,0	6,2	2,5	5,6	11,3	1,0	1,6	2,0
Stabile Märkte	3,9	5,0	5,8	2,9	6,2	11,8	0,8	1,2	1,8
Märkte mit höheren Renditen	4,1	5,2	6,2	3,1	6,6	12,1	0,6	1,0	1,5
Außerhalb NRW	3,9	5,0	5,5	3,7	6,2	8,5	1,1	1,5	1,7
Gewerbeimmobilien	2,5	6,5	9,0	2,8	7,1	10,0	0,7	1,4	2,0
Erbbaurechte	-	-	-						
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	4,9	5,1	5,6	10,7	11,6	12,6			
Unbebaute Flächen	4,2	5,2	8,1	3,7	6,6	11,5			
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)<sup>2</sup></b>	<b>2,5</b>	<b>5,1</b>	<b>9,0</b>	<b>2,5</b>	<b>6,3</b>	<b>12,6</b>	<b>0,6</b>	<b>1,3</b>	<b>2,0</b>

<sup>1</sup> Im veröffentlichten IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2018 wurden die Bewertungsparameter in qm gewichtet; fortan werden die Bewertungsparameter in Einheiten gewichtet.

<sup>2</sup> Darüber hinaus bestanden zum 31.12.2018 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 20,3 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.



## 2 | Sachanlagen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und planmäßig linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

### T59

#### Nutzungsdauern Sachanlagen

in Jahren	2019	2018
Selbstgenutzte Wohnimmobilien	80	80
Selbstgenutzte Gewerbeimmobilien	50	50
Technische Anlagen und Maschinen/Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 23	5 bis 23

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Betrag von 250 Euro netto werden sofort im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Wirtschaftsgüter zwischen 250,01 und 800 Euro netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Abweichungen zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer werden als unwesentlich erachtet.

## 3 | Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten aktiviert. Es handelt sich bei den erworbenen immateriellen Vermögenswerten um Softwarelizenzen, welche eine bestimmte Nutzungsdauer aufweisen. Die Softwarelizenzen werden ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung linear über eine erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben.

Der aus der Kaufpreisallokation (purchase price allocation, kurz PPA) resultierende Goodwill wird auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (Cash Generating Units, kurz CGUs) allokiert, die aus dem Unternehmenszusammenschluss erwartungsgemäß einen Nutzen ziehen werden. Bei der Ermittlung des Goodwills wird die „Partial Goodwill“-Methode angewendet.

Innerhalb der LEG-Gruppe gibt es zum 31. Dezember 2019 damit vier Goodwill tragende CGU-Gruppen. Neben den CGU-Gruppen „Vitus“ und „Wohnen like-for-like“ tragen auch die Immobilienportfolios „Bismarck“ (Ankauf von der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG mit Kaufvertrag vom 30. November 2015) und „Charlie“ (Ankauf von der Vonovia SE mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2015) einen Goodwill. Der Teil des Goodwills, der aus passiven latenten Steuern resultiert, wird der jeweiligen CGU zugeordnet, welche die Vermögenswerte und Schulden hält. Auf die CGU-Gruppen entfallen damit folgende Goodwill-Beträge zum 31. Dezember 2019:

- „Vitus“: 34,0 Mio. Euro (Vorjahr: 34,0 Mio. Euro)
- „Wohnen like-for-like“: 49,7 Mio. Euro (Vorjahr: 49,7 Mio. Euro)
- „Bismarck“: 0,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,2 Mio. Euro)
- „Charlie“: 0,9 Mio. Euro (Vorjahr: 0,9 Mio. Euro)

Die aus den Unternehmenszusammenschlüssen erwarteten Synergien bestehen im Wesentlichen aus geplanten Kosteneinsparungen, zusätzlichen Erlöspotenzialen und Steuereinsparungen, welche anteilig auf die jeweiligen CGUs allokiert werden.

Am 31. Dezember 2019 hat die LEG-Gruppe von der Baum-Gruppe jeweils 94,9 % der Geschäftsanteile an drei Gesellschaften erworben. Zum Erwerbzeitpunkt wurde ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert von 54,4 Mio. Euro erfasst. Eine Zuordnung zu einer oder mehreren zahlungsmittelgenerierenden Einheiten ist noch nicht erfolgt. Das Management hat die Analyse zur Verteilung der erwarteten Synergien auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten noch nicht abgeschlossen.

In dem durchgeführten Goodwill-Impairment-Test wird der erzielbare Betrag durch den beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten (Fair value less costs of disposal = FVLCO) repräsentiert. Der FVLCO ermittelt sich als Barwert der aus der Fortführung einer CGU oder einer Gruppe von CGUs zu erwartenden Free Cashflows vor Zinsen und nach Steuern. Dabei wurde eine pauschale Steuerquote auf das EBIT in Höhe von 31,2 % (Vorjahr: 31,2 %) angesetzt. Die Prognose der Cashflows spiegelt vergangene Erfahrungen wider und berücksichtigt die Erwartungen der Unternehmensführung hinsichtlich zukünftiger Marktentwicklungen. Basis dieser Cashflow-Prognosen ist die beschlossene Mittelfristplanung, die einen Planungshorizont von fünf Jahren umfasst (Detailplanungszeitraum). Es erfolgt eine angemessene Berücksichtigung der Verwaltungskosten.

Weiterhin besteht eine über den fünfjährigen Planungshorizont hinausgehende Cashflow-Prognose. Hierzu wird aus dem Detailplanungszeitraum ein nachhaltiger Free Cashflow abgeleitet und auf Basis einer an der spezifischen Marktentwicklung orientierten Wachstumsrate fortgeschrieben.

Zur Diskontierung der Free Cashflows wird ein gewichteter durchschnittlicher Kapitalkostensatz herangezogen, der den Verzinsungsanspruch des Kapitalmarkts für die Überlassung von Fremd- und Eigenkapital gegenüber der LEG-Gruppe widerspiegelt. Aufgrund der ermittelten Free Cashflows nach Steuern wird auch ein Kapitalkostensatz nach Steuern verwendet. Risiken der Free Cashflows werden durch einen risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt.

Wesentliche Schlüsselannahmen für den Impairment-Test sind die Nettokaltmieten, die nachhaltige Investitionsrate je qm sowie die nachhaltige EBITDA-Marge. Diese ergeben sich wie folgt:

- „Vitus“ 39,6 Mio. Euro (Vorjahr: 38,1 Mio. Euro); nachhaltige Investitionsrate 29,14 Euro je qm (Vorjahr: 24,51 Euro je qm); nachhaltige EBITDA-Marge 71,2% (Vorjahr: 72,6%)
- „Wohnen like-for-like“ 490,3 Mio. Euro (Vorjahr: 465,8 Mio. Euro); nachhaltige Investitionsrate 27,82 Euro je qm (Vorjahr: 23,19 Euro je qm); nachhaltige EBITDA Marge 73,2% (Vorjahr: 77,9%)
- „Bismarck“ 15,7 Mio. Euro (Vorjahr: 15,4 Mio. Euro); nachhaltige Investitionsrate 27,46 Euro je qm (Vorjahr: 22,77 Euro je qm); nachhaltige EBITDA-Marge 72,7% (Vorjahr: 73,4%)
- „Charlie“ 43,0 Mio. Euro (Vorjahr: 42,1 Mio. Euro); nachhaltige Investitionsrate 28,35 Euro je qm (Vorjahr: 24,34 Euro je qm); nachhaltige EBITDA-Marge 67,0% (Vorjahr: 67,1%)

Für die im Rahmen des Goodwill-Impairmenttest betrachteten CGUs wurde einheitlich ein Kapitalisierungszinssatz von 1,9% (Vorjahr: 2,8%) verwendet, was unter Berücksichtigung der typischen Steuerquote auf das EBIT von 31,2% einem korrespondierenden Kapitalisierungszinssatz vor Steuern von 2,1% (im Vorjahr: 3,2%) entspricht.

Die nachhaltige Wachstumsrate wird für alle CGUs mit 0,4% p.a. (Vorjahr 0,75% p.a.) angenommen. Die durchgeführten Goodwill-Impairment-Tests ergaben keinen Wertberichtigungsbedarf. Die erzielbaren Beträge und der jeweilige Headroom ergaben sich wie folgt:

- „Vitus“ erzielbarer Betrag 916,6 Mio. Euro (Vorjahr: 806,9 Mio. Euro); Headroom 198,0 Mio. Euro (Vorjahr: 180,0 Mio. Euro)
- „Wohnen like-for-like“ erzielbarer Betrag 13.272,2 Mio. Euro (Vorjahr: 11.337,2 Mio. Euro); Headroom 3.063,0 Mio. Euro (Vorjahr: 2.030,2 Mio. Euro)
- „Bismarck“ erzielbarer Betrag 405,7 Mio. Euro (Vorjahr: 311,1 Mio. Euro); Headroom 112,2 Mio. Euro (Vorjahr: 50,8 Mio. Euro)
- „Charlie“ erzielbarer Betrag 900,5 Mio. Euro (Vorjahr: 812,1 Mio. Euro); Headroom 188,1 Mio. Euro (Vorjahr: 184,2 Mio. Euro)

Durch die Umstellung auf IFRS 16 sind Leasingzahlungen nicht mehr in den Free Cashflows enthalten. Dafür wird eine Ersatzinvestition für die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen berücksichtigt, die am Ende der Vertragslaufzeit erneut abgeschlossen werden. Im Rahmen der Kapitalkostenableitung erfolgt im Berichtsjahr die Anpassung des Verschuldungsgrads der Peer Group Unternehmen um Leasingverbindlichkeiten im Zeitraum vor dem 1. Januar 2019. Im Buchwert der CGU-Gruppen sind die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen enthalten.

Die wesentlichen Prämissen und Annahmen, die Einfluss auf die Werthaltigkeit einer CGU haben, wurden in Form standardisierter Sensitivitätsanalysen überprüft.

#### EBIT-Marge

Für die Szenarioanalyse aus Ergebnisunterschreitungen wurde das Risiko einer um 10% reduzierten EBIT-Marge betrachtet. In dieser Modellrechnung ergibt sich für keine CGU-Gruppe ein Wertminderungsbedarf.

#### Gewichtete Kapitalkosten

Risiken aus den Annahmen zum Kapitalisierungszinssatz, der standardmäßig zur Barwertberechnung des FVL COD herangezogen wird, sind durch die Simulation der Werthaltigkeit je CGU-Gruppe bei einem Kapitalkostenaufschlag von +/- 50 Basispunkten untersucht worden. Bei dieser Szenarioanalyse ergibt sich für die CGU-Gruppen „Charlie“, „Vitus“ und „Wohnen like-for-like“ ein Wertminderungsbedarf, der zu einer Vollabschreibung des zugeordneten Goodwills führt. Eine Wertminderung tritt bei einer Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes um 37 Basispunkte bei der CGU-Gruppe „Charlie“, um 40 Basispunkte bei der CGU-Gruppe „Vitus“ sowie um 44 Basispunkte bei der CGU-Gruppe „Wohnen like-for-like“ ein.

#### 4 | Wertminderung von Vermögenswerten

Eine Überprüfung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen gemäß IAS 36 auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen erfolgt in der LEG-Gruppe mindestens jährlich. Werthaltigkeitsprüfungen im Rahmen des Asset-Impairment-Tests sind grundsätzlich auf Ebene einzelner Vermögenswerte durchzuführen. Sofern für einzelne Vermögenswerte keine weitgehend unabhängigen zukünftigen Cashflows festgestellt werden können, sind sogenannte zahlungsmittelgenerierende Einheiten (Cash Generating Units; CGUs) als Aggregation von Vermögenswerten, deren zukünftige Cashflows voneinander abhängen, zu bilden.

Da im Geschäftsjahr keine Anhaltspunkte für eine Wertminderung („triggering events“) der CGU „Biomasse“ vorlagen und die geplanten zukünftigen Free Cashflows der Biomasse Heizkraftwerk GmbH & Co. KG im Vergleich zum Vorjahr nicht niedriger sind, konnte auf die Berechnung eines Impairment-Tests für die CGU „Biomasse“ verzichtet werden.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind aufgrund ihrer Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert nicht Gegenstand des Werthaltigkeitstests nach IAS 36.

Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes.

## 5 | Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Eine Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt innerhalb der LEG-Gruppe grundsätzlich zum Handelstag.

Die LEG Immo hält Kleinstbeteiligungen, die gemäß IFRS 9 für Bewertungszwecke in die Kategorie „Fair Value through profit and loss“ klassifiziert worden sind. Zum Zeitpunkt des Zugangs erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Die Ergebnisse aus der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert werden erfolgswirksam erfasst. Hinsichtlich der Zeitwertermittlung wird auf [Kapitel D.18](#) verwiesen.

Tochterunternehmen, die aufgrund der untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nicht konsolidiert werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Zeitwert bzw., falls nicht zuverlässig ermittelbar, mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die Anteile an nicht vollkonsolidierten oder at equity bewerteten Tochterunternehmen sind nicht notiert. Der Zeitwert dieser Instrumente kann aufgrund der erheblichen Schwankungsbreite und des nicht vorhandenen aktiven Marktes nicht verlässlich bestimmt werden. Derzeit besteht nicht die Absicht, derartige Beteiligungen zeitnah zu veräußern.

## 6 | Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer

Die erstmalige Anwendung des IFRS 16 führte seit dem 1. Januar 2019 dazu, dass alle Leasingvereinbarungen beim Leasingnehmer „on balance“ berücksichtigt werden. Ab dem Zeitpunkt, zu dem der Leasinggegenstand der LEG-Gruppe zur Nutzung zur Verfügung steht, werden beim Leasingnehmer grundsätzlich ein Right-of-Use-Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit zum Barwert bilanziert. Die Leasingrate unterteilt sich in einen Tilgungs- und Finanzierungsanteil. Die Erfassung der Finanzierungsaufwendungen erfolgt erfolgswirksam über die Laufzeit der Leasingverhältnisse.

Die Nutzungsrechte werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses oder, sofern kürzer, über die Nutzungsdauer des Vermögenswerts abgeschrieben. Da die LEG-Gruppe die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Folgebewertung gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet, hat die Folgebewertung der Nutzungsrechte der Erbbaurechte ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert zu erfolgen.

Die Leasingverbindlichkeiten der LEG-Gruppe können den Barwert der festen Mietzahlungen abzüglich zu erhaltender Leasinganreize sowie variable Leasingzahlungen, die an einen Index gekoppelt sind, beinhalten.

Die Diskontierung der Leasingzahlungen erfolgt mit dem implizierten Zinssatz, der dem Leasingverhältnis zugrunde liegt, sofern dieser bestimmbar ist. Ansonsten wird der laufzeitadäquate Grenzfremdkapitalzinssatz für die Abzinsung verwendet.

Die Nutzungsrechte werden zu Anschaffungskosten bewertet, die sich aus dem Betrag der Erstbewertung der Leasingverbindlichkeit sowie aus sämtlichen bei oder vor der Bereitstellung geleisteten Leasingzahlungen abzüglich aller etwaig erhaltener Leasinganreize zusammensetzen können. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten mit Ausnahme der Erbbaurechte, die gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Als Umstellungsmethode wurde die modifiziert retrospektive Methode gewählt. Die Vergleichszahlen der Vorperioden wurden nicht angepasst. Für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von unter zwölf Monaten wird von den Anwendungserleichterungen kein Gebrauch gemacht. Für Leasinggegenstände von geringem Wert, wie Mobiltelefone, werden die Erleichterungsvorschriften in Anspruch genommen. Die Zahlungen werden linear als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Außerdem wird von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, auf eine Trennung der Leasingkomponente und Nicht-Leasingkomponente zu verzichten. Dies trifft im Wesentlichen bei den Leasingverhältnissen für PKWs zu.

Bei den bereits gemäß IAS 17 als Finanzierungsleasing erfassten Verträgen zur Mess- und Meldetechnik wurde im Zuge der IFRS 16 Umstellung, aufgrund der hohen Anzahl der Einzelverträge, eine Erfassung auf Basis von Clustern (Liegenschaftsebene) vorgenommen. Damit einhergehend erfolgt die Verwendung von gewichteten Laufzeiten. Die Anwendungserleichterungen für Leasinggegenstände von geringem Wert sind für die Mess- und Meldetechnik nicht in Anspruch genommen worden.

Einige Immobilienleasingverträge der LEG-Gruppe enthalten Verlängerungs- und Kündigungsoptionen. Diese Vertragskonditionen sichern dem Konzern die höchstmögliche betriebliche Flexibilität in Hinsicht auf den Vertragsbestand zu. Die Bestimmung der Vertragslaufzeit erfolgt unter Berücksichtigung aller Tatsachen und Umstände, die einen wirtschaftlichen Anreiz für die Ausübung oder Nichtausübung einer Option bieten. Eine Anpassung der Vertragslaufzeit wird nur durchgeführt, wenn die Ausübung oder Nichtausübung einer Option hinreichend sicher ist.

Die Überleitung von den Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen zum 31. Dezember 2018 zu den bilanzierten Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16 zum 1. Januar 2019 stellt sich wie folgt dar:

**T60****Überleitung Leasing**

in Mio. €	01.01.2019
Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen zum 31.12.2018	81,1
Verpflichtungen aus Finanzierung-Leasingverhältnissen zum 31.12.2018	40,9
Leasingverhältnisse über Vermögenswerte mit geringem Wert, die linear als Aufwand erfasst werden	-0,3
Sonstiges	6,9
<b>Brutto-Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019</b>	<b>128,6</b>
Abzinsung mit dem durchschnittlichen Grenzfremdkapitalzinssatz	46,7
<b>Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019</b>	<b>81,9</b>

Durch die Erstanwendung des IFRS 16 wurden zum 1. Januar 2019 erstmals Leasingverbindlichkeiten von 55,6 Mio. Euro erfasst. Bewertet wurden diese Verbindlichkeiten zum Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen. Die Abzinsung ist entsprechend dem laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatz zum 1. Januar 2019 erfolgt. Für die Ermittlung des laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatzes wurde ein risikoloser Zinssatz mit Laufzeiten zwischen einem und 30 Jahren verwendet und ein laufzeitspezifischer Risikoaufschlag berücksichtigt. Diese Ermittlung des laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatzes findet auch für die Folgebewertung Anwendung. Über alle Vertragsarten betrug der gewichtete durchschnittliche Grenzfremdkapitalzinssatz 2,77%.

Im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 16 wurde eine erneute Bestandsaufnahme aller Mietverträge durchgeführt, die insbesondere in den Bereichen Erbbaurechte sowie Mess- und Meldetechnik zu einer verbesserten Datenqualität geführt hat. Diese Effekte werden in der Überleitungstabelle unter der Position Sonstiges dargestellt.

Durch die Erstanwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 wurden die folgenden Anpassungen in der Eröffnungsbilanz vorgenommen. Da die Umstellung unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode erfolgte, wurden die Vorjahreswerte nicht angepasst. Alle Effekte aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 wurden erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen erfasst.

**T61****Anpassung Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2019**

in Mio. €	31.12.2018	Anpassung durch IFRS 16	2019
<b>Aktiva</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.709,0	35,8	10.744,8
Sachanlagen	62,5	16,3	78,8
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	85,3	0,6	85,9
Aktive latente Steuern	7,4	1,6	9,0
<b>Summe</b>	<b>10.864,2</b>	<b>54,3</b>	<b>10.918,5</b>
<b>Passiva</b>			
Kumulierte sonstige Rücklagen	4.083,2	-4,6	4.078,6
Langfristige Finanzschulden	4.113,3	55,0	4.168,3
Kurzfristige Finanzschulden	484,8	3,9	488,7
<b>Summe</b>	<b>8.681,3</b>	<b>54,3</b>	<b>8.735,6</b>

**7 | Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber**

Mietverträge für die Wohnimmobilien räumen Mietern grundsätzlich aufgrund der gesetzlichen Regelungen eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit ein. Diese Verträge sind gemäß IFRS 16 als Operating-Leasing zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie bei der LEG-Gruppe verbleiben. Gleiches gilt ebenso für die derzeitigen Verträge für Gewerbeimmobilien.

Die Erträge aus operativen Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung erfasst.

**8 | Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstanwendung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Die LEG-Gruppe wendet für Forderungen aus Mietforderungen und Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten das Modell der erwarteten Kreditverluste an. Dabei wird der vereinfachte Ansatz nach IFRS 9 gewählt und die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste berücksichtigt.

## 9 | Forderungen und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten

Zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten werden in der LEG-Gruppe unter den sonstigen Forderungen angesetzt und um den Betrag der erhaltenen Mietervorauszahlungen für Betriebskosten gemindert. Aktivierbare, umlagefähige Kosten und erhaltene Mietervorauszahlungen werden saldiert ausgewiesen. Im Falle eines Passivüberhangs wird eine finanzielle Verbindlichkeit angesetzt.

## 10 | Flüssige Mittel

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige, hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt.

## 11 | Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Entsprechend IFRS 5 werden unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten ausschließlich die Vermögenswerte ausgewiesen, bei denen zum jeweiligen Bilanzstichtag eine Entscheidung zur Veräußerung getroffen worden ist, die Veräußerung der Immobilien innerhalb von zwölf Monaten nach der Entscheidung als höchstwahrscheinlich angesehen werden muss, sowie aktive Vermarktungsbemühungen initiiert worden sind.

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt entsprechend IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die unter den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten ausgewiesen sind, erfolgt die Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert gem. IAS 40.

## 12 | Pensionsrückstellungen

Pensionsverpflichtungen und ähnliche Verpflichtungen ergeben sich aus Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern. Die Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen werden nach der Methode der laufenden Einmalprämien bewertet. Dabei werden sowohl die am Abschlussstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Gehälter und Renten berücksichtigt. Als biometrische Grundlagen dienen die Richttafeln 2018G von Dr. Klaus Heubeck.

Die betriebliche Altersversorgung erfolgt im Konzern sowohl beitrags- als auch leistungsorientiert. Die Höhe der zugesagten Versorgungsleistungen bei den leistungsorientierten Plänen richtet sich dabei nach der anrechnungsfähigen Dienstzeit und dem ruhegeldfähigen Einkommen.

Den regulatorischen Rahmen in Deutschland bildet das Betriebsrentengesetz, dementsprechend richtet sich die Rentensteigerung nach der Inflationsrate. Die LEG trägt die versicherungsmathematischen Risiken, wie das Langlebkeitsrisiko, das Zinsrisiko und das Inflationsrisiko. Weitere planspezifische Risiken liegen bei der LEG nicht vor.

Die Neubewertungskomponente in Zusammenhang mit den leistungsorientierten Plänen, welche u. a. die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von versicherungsmathematischen Annahmen umfasst, wird in der Periode, in der sie anfällt, erfolgsneutral im Eigenkapital unter den kumulierten Rücklagen erfasst. Nachzuverrechnende Dienstzeitaufwendungen haben weder im Berichts- noch im Vorjahr bestanden.

Der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinseffekt wird in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen. Der Dienstzeitaufwand wird in den einzelnen Funktionsbereichen im operativen Ergebnis gezeigt.

## 13 | Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung der LEG-Gruppe aus einem vergangenen Ereignis besteht, die bezüglich Erfüllung und/oder Höhe ungewiss sind. Der Ansatz erfolgt zum Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrages.

Langfristige Rückstellungen werden auf der Grundlage entsprechender laufzeitadäquater risikoloser Zinssätze mit ihrem auf den Bilanzstichtag diskontierten Erfüllungsbetrag bilanziert.

## 14 | Finanzschulden

Finanzschulden werden bei Ersterfassung mit ihrem Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird im Zeitpunkt des Entstehens der Finanzschulden bestimmt.

Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwerts der Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Verbindlichkeit werden erfolgswirksam erfasst. Führen Konditionsänderungen zu wesentlich anderen Vertragsbedingungen, wird nach IFRS 9 die ursprüngliche Verbindlichkeit behandelt, als würde sie vollständig getilgt. Im Anschluss erfolgt der Ansatz als neue Verbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert.

## 15 | Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden in der LEG-Gruppe zur Absicherung von Zinsrisiken der Immobilienfinanzierung abgeschlossen.

Die Bilanzierung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate erfolgt ergebniswirksam, sofern keine Sicherungsbeziehung nach den Vorschriften des IFRS 9 vorliegt. Derivate, die als Sicherungsinstrumente bilanziert werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme. Insbesondere bei variabel verzinslichen Finanzschulden besteht in der LEG-Gruppe ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Zahlungsströme.

Zu Beginn der Sicherungsbeziehung und jeweils zum Abschlussstichtag wird die Effektivität von Sicherungsbeziehungen durch prospektive Beurteilungen bestimmt. Dabei wird überprüft, ob die vertraglichen Bedingungen des Grundgeschäfts mit denen des Sicherungsinstruments übereinstimmen und damit eine wirtschaftliche Beziehung besteht.

Die Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts werden dabei in einen effektiven und ineffektiven Teil zerlegt. Die Effektivität wird mit Hilfe der Dollar-Offset-Methode bestimmt. Der effektive Teil entspricht dem Teil des Bewertungsergebnisses, der bilanziell eine wirksame Sicherung gegen das Zahlungsstromrisiko darstellt. Der effektive Teil wird erfolgsneutral nach Berücksichtigung latenter Steuern in den kumulierten sonstigen Rücklagen erfasst. Ineffektivitäten können aus eingebetteten Floors in Darlehensverträgen entstehen, welche nicht im zugehörigen Swap mit abgebildet werden, sowie aus der Berücksichtigung des Kreditrisikos im Rahmen der Derivatebewertung.

Der ineffektive Teil des Bewertungsergebnisses wird erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung vereinnahmt und im Finanzergebnis ausgewiesen. Die im Eigenkapital erfassten Beträge werden immer dann erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem Grundgeschäft erfolgswirksam werden. Bei einer vorzeitigen Beendigung der Sicherungsbeziehung werden die im Eigenkapital erfassten Beträge erfolgswirksam vereinnahmt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem noch bestehenden Grundgeschäft erfolgswirksam werden. Fällt das Grundgeschäft weg, werden die noch im sonstigen Ergebnis (other comprehensive income – OCI) stehenden Beträge sofort erfolgswirksam gebucht.

## 16 | Beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente werden auf Basis entsprechender Marktwerte oder Bewertungsmethoden bestimmt. Für flüssige Mittel und andere kurzfristige originäre Finanzinstrumente entsprechen die beizulegenden Zeitwerte näherungsweise den zu den jeweiligen Stichtagen bilanzierten Buchwerten.

Bei langfristigen Forderungen, sonstigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erfolgt die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes auf Grundlage der erwarteten Zahlungsströme unter Anwendung der zum Bilanzstichtag gültigen Referenzzinssätze. Die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden auf Grundlage der zum Bilanzstichtag bestehenden Referenzzinssätze zuzüglich des eigenen bzw. des Kontrahentenrisikos ermittelt.

Bei zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzierenden Finanzinstrumenten wird der beizulegende Zeitwert grundsätzlich anhand von entsprechenden Markt- bzw. Börsenkursen über die „Discounted Cashflow Methode“ ermittelt, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwerts berücksichtigt werden. Sofern keine Markt- bzw. Börsenkurse vorliegen, erfolgt eine Bewertung unter Anwendung marktüblicher Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung instrumentenspezifischer Marktparameter.

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden. Dementsprechend fallen die Derivate in den Level 2 der Bewertungshierarchien im Sinne des IFRS 13.72ff. (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten). Siehe hierzu > **Kapitel D.18**.

Bei der Ermittlung des Fair Values der Derivate werden sowohl das eigene Risiko als auch das Kontrahentenrisiko nach IFRS 13 berücksichtigt.

### 17 | Put-Optionen

Die LEG ist Stillhalter mehrerer Put-Optionen, aufgrund derer nicht beherrschende Gesellschafter ihre Minderheitsanteile an von der LEG beherrschten Unternehmen an die LEG Immo andienen können. Der Ansatz als finanzielle Verbindlichkeit erfolgt grundsätzlich in Höhe des Barwertes des Zahlungsanspruchs des Optionsinhabers (beizulegender Zeitwert). Die Bildung erfolgt grundsätzlich gegen das Eigenkapital der Stillhalter (LEG), sofern wesentliche Chancen und Risiken der Geschäftsanteile weiterhin bei den Minderheitsgesellschaftern liegen. Sofern sich die LEG dem Rückkauf durch Benennung eines Dritten entziehen kann, werden mindestens die korrespondierenden Opportunitätskosten angesetzt. Ein zusätzlicher Ansatz der Put-Optionen als eigenständige Derivate entfällt in diesem Fall. Die Folgebewertung der finanziellen Verbindlichkeit erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode.

### 18 | Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in > **Kapitel D.1**. Hinsichtlich der Bewertung derivativer Finanzinstrumente siehe > **Kapitel D.16** sowie > **Kapitel I.3**.

Zusammenfassend ergibt sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchie:

#### T62

##### Fair-Value-Hierarchie

in Mio. €	Level 1	Level 2	Level 3
Kaufpreisallokation im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen			X
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			X
Finanzschulden		X	
Sonstige Schulden (insbesondere Derivate)		X	
Beteiligungen an Kapital- und Personengesellschaften ohne beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss			X

Zwischen den Fair-Value-Hierarchien haben keine Transfers stattgefunden.

Der Fair Value der Kleinstbeteiligungen wird mittels DCF-Verfahren ermittelt, da keine notierten Preise an einem aktiven Markt für die entsprechenden Beteiligungen verfügbar sind. Der mittels Bewertungsmodellen bestimmte Fair Value wird dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 zugeordnet. Die Einordnung in Level 3 erfolgt aufgrund der im Bewertungsmodell verwendeten, nicht am Markt beobachtbaren Parameter. Dabei handelt es sich insbesondere um den Kapitalisierungszins in Höhe von 4,80 % (Vorjahr: 6,08 %). Zum 31. Dezember 2019 beträgt der Fair Value der Kleinstbeteiligungen 12,0 Mio. Euro (Vorjahr: 9,1 Mio. Euro). Der Stresstest dieses Parameters ergibt bei plus 50 Basispunkten eine Senkung des Fair Values auf 11,0 Mio. Euro (Vorjahr: 8,5 Mio. Euro) und bei minus 50 Basispunkten eine Erhöhung des Fair Values auf 13,2 Mio. Euro (Vorjahr: 9,8 Mio. Euro).

### 19 | Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Darüber hinaus müssen zur Realisation der Erträge die folgenden Ansatzkriterien differenziert nach Erlösarten erfüllt sein.

#### a) Erträge aus Vermietung und Verpachtung

Der Konzern erwirtschaftet Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien. Mieterlöse von Immobilien fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 16 Leasing und stellen keine Kundenverträge im Sinne von IFRS 15 dar.

Erträge aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als Operating-Leasing klassifiziert werden, werden linear über die Laufzeit des Vertrages erfasst. Mietvergünstigungen werden ertragsmindernd über die Laufzeit des Miet- bzw. Leasingvertrages berücksichtigt.

Darüber hinaus beinhalten die Erträge aus Vermietung und Verpachtung Zahlungen der Mieter für Nebenkosten, sofern die Leistungen erbracht worden sind. Im Rahmen der umlegbaren Betriebskosten bestehen vereinzelt Sachverhalte, in denen sich die LEG-Gruppe nach IFRS 15 als Agent qualifiziert. Die Betriebskosten Kaltwasserversorgung, Entwässerung und Straßenreinigung, bei denen die LEG-Gruppe als Agent handelt, werden netto ausgewiesen. Die übrigen Betriebskosten werden brutto ausgewiesen. Siehe hierzu [> Kapitel F.1](#).

Die Umsatzerlöse aus Betriebskosten werden auf Basis der angefallenen Kosten ermittelt und entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Die Vorauszahlungen für Betriebskosten sind zum jeweils 3. des laufenden Monats fällig. Die Erlöse werden zeitraumbezogen über den Monat erfasst. Im Folgejahr erfolgt die Verrechnung der geleisteten Vorauszahlungen auf Betriebskosten mit den tatsächlich entstandenen Ist-Werten. Überschüsse aus erhaltenen Anzahlungen werden unter Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung ausgewiesen. Unterschreiten die erhaltenen Anzahlungen die tatsächlich angefallenen Betriebskosten, erfolgt ein Ausweis unter den Forderungen aus Vermietung und Verpachtung.

Die Betriebskosten Grundsteuer und Versicherungen werden als Bestandteil der Erträge aus Vermietung und Verpachtung aus operativen Leasingverträgen linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung erfasst.

#### **b) Erträge aus der Veräußerung von Immobilien**

Der Konzern erzielt Erträge aus der Veräußerung von Immobilien. Erträge aus der Veräußerung von Immobilien werden zu dem Zeitpunkt erfasst, in dem die Verfügungsmacht über die Immobilie an den Erwerber übergegangen ist. Ein Transfer wird grundsätzlich dann unterstellt, wenn die LEG-Gruppe die Verfügungsrechte und die Verfügungsmacht über die veräußerte Immobilie an den Käufer überträgt und es hinreichend wahrscheinlich ist, dass die Erträge aus dem Verkauf der LEG-Gruppe zufließen werden.

Sofern Renditegarantien, Rückgaberechte des Käufers bzw. andere wesentliche Verpflichtungen der LEG-Gruppe gegenüber dem Käufer bestehen, welche einem Kontrollübergang auf den Käufer entgegenstehen, erfolgt demgegenüber keine Umsatzrealisierung.

Die Umsatzerlöse entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Mehrheitlich ist die Gegenleistung fällig, wenn der Rechtstitel übergegangen ist. In seltenen Fällen können aufgeschobene Zahlungen vereinbart werden, die jedoch 12 Monate nicht überschreiten. Im Transaktionspreis wird daher keine signifikante Finanzierungskomponente berücksichtigt.

#### **c) Erträge aus sonstigen Leistungen**

Die Erträge aus sonstigen Leistungen umfassen Erlöse aus Dienstleistungen und Fremdverwaltung.

Erträge aus sonstigen Leistungen werden zeitraumbezogen als Erlöse erfasst, da dem Kunden direkt der Nutzen aus der Leistung zufließt und er diese gleichzeitig nutzt. Der Transaktionspreis sowie dessen Fälligkeit richten sich nach den vereinbarten Vertragsmodalitäten.

#### **d) Zinsen und ähnliche Erträge**

Zinserträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst.

## **20 | Zuwendungen der öffentlichen Hand**

Die LEG-Gruppe hat überwiegend Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von zinsbegünstigten Darlehen erhalten.

Die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzschulden ausgewiesen. Diese weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrigere Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Die Darlehen sind zum Zeitpunkt des Unternehmenskaufs in 2008 zum Marktwert bewertet worden und werden in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Der Erstansatz neuer Aufwendungs- oder zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten unter den sonstigen Schulden ([> Kapitel E.12](#)) eingestellt. Die Auflösung erfolgt linear über die Restlaufzeit der entsprechenden Darlehen, welche in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten unter den sonstigen Schulden ([> Kapitel E.12](#)) ausgewiesen.



## 21 | Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe des laufenden Steueraufwands und der latenten Steuern dar.

Die LEG-Gruppe unterliegt ausschließlich der Steuerpflicht in Deutschland. Bei der Beurteilung der Ertragsteuerforderungen und -verbindlichkeiten müssen teilweise Einschätzungen getroffen werden. Eine abweichende steuerliche Beurteilung der Finanzbehörden kann nicht ausgeschlossen werden. Der damit verbundenen Unsicherheit wird dadurch Rechnung getragen, dass ungewisse Steuerforderungen und -verpflichtungen dann angesetzt werden, wenn die Eintrittswahrscheinlichkeit aus Sicht der LEG-Gruppe höher als 50 % ist. Eine Änderung der Einschätzung, z. B. aufgrund von finalen Steuerbescheiden, wirkt sich auf die laufenden und latenten Steuerpositionen aus. Für die Bilanzierung unsicherer Ertragsteuerpositionen erfolgt eine Schätzung der erwarteten Steuerzahlungen.

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Jahr ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Konzern-Gesamtergebnisrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in späteren Jahren oder niemals steuerbar bzw. steuerlich abzugsfähig sind. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Konzerns für die laufenden Steuern werden auf Grundlage der geltenden Steuersätze berechnet.

Latente Steuern werden für die temporären Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerbilanziellen Wertansätzen im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Einkommens erfasst. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können, oder latente Steuerverbindlichkeiten bestehen. Latente Steueransprüche umfassen auch Steuererminderungen, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorträge (oder auch vergleichbarer Sachverhalte) in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist.

Darüber hinaus werden latente Steuern für sogenannte Outside Basis Differenzen angesetzt, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind. Gemäß IAS 12 hat ein Unternehmen für zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen zwischen dem konsolidierten IFRS Nettovermögen und dem steuerbilanziellen Buchwert von Anteilen an Tochterunternehmen und an assoziierten Unternehmen sowie an gemeinsamen Vereinbarungen unter gewissen Voraussetzungen latente Steuern anzusetzen (sog. „OBDs“).

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze (und der Steuergesetze) ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Schuld oder der Realisierung des Vermögenswertes voraussichtlich Geltung haben werden. Hierbei werden die zum Abschlussstichtag gültigen bzw. vom Bundestag und ggf. Bundesrat verabschiedeten steuerlichen Vorschriften herangezogen. Die Bewertung von latenten Steueransprüchen und Steuerschulden spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Art und Weise ergeben würden, wie der Konzern zum Abschlussstichtag erwartet, die Schuld zu erfüllen bzw. den Vermögenswert zu realisieren.

Laufende oder latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust erfasst, es sei denn, dass sie im Zusammenhang mit Posten stehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall ist die laufende und latente Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital zu erfassen.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden saldiert, wenn der Konzern einen einklagbaren Rechtsanspruch hat, tatsächliche Steuererstattungsansprüche gegen seine tatsächlichen Steuerschulden aufzurechnen, und die latenten Steueransprüche und -schulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und dasselbe Steuersubjekt betreffen. Zusätzlich werden nur latente Steuern saldiert, die Bilanzposten mit gleicher Fristigkeit betreffen.

## 22 | Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind durch das Management Ermessensentscheidungen zu treffen. Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung als sehr wahrscheinlich im Sinne des IFRS 5 angesehen werden kann. Ist dies der Fall, sind die Vermögenswerte und, sofern vorhanden, die dazugehörigen Schulden als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden auszuweisen bzw. zu bewerten.
- Bei Immobilien ist in Abhängigkeit von der Nutzungsintention zu bestimmen, ob diese dem Vorratsvermögen oder den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzuordnen sind.
- Gebäude, welche Eigen- und Fremdnutzung aufweisen, sind grundsätzlich als getrennte Vermögenswerte gem. IAS 16 und IAS 40 zu bilanzieren, sofern der eigengenutzte Teil nicht unwesentlich ist.
- Im Rahmen von Portfolioankäufen werden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter ausgewiesen, sofern wesentliche Chancen und Risiken beim Minderheitsgesellschafter liegen.

- Derivate, die als Sicherungsinstrumente bilanziert werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme. Insbesondere bei variabel verzinslichen Finanzschulden besteht in der LEG-Gruppe ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Zahlungsströme. Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden.
- Leasingverträge der LEG-Gruppe können Verlängerungs- und Kündigungsoptionen enthalten. Die Bestimmung der Vertragslaufzeit erfolgt unter Berücksichtigung aller Tatsachen und Umstände, die einen wirtschaftlichen Anreiz für die Ausübung oder Nichtausübung einer Option bieten. Eine Anpassung der Vertragslaufzeit wird nur durchgeführt, wenn die Ausübung oder Nichtausübung einer Option hinreichend sicher ist.

### 23 | Verwendung von Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken.

Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich unter anderem auf die:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Soweit keine Marktwerte aus Verkäufen vergleichbarer Objekte abgeleitet werden können, erfolgt die Bewertung unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten (z. B. Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Daten des Dienstleisters INWIS etc.), sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse der LEG-Gruppe und ihrer Tochterunternehmen in den jeweiligen regionalen Teilmärkten.
- Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen: Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Diese Ermittlung erfolgt auf Grundlage von Annahmen zu Zinssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterbetafeln und künftigen Rentensteigerungen.
- Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen: Hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung bestehen Unsicherheiten im Hinblick auf die künftigen Preissteigerungen sowie der Höhe, des Zeitpunktes und der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der jeweiligen Rückstellung.

- Bewertung von Finanzschulden: Bei der Bewertung der Finanzschulden sind insbesondere die Einschätzung künftiger Zahlungsströme und etwaige Konditionsänderungen von Bedeutung. Darüber hinaus sind Einschätzungen zum unternehmensspezifischen Risikoaufschlag erforderlich.
- Bewertung von Leasingverbindlichkeiten: Bei der Ermittlung des laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatzes sind Einschätzungen zum Risikoaufschlag erforderlich.
- Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und die damit tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern kann von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen. Der Ansatz von latenten Steueransprüchen für steuerliche Verlustvorträge erfolgt aufgrund von zukünftig zu versteuerndem Einkommen im Rahmen eines Planungszeitraums von fünf Geschäftsjahren.
- Anteilsbasierte Vergütungen (IFRS 2): Hinsichtlich der Bilanzierung von Aktienoptionsplänen sind Annahmen und Schätzungen zu treffen bezüglich der Entwicklung der Leistungsindikatoren und Fluktuation. Die Ermittlung erfolgt mittels Optionspreismodellen.
- Goodwill-Impairmenttest: Die Ermittlung des FVL COD erfordert Annahmen und Schätzungen insbesondere bezüglich der zukünftigen EBIT-Entwicklung und nachhaltigen Wachstumsraten.
- Bei der Bilanzierung von Unternehmenserwerben werden alle identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden mit ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt angesetzt. Bezüglich der Bestimmung dieser beizulegenden Zeitwerte bestehen Schätzungsunsicherheiten. Grundstücke und Gebäude werden in der Regel auf der Basis unabhängiger Gutachten, technische Anlagen und Maschinen mit ihren geschätzten Wiederbeschaffungskosten bewertet. Die Identifizierung und Bewertung immaterieller Vermögenswerte erfolgt in Abhängigkeit von der Art der immateriellen Vermögenswerte und der Komplexität der Bestimmung ihrer beizulegenden Zeitwerte unter Verwendung angemessener Bewertungstechniken.

Weitere Erläuterungen über getroffene Annahmen und Schätzungen erfolgen bei den Angaben zu den einzelnen Abschlussposten. Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag.

Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen die LEG-Gruppe tätig ist, berücksichtigt.

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen.

## 24 | Anteilsbasierte Vergütung

Die LEG-Gruppe unterhält aktienorientierte Vergütungspläne (Aktienoptionspläne) für die Vorstände der LEG Immo. Bei den Aktienoptionsplänen im Rahmen des Long Term Incentive Programmes handelt es sich gem. IFRS 2 um aktienbasierte Vergütungsprogramme mit Barausgleich. Die Rückstellungen für diese Verpflichtungen wurden in Höhe des zu erwartenden Aufwands gebildet, wobei sich dieser ratierlich über die festgelegte Wartezeit verteilt. Der beizulegende Zeitwert der Optionen wird mithilfe anerkannter finanzwirtschaftlicher Modelle bestimmt.

Siehe zu den aktienbasierten Vergütungen im Detail > [Kapitel I.6](#).

## E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 1 | Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in den Geschäftsjahren 2019 und 2018 wie folgt entwickelt:

T63

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in Mio. €	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Außerhalb NRW				
<b>Buchwert zum 01.01.2019</b>	<b>10.709,0</b>	<b>4.607,3</b>	<b>3.296,8</b>	<b>2.212,1</b>	<b>164,5</b>	<b>209,4</b>	<b>184,9</b>	<b>3,4</b>	<b>30,6</b>
Erstanwendung IFRS 16	35,8	-26,4	-9,3	-17,9	-2,7	0,1	-0,1	92,2	0,0
Zukäufe	360,7	134,3	156,2	31,8	26,6	7,7	4,1	-0,3	0,2
Sonstige Zugänge	201,5	73,8	66,3	49,3	3,8	3,7	0,1	3,6	0,8
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-200,2	-9,3	-55,4	-125,9	-1,8	-1,1	-4,0	0,0	-2,8
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	-0,5	1,4	-0,1	0,1	0,0	-1,6	0,0	-0,2	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes	923,4	427,0	283,8	132,6	7,2	7,0	34,7	28,0	3,0
<b>Buchwert zum 31.12.2019</b>	<b>12.031,1</b>	<b>5.208,1</b>	<b>3.738,3</b>	<b>2.282,2</b>	<b>197,6</b>	<b>225,2</b>	<b>219,7</b>	<b>128,0</b>	<b>31,8</b>

Bewertungsergebnis zum 31.12.2019:	923,4
hierauf entfallen auf per 31.12.2019 im Bestand befindliche Immobilien:	923,2
hierauf entfallen auf bis 31.12.2019 abgegangene Immobilien:	0,2

## T64

## Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in Mio. €	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbe- immobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	unbebaute Flächen
		Wachstums- märkte	stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Außerhalb NRW				
<b>Buchwert zum 01.01.2018</b>	<b>9.460,7</b>	<b>4.185,0</b>	<b>2.828,2</b>	<b>1.910,0</b>	<b>144,0</b>	<b>197,5</b>	<b>165,9</b>	<b>3,4</b>	<b>26,7</b>
Erstanwendung IFRS 16	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zukäufe	292,3	46,7	92,1	133,8	0,0	11,2	6,6	0,0	2,0
Sonstige Zugänge	174,0	63,3	67,3	39,1	2,8	1,4	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-34,8	-5,2	-2,3	-12,5	-0,1	-14,3	-0,3	0,0	-0,1
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	15,8	0,3	4,4	9,6	0,4	1,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	-1,3	-0,4	0,0	-0,1	0,0	-0,9	0,0	0,0	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	1,4	0,0	0,1	0,0	0,0	1,2	0,2	0,0	0,1
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes	800,9	317,6	307,0	132,2	17,4	12,3	12,5	0,0	1,9
<b>Buchwert zum 31.12.2018</b>	<b>10.709,0</b>	<b>4.607,3</b>	<b>3.296,8</b>	<b>2.212,1</b>	<b>164,5</b>	<b>209,4</b>	<b>184,9</b>	<b>3,4</b>	<b>30,6</b>

Bewertungsergebnis zum 31.12.2018:	800,9
hierauf entfallen auf per 31.12.2018 im Bestand befindliche Immobilien:	800,9
hierauf entfallen auf bis 31.12.2018 abgegangene Immobilien:	0,0

Die Zukäufe beinhalten folgende Ankäufe:

#### Portfolioankauf 1

Am 1. August 2019 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 276 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 1,2 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,36 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 1,6%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. November 2019. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

#### Portfolioankauf 2

Am 2. August 2019 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 751 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 3,5 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,28 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 1,3%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte für 573 Einheiten zum 1. November 2019. Für die restlichen 178 Einheiten erfolgte der wirtschaftliche Übergang am 1. Januar 2020. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

#### Portfolioankauf 3

Am 30. April 2019 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 136 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 0,7 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,59 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 1,4%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1. September 2019. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Der Erwerb des Immobilienportfolios von rund 2.264 Wohneinheiten der Baum-Gruppe wird als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt. Siehe hierzu [> Kapitel C.3.](#)

Die sonstigen Zugänge des Geschäftsjahres betreffen im Wesentlichen Investitionen in die Bestandsimmobilien. Zu den größten Investitionen im Jahr 2019 zählen die energetische Modernisierung von Immobilien in Dortmund, Monheim, Münster, Mönchengladbach und Bonn.

Am 18. Juni 2019 wurde der Verkauf eines Immobilienportfolios mit 2.671 Wohneinheiten beurkundet. Aus der Neubewertung des Immobilienportfolios ergab sich ein Verlust aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 2,2 Mio. Euro. Der Buchwertabgang erfolgte mit wirtschaftlichem Übergang zum 1. Oktober 2019.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in den Geschäftsjahren 2019 und 2018 wie folgt auf:

#### T65

#### Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	31.12.2019		31.12.2018	
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien
Bebaute Grundstücke	11.772,2	24,8	10.488,0	18,7
Unbebaute Grundstücke	27,7	0,4	27,3	1,3
Sonstige	231,2	–	193,7	0,3
<b>Summe</b>	<b>12.031,1</b>	<b>25,2</b>	<b>10.709,0</b>	<b>20,3</b>

Die Lage auf den Immobilienmärkten ist weiterhin durch vergleichsweise niedrige Kaufpreisrenditen gekennzeichnet. Die Beobachtung der im Berichtsjahr erfolgten Markttransaktionen wird bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte mit entsprechenden Diskontierungszinssätzen gespiegelt. Mit den gewählten Bewertungsmethoden wird sowohl dem allgemeinen Marktumfeld als auch der gewohnt starken operativen Geschäftstätigkeit der LEG-Gruppe Rechnung getragen.

Zum 31. Dezember 2019 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

## T66

## Sensitivitätsanalyse 2019

Segment	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. €	Bewertungstechnik	Sensitivitäten in %								
			Verwaltungskosten		stabilisierte Leerstandsquote		Instandhaltungskosten		Kapitalisierungszinssatz		
			+ 10 %	- 10 %	+ 1 %-Punkt	- 1 %-Punkt	+ 10 %	- 10 %	+ 0,25 %	- 0,25 %	
Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	4.824	Discounted Cashflows	-0,7	0,7	-1,5	1,5	-1,7	1,7	-3,1	3,4	
Stabile Märkte	3.665	Discounted Cashflows	-1,0	1,0	-1,7	1,7	-2,4	2,4	-2,6	2,8	
Märkte mit höheren Renditen	2.200	Discounted Cashflows	-1,1	1,1	-1,7	1,8	-2,7	2,7	-2,1	2,3	
Ankäufe	363	Discounted Cashflows	-0,6	1,1	-1,4	1,8	-1,8	2,3	-2,9	3,7	
Gewerbeimmobilien	211	Discounted Cashflows	-0,1	0,4	-1,6	1,9	-1,0	1,3	-2,0	2,5	
Erbbaurechte	520	Discounted Cashflows	-1,0	1,0	-1,7	1,7	-2,4	2,4	-2,1	2,3	
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	215	Discounted Cashflows	-0,9	1,5	-0,9	1,3	-2,2	2,7	-1,6	2,2	
Unbebaute Flächen	33	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Gesamt-Portfolio IAS 40<sup>1</sup></b>	<b>12.031</b>	<b>Discounted Cashflows</b>	<b>-0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>-1,6</b>	<b>1,7</b>	<b>-2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>-2,6</b>	<b>3,0</b>	

Segment	Sensitivitäten in %					
	Diskontierungszinssatz		Marktmiete		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien	
	+ 0,25 %	- 0,25 %	+ 2 %	- 2 %	+ 0,2 %	- 0,2 %
Wohnimmobilien						
Wachstumsmärkte	-5,0	5,4	0,5	-0,5	3,9	-3,6
Stabile Märkte	-4,3	4,6	1,5	-1,4	3,2	-3,0
Märkte mit höheren Renditen	-4,0	4,3	1,3	-1,1	2,8	-2,6
Ankäufe	-4,6	5,5	2,2	-1,8	3,9	-3,1
Gewerbeimmobilien	-2,4	2,9	1,7	-1,5	2,2	-1,7
Erbbaurechte	-3,9	4,2	1,5	-1,5	2,8	-2,6
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	-4,7	5,5	2,4	-2,0	3,2	-2,6
Unbebaute Flächen	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt-Portfolio IAS 40<sup>1</sup></b>	<b>-4,5</b>	<b>4,9</b>	<b>1,1</b>	<b>-1,0</b>	<b>3,4</b>	<b>-3,1</b>

<sup>1</sup> Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2019 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 25,2 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Zum 31. Dezember 2018 ergaben sich folgende Sensitivitäten:

## T67

## Sensitivitätsanalyse 2018

Segment	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. €	Bewertungstechnik	Sensitivitäten in %								
			Verwaltungskosten		stabilisierte Leerstandsquote		Instandhaltungskosten		Kapitalisierungszinssatz		
			+ 10 %	- 10 %	+ 1 %-Punkt	- 1 %-Punkt	+ 10 %	- 10 %	+ 0,25 %	- 0,25 %	
Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	4.611	Discounted Cashflows	-0,7	0,7	-1,6	1,6	-1,8	1,8	-2,9	3,2	
Stabile Märkte	3.297	Discounted Cashflows	-1,0	1,0	-1,7	1,8	-2,6	2,6	-2,4	2,6	
Märkte mit höheren Renditen	2.212	Discounted Cashflows	-1,2	1,2	-1,8	1,8	-2,8	2,8	-2,0	2,2	
Außerhalb NRW	165	Discounted Cashflows	-0,8	0,8	-1,6	1,6	-2,1	2,1	-2,3	2,5	
Gewerbeimmobilien	208	Discounted Cashflows	-0,2	0,2	-1,8	1,8	-1,7	1,7	-2,0	2,2	
Erbbaurechte	0	Discounted Cashflows	-	-	-	-	-	-	-	-	
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	185	Discounted Cashflows									
Unbebaute Flächen	31	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren									
<b>Gesamt-Portfolio IAS 40<sup>1</sup></b>	<b>10.709</b>	<b>Discounted Cashflows</b>	<b>-0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>-1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>-2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>-2,5</b>	<b>2,8</b>	

Segment	Sensitivitäten in %					
	Diskontierungszinssatz		Marktmiete		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien	
	+ 0,25 %	- 0,25 %	+ 2 %	- 2 %	+ 0,2 %	- 0,2 %
Wohnimmobilien						
Wachstumsmärkte	-4,7	5,1	0,5	-0,7	3,7	-3,5
Stabile Märkte	-4,1	4,4	1,5	-1,4	3,1	-2,9
Märkte mit höheren Renditen	-3,9	4,1	1,2	-1,1	2,8	-2,6
Außerhalb NRW	-4,1	4,4	0,9	-0,9	3,1	-2,8
Gewerbeimmobilien	-2,5	2,6	1,5	-1,8	1,8	-1,7
Erbbaurechte	-	-	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten						
Unbebaute Flächen						
<b>Gesamt-Portfolio IAS 40<sup>1</sup></b>	<b>-4,3</b>	<b>4,6</b>	<b>1,0</b>	<b>-1,1</b>	<b>3,2</b>	<b>-3,1</b>

<sup>1</sup> Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2018 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 20,3 Mio.€, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind teilweise im Rahmen gewerblicher Miet- bzw. Leasingverträge vermietet. Die Miet- bzw. Leasingverträge haben in der Regel eine Laufzeit von zehn Jahren und beinhalten Verlängerungsoptionen von maximal zweimal fünf Jahren.

Daneben existieren Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter, deren ursprüngliche Vertragslaufzeit im Regelfall zwischen 75 und 99 Jahren liegt.

Die durch die LEG-Gruppe abgeschlossenen Mietverträge für Wohnimmobilien sind grundsätzlich mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende durch den Mieter kündbar. Aus den Mietverträgen für Wohnimmobilien werden feste Zahlungsströme in Höhe von drei Monatsmieten erwartet.

Die folgenden Zahlungsansprüche aus den Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen für Gewerbeimmobilien sowie Werbeflächenmietverträgen werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2019 bestehenden Verträge erwartet:

## T68

**Zahlungsanspruch aus Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen**

in Mio. €	Restlaufzeit						Gesamt
	bis 1 Jahr	> 1 bis 2 Jahre	> 2 bis 3 Jahre	> 3 bis 4 Jahre	> 4 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
<b>31.12.2019</b>	<b>15,0</b>	<b>8,3</b>	<b>6,9</b>	<b>5,8</b>	<b>4,1</b>	<b>21,4</b>	<b>61,5</b>
31.12.2018	17,3	9,9	8,2	7,1	6,2	21,0	69,7

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dienen fast ausschließlich als Sicherheiten für die Finanzschulden – siehe hierzu > **Kapitel E.11**.

**2 | Sachanlagen**

Hinsichtlich der Entwicklung der Sachanlagen wird auf den > **Konzernanlagespiegel (Anlage I)** verwiesen.

Durch die Erstanwendung des IFRS 16 wird grundsätzlich für alle Mietverhältnisse, bei denen die LEG-Gruppe Leasingnehmer ist, ein Nutzungsrecht bilanziert. Von der Neuregelung betroffene Vermögensklassen sind angemietete Gebäude (Firmenzentrale in Düsseldorf sowie einzelne Niederlassungsstandorte), PKW, IT-Peripheriegeräte (Drucker und Kopierer) sowie Software. Die Vermögensklassen des Wärmecontracting sowie der Mess- und Meldetechnik wurden bereits gemäß IAS 17 als Finance Lease bilanziert. Insgesamt werden zum 31. Dezember 2019 in den Bilanzpositionen Sachanlagen und Immaterielle Vermögenswerte Nutzungsrechte mit folgenden Buchwerten ausgewiesen.

## T69

**Nutzungsrechte Leasing**

in Mio. €

	<b>31.12.2019</b>
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	5,8
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	19,2
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,2
<b>Sachanlagen</b>	<b>30,2</b>
Nutzungsrechte Software	0,9
<b>Summe</b>	<b>0,9</b>

Im Berichtszeitraum sind weitere Nutzungsrechte in Höhe von 7,8 Mio. Euro zugegangen.

**3 | Immaterielle Vermögenswerte**

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist im > **Konzernanlagespiegel (Anlage I)** aufgeführt.

**4 | Sonstige finanzielle Vermögenswerte**

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

## T70

**Sonstige finanzielle Vermögenswerte**

in Mio. €

	<b>31.12.2019</b>	31.12.2018
Anteile an verbundenen nicht konsolidierten Unternehmen	0,2	0,1
Anteile an Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	12,0	9,1
Übrige finanzielle Vermögenswerte	11,0	1,6
<b>Summe</b>	<b>23,2</b>	<b>10,8</b>

Zu den Details der sonstigen finanziellen Vermögenswerte verweisen wir auf > **Kapitel I.3**.



## 5 | Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

T71

### Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen aus Lieferung und Leistung – brutto –	30,6	33,9
Wertberichtigungen	-16,2	-18,1
<b>Summe</b>	<b>14,4</b>	<b>15,8</b>
Davon aus Vermietung und Verpachtung	7,8	7,6
Davon aus der Veräußerung von Immobilien	0,8	0,9
Davon aus sonstigen Forderungen	5,8	7,3
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	14,4	15,8
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis zu 5 Jahren	-	-
Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten	9,4	4,6
Übrige finanzielle Vermögenswerte	52,6	17,6
Übrige sonstige Vermögenswerte	5,7	9,7
<b>Summe</b>	<b>67,7</b>	<b>31,9</b>
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	67,4	31,7
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	0,3	0,2
<b>Summe Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>82,1</b>	<b>47,7</b>

Zu den Details der nahestehenden Personen verweisen wir auf [> Kapitel I.7](#).

## 6 | Flüssige Mittel

T72

### Flüssige Mittel

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2018
Guthaben bei Kreditinstituten	451,2	233,6
Kassenbestand	0,0	0,0
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>451,2</b>	<b>233,6</b>
Verfügungsbeschränktes Guthaben	2,1	4,1 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Vorjahreszahl angepasst

Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen. Die flüssigen Mittel enthalten Guthaben mit fester Zweckbestimmung. Diese werden als verfügbarsbeschränkte Guthaben angegeben.

## 7 | Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

T73

### Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

in Mio. €	2019	2018
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>20,3</b>	<b>30,9</b>
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	200,5	34,8
Umgliederung in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-0,1	-15,8
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-195,5	-29,6
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>25,2</b>	<b>20,3</b>

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden auch im Berichtszeitraum als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert.

Hinsichtlich der Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf [> Kapitel E.1](#).

Die Umgliederungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien betreffen im Wesentlichen Einzelobjekte, bei denen die Verkaufsabsicht nicht mehr besteht.

Die Position Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden beinhaltet sowohl bebaute und unbebaute Grundstücke als auch Wohn- und Gewerbebauten. Die Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie die Abgänge betreffen im Wesentlichen einen größeren Blockverkauf (siehe hierzu [> Kapitel E.1](#)) sowie mehrere kleinere Einzelverkäufe.

Siehe auch [> Kapitel F.3](#).

## 8 | Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

### a) Gezeichnetes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 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 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, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2017/2018).

Das in den Hauptversammlungen vom 17. Januar 2013, 25. Juni 2014, 24. Juni 2015, 19. Mai 2016, 17. Mai 2017, 17. Mai 2018 beschlossene bedingte Kapital (Bedingtes Kapital 2013/2017/2018) beträgt nach Ausgabe von Bezugsaktien im Geschäftsjahr 2019 noch 25.772.441,00 Euro.

Die Wandlung der ausgegebenen Wandelanleihe führte zu einer Erhöhung des gezeichneten Kapitals in Höhe von 5,8 Mio. Euro auf 69.009.836,00 Euro. Die ausgegebenen Aktien wurden voll einbezahlt. Der Nennwert pro Aktie beträgt 1,00 Euro.

### b) Kumulierte sonstige Rücklagen

Die kumulierten sonstigen Rücklagen des Konzerns umfassen das erwirtschaftete Konzerneigenkapital sowie die sonstigen Rücklagen.

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital setzt sich aus den in den vergangenen sowie in der laufenden Periode erzielten Ergebnissen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet worden sind, zusammen.

Die sonstigen Rücklagen enthalten die Zeitwertanpassungen von Derivaten in Sicherungsbeziehungen sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsrückstellungen.

In Geschäftsjahr 2019 erfolgte die Ausschüttung in Form einer Dividende für das Jahr 2018 in Höhe von 223,1 Mio. Euro (3,53 Euro pro Aktie) an die Aktionäre der Gesellschaft.

Die Erstanwendung von IFRS 16 enthält den Bewertungseffekt aus dem Erstanfang von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten in Höhe von – 4,6 Mio. Euro.

In den sonstigen Rücklagen ist der Gegenpart der jährlichen Garantiedividende in Höhe von 1,8 Mio. Euro an den Minderheitsgesellschafter der TSP-TechnikServicePlus GmbH enthalten.

Die Wandlung der ausgegebenen Wandelanleihe führte zu einer Einstellung in die Kapitalrücklage in Höhe von 591,0 Mio. Euro.

Daneben wurden die kumulierten sonstigen Rücklagen durch die Erfassung einer Rückkaufverpflichtung in Höhe von 13,0 Mio. Euro gemindert. Diese Verpflichtung besteht gegenüber dem Minderheitsgesellschafter der drei zum 31. Dezember 2019 erworbenen Gesellschaften.

Aus der Beendigung der Zusammenarbeit mit innogy ergab sich ein positiver Eigenkapitaleffekt von 9,3 Mio. Euro.

#### T74

#### Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2018
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	0,0	0,0
Zeitwertanpassungen	0,0	0,0
<b>Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## 9 | Pensionsrückstellungen

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von 4,9 Mio. Euro (2018: 4,7 Mio. Euro) entstanden. Diese umfassen im Wesentlichen die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Im Zusammenhang mit leistungsorientierten Plänen bedient sich die LEG-Gruppe versicherungsmathematischer Berechnungen von Aktuarien, um künftige Entwicklungen für die Berechnung der Aufwendungen und Verpflichtungen zu berücksichtigen. Diese Berechnungen beruhen u. a. auf Annahmen über den Abzinsungssatz und die künftigen Lohn- und Gehaltsentwicklungen.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen für die leistungsorientierten Versorgungssysteme erfolgt nach IAS 19 auf der Grundlage versicherungsmathematischer Annahmen. In den Geschäftsjahren wurden die folgenden Parameter angewendet:

## T75

**Berechnung der Pensionsrückstellungen**

in	31.12.2019	31.12.2018
Abzinsungssatz	0,75	1,70
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,00	2,00

Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte zum 31. Dezember 2019 bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung (Barwert der Verpflichtung zum 31. Dezember 2019: 171,9 Mio. Euro):

## T76

**Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2019**

in Mio. €		
Abzinsungssatz (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	159,0	185,8
Gehaltstrend (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	173,3	169,9
Sterbewahrscheinlichkeit (Zunahme und Abnahme um 10 %)	164,6	179,5
Rententrend (Zunahme und Abnahme um 0,25 %-Punkte)	176,7	166,6

Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte zum 31. Dezember 2018 bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung (Barwert der Verpflichtung zum 31. Dezember 2018: 149,3 Mio. Euro):

## T77

**Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2018**

in Mio. €		
Abzinsungssatz (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	139,1	160,8
Gehaltstrend (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	150,7	147,9
Sterbewahrscheinlichkeit (Zunahme und Abnahme um 10 %)	143,7	155,7
Rententrend (Zunahme und Abnahme um 0,25 %-Punkte)	153,5	145,3

Erhöhungen oder Senkungen des Abzinsungssatzes, des Gehaltstrends, des Rententrends sowie der Sterbewahrscheinlichkeit wirken sich bei der Ermittlung der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation – DBO) nicht mit dem gleichen Absolutbetrag aus.

Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss der Gesamtbetrag nicht notwendigerweise der Summe der Einzeleffekte aufgrund der Änderungen der Annahmen entsprechen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Sensitivitäten eine Veränderung der DBO nur für die jeweilige konkrete Größenordnung der Änderung von Annahmen (beispielsweise 0,5 %-Punkte) widerspiegeln. Wenn sich die Annahmen in einer anderen Größenordnung ändern, hat dies nicht notwendigerweise eine lineare Auswirkung auf die DBO.

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Pensionsverpflichtungen. Aufgrund des Fehlens von Planvermögen entspricht der Barwert der Verpflichtung in beiden Jahren sowohl der bilanzierten Rückstellung als auch dem Fehlbetrag des Plans.

## T78

**Entwicklung der Pensionsverpflichtungen**

in Mio. €	2019	2018
<b>Barwert der Verpflichtungen zum 01.01.</b>	<b>149,3</b>	<b>155,6</b>
Dienstzeitaufwand	1,5	1,6
Zinsaufwand	2,5	2,4
Abgang durch Verkäufe	–	–
Zahlungen	–6,7	–6,7
Neubewertung	25,3	–3,6
Davon Verluste (Gewinne) aus Erfahrungsanpassungen	2,6	–3,1
Davon Verluste (Gewinne) aus geänderten finanziellen Annahmen	22,7	–2,2
Davon Verluste (Gewinne) aus Veränderung der demografischen Entwicklung	–	1,7
<b>Barwert der Verpflichtungen zum 31.12.</b>	<b>171,9</b>	<b>149,3</b>

Der Barwert der Verpflichtung verteilt sich auf aktive begünstigte Arbeitnehmer 52,8 Mio. Euro (2018: 40,9 Mio. Euro), unverfallbar ausgeschiedene Anwärter 15,1 Mio. Euro (2018: 12,5 Mio. Euro) und Rentner 104,0 Mio. Euro (2018: 95,9 Mio. Euro).

Für das Jahr 2020 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 6,9 Mio. Euro (2019: 6,9 Mio. Euro). Die Duration der Leistungsverpflichtung beträgt 14,8 Jahre (2018: 13,9 Jahre).

## 10 | Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

T79

### Sonstige Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2018
Rückstellungen für Altersteilzeit	1,9	1,3
<b>Rückstellungen für den Personalbereich</b>	<b>1,9</b>	<b>1,3</b>
Baubuchrückstellungen	2,6	3,1
Rückstellungen für sonstige Risiken	17,9	14,6
Rückstellungen für Prozessrisiken	0,8	1,1
Rückstellungen für Pachtobjekte	0,3	0,4
Rückstellungen für Jahresabschlusskosten	1,1	1,3
Archivierungsrückstellungen	0,8	0,5
<b>Übrige sonstige Rückstellungen</b>	<b>23,5</b>	<b>21,0</b>

Zu der Entwicklung der Rückstellungen verweisen wir auf [> Anlage II.](#)

Unter den Baubuchrückstellungen werden Beträge für ausstehende Maßnahmen oder Gewährleistungen aus Projektentwicklungen bzw. Bauträgermaßnahmen erfasst.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Verpflichtungen aus einem ehemaligen Wohnimmobilien-Development-Projekt mit 47 Einfamilienhäusern.

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden voraussichtlich mit 20,2 Mio. Euro (Vorjahr: 17,8 Mio. Euro) innerhalb eines Jahres und mit 5,2 Mio. Euro (Vorjahr: 4,6 Mio. Euro) längerfristig erfolgen.

## 11 | Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T80

### Finanzschulden

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2018
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	4.973,4	4.575,0
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	80,5	23,1
<b>Finanzschulden</b>	<b>5.053,9</b>	<b>4.598,1</b>

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung dienen der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Im Konzernabschluss der LEG Immo werden zum 31. Dezember 2019 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 4.973,4 Mio. Euro ausgewiesen.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten eine Wandelanleihe mit einem Nominal von 400 Mio. Euro und einem IFRS-Buchwert von 387,3 Mio. Euro sowie drei Unternehmensanleihen mit einem Nominal von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert von 502,0 Mio. Euro), mit einem Nominal von 300 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 295,0 Mio. Euro) und einem Nominal von 500 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 494,5 Mio. Euro).

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Ausgabe einer Unternehmensanleihe mit zwei Tranchen von 300 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 295,0 Mio. Euro) und 500 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 494,5 Mio. Euro). Weitere Valutierungen von Bankdarlehen mit einem IFRS-Buchwert in Höhe von 313,1 Mio. Euro sowie Amortisationseffekte aus der Effektivzinsmethode von 34,9 Mio. Euro erhöhten die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen i.H.v. 741,8 Mio. Euro. Darin enthalten ist die Wandlung der in 2014 ausgegebenen 300 Mio. Euro Wandelanleihe. In diesem Zuge erfolgte eine Aufzinsung der Basis-schuldskomponente auf den Nennwert der Wandelanleihe in Höhe von 300 Mio. Euro sowie eine Schlussbewertung des eingebetteten Derivats. Im Anschluss erfolgte die Umgliederung beider Komponenten in das Eigenkapital, was den Bestand der Finanzschulden als auch die Höhe der eingebetteten Derivate entsprechend reduzierte.

Darüber hinaus liegen bei einzelnen Darlehensverträgen die Beteiligungen an den einzelnen Gesellschaften sowie die Mietforderungen als Sicherheit zugrunde. Die als Sicherheit zugrunde liegenden Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 2019 525,3 Mio. Euro (2018: 496,7 Mio. Euro).

Zusätzlich zur Besicherung in Form von Grundschulden wurden die möglichen Forderungen aus den Gebäudeversicherungen an die Gläubiger der Grundschulden abgetreten. Der Sicherungsumfang der abgetretenen Mietforderungen erhöht sich dagegen noch um den Anspruch aus den Nebenkostenforderungen. Darüber hinaus bestehen bei einzelnen Darlehensverträgen zusätzliche Bürgschaften und gesamtschuldnerische Mithaftungen von weiteren LEG-Gesellschaften gegenüber der Bank.

Der Anstieg der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung resultiert im Wesentlichen aus der Erstanwendung des IFRS 16. Zum 1. Januar 2019 sind für bisher als Operate-Leasing eingestufte Vertragsverhältnisse zusätzliche Leasingverbindlichkeiten von 55,6 Mio. Euro bilanziert worden.

Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 0,4 Mio. Euro ergeben.

#### a) Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Die Laufzeitangaben im Konzernabschluss richten sich nach den vertraglichen Laufzeiten.

Die Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

#### T81

##### Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

in Mio. €	Restlaufzeit			Summe
	bis 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
<b>31.12.2019</b>	<b>187,5</b>	<b>1.456,3</b>	<b>3.329,6</b>	<b>4.973,4</b>
31.12.2018	479,1	920,8	3.175,1	4.575,0

#### b) Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung

Die Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung setzen sich wie folgt zusammen:

#### T82

##### Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung

in Mio. €	Restlaufzeit			Summe
	bis 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
<b>31.12.2019</b>	<b>9,5</b>	<b>21,3</b>	<b>49,7</b>	<b>80,5</b>
31.12.2018	5,7	11,0	6,4	23,1

## 12 | Sonstige Schulden

Die sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

#### T83

##### Sonstige Schulden

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2018
Derivative Finanzinstrumente	99,3	283,1
Erhaltene Anzahlungen	35,3	40,5
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	0,6	0,6
Schulden aus Lieferung und Leistung	140,9	101,1
Schulden aus Vermietung und Verpachtung	26,3	21,0
Schulden aus sonstigen Steuern	-0,2	0,8
Schulden gegenüber Mitarbeitern	7,4	10,1
Schulden aus der Sozialversicherung	0,1	0,1
Schulden aus Betriebskosten	1,6	0,6
Passivierter Zinsvorteil	4,9	4,9
Übrige Schulden	75,7	68,0
<b>Sonstige Schulden</b>	<b>391,9</b>	<b>530,8</b>
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	239,2	396,1
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	25,5	25,0
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	127,2	109,7

Der Rückgang der sonstigen Schulden aus derivativen Finanzinstrumenten resultiert im Wesentlichen aus Wandlung der in 2014 ausgegebenen Wandelanleihe.

**13 | Aktive und passive latente Steuern**

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus temporären Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten und steuerlichen Buchwerten sowie aus steuerlichen Verlustvorträgen und verteilen sich wie folgt:

T84

**Aktive und passive latente Steuern**

in Mio. €	31.12.2019		31.12.2018	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,3	1.386,3	3,0	1.154,7
Übrige langfristige Vermögenswerte	1,5	10,6	1,8	7,6
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	2,2	3,0	2,4	4,3
<b>Langfristige Schulden</b>				
Pensionsrückstellungen	29,7	–	23,1	–
Sonstige Rückstellungen	1,0	5,0	0,8	–
Übrige langfristige Schulden	35,6	23,8	12,6	30,8
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
Sonstige Rückstellungen	0,9	0,3	2,0	19,4
Übrige kurzfristige Schulden	8,8	1,6	31,5	0,6
<b>Summe latenter Steuern aus temporären Differenzen</b>	<b>80,0</b>	<b>1.430,6</b>	<b>77,2</b>	<b>1.217,4</b>
Latente Steuern auf Verlustvorträge	30,8	–	47,0	–
<b>Summe latenter Steuern</b>	<b>110,8</b>	<b>1.430,6</b>	<b>124,2</b>	<b>1.217,4</b>
Saldierung	99,3	99,3	116,8	116,8
<b>Bilanzausweis</b>	<b>11,5</b>	<b>1.331,3</b>	<b>7,4</b>	<b>1.100,6</b>

Es wird erwartet, dass sich die Steuerabgrenzungen aus langfristigen Vermögenswerten und langfristigen Schulden gemäß obiger Tabelle nach mehr als zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag umkehren werden.

T85

**Latente Steuern aus Verlustvorträgen**

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2018
Körperschaftsteuer	13,7	22,6
Gewerbsteuer	17,1	24,4
<b>Summe</b>	<b>30,8</b>	<b>47,0</b>

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem latente Steuerschulden aus temporären Differenzen bestehen. Übersteigende latente Steueransprüche auf Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass das Unternehmen zu versteuernde Ergebnisse erzielen wird. Auf steuerliche Verlust- und Zinsvorträge in Höhe von 447,4 Mio. Euro wurde zum Bilanzstichtag kein latenter Steueranspruch angesetzt (Vorjahr: 414,1 Mio. Euro). Die Verlustvorträge sind grundsätzlich unverfallbar.

Zinsaufwendungen sind bis zur Höhe der Zinserträge abziehbar. Über diesen Betrag hinausgehend ist die Abzugsfähigkeit auf 30 % des steuerlichen EBITDA des Geschäftsjahres begrenzt (sog. Zinsschrankenregelung), es sei denn, es greift die sog. Freigrenze oder die Eigenkapital-Escape-Klausel.

Der Zinsaufwand, der im aktuellen Geschäftsjahr nicht abzugsfähig war, wird in die Folgejahre (Zinsvortrag) vorgetragen. Auf den Zinsvortrag werden latente Steueransprüche in dem Umfang gebildet, in dem es wahrscheinlich ist, dass der Zinsaufwand in den folgenden Geschäftsjahren verwendet werden kann. Aufgrund des wirksamen Abschlusses von Ergebnisabführungsverträgen der bestandshaltenden Tochtergesellschaften mit der Konzerngesellschaft LEG NRW in 2012 und der damit begründeten körperschaftsteuerlichen und gewerbsteuerlichen Organschaft findet die Zinsschrankenregelung im Organkreis wie im Vorjahr keine Anwendung.

Im Geschäftsjahr 2019 sind aus der erfolgsneutralen Bewertung von originären und derivativen Finanzinstrumenten 3,3 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend (Vorjahr: 2,7 Mio. Euro eigenkapitalmindernd) und aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten 7,4 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro eigenkapitalmindernd) erfasst worden. Zum Abschlussstichtag betrug der direkt im Eigenkapital erfasste Bestand aktiver latenter Steuern 29,6 Mio. Euro (Vorjahr: 18,9 Mio. Euro).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen, die sich gemäß IAS 12.39 in absehbarer Zeit nicht umkehren werden, wurden in Höhe von 33,7 Mio. Euro (Vorjahr: 24,2 Mio. Euro) keine passiven latenten Steuern angesetzt.

## F. Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

### 1 | Umsatzerlöse

Die LEG-Gruppe erwirtschaftet Erlöse aus der Übertragung von Gütern und Dienstleistungen sowohl zeitraum- als auch zeitpunktbezogen aus den folgenden Bereichen:

#### T86

Erlöse	2019		
	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Erlöse aus sonstigen Leistungen
in Mio. €			
<b>Zeitlicher Ablauf der Erlöserfassung</b>			
Zu einem bestimmten Zeitpunkt	–	195,3	9,5
Über einen Zeitraum	809,4	–	–
<b>Summe</b>	<b>809,4</b>	<b>195,3</b>	<b>9,5</b>

#### T87

Erlöse	2018		
	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Erlöse aus sonstigen Leistungen
in Mio. €			
<b>Zeitlicher Ablauf der Erlöserfassung</b>			
Zu einem bestimmten Zeitpunkt	–	29,5	11,7
Über einen Zeitraum	766,9	–	–
<b>Summe</b>	<b>766,9</b>	<b>29,5</b>	<b>11,7</b>

Folgende Übersicht fasst die Beurteilung, ob ein Kundenvertrag i.S.v. IFRS 15 vorliegt und ob die LEG-Gruppe für eigene Rechnung (Prinzipal = Bruttoumsatz) oder für fremde Rechnung (Agent = Nettoumsatz) verkauft, zusammen:

#### T88

##### Umlegbare Betriebskosten

in Mio. €	Prinzipal-Agent-Beziehungen nach IFRS 15	2019	2018
Betriebskosten – Grundsteuern	–	30,2	24,4
Betriebskosten – Kaltwasserversorgung	Agent	35,1	35,1
Betriebskosten – Entwässerung	Agent	24,7	23,7
Betriebskosten – Warmwasserversorgung	Prinzipal	0,5	0,4
Betriebskosten – Aufzug	Prinzipal	3,0	3,9
Betriebskosten – Müllbeseitigung	Prinzipal	33,5	33,4
Betriebskosten – Ungezieferbekämpfung	Prinzipal	0,6	0,5
Betriebskosten – Gartenpflege	Prinzipal	15,3	14,4
Betriebskosten – Schornsteinfeger	Prinzipal	1,3	1,2
Betriebskosten – Hausmeister	Prinzipal	0,3	0,5
Betriebskosten – Sach- und Haftpflichtversicherung	–	26,6	23,7
Betriebskosten – Wäschepflegeanlagen	–	0,2	0,2
Betriebskosten – Rauchwarnmelder	–	0,7	0,7
Betriebskosten – Heizkosten/Wärmeversorgung	Prinzipal	45,5	43,9
Betriebskosten – Straßenreinigung	Agent	6,3	7,8
Betriebskosten – Gebäudereinigung	Prinzipal	6,2	5,4
Betriebskosten – Beleuchtung	Prinzipal	–0,5	2,0
Betriebskosten – Kabel und TV Multimedia	Prinzipal	2,7	4,6

**Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden**

T89

**Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden**

in Mio. €	2019	2018
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	9,4	4,6
Wertberichtigungen auf Betriebskosten	0,8	n/a
<b>Summe Vertragsvermögenswerte</b>	<b>10,2</b>	<b>4,6</b>
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	-33,0	-38,5
<b>Summe Vertragsverbindlichkeiten</b>	<b>-33,0</b>	<b>-38,5</b>

Die Erlöse aus Betriebskosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die bereits zum Beginn der Periode unsaldiert 284,6 Mio. Euro (Vorjahr: 271,9 Mio. Euro) betragen. Dem stehen saldierungsfähige Aktiva in Höhe von 269,3 Mio. Euro (Vorjahr: 250,7 Mio. Euro) entgegen.

**2 | Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung**

T90

**Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung**

in Mio. €	2019	2018
Nettokaltmieten	586,1	560,2
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-2,8	-4,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-61,0	-51,8
Personalaufwand	-68,2	-60,3
Wertberichtigung Mietforderungen	-7,9	-8,4
Abschreibungen	-10,0	-6,1
Sonstiges	-1,2	-10,5
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>435,0</b>	<b>418,6</b>
<b>Net Operating Income-Marge (in %)</b>	<b>74,2</b>	<b>74,7</b>
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	8,3	5,8
Abschreibungen	10,0	6,1
<b>Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>453,3</b>	<b>430,5</b>
<b>Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)</b>	<b>77,3</b>	<b>76,8</b>

Die LEG-Gruppe konnte die Erlöse aus Nettokalmtieten im Berichtszeitraum um 25,9 Mio. Euro (4,6 %) steigern. Die Miete auf vergleichbarer Fläche pro qm konnte dabei im Berichtszeitraum um 2,9 % zulegen.

Außerdem führt die Leasingbilanzierung nach IFRS 16 zu einer Verbesserung des Ergebnisses aus Betriebs- und Heizkosten (1,2 Mio. Euro) und des Postens Sonstiges (4,3 Mio. Euro) bei gleichzeitig gegenläufiger Erhöhung der Abschreibungsaufwendungen (3,0 Mio. Euro). Die Erhöhung der Personalaufwendungen um 7,9 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf gestiegene Aufwendungen für die eigene Handwerkerorganisation zurückzuführen.

Das bereinigte Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung stieg um 5,3 % leicht überproportional im Vergleich zur Mietentwicklung, sodass die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge im Geschäftsjahr 2019 entsprechend auf 77,3 % (Vorjahr: 76,8 %) ausgeweitet werden konnte.

Die Abschreibungen sind im Wesentlichen durch die Erstanwendung des IFRS 16 angestiegen. Im Berichtszeitraum sind folgende Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung enthalten.

T91

**Abschreibungsaufwand Leasing**

in Mio. €	2019
Nutzungsrechte Gebäude	0,1
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	4,9
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,0
<b>Abschreibungsaufwand Leasing</b>	<b>7,0</b>

Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen geringwertigen Vermögenswert von 0,3 Mio. Euro enthalten.



### 3 | Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

T92

#### Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	2019	2018
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	195,3	29,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-195,5	-29,5
<b>Ertrag/Verlust aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-0,2</b>	<b>-</b>
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	0,2	1,8
<b>Bereinigter Ertrag/Verlust aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>0,0</b>	<b>1,8</b>
Personalaufwand	-0,6	-0,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,5	-0,3
<b>Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,9</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,9</b>

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

Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 195,3 Mio. Euro und betreffen im Wesentlichen einen Blockverkauf, der im Geschäftsjahr 2019 beurkundet wurde.

### 4 | Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt in 2019 923,4 Mio. Euro (2018: 800,9 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. Ankäufen) entspricht dies einem Anstieg von 8,3 % (2018: 8,2 %).

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekte) liegt zum 31. Dezember 2019 inkl. Ankäufen bei 1.353 Euro/qm (31. Dezember 2018: 1.198 Euro/qm) sowie exkl. Ankäufen bei 1.346 Euro/qm. Inklusive Investitionen in Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen entwickelte sich der durchschnittliche Portfoliowert im Geschäftsjahr damit um 12,4 % (2018: 10,3 %).

Die Portfoliowertsteigerung resultiert zum überwiegenden Teil aus der positiven Entwicklung der Mieten sowie aus der Reduzierung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes.

### 5 | Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen setzt sich wie folgt zusammen:

T93

#### Ergebnis aus sonstigen Leistungen

in Mio. €	2019	2018
<b>Erlöse aus sonstigen Leistungen</b>	<b>9,5</b>	<b>11,7</b>
Bezogene Leistungen	-0,7	-0,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1,8	-2,1
Personalaufwand	-0,9	-0,9
Abschreibungen	-2,8	-2,5
<b>Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen</b>	<b>-6,2</b>	<b>-6,4</b>
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>3,3</b>	<b>5,3</b>

In den sonstigen Leistungen werden die Erzeugung von Strom und Wärme, Tätigkeiten aus EDV-Dienstleistungen gegenüber Dritten sowie für fremde Immobilien erbrachte Verwaltungsleistungen ausgewiesen.

Aufgrund einer längeren Inventur des Biomasse-Heizkraftwerks kann das sehr gute operative Ergebnis der Strom- und Wärmeerzeugung des Vorjahres im Geschäftsjahr 2019 nicht erreicht werden.

**6 | Verwaltungs- und andere Aufwendungen**

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

**T94****Verwaltungs- und andere Aufwendungen**

in Mio. €	2019	2018
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 31,5	- 17,5
Personalaufwand	- 30,1	- 24,8
Bezogene Leistungen	- 1,1	- 0,9
Abschreibungen	- 3,4	- 1,6
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>- 66,1</b>	<b>- 44,8</b>

Die in der obigen Tabelle enthaltenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen teilen sich wie folgt auf:

**T95****Aufteilung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen**

in Mio. €	2019	2018
Rechts- und Beratungskosten	- 8,3	- 7,9
Miet- und sonstige Kosten Geschäftsräume	- 4,1	- 4,2
Jahresabschluss-, Buchführungs- und Prüfungskosten	- 2,1	- 2,0
Aufwendungen für Porto, Telekommunikation, EDV	- 0,5	- 0,5
Zeitarbeit	- 0,1	- 0,7
Kraftfahrzeuge	- 0,4	- 0,4
Reisekosten	- 0,6	- 0,5
Werbekosten	- 0,4	- 0,5
Übrige Aufwendungen	- 4,7	- 1,1
Sonstiges	- 10,3	0,3
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>- 31,5</b>	<b>- 17,5</b>

Der wesentliche Treiber für den Anstieg der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen um 21,3 Mio. Euro sind im Wesentlichen der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie ein Anstieg des Personalaufwands aufgrund gestiegener Abfindungszahlungen um 5,3 Mio. Euro. Die übrigen Aufwendungen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalteten Zuwendungen zur Stiftung „Dein Zuhause hilft“ und einen gegenläufigen Einmalertrag aus der Beendigung der Zusammenarbeit mit innogy. Die sonstigen Aufwendungen betreffen Grunderwerbsteuer aus einem Ankauf aus 2016.

Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sinken moderat um - 2,40 % auf 33,2 Mio. Euro und damit gegenläufig zur Entwicklung der Mieterlöse.

Die Abschreibungen sind im Wesentlichen durch die Erstanwendung des IFRS 16 angestiegen. Im Berichtszeitraum sind folgende Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen enthalten.

**T96****Abschreibungsaufwand Leasing**

in Mio. €	2019
Nutzungsrechte Gebäude	2,0
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,3
Nutzungsrechte Software	0,1
<b>Abschreibungsaufwand Leasing</b>	<b>2,4</b>

Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen geringwertigen Vermögenswert von 0,1 Mio. Euro enthalten.

## 7 | Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

T97

### Zinsaufwendungen

in Mio. €	2019	2018
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	- 68,6	- 67,4
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	- 34,9	- 14,0
Vorfälligkeitsentschädigungen	- 27,6	- 0,1
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	- 7,9	- 10,4
Zinsaufwendungen Änderung Pensionsrückstellungen	- 2,5	- 2,4
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	- 6,5	- 0,4
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	- 2,2	- 0,8
Übrige Zinsaufwendungen	- 2,9	- 13,8
<b>Zinsaufwendungen</b>	<b>- 153,1</b>	<b>- 109,3</b>

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um 20,9 Mio. Euro auf 34,9 Mio. Euro. Wesentlicher Treiber dieses Anstiegs ist die Wandlung und die damit einhergehende Aufzinsung der Basisschuldkomponente der ehemals ausstehenden Wandelanleihe in Höhe von 17,7 Mio. Euro. Aus den vorzeitigen Rückzahlungen von Bank- und Förderdarlehen entstand ein Gesamtaufwand aus Darlehensamortisation in Höhe von 4,6 Mio. Euro. Aufwandsmindernd wirkten zudem positive Bewertungseffekte aus Förderdarlehen i.V.m. IFRS 9.B5.4.6, welche auf Erwartungsänderungen in Bezug auf die erwarteten zukünftigen Cashflows der Förderdarlehen zurückzuführen sind.

In den Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation ist der Bewertungseffekt der Wandelanleihen sowie der Unternehmensanleihe in Höhe von 21,3 Mio. Euro (2018: 10,0 Mio. Euro) enthalten.

Der Anstieg der Vorfälligkeitsentschädigungen auf 27,6 Mio. Euro resultiert aus der vorzeitigen Rückzahlung von Bank- und Förderdarlehen.

Der Anstieg der Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva resultiert aus der Bewertung der Put-Optionen.

Der Anstieg der Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung um 1,4 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum ist auf die Erstanwendung des IFRS 16 zurückzuführen.

Der Rückgang der übrigen Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Ablösung von Zinsderivaten im Vorjahr, die zu Einmaleffekten von -13,5 Mio. Euro führten. Darüber hinaus führt die geringere Anzahl an Zinsderivaten zu einer Reduzierung der Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten.

## 8 | Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten

Im Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten werden die Bewertungsergebnisse von freistehenden Derivaten sowie dem ineffektiven Teil von Zinssicherungsinstrumenten ausgewiesen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beträgt das Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten -96,1 Mio. Euro (2018: 25,4 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum resultiert das Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten vorrangig aus Marktwertänderung der eingebetteten Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen in Höhe von -94,8 Mio. Euro (2018: 26,5 Mio. Euro).

Im Geschäftsjahr 2019 gab es zu buchende Ineffektivitäten in Höhe von 0,0 Mio. Euro (2018: 0,2 Mio. Euro).

## 9 | Ertragsteuern

Der Aufwand bzw. Ertrag für Ertragsteuern gliedert sich nach der Herkunft wie folgt:

### T98

#### Ertragsteuern

in Mio. €	2019	2018
Laufende Ertragsteuern	- 15,0	- 6,5
Steuerlatenzen	- 215,2	- 242,8
<b>Ertragsteuern</b>	<b>- 230,2</b>	<b>- 249,3</b>
Davon Steuererstattungen früherer Jahre	0,1	0,3

Ausgehend vom Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern und der rechnerischen Ertragsteuer gestaltet sich die Überleitung auf die tatsächlichen Ertragsteuern wie folgt:

### T99

#### Überleitung Ertragsteuern

in Mio. €	2019	2018
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	1.051,3	1.096,4
Konzernsteuersatz in %	31,2	31,2
<b>Erwartete Ertragsteuern</b>	<b>- 328,3</b>	<b>- 342,1</b>
Steuerminderung wegen steuerfreier Erträge und außerbilanzieller Kürzungen	111,3	101,0
Mehrsteuern wegen nicht abzugsfähiger Aufwendungen und außerbilanzieller Hinzurechnungen	- 9,5	- 4,2
Steuereffekt aufgrund von aktiven latenten Steuern auf Verlust-/bzw. Zinsvorräte sowie nicht erfolgtem Ansatz von aktiven latenten Steuern mangels Werthaltigkeit	- 2,2	- 4,0
Ertragsteuern, die Vorperioden betreffen	- 1,4	- 0,1
Steuerminderungen/-erhöhungen wegen Steuersatzänderungen	-	-
Sonstiges	- 0,2	0,1
<b>Ertragsteuern laut Gesamtergebnisrechnung</b>	<b>- 230,2</b>	<b>- 249,3</b>
Effektiver Steuersatz in %	21,9	22,7

Es wird erwartet, dass sich die Steuerabgrenzungen aus langfristigen Vermögenswerten und langfristigen Schulden nach mehr als zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag umkehren werden.

Der zur Ermittlung der rechnerischen Ertragsteuern anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15 %, für den Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die Körperschaftsteuer und die Gewerbesteuer von 15,4 % aufgrund einer Messzahl in Höhe von 3,5 % und einem durchschnittlichen Hebesatz in Höhe von 440 % (Stadt Düsseldorf).

## 10 | Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem das Periodenergebnis, welches den Anteilseignern zusteht, durch die durchschnittliche Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres geteilt wird.

### T100

#### Ergebnis je Aktie – unverwässert

	2019	2018
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	817,2	843,0
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	64.820.501	63.188.185
<b>Ergebnis je Aktie unverwässert in €</b>	<b>12,61</b>	<b>13,34</b>

### T101

#### Ergebnis je Aktie – verwässert

	2019	2018
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	817,2	843,0
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern	2,7	3,9
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihe nach Steuern	82,5	- 26,5
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	13,5	7,5
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	915,9	827,9
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	64.820.501	63.188.185
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Abschreibungen der Wandelanleihe	8.323.909	9.022.414
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	73.144.410	72.210.599
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>12,52</b>	<b>11,47</b>
<b>Ergebnis je Aktie verwässert in €</b>	<b>12,52</b>	<b>11,47</b>

Die LEG Immo hat am 2. September 2019 bekannt gegeben, dass sie von ihrem vorzeitigen Rückzahlungsrecht der Wandelanleihe 2014/2021 Gebrauch macht. Es hat daraufhin eine vollständige Wandlung durch die Anleihegläubiger stattgefunden, wodurch insgesamt 5.821.651 neue Aktien entstanden sind.

Per 31. Dezember 2019 hat die LEG Immo potenzielle Stammaktien aus Wandelschuldverschreibungen ausstehend, welche den Inhaber der Anleihe zum Tausch gegen bis zu 8,3 Mio. Aktien ermächtigen.

Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien um die Anzahl aller potenziell verwässernden Aktien erhöht. Das Periodenergebnis wird um die im Falle einer vollständigen Ausübung der Wandlungsrechte wegfallenden Aufwendungen für den Zinscoupon, die Bewertung der eingebetteten Derivate sowie der Amortisation der Wandelanleihe und den daraus resultierenden Steuereffekt bereinigt.

#### EPRA-Ergebnis je Aktie – keine IFRS-Kennzahl

In der folgenden Tabelle ist das Ergebnis je Aktie gemäß den Best-Practice-Recommendations der EPRA (European Public Real Estate Association) dargestellt:

#### T102

##### EPRA-Ergebnis je Aktie

in Mio.€	Q4 2019	Q4 2018	2019	2018
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	331,0	437,9	817,2	843,0
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-371,8	-417,4	-923,4	-800,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	-0,7	0,3	2,1	2,5
Steueraufwand aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	9,4	0,4	12,3	1,1
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	3,5	-74,6	96,1	-25,4
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	11,4	0,1	11,4	0,8
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	86,6	143,1 <sup>1</sup>	211,9	232,8
Refinanzierungsaufwendungen	20,3	0,1	25,2	1,1
Übrige Zinsaufwendungen	2,7	13,7	2,9	13,8
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,1	-0,1	0,4	0,2
<b>EPRA-Periodenergebnis</b>	<b>92,5</b>	<b>103,5<sup>1</sup></b>	<b>256,1</b>	<b>269,0</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	69.001.211	63.188.185	64.820.501	63.188.185
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,34	1,64 <sup>1</sup>	3,95	4,26
Potenziell verwässernde Aktien	2.822.177	5.635.729	4.912.532	5.635.729
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	-	0,3	-	1,2
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	-1,5	1,4	11,7	5,7
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	91,0	105,2 <sup>1</sup>	267,8	275,9
Anzahl verwässerter Aktien	71.823.388	68.823.914	69.733.033	68.823.914
<b>= EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in €</b>	<b>1,28</b>	<b>1,53<sup>1</sup></b>	<b>3,84</b>	<b>4,01</b>

<sup>1</sup> Vorjahreswert angepasst aufgrund veränderter Berechnung

## G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

### 1 | Zusammenstellung des Finanzmittelfonds

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln in der Bilanz, also Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

### 2 | Sonstige Angaben zur Kapitalflussrechnung

Für die drei nach IFRS 3 neu einbezogenen Gesellschaften der Baum-Gruppe hat die LEG Immo 248,7 Mio. inklusive übernommener Bankbestände (0,6 Mio. Euro) bezahlt. Die Zahlungen für den Ankauf der restlichen Anteile an der EnergieServicePlus GmbH betragen 17,5 Mio. Euro.

Aus der Begebung von Namensschuldverschreibungen sind der LEG Immo im Geschäftsjahr 100,0 Mio. Euro und aus der Ausgabe einer Unternehmensanleihe 800,0 Mio. Euro zugeflossen.

Daneben hat die LEG Immo wie schon im Vorjahr 0,7 Mio. Euro für Kapitaleinzahlungen bei der ESP erhalten.

Die Ausschüttungen an die Minderheitsgesellschafter betreffen die nicht beherrschenden Anteile an der ESP mit 1,4 Mio. Euro, die nicht beherrschenden Anteile an der Solis GmbH mit 4,5 Mio. Euro und die nicht beherrschenden Anteile an der TSP mit 1,8 Mio. Euro.

Die Auszahlung für Erwerbe von Unternehmen nach IFRS 3 werden als Auszahlungen für vollkonsolidierte Unternehmen, die Auszahlung für Erwerbe von den Unternehmen, die nicht nach IFRS 3 bilanziert werden nach der wirtschaftlichen Betrachtungsweise als Auszahlungen für Investment Properties gezeigt.

Der Mittelabfluss aus der Tilgung von Bankdarlehen enthielt auch gezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen und Zahlungen aus der Auflösung von Sicherungsgeschäften, welche aufgrund der vorzeitigen Rückführung der Darlehen angefallen sind.

Der sonstige Abgang innerhalb der Finanzschulden von 283,3 Mio. Euro resultiert aus der Umwandlung der in 2014 ausgegebenen Wandelschuld in das Eigenkapital der LEG Immo.

#### T103

##### Überleitungsrechnung Finanzschulden 2019

in Mio. €	01.01.2019	Cashflows	Non-Cash Changes			Sonstiges	31.12.2019
			Akquisition	Fair Value Änderungen	Amortisierung aus der Effektivzinsmethode		
Finanzschulden	4.575,0	646,8	-	-	34,9	- 283,3	4.973,4
Leasingverbindlichkeiten	81,9 <sup>1</sup>	- 10,7	9,3	-	-	-	80,5
<b>Summe</b>	<b>4.656,9</b>	<b>636,1</b>	<b>9,3</b>	<b>-</b>	<b>34,9</b>	<b>- 283,3</b>	<b>5.053,9</b>

<sup>1</sup> Änderung der Vorjahreswerte aufgrund Erstanwendung IFRS 16

#### T104

##### Überleitungsrechnung Finanzschulden 2018

in Mio. €	01.01.2018	Cashflows	Non-Cash Changes			Sonstiges	31.12.2018
			Akquisition	Fair Value Änderungen	Amortisierung aus der Effektivzinsmethode		
Finanzschulden	4.273,9	290,3	-	-	14,0	- 3,2	4.575,0
Leasingverbindlichkeiten	25,7	- 4,6	2,0	-	-	-	23,1
<b>Summe</b>	<b>4.299,6</b>	<b>285,7</b>	<b>2,0</b>	<b>-</b>	<b>14,0</b>	<b>- 3,2</b>	<b>4.598,1</b>

## H. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Aufgrund der Überarbeitung der internen Managementberichterstattung entfällt seit dem Geschäftsjahr 2016 die Steuerung der LEG Immo nach zwei Segmenten. Der Konzern wird nach einem Segment gesteuert.

### I. Sonstige Angaben

#### 1 | Übersicht zu den Kostenarten

In den unterschiedlichen Funktionsbereichen sind in Summe folgende Kostenarten enthalten:

##### T105

#### Kostenarten

in Mio. €	2019	2018
Bezogene Leistungen	264,6	244,8
Personalaufwand	100,9	87,7
Abschreibungen	16,2	10,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	69,2	60,0

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden unter anderem Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen gezeigt.

##### T106

#### Personalaufwand

in Mio. €	2019	2018
Kosten für Löhne und Gehälter	83,5	73,8
Kosten der sozialen Sicherheit	16,0	12,5
Kosten der Altersversorgung	1,4	1,4
<b>Summe Personalaufwand</b>	<b>100,9</b>	<b>87,7</b>

## 2 | Kapitalmanagement

Das Ziel der LEG-Gruppe im Hinblick auf das Kapitalmanagement ist einerseits die Sicherstellung der Unternehmensfortführung als auch die Generierung von Erträgen für die Anteilseigner. Daneben sollen allen anderen Interessengruppen der LEG-Gruppe die ihnen zustehenden Leistungen bereitgestellt werden. Insgesamt wird die Wertsteigerung der LEG-Gruppe angestrebt.

Diese ganzheitliche Strategie des Kapitalmanagements ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die LEG-Gruppe überwacht branchenüblich das Kapital auf Basis des Netto-Verschuldungsgrades. Der Netto-Verschuldungsgrad stellt das Verhältnis von Nettofremdkapital zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar. Hierbei ergibt sich das Nettofremdkapital aus dem Abzug der flüssigen Mittel von den Finanzschulden.

Unverändert zum Vorjahr bestand das Ziel der LEG-Gruppe im aktuellen Geschäftsjahr darin, einen angemessenen Verschuldungsgrad aufrechtzuerhalten, um weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu wirtschaftlich angemessenen Finanzierungskosten nachhaltig sicherzustellen. Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2019 und zum 31. Dezember 2018 ermittelt sich wie folgt:

##### T107

#### Verschuldungsgrad

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2018
Finanzschulden	5.053,9	4.598,1
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	31,8	–
Flüssige Mittel	451,2	233,6
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>4.570,9</b>	<b>4.364,5</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.031,1	10.709,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	25,2	20,3
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	53,5	–
<b>Summe</b>	<b>12.109,8</b>	<b>10.729,3</b>
<b>Nettoverschuldungsgrad in %</b>	<b>37,7</b>	<b>40,7</b>

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beziehen sich in der obigen Tabelle ausschließlich auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Der Konzern unterliegt Covenants, die weder im Berichts- noch im Vorjahr verletzt wurden. Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr erreicht.

Zu verfügungsbeschränkten Mitteln verweisen wir auf das > **Kapitel E.6.**

## 3 | Finanzinstrumente

## a) Sonstige Angaben zu den Finanzinstrumenten

In der nachfolgenden Tabelle sind die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und -klassen dargestellt. Dabei werden auch die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IFRS 9 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nicht finanziellen Vermögenswerte und nicht finanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen:

T108

## Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2019

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2019	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.12.2019
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
<b>Aktiva</b>					
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>23,2</b>				<b>23,2</b>
AC	11,2	11,2			11,2
FVtPL	12,0		12,0		12,0
Derivate im Hedge Accounting	–				–
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>82,0</b>				<b>82,0</b>
AC	76,7	76,7			76,7
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	5,3				5,3
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>451,2</b>				<b>451,2</b>
AC	451,2	451,2			451,2
<b>Summe</b>	<b>556,4</b>	<b>539,1</b>	<b>12,0</b>		<b>556,4</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>					
AC	539,1	539,1			539,1
FVtPL	12,0	12,0			12,0

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through profit and loss

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2019	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.12.2019
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
<b>Passiva</b>					
<b>Finanzschulden</b>	<b>– 5.053,9</b>				<b>– 5.306,8</b>
FLAC	– 4.973,4	– 4.973,4			– 5.306,8
Schulden aus Leasingfinanzierung	– 80,5			– 80,5	
<b>Sonstige Schulden</b>	<b>– 391,9</b>				<b>– 391,9</b>
FLAC	– 126,8	– 126,8			– 126,8
Derivate HFT	– 60,3		– 60,3		– 60,3
Derivate im Hedge Accounting	– 39,0				– 39,0
Sonstige nicht finanzielle Schulden	– 165,8				– 165,8
<b>Summe</b>	<b>– 5.445,8</b>	<b>– 5.100,2</b>	<b>– 60,3</b>	<b>– 80,5</b>	<b>– 5.698,7</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>					
FLAC	– 5.100,2	– 5.100,2			– 5.433,6
Derivate HFT	– 60,3		– 60,3		– 60,3

FLAC = Financial Liabilities at Cost

HFT = Held for Trading



## T109

## Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2018

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2018	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IAS 17)	
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		Zeitwert 31.12.2018
<b>Aktiva</b>					
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>10,7</b>				<b>10,7</b>
AC	1,5	0,1			0,1 <sup>1</sup>
FVtPL	9,2		9,2		9,2 <sup>1</sup>
Derivate im Hedge Accounting	–				–
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>47,7</b>				<b>47,7</b>
AC	38,1	38,1			38,1
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	9,6				9,6
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>233,6</b>				<b>233,6</b>
AC	233,6	233,6			233,6
<b>Summe</b>	<b>292,0</b>	<b>271,8</b>	<b>9,2</b>		<b>292,0</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>					
AC	273,2	271,8			271,8
FVtPL	9,2		9,2		9,2

<sup>1</sup> Vorjahreszahl angepasst

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through profit and loss

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2018	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IAS 17)	
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		Zeitwert 31.12.2018
<b>Passiva</b>					
<b>Finanzschulden</b>	<b>– 4.598,1</b>				<b>– 4.747,4</b>
FLAC	– 4.575,0	– 4.575,0			– 4.724,0
Schulden aus Leasingfinanzierung	– 23,1			– 23,1	– 23,4
<b>Sonstige Schulden</b>	<b>– 530,8</b>				<b>– 530,3</b>
FLAC	– 109,4	– 109,4			– 108,9
Derivate HFT	– 262,2		– 262,2		– 262,2
Derivate im Hedge Accounting	– 20,8				– 20,8
Sonstige nicht finanzielle Schulden	– 138,4				– 138,4
<b>Summe</b>	<b>– 5.128,9</b>	<b>– 4.684,4</b>	<b>– 262,2</b>	<b>– 23,1</b>	<b>– 5.277,7</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>					
FLAC	– 4.684,4	– 4.684,4			– 4.832,9
Derivate HFT	– 262,2		– 262,2		– 262,2

FLAC = Financial Liabilities at Cost

HFT = Held for Trading

Zum 31. Dezember 2019 beträgt der Fair Value der Kleinstbeteiligungen 12,0 Mio. Euro. Hieraus ergibt sich eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: 9,1 Mio. Euro) von 2,9 Mio. Euro, welche ergebniswirksam erfasst wurde.

Der Fair Value der Kleinstbeteiligungen wird mittels DCF-Verfahren ermittelt, da keine notierten Preise an einem aktiven Markt für die entsprechenden Beteiligungen verfügbar sind. Der mittels Bewertungsmodellen bestimmte Fair Value wird dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 zugeordnet. Die Einordnung in Level 3 erfolgt aufgrund der im Bewertungsmodell verwendeten nicht am Markt beobachtbaren Parameter. Dabei handelt es sich insbesondere um den Kapitalisierungszins in Höhe von 4,8%. Zum 31. Dezember 2019 beträgt der Fair Value der Kleinstbeteiligungen 12,0 Mio. Euro. Der Stresstest dieses Parameters ergibt bei plus 50 Basispunkten eine Senkung des Fair Values auf 11,0 Mio. Euro und bei minus 50 Basispunkten eine Erhöhung des Fair Values auf 13,2 Mio. Euro.

Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Schulden haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Die bilanzierten Werte entsprechen näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

In der Klasse Finanzschulden werden originäre Finanzinstrumente geführt (Schulden aus Immobilien- und Unternehmensfinanzierung, Kategorie FLAC), deren beizulegender Zeitwert nicht dem Buchwert entspricht. Der beizulegende Zeitwert der Darlehensverbindlichkeiten ergibt sich als Barwert der zukünftigen Cashflows, unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag gültigen risikolosen Zinssätze sowie des LEG-spezifischen Risikoaufschlages.

Die Nettoergebnisse je Bewertungskategorie gliedern sich wie folgt:

#### T110

##### Nettoergebnisse

in Mio. €	2019
AC	- 4,2
FVtPL (assets)	6,0
FVtPL (liabilities)	- 96,1
FLAC	- 131,2
<b>Summe</b>	<b>- 225,5</b>

#### T111

##### Nettoergebnisse

in Mio. €	2018
AC	- 6,5
FVtPL (assets)	1,2
FVtPL (liabilities)	25,0
FLAC	- 82,2
<b>Summe</b>	<b>- 62,5</b>

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at Cost

Die Nettoergebnisse enthalten sowohl Bewertungseffekte als auch unterjährige Zinsaufwendungen und -erträge.

## b) Risikomanagement

### Grundsätze des Risikomanagements

Die LEG-Gruppe sieht sich durch den Einsatz von Finanzinstrumenten Ausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und Marktrisiken ausgesetzt. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, besteht bei der LEG-Gruppe ein wirksames Risikomanagementsystem, das durch eine klare funktionale Organisation des Risikosteuerungsprozesses unterstützt wird.

Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird regelmäßig und unternehmensweit vom Bereich Revision und Compliance überprüft und bewertet; bei erforderlichen Anpassungsmaßnahmen oder erkannten Verbesserungsmöglichkeiten berät, prüft und überwacht der Bereich Revision und Compliance diese Tätigkeiten.

Der Rahmen der Finanzpolitik wird seitens des Vorstands festgelegt und durch den Aufsichtsrat überwacht. Die Umsetzung der Finanzpolitik obliegt dem Bereich Corporate Finance und Treasury, das laufende Risikomanagement dem Bereich Controlling und Risikomanagement. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente ist durch eine entsprechende Treasury-Richtlinie geregelt, die vom Vorstand verabschiedet und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben wurde, und kann nur zur Absicherung bestehender Grundgeschäfte, zukünftiger Zahlungsströme sowie geplanter Transaktionen, deren Eintreten hinreichend wahrscheinlich ist, erfolgen. Derivative Finanzinstrumente werden nur zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken abgeschlossen.

### c) Ausfallrisiken

Als Kredit- bzw. Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Geschäftspartner – im Wesentlichen die Mieter der von der LEG-Gruppe gehaltenen Immobilien – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für die LEG-Gruppe zu einem Verlust führen wird. Zur größtmöglichen Vermeidung sowie zur Steuerung der Ausfallrisiken wird eine Überprüfung der Bonitäten bei Neuvermietungen vorgenommen.

Ausfallrisiken existieren für alle Klassen von Finanzinstrumenten, insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die LEG-Gruppe sieht sich keinem wesentlichen Bonitätsrisiko gegenüber einer einzelnen Vertragspartei ausgesetzt. Die Konzentration des Bonitätsrisikos ist aufgrund der breiten und heterogenen Mieterschaft begrenzt.

Aus der Vermietung und Verpachtung ergeben sich Bruttoforderungen in Höhe von 23,4 Mio. Euro (Vorjahr: 25,3 Mio. Euro). Es sind Wertberichtigungen in Höhe von 15,6 Mio. Euro (Vorjahr: 17,7 Mio. Euro) gebildet, sodass zum 31. Dezember 2019 Nettomietforderungen in Höhe von 7,8 Mio. Euro (Vorjahr: 7,6 Mio. Euro) ausgewiesen werden. In diesem Rahmen existieren Mietsicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen) in Höhe von 15,4 Mio. Euro (Vorjahr: 17,1 Mio. Euro), die für die Verrechnung der offenen Forderungen nur unter restriktiven Bedingungen in Betracht kommen.

Eine Verrechnung ist nur möglich, wenn die Forderung, mit der verrechnet wird, entweder:

- unstreitig ist oder
- rechtskräftig durch ein Urteil festgestellt wurde oder
- offensichtlich begründet ist.

Eine Verrechnung durch den Vermieter mit offenkundig streitigen oder mietvertragsfremden Forderungen (wie zum Beispiel Forderungen aus Betriebskosten) ist unzulässig. Zusätzlich sind insbesondere die Einschränkungen des § 9 Abs. 5 Satz 1 WoBindG zu beachten.

Die Wertberichtigungen auf Mietforderungen erfolgten im Wesentlichen mittels des vereinfachten Ansatzes nach IFRS 9, ohne Berücksichtigung der Sicherheiten.

Bezüglich der Flüssigen Mittel und der Derivate schließt die LEG-Gruppe entsprechende Verträge grundsätzlich nur mit Finanzinstituten mit sehr guter Bonität ab. Die Bonität der Vertragspartner ist Gegenstand einer laufenden Überwachung und Beurteilung seitens der LEG-Gruppe. Zur Beurteilung werden hierbei externe Ratings verschiedener Agenturen (etwa Standard & Poors, Moody's, Fitch und andere), interne Research-Ergebnisse sowie eingeholte Finanzmarkt-Informationen herangezogen. Dabei bedient sich die LEG-Gruppe – je nach Verfügbarkeit aussagekräftiger Bonitätsinformationen – einer oder mehrerer der beschriebenen Datenquellen. Bei deutlicher Verschlechterung der Bonität des Vertragspartners ist die LEG-Gruppe bestrebt, bestehende Positionen schnellstmöglich abzubauen. Neue Positionen werden mit den zuvor abgelösten Vertragspartnern dann nicht mehr eingegangen.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, stellen die Buchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte, abzüglich jeglicher Wertberichtigungen, das höchstmögliche Ausfallrisiko dar. Bei den finanziellen Vermögenswerten entspricht der Buchwert dem maximalen Ausfallrisiko. Das Ausfallrisiko der Zinsderivate ist auf den Betrag der bilanzierten positiven Zeitwerte der Derivate begrenzt.

Die folgende Tabelle stellt die finanziellen Vermögenswerte dar, die zum Abschlussstichtag als wertgemindert bestimmt wurden:

#### T112

##### Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2019

in Mio. €	Buchwert vor der Wertminderung	Wertminderung	Buchwert
Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2019			
Ausleihungen und Darlehen	0,2	–	0,2
Übrige finanzielle Vermögenswerte	29,1	– 0,2	28,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30,6	– 16,2	14,4
Flüssige Mittel	451,2	–	451,2
<b>Summe</b>	<b>511,1</b>	<b>– 16,4</b>	<b>494,7</b>

#### T113

##### Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2018

in Mio. €	Buchwert vor der Wertminderung	Wertminderung	Buchwert
Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2018			
Ausleihungen und Darlehen	0,2	0,0	0,2
Übrige finanzielle Vermögenswerte	23,9	– 0,4	23,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33,9	– 18,1	15,8
Flüssige Mittel	233,6	–	233,6
<b>Summe</b>	<b>291,6</b>	<b>– 18,5</b>	<b>273,1</b>

Für Forderungen aus Lieferung und Leistung wendet die LEG den vereinfachten Ansatz des „Expected Credit Loss“-Modells nach IFRS 9 an, um eine potenzielle Wertminderung bereits bei Zugang der Forderung zu berücksichtigen. Demzufolge werden für alle Forderungen aus Lieferung und Leistungen die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste herangezogen. In der Ermittlung der Wertberichtigungssätze für Mietforderungen werden innerhalb der einzelnen Überfälligkeitlaufbänder auch lagespezifische Risiko-profile berücksichtigt. Hierin ist sowohl die historische Ausfallrate offener Mietforderungen als auch eine Einschätzung über die zukünftige Entwicklung einer Lage enthalten.

Die Lagen werden in drei Kategorien (gut, mittel, schlecht) unterteilt, sodass sich nach IFRS 9 im Berichtsjahr (unverändert zum Vorjahr) folgende Wertberichtigungsmatrix ergibt:

**T114****Wertberichtigungsätze auf Mietforderungen – IFRS 9**

Alter der Mietforderung/ Überfälligkeit in Tagen	Status des Miet- verhältnisses	Wertberichtigung in %		
		gute Lage	mittlere Lage	schlechte Lage
0 bis 60	aktiv	–	25,0	45,0
61 bis 90	aktiv	8,0	35,0	55,0
91 bis 120	aktiv	10,0	37,0	57,0
121 bis 180	aktiv	13,0	40,0	60,0
größer 180	aktiv	18,0	45,0	65,0
0 bis 60	ehemalig	43,0	70,0	90,0
größer 60	ehemalig	60,0	87,0	100,0

Die Bruttoforderungen, aufgeteilt nach Überfälligkeitslaufbändern und lagespezifischen Risikoprofilen, umfassen die Mietforderungen nach Verrechnung mit bestehenden Mieterguthaben. Unter Berücksichtigung der Wertberichtigungsätze ergeben sich zum Bilanzstichtag folgende Nettoforderungen:

**T115****Wertberichtigung auf Mietforderungen – IFRS 9**

in Mio. €

Alter der Mietforderung/ Überfälligkeit in Tagen	Status des Miet- verhältnisses	Bruttoforderungen			Wert- berichtigung	<b>Netto- forderungen 31.12.2019</b>
		gute Lage	mittlere Lage	schlechte Lage		
0 bis 60	aktiv	0,3	1,1	3,2	1,7	2,9
61 bis 90	aktiv	0,1	0,2	0,6	0,4	0,5
91 bis 120	aktiv	0,1	0,2	0,5	0,4	0,4
121 bis 180	aktiv	0,0	0,2	0,5	0,4	0,3
größer 180	aktiv	0,3	0,9	2,5	2,1	1,6
0 bis 60	ehemalig	0,0	0,2	0,5	0,6	0,1
größer 60	ehemalig	0,5	2,2	7,3	9,6	0,4
		<b>1,3</b>	<b>5,0</b>	<b>15,1</b>	<b>15,2</b>	<b>6,2</b>

**T116****Wertberichtigung auf Mietforderungen – IFRS 9**

in Mio. €

Alter der Mietforderung/ Überfälligkeit in Tagen	Status des Miet- verhältnisses	Bruttoforderungen			Wert- berichtigung	Netto- forderungen 31.12.2018
		gute Lage	mittlere Lage	schlechte Lage		
0 bis 60	aktiv	0,3	1,1	3,9	2,0	3,3
61 bis 90	aktiv	–	0,2	0,6	0,4	0,4
91 bis 120	aktiv	–	0,2	0,6	0,4	0,4
121 bis 180	aktiv	0,1	0,2	0,8	0,5	0,6
größer 180	aktiv	0,2	0,6	2,2	1,8	1,2
0 bis 60	ehemalig	–	0,2	0,9	1,0	0,1
größer 60	ehemalig	0,4	2,3	8,3	10,5	0,5
		<b>1,0</b>	<b>4,8</b>	<b>17,3</b>	<b>16,6</b>	<b>6,5</b>

Bei den Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sowie noch nicht fälligen Mietforderungen erfolgte im Berichtsjahr erstmalig eine Wertberichtigung von 12,4%. Die erwartete Verlustquote ist anhand der historischen Ausfallrate von sämtlichen sollgestellten Posten geschätzt worden.

Mietforderungen und Forderungen aus Betriebskosten werden ausgebucht, wenn nach angemessener Einschätzung keine Realisierbarkeit mehr gegeben ist.

Aufgegliedert ergeben sich folgende Wertberichtigungen im Berichtsjahr 2019 und im Vergleichszeitraum 2018:

## T117

## Wertberichtigungen 2019

in Mio. €	Stand 01.01.2019	Veränderung Neubewertung	Zuführung	Verbrauch	Stand 31.12.2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18,1	–	11,7	– 13,6	16,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,4	–	0,1	– 0,3	0,2
<b>Summe</b>	<b>18,5</b>	<b>–</b>	<b>11,8</b>	<b>– 13,9</b>	<b>16,4</b>

## T118

## Wertberichtigungen 2018

in Mio. €	Stand 01.01.2018	Veränderung Neubewertung	Zuführung	Verbrauch	Stand 31.12.2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14,5	1,9	15,1	– 13,4	18,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1,5	–	–	– 1,1	0,4
<b>Summe</b>	<b>16,0</b>	<b>1,9</b>	<b>15,1</b>	<b>– 14,5</b>	<b>18,5</b>

## d) Liquiditätsrisiken

Als Liquiditätsrisiko der LEG-Gruppe wird das Risiko bezeichnet, dass der Konzern seinen Zahlungsverpflichtungen zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

Zur Sicherstellung der Liquidität der LEG-Gruppe werden die Liquiditätsbedürfnisse des Konzerns fortlaufend durch den Unternehmensbereich Corporate Finance und Treasury überwacht und geplant. Es werden stets ausreichend liquide Mittel gehalten, um die Verpflichtungen der Gruppe für einen bestimmten Zeitraum erfüllen zu können. Darüber hinaus bestehen bei der LEG-Gruppe Kreditlinien bzw. Kontokorrente in Höhe von ca. 200,0 Mio. Euro (Vorjahr: 200,0 Mio. Euro).

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente mit negativem beizulegenden Zeitwert der LEG-Gruppe ersichtlich. Die Fristigkeiten orientieren sich an den vertraglich festgelegten Zinsbindungen der Finanzschulden.

## T119

## Art der Schulden 31.12.2019

in Mio. €	Buchwert	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr	1 – 5 Jahre	> 5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten	4.973,4	193,4	1.568,1	3.888,2
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	80,6	11,7	27,6	86,9
Zinsderivate	39,0	8,2	23,9	6,6
Eingebettete Derivate	60,3	–	–	–
Schulden gegenüber Mitarbeitern	7,4	7,0	–	0,4
Schulden aus Betriebskosten	1,6	1,6	–	–
Schulden aus der Vermietung und Verpachtung	26,3	26,3	–	–
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	0,6	0,6	–	–
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	140,9	133,3	7,6	–
Sonstiges	47,1	7,6	11,6	27,9
<b>Summe</b>	<b>5.377,2</b>	<b>389,7</b>	<b>1.638,8</b>	<b>4.010,0</b>

Aus den eingebetteten Derivaten ergeben sich nur indirekte Mittelabflüsse, die sich in der Laufzeit der Wandelanleihe auswirken. Diese Mittelabflüsse sind in den Restlaufzeiten der Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten enthalten und werden dort ausgewiesen.

Des Weiteren führt dies zusammen mit den Ankaufs- und Umfinanzierungen zu einer Erhöhung und Verschiebung der Restlaufzeiten der Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten.

## T120

## Art der Schulden 31.12.2018

in Mio. €	Buchwert	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr	1 – 5 Jahre	> 5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten	4.575,0	486,7	1.012,9	3.607,8
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	23,1	5,2	13,5	22,2 <sup>1</sup>
Zinsderivate	20,8	7,6	17,7	- 3,8
Eingebettete Derivate	262,2	-	-	-
Schulden gegenüber Mitarbeitern	10,1	9,4	-	0,7
Schulden aus Betriebskosten	0,6	0,6	-	-
Schulden aus der Vermietung und Verpachtung	21,0	21,0	-	-
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	0,6	0,6	-	-
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	101,1	93,8	7,3	-
Sonstiges	61,8	6,5	10,9	44,4
<b>Summe</b>	<b>5.076,3</b>	<b>631,4</b>	<b>1.062,3</b>	<b>3.671,3</b>

<sup>1</sup> Vorjahreszahlen wurden angepasst

Einbezogen sind alle Instrumente im Bestand, für die zum Bilanzstichtag bereits Zahlungen vertraglich vereinbart wurden. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen in die dargestellten Zahlen nicht ein. Die variablen Zinszahlungen aus Finanzinstrumenten werden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag festgeschriebenen Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Rückzahlungszeitpunkt zugeordnet.

In einigen Darlehensverträgen der LEG-Gruppe wurden Financial Covenants vereinbart. Die LEG-Gruppe hat bei Nichteinhaltung der vereinbarten Covenants im Regelfall die Möglichkeit zur Heilung der Verstöße; einzelne Verstöße können aber auch unmittelbar ein bankseitiges Kündigungsrecht des Kreditvertrages begründen. Des Weiteren besteht in einigen Verträgen bei einer Nichteinhaltung der Covenants die Möglichkeit für die Bank, Zins- und Tilgungsleistungen zu erhöhen oder weitere Sicherheiten zur Einhaltung der Covenants zu verlangen. In jedem Falle führen dauerhaft nicht geheilte Verstöße gegen vereinbarte Covenants zu einem Kündigungsrecht für die finanzierende Bank. Im Rahmen von unbesicherten Finanzierungen, beispielsweise Anleihen, wurden ebenfalls Covenants vereinbart, welche bei Nichteinhaltung zu Kündigungsrechten führen können. Die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht. Im Geschäftsjahr 2019 sind keine Verstöße gegen die vereinbarten Covenants aufgetreten.

## e) Marktrisiken

Die LEG-Gruppe ist aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten einem signifikanten Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko resultiert dabei insbesondere aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Zur Begrenzung des Zinsrisikos werden durch die LEG-Gruppe im Regelfall festverzinsliche Darlehen beziehungsweise variabel verzinsliche Darlehen, teilweise zusammen mit Zins-Payer-Swaps, abgeschlossen. Rund 92,3 % der Finanzverbindlichkeiten sind in dieser Weise wirtschaftlich zinsgesichert.

Bei der LEG-Gruppe werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zu Zinssicherungszwecken eingesetzt. Ein Einsatz zu spekulativen Zwecken ist im Rahmen der festgelegten Treasury-Richtlinie ausgeschlossen.

Zum 31. Dezember 2019 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

## T121

**Derivate 31.12.2019**

in Mio. €	Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate – HFT – Assets	–	–
davon aus Zinsswaps	–	–
Derivate – HFT – Liabilities	– 60,3	–
davon aus Zinsswaps	–	–
davon aus eingebetteten Derivaten	– 60,3	–
Derivate in Sicherungsbeziehung	– 39,0	–

Zum 31. Dezember 2018 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

## T122

**Derivate 31.12.2018**

in Mio. €	Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate – HFT – Assets	–	–
davon aus Zinsswaps	–	–
Derivate – HFT – Liabilities	– 262,2	–
davon aus Zinsswaps	–	–
davon aus eingebetteten Derivaten	– 262,2	–
Derivate in Sicherungsbeziehung	– 20,8	–

Die bei der LEG-Gruppe abgeschlossenen Derivate werden, soweit diese die Hedge Accounting-Voraussetzungen erfüllen, als bilanzielles Sicherungsinstrument gemäß IFRS 9 eingesetzt. Die im Rahmen des Cashflow-Hedge Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2019 bis 2030 anfallen und zeitgleich die Gesamtergebnisrechnung berühren.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Betrag, der während des Berichtszeitraums direkt im sonstigen Ergebnis erfasst bzw. aufgelöst wurde. Die Auflösung erfolgt gegen das Zinsergebnis. Dieser Betrag entspricht dem effektiven Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts:

## T123

**Eigenkapitalimplikationen**

in Mio. €	2019	2018
<b>Anfangsbestand per 01.01.</b>	<b>– 17,4</b>	<b>– 28,7</b>
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	– 25,0	– 12,2
Auflösung aus Eigenkapital in die Gesamtergebnisrechnung	7,6	23,5
<b>Endbestand per 31.12.</b>	<b>– 34,8</b>	<b>– 17,4</b>

Die Auswirkungen der Bilanzierung von Zinsswaps auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns stellen sich wie folgt dar:

## T124

**Auswirkungen der Bilanzierung von Zinsswaps**

in Mio. €	2019	2018
Sicherungsquote	1:1	1:1
Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz in %	1,0	1,1
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts ausstehender Sicherungsinstrumente	– 18,2	– 5,7
Wertänderung des gesicherten Grundgeschäfts	17,2	5,5
Nominalbetrag der Sicherungsinstrumente zum 31.12.2019	583,0	553,3
davon fällig < 1 Jahr	6,0	5,4
davon fällig 1 – 5 Jahre	167,6	170,5
davon fällig > 5 Jahre	409,4	377,4

**f) Sensitivitäten:**

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wird ermittelt, welche Auswirkungen eine Änderung der Marktzinssätze auf die Zinserträge und -aufwendungen, auf Handelsgewinne und -verluste sowie auf das Eigenkapital der LEG-Gruppe zum Bilanzstichtag haben würde.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für die LEG-Gruppe die Eigenkapital- sowie Gesamtergebnisrechnung-Effekte durch eine parallele Verschiebung der EUR-Zinskurve um +/- 50 Basispunkte betrachtet. Die Cashflow-Effekte aus Verschiebung der Zinskurve beziehen sich dabei lediglich auf die Zinsaufwendungen bzw. -erträge für die nächste Berichtsperiode.

Basierend auf den Finanzinstrumenten, die die LEG-Gruppe zum Stichtag hält oder begeben hat, hätte eine hypothetische und mittels Sensitivitätsanalyse quantifizierte Veränderung der für die jeweiligen Instrumente maßgeblichen Zinssätze zum Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Effekte (vor Steuern) gehabt:

**T125****Finanzinstrumente am 31.12.2019**

in Mio. €	Eigenkapitaleffekt		Gesamtergebnisrechnungs-Effekt	
	+ 50 BP	- 50 BP	+ 50 BP	- 50 BP
<b>Netto-Position aller zinsensitiven Finanzinstrumente</b>				
Finanzschulden	-	-	-2,1	2,1
Zinsderivate	22,9	-18,3	-	-
Eingebettete Derivate	-	-	-6,6	17,5

**T126****Finanzinstrumente am 31.12.2018**

in Mio. €	Eigenkapitaleffekt		Gesamtergebnisrechnungs-Effekt	
	+ 50 BP	- 50 BP	+ 50 BP	- 50 BP
<b>Netto-Position aller zinsensitiven Finanzinstrumente</b>				
Finanzschulden	-	-	-2,1	2,1
Zinsderivate	20,2	-19,9	-	-
Eingebettete Derivate	-	-	-18,3	14,5

Für die eingebetteten Derivate ergibt sich neben dem Zinsänderungsrisiko auch das Aktienkursrisiko. Wäre am Abschluss-Stichtag aufgrund eines veränderten Aktienkurses der LEG Immo der Marktpreis für das Gesamtinstrument um 5% höher (niedriger) gewesen, so wäre aus Sicht der Gesellschaft bei im Übrigen unveränderten Parametern der beizulegende Zeitwert der eingebetteten Derivate um 17,2 Mio. Euro höher (niedriger) gewesen.



**g) Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten**

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte unterliegen einer Saldierung:

T127

**Finanzielle Vermögenswerte (Saldierung)**

in Mio. €	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziellen Vermögenswerte, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden		
				Finanzinstrumente	erhaltene Barsicherheiten	Nettobetrag
<b>31.12.2019</b>						
Unfertige Leistungen	269,6	- 260,2	9,4	-	-	9,4
Flüssige Mittel	451,2	-	451,2	1,2	-	452,4
<b>Summe</b>	<b>720,8</b>	<b>- 260,2</b>	<b>460,6</b>	<b>1,2</b>	<b>-</b>	<b>461,8</b>
<b>31.12.2018</b>						
Unfertige Leistungen	250,9	- 246,4	4,5	-	-	4,5
Flüssige Mittel	233,6	-	233,6	2,1	-	235,7
<b>Summe</b>	<b>484,5</b>	<b>- 246,4</b>	<b>238,1</b>	<b>2,1</b>	<b>-</b>	<b>240,2</b>

Die folgenden finanziellen Verbindlichkeiten unterliegen einer Saldierung:

T128

**Finanzielle Verbindlichkeiten (Saldierung)**

in Mio. €	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden		
				Finanzinstrumente	geleistete Barsicherheiten	Nettobetrag
<b>31.12.2019</b>						
Erhaltene Anzahlungen	- 293,2	260,2	- 33,0	-	-	- 33,0
Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung	- 4.973,4	-	- 4.973,4	1,2	-	- 4.972,2
<b>Summe</b>	<b>- 5.266,6</b>	<b>260,2</b>	<b>- 5.006,4</b>	<b>1,2</b>	<b>-</b>	<b>- 5.005,2</b>
<b>31.12.2018</b>						
Erhaltene Anzahlungen	- 284,8	246,4	- 38,4	-	-	- 38,4
Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung	- 4.575,0	-	- 4.575,0	2,1	-	- 4.572,9
<b>Summe</b>	<b>- 4.859,8</b>	<b>246,4</b>	<b>- 4.613,4</b>	<b>2,1</b>	<b>-</b>	<b>- 4.611,3</b>

Aus dem vertraglich vereinbarten AGB-Pfandrecht der Banken leitet sich ein Aufrechnungsanspruch der Darlehensinanspruchnahmen mit den Kontoguthaben der einzelnen Gesellschaften her.

#### 4 | Anzahl der Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten in der LEG-Gruppe hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

T129

##### Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten

	2019		2018	
	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	Mitarbeiterkapazität (FTE)	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	Mitarbeiterkapazität (FTE)
Operations	735	669	717	630
Management	173	151	178	159
Spezialgesellschaften	457	437	419	393
<b>Gesamt</b>	<b>1.365</b>	<b>1.257</b>	<b>1.314</b>	<b>1.182</b>

#### 5 | Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das als Aufwand erfasste Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses setzt sich wie folgt zusammen:

T130

##### Gesamthonorar des Abschlussprüfers

in Mio. €	2019	2018
Abschlussprüfungsleistungen	1,3	1,3
Andere Bestätigungsleistungen	0,4	0,1
Sonstige Leistungen	0,1	0,2
<b>Gesamthonorar</b>	<b>1,8</b>	<b>1,6</b>

Die Abschlussprüfungsleistungen beinhalten vor allem die Honorare für die Konzernabschlussprüfung sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen der LEG Immo und der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen. Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen umfassen im Wesentlichen die Erteilung eines Comfort Letters im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen und die prüferische Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichtes. Die sonstigen Leistungen beinhalten Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Analyse von Finanzinformationen in Höhe von 0,1 Mio. Euro.

#### 6 | IFRS 2-Programme

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 Geschäftsjahres) 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.

Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Auf Basis der Einschätzung des Vorstandes über die Erreichung der Performancehürden wurde per 31. Dezember 2019 ein Personalaufwand in Höhe von 3,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1,7 Mio. Euro) erfasst. Die Rückstellung hinsichtlich der Long Term Incentive Pläne betrug zum 31. Dezember 2019 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 2,6 Mio. Euro).

Für das LTI 2020 wurde ein Zielerreichungsgrad von 55,7 % und für das LTI 2019 wurde ein Zielerreichungsgrad von 63 % erreicht. Siehe zu den Vorstandsanstellungsverträgen ebenfalls die Ausführungen im Vergütungsbericht.

Der gesamte innere Wert der Schulden am Ende der Berichtsperiode, bei denen das Recht der Gegenpartei auf Erhalt von flüssigen Mitteln oder anderen Vermögenswerten zum Ende der Berichtsperiode ausübbar war, betrug zum 31. Dezember 2019 TEUR 2.862 (Vorjahr: TEUR 1.095).

#### 7 | Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

**Nahestehende Personen**

Zu den nahestehenden Personen der LEG Immo zählen der Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immo. Zwischen dem Vorstand der LEG Immo und der Geschäftsleitung der LEG besteht Personenidentität.

**Nahestehende Unternehmen**

Zu den nahestehenden Unternehmen der LEG Immo zählen sowohl sämtliche Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen der LEG-Gruppe als auch bestimmte nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen.

Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen wurden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres gegenüber nahestehenden Unternehmen werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

**T131****Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen**

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2018
<b>Bilanz</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,6	0,6

**T132****Erträge und Aufwendungen gegenüber nahestehenden Unternehmen**

in Mio. €	2019	2018
<b>Gesamtergebnisrechnung</b>		
Erträge aus assoziierten Unternehmen	0,2	0,2
Erträge aus Beteiligungsunternehmen	3,1	2,6

**a) Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen**

Nahestehende Unternehmen, die von der LEG Immo beherrscht werden oder auf die sie einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, sind in den Konzernabschluss einbezogen. Die Leistungen aus bestehenden Dienstleistungs- und Managementverträgen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Mit den weiteren nicht konsolidierten verbundenen sowie den assoziierten Unternehmen hat kein wesentlicher Austausch von Lieferungen und Leistungen stattgefunden.

**b) Beziehungen zu nahestehenden Personen**

Die Gesamtbezüge des Vorstands sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

**T133****Gesamtbezüge des Vorstands**

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

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-Kalmmiete, 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.

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

Für ehemalige Vorstandsmitglieder bestehen zum 31. Dezember 2019 Pensionsrückstellungen in Höhe von 0,3 Mio. Euro.

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der LEG Immo betragen in 2019 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,7 Mio. Euro).

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

Zusammenfassend ergeben sich der erfasste Aufwand für die Vergütungen des Vorstands und Aufsichtsrats gem. IAS 24.17 wie folgt:

#### T134

#### Leistungen an Vorstand und Aufsichtsrat

in T€	2019	2018
Kurzfristig fällige Leistungen	3.979	3.395
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	7	28
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	3.107	736
Anteilsbasierte Vergütung	122	750
<b>Summe</b>	<b>7.215</b>	<b>4.909</b>

Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Vergütungsbericht im Lagebericht.

#### Leistungen aus Anlass der Beendigung der Vorstandstätigkeit

Zum 29. Mai 2019 wurde das Mandat von Thomas Hegel als Vorstandsvorsitzender der LEG Immo einvernehmlich beendet. Aufgrund des noch bis Ende Januar 2021 laufenden Anstellungsvertrags erhielt Thomas Hegel eine Abfindungszahlung für die entgehende Fixvergütung in Höhe von 1,0 Mio. 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 0,6 Mio. Euro festgelegt. Die im Rahmen der Abfindungsvereinbarung vorzeitig auf unverfallbar gestellten LTI-Ansprüche in Höhe von 1,5 Mio. Euro werden weiterhin als IFRS 2 Sachverhalt klassifiziert.

Zum 31. August 2019 wurde das Mandat von Eckhard Schultz als Mitglied des Vorstands der LEG Immo einvernehmlich beendet. Aufgrund des noch bis Ende Januar 2021 laufenden Anstellungsvertrags erhielt Eckhard Schultz eine Abfindungszahlung für die entgehende Fixvergütung in Höhe von 0,8 Mio. 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 0,5 Mio. Euro festgelegt. Die im Rahmen der Abfindungsvereinbarung vorzeitig auf unverfallbar gestellten LTI-Ansprüche in Höhe von 1,3 Mio. Euro werden weiterhin als IFRS 2 Sachverhalt klassifiziert.

**8 | Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten**

Haftungsverhältnisse der LEG-Gruppe bestehen wie folgt:

**T135****Haftungsverhältnisse**

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2018
Grundsschulden	2.940,0	3.256,0
Bürgschaften	1,1	1,5
Gewährleistungsverträge	461,9	462,0

Einen großen Teil der Gewährleistungsverträge bilden die Garantien der LEG Immobilien AG in Höhe von 185 Mio. Euro, die aufgrund von abgeschlossenen Betriebsmittellinienvereinbarungen der Tochtergesellschaft (LEG NRW GmbH) gegenüber diversen Kreditinstituten entstanden sind. Der verbleibende Anteil besteht im Wesentlichen aus drei Patronaten der LEG NRW GmbH in Höhe von rund 275,3 Mio. Euro gegenüber einer finanzierenden Bank. Zum Stichtag besteht ein Schuldbeitritt in Höhe von rund 1,6 Mio. Euro mit dem die Forderungen von Gaslieferanten durch die LEG Immobilien AG abgedeckt sind.

Bei allen aufgeführten Haftungsverhältnissen wird das Risiko einer Inanspruchnahme als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

**9 | Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

**T136****Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2018
Verpflichtungen aus Dienstleistungsverträgen	0,3	0,5
Verpflichtungen aus Betriebsführungsverträgen	–	2,8
Energieeinkauf	32,3	25,0
Bestellobligo	62,6	57,9

Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus Dienstleistungsverträgen gliedern sich wie folgt auf:

**T137****Zahlungen aus Dienstleistungsverträgen**

in Mio. €	Restlaufzeit			Gesamt
	bis 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
31.12.2019	0,3	–	–	0,3
31.12.2018	0,5	–	–	0,5

**T138****Verpflichtungen aus Betriebsführung**

in Mio. €	Restlaufzeit			Gesamt
	bis 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
31.12.2019	–	–	–	–
31.12.2018	0,7	2,1	–	2,8

**10 | Vorstand**

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

**HERR LARS VON LACKUM,**

Vorstandsvorsitzender (CEO)  
der LEG Immobilien AG,  
Köln  
ab 1. Juni 2019;  
bis 31. Mai 2019 Digitalvorstand (CDO)  
der LEG Immobilien AG

**HERR DR. VOLKER WIEGEL,**

Operativer Vorstand (COO)  
der LEG Immobilien AG,  
Düsseldorf  
ab 1. Juni 2019

**HERR THOMAS HEGEL,**

Vorstandsvorsitzender (CEO)  
der LEG Immobilien AG,  
Erfstadt  
bis 29. Mai 2019

**HERR ECKHARD SCHULTZ,**

Finanzvorstand (CFO)  
der LEG Immobilien AG,  
Neuss  
bis 31. August 2019

Sitz der Gesellschaft:

Hans-Böckler-Straße 38  
40476 Düsseldorf  
Deutschland  
Handelsregister: HRB 69386  
Düsseldorf

**11 | Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG besteht aus sechs Mitgliedern.

Von der Gesellschafterversammlung wurden folgende Mitglieder gewählt:

**HERR MICHAEL ZIMMER,**

– Vorsitzender –,  
Selbständiger Investor und Berater, Pulheim

**HERR STEFAN JÜTTE,**

stellvertretender Vorsitzender,  
Diplom-Kaufmann, Bonn

**FRAU NATALIE C. HAYDAY,**

Geschäftsführerin bei der  
7Square GmbH, Frankfurt

**HERR DR. JOHANNES LUDEWIG,**

Unternehmensberater, Berlin

**HERR DR. CLAUS NOLTING,**

Rechtsanwalt und Consultant, Frankfurt

**HERR DR. JOCHEN SCHARPE,**

Geschäftsführender Gesellschafter  
der AMCI GmbH, München

**12 | Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Am 27. September 2019 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 2.010 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 7,1 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 4,97 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 4,5%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2020. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Am 30. Januar 2020 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 1.406 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 6,0 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,71 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 4,4%. Der wirtschaftliche Übergang wird voraussichtlich zum 1. April 2020 erfolgen. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Mit Wirkung zum 1. Juli 2020 wird Susanne Schröter-Crossan Finanzvorstand der LEG Immobilien AG. Seit September 2019 hat Lars von Lackum, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG, zusätzlich das Finanzressort kommissarisch geführt.

Mit Datum vom 27. Dezember 2019 hat die LEG NRW GmbH von der F101 Projekt GmbH & Co. KG die Projekte F99 und F101 (Grundstück plus definiertem Bausoll) erworben (Ur.Nr. R 2377/2019). Der vorläufige Kaufpreis für das F99 beträgt 72,3 Mio Euro und für das F101 47,5 Mio Euro. Die Kaufpreise werden fällig mit Abnahme der fertiggestellten Gebäude (F99 voraussichtlich 1. März 2022/F101 1. September 2022).

Am 17. Februar 2020 wurden Anteile an Geldmarktfonds in Höhe von 84,0 Mio. Euro veräußert.

Weitere wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich für den Konzern nicht ergeben.

**Entsprechenserklärung nach § 161 AktG**

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in dem im Lagebericht dargestellten Umfang. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft unter [https://www.leg-wohnen.de/fileadmin/user\\_upload/Assets/PDFs/Unternehmen/Investor\\_Relations/Corporate\\_Governance/Entsprechenserklärung\\_161-AktG-Nov2019.pdf](https://www.leg-wohnen.de/fileadmin/user_upload/Assets/PDFs/Unternehmen/Investor_Relations/Corporate_Governance/Entsprechenserklärung_161-AktG-Nov2019.pdf) zugänglich.

Düsseldorf, den 4. März 2020  
LEG Immobilien AG

Der Vorstand

**LARS VON LACKUM**

**DR. VOLKER WIEGEL**

## Aufstellung des Anteilsbesitzes

Der Umfang des Konsolidierungskreises der LEG-Gruppe ergibt sich aus folgender Aufstellung:

T139

### Vollkonsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital <sup>1</sup> in T€	Ergebnis <sup>1</sup> in T€
LEG Immobilien AG, Düsseldorf		Ober- gesellschaft		
Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	109.441	- 11
LEG Holding GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	880.763	29
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	2)	99,98	1.287.018	64.753
LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	559.031	0
LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	112.639	0 <sup>3</sup>
Solis GmbH, Düsseldorf	1)	94,90	99.333	0
Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	86.392	0
Luna Immobilienbeteiligungs GmbH, Düsseldorf	1)	94,90	10.196	0
Rheinweg Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	78.525	0
LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	33.969	0 <sup>3</sup>
Noah Asset 4 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	2.616	0
LEG Wohnen Bocholt GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Bauen und Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	2.165	0
LCS Consulting und Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	2.556	0
LEG Consult GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	302	0
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, Münster	2)	94,86	74.582	0
GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop-Rauxel	2)	94,00	22.542	0
GeWo Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	26	0
Hiltrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH, Münster	2)	100,00	63	- 8
LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Düsseldorf	2)	94,00	34	0
Calor Caree GmbH, Düsseldorf	2)	94,00	25	0
LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	1)	100,00	13.745	0
Baum Erste WI Bremen GmbH, Hannover	2)	94,90	- 672	- 3.557
Baum Zweite WI Bremen GmbH, Hannover	2)	94,90	4.218	274
Baum WI Oldenburg GmbH, Hannover	2)	94,90	4.268	- 136
LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25.863	0

### Vollkonsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital <sup>1</sup> in T€	Ergebnis <sup>1</sup> in T€
Düsseldorfer Ton- und Ziegelwerke GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	10.455	0
Germany Property Düsseldorf GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	4.881	0
LEG Management GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	1.124	0 <sup>3</sup>
LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	345	0 <sup>3</sup>
LEG LWS GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	25	0
LEG Solution GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	66.718	0
LEG Wohnviertel Dyk GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	335	168
LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	13.753	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Liebenseid	5)	94,86	5.870	1.771
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ennigerloh Süd-Ost mbH i.L., Köln	2)	94,90	- 7.743	- 118
Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld	2)	100,00	89.970	0 <sup>3</sup>
Ravensberger Heimstätten Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	26	0
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn GmbH, Höxter	2)	100,00	11.909	0
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund	2)	100,00	318.566	0 <sup>3</sup>
Ruhr-Lippe Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Dortmund	2)	100,00	7.452	0
Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster	2)	100,00	164.978	0 <sup>3</sup>
Münsterland Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Münster	2)	100,00	114	0
LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Sechste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Siebte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0 <sup>3</sup>
LEG Achte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0 <sup>3</sup>

**Vollkonsolidierte Unternehmen**

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital <sup>1</sup> in T€	Ergebnis <sup>1</sup> in T€
LEG Neunte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
SW Westfalen Invest GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	78.957	0 <sup>3</sup>
LEG Recklinghausen 1 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	22.556	797
LEG Recklinghausen 2 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	10.926	351
Erste WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0 <sup>3</sup>
WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0 <sup>3</sup>
EnergieServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	9.799	2.569 <sup>3</sup>
TSP-TechnikServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	51,00	827	0 <sup>3</sup>
Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf	2)	94,90	3.058	0
Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	94,90	33.744	2.648 <sup>2,3</sup>
AWM Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	2.318	0
Vitus Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	29	0
BRE/GEWG GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	24.169	0
Gemeinnützige Eisenbahn Wohnungsbaugesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	94,90	6.496	0

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Ergebnis vor Verlustverrechnung und nach Ergebnisabführung.

<sup>3</sup> Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB.

## Tätigkeiten der Tochterunternehmen:

- 1) Erbringung von Dienstleistungen und Verwaltung von Beteiligungen innerhalb der LEG-Gruppe
- 2) Immobilienverwaltung und Standortentwicklung
- 3) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten
- 4) Erbringung von wohnungswirtschaftlichen Servicedienstleistungen
- 5) Strom- und Wärmeerzeugung

**T140****Nicht konsolidierte Unternehmen**

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital <sup>1</sup> in T€	Ergebnis <sup>1</sup> in T€
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz	2)	100,00	25	0
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG, Mainz	4)	100,00	1.241	-54
Wohngelegenheit Nord GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
Wohngelegenheit Mitte GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
Wohngelegenheit Süd GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	26	1
LEG Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	93	-6

<sup>1</sup> Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2018, mit Ausnahme der in 2019 neu gegründeten Wohngelegenheit-Gesellschaften.

## Tätigkeiten der nicht konsolidierten Unternehmen:

- 1) Komplementär-GmbH
- 2) Mantelgesellschaft
- 3) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten

**T141****Nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen**

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



## Konzernanlagenspiegel/Anlage I

T142

### Konzernanlagenspiegel 2019

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten								Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte			Buchwerte			
	Stand am 01.01.2019	Erstan- wendung IFRS 16	Stand am 01.01.2019	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Zugang aus als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in die als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Stand am 01.01.2019	Zugang	Abgang	Stand am 31.12.2019	Stand am 31.12.2019	Stand am 31.12.2018	
in Mio. €															
<b>Sachanlagen</b>	<b>132,7</b>	<b>16,0</b>	<b>148,7</b>	<b>0,1</b>	<b>19,9</b>	<b>-26,5</b>	<b>2,8</b>	<b>-1,7</b>	<b>143,3</b>	<b>-70,2</b>	<b>-15,9</b>	<b>26,4</b>	<b>-59,7</b>	<b>83,6</b>	<b>62,5</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	28,3	8,0	36,3	-	1,5	-	2,2	-1,7	38,3	-5,7	-2,8	-	-8,5	29,8	22,6
Technische Anlagen und Maschinen	53,1	20,3	73,4	0,1	13,7	-0,3	0,6	-	87,5	-31,0	-9,5	0,2	-40,3	47,2	22,1
Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	9,4	4,0	13,4	-	4,7	-0,6	-	-	17,5	-8,2	-3,3	0,6	-10,9	6,6	1,2
Finanzierungsleasing	41,9	-16,3	25,6	-	-	-25,6	-	-	-	-25,3	-0,3	25,6	0,0	-	16,6
<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>100,0</b>	<b>1,0</b>	<b>101,0</b>	<b>54,4</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>155,6</b>	<b>-14,7</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,1</b>	<b>-14,9</b>	<b>140,7</b>	<b>85,3</b>
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	15,1	1,0	16,1	-	0,3	-0,1	-	-	16,3	-14,7	-0,3	0,1	-14,9	1,4	0,4
Geschäfts- oder Firmenwert	84,9	-	84,9	54,4	-	-	-	-	139,3	-	-	-	-	139,3	84,9
<b>Summe</b>	<b>232,7</b>	<b>17,0</b>	<b>249,7</b>	<b>54,5</b>	<b>20,2</b>	<b>-26,6</b>	<b>2,8</b>	<b>-1,7</b>	<b>298,9</b>	<b>-84,9</b>	<b>-16,2</b>	<b>26,5</b>	<b>-74,6</b>	<b>224,3</b>	<b>147,8</b>

T143

## Konzernanlagenspiegel 2018

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten								Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte				Buchwerte		
	Stand am 01.01.2018	Erstan- wendung IFRS 16	Stand am 01.01.2018	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Zugang aus als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in die als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Stand am 31.12.2018	Stand am 01.01.2018	Zugang	Abgang	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2017
in Mio. €															
<b>Sachanlagen</b>	<b>125,9</b>	<b>-</b>	<b>125,9</b>	<b>-</b>	<b>8,4</b>	<b>-1,4</b>	<b>1,5</b>	<b>-1,7</b>	<b>132,7</b>	<b>-62,4</b>	<b>-9,1</b>	<b>1,3</b>	<b>-70,2</b>	<b>62,5</b>	<b>63,5</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	27,7	-	27,7	-	0,8	-	1,5	-1,7	28,3	-5,1	-0,6	-	-5,7	22,6	22,6
Technische Anlagen und Maschinen	47,8	-	47,8	-	5,4	-0,1	-	-	53,1	-27,3	-3,8	0,1	-31,0	22,1	20,5
Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	9,2	-	9,2	-	0,2	-	-	-	9,4	-7,8	-0,4	-	-8,2	1,2	1,4
Finanzierungsleasing	41,2	-	41,2	-	2,0	-1,3	-	-	41,9	-22,2	-4,3	1,2	-25,3	16,6	19,0
<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>99,5</b>	<b>-</b>	<b>99,5</b>	<b>-</b>	<b>0,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100,0</b>	<b>-14,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>-</b>	<b>-14,7</b>	<b>85,3</b>	<b>85,4</b>
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	14,6	-	14,6	-	0,5	-	-	-	15,1	-14,1	-0,6	-	-14,7	0,4	0,5
Geschäfts- oder Firmenwert	84,9	-	84,9	-	-	-	-	-	84,9	-	-	-	-	84,9	84,9
<b>Summe</b>	<b>225,4</b>	<b>-</b>	<b>225,4</b>	<b>-</b>	<b>8,9</b>	<b>-1,4</b>	<b>1,5</b>	<b>-1,7</b>	<b>232,7</b>	<b>-76,5</b>	<b>-9,7</b>	<b>1,3</b>	<b>-84,9</b>	<b>147,8</b>	<b>148,9</b>

## Konzernrückstellungsspiegel/Anlage II

T144

### Konzernrückstellungsspiegel 2019

in Mio. €	Stand am 01.01.2019	Veränderung Konsolidierungs- kreis	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung	Zuführung	Aufzinsung	Stand am 31.12.2019	davon	
									Langfristig	Kurzfristig
<b>Personalrückstellung</b>										
Rückstellung aus dem Personalbereich	1,3	–	–0,5	–	–	1,1	–	1,9	1,1	0,8
<b>Übrige Rückstellungen</b>	<b>21,0</b>	<b>0,1</b>	<b>–9,9</b>	<b>–0,8</b>	<b>–</b>	<b>13,0</b>	<b>0,1</b>	<b>23,5</b>	<b>4,0</b>	<b>19,4</b>
Risiken Pachtobjekte	0,4	–	–	–0,2	–	–	–	0,2	0,1	0,1
Baubuchrückstellungen	3,1	–	–0,2	–0,3	–	0,1	–	2,7	0,4	2,3
Prozessrisiken	1,1	–	–0,4	–0,1	–0,1	0,2	–	0,7	0,0	0,7
Sonstige übrige Rückstellungen	16,4	0,1	–9,3	–0,2	0,1	12,7	0,1	19,9	3,6	16,3
<b>Summe</b>	<b>22,3</b>	<b>0,1</b>	<b>–10,4</b>	<b>–0,8</b>	<b>–</b>	<b>14,1</b>	<b>0,1</b>	<b>25,4</b>	<b>5,2</b>	<b>20,2</b>

T145

### Konzernrückstellungsspiegel 2018

in Mio. €	Stand am 01.01.2018	Veränderung Konsolidierungs- kreis	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung	Zuführung	Aufzinsung	Stand am 31.12.2018	davon	
									Langfristig	Kurzfristig
<b>Personalrückstellung</b>										
Rückstellung aus dem Personalbereich	1,0	–	–0,6	–	–	0,9	–	1,3	0,8	0,5
<b>Übrige Rückstellungen</b>	<b>21,3</b>	<b>–</b>	<b>–7,1</b>	<b>–1,3</b>	<b>–</b>	<b>8,0</b>	<b>0,1</b>	<b>21,0</b>	<b>3,7</b>	<b>17,3</b>
Risiken Pachtobjekte	0,6	–	–	–0,2	–	–	–	0,4	0,3	0,1
Baubuchrückstellungen	2,8	–	–0,1	–0,1	–	0,5	–	3,1	0,4	2,7
Prozessrisiken	1,8	–	–0,5	–0,7	0,3	0,2	–	1,1	–	1,1
Sonstige übrige Rückstellungen	16,1	–	–6,5	–0,3	–0,3	7,3	0,1	16,4	3,0	13,4
<b>Summe</b>	<b>22,3</b>	<b>–</b>	<b>–7,7</b>	<b>–1,3</b>	<b>–</b>	<b>8,9</b>	<b>0,1</b>	<b>22,3</b>	<b>4,5</b>	<b>17,8</b>

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die LEG Immobilien AG, Düsseldorf

### Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der LEG Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

#### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

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

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

1. Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien
2. Abbildung und Bewertung originärer sowie derivativer Finanzinstrumente

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

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

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

### 1. Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

#### 1.

Im Konzernabschluss der LEG Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2019 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von € 12.031,1 Mio. (Vorjahr € 10.709,0 Mio.) ausgewiesen. Die LEG AG bilanziert die Investment Properties in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden € 923,4 Mio. (Vorjahr € 800,9 Mio.) erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass die bestehende Nutzung auch der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein unternehmensinternes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichsverfahrens bewertet.

Soweit als möglich verwendet die LEG AG am Markt beobachtbare Informationen für ihre Bewertung (Quellen sind z. B. Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken). Zusätzlich wird durch einen unabhängigen Gutachter ein Bewertungsgutachten erstellt, das zur Plausibilisierung der internen Bewertungsergebnisse dient.

In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der Investment Properties grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

#### 2.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Experten aus unserem Bereich Valuation & Strategy unter anderem die vorhandenen internen Kontrollen aufgenommen und auf Angemessenheit und Wirksamkeit beurteilt. Zudem haben wir die von der LEG verwendeten Bewertungsmodelle im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Homogenität der Bewertungsobjekte, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie z. B. die erwarteten Zahlungsströme (Marktmiete pro m<sup>2</sup>, geplante Instandhaltung pro m<sup>2</sup>), die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt. Zudem haben wir zu Plausibilisierungszwecken einen Abgleich der Ergebnisse auf Einzelobjekt- und Portfolioebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand eines DCF-Verfahrens oder auf Basis des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgenommen.

Das von den gesetzlichen Vertretern der LEG AG angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und geeignet, IFRS konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die zugrundeliegenden Annahmen geben die aktuellen Marktparameter wieder.

#### 3.

Zu den Investment Properties verweisen wir auf die Angaben D.1, D.18, D.22, D.23, E.1, F.3 und F.4 des Anhangs.

### 2. Abbildung und Bewertung originärer sowie derivativer Finanzinstrumente

#### 1.

In dem Konzernabschluss der LEG Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2019 Finanzschulden in Höhe von € 5.053,9 Mio. ausgewiesen (Vorjahr: € 4.598,1 Mio.). Die Finanzschulden erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Ausgabe neuer Anleihen in Höhe von € 800,0 Mio., der Ausgabe von Namensschuldverschreibungen und der Aufnahme weiterer Finanzierungen mit einem IFRS-Buchwert zum Bilanzstichtag in Höhe von € 313,1 Mio. sowie der Bilanzierung von Finanzschulden von € 55,6 Mio. im Zusammenhang mit der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 und Amortisationseffekten aus der Anwendung der Effektivzinsmethode von € 34,9 Mio. Gegenläufig wirkten sich planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von € 441,8 Mio. sowie die Wandlung einer Wandelanleihe in Höhe von € 300,0 Mio. aus.

Der Buchwert der im Bestand befindlichen Wandelanleihe (Basisschuldkomponente) beträgt € 387,3 Mio. (Vorjahr € 667,2 Mio.) und des eingebetteten Derivats € 60,3 Mio. (Vorjahr € 262,2 Mio.). Die Vorjahreswerte enthalten die im Berichtsjahr gewandelte Wandelanleihe sowie das zugehörige eingebettete Wandlungsrecht. Die Veränderung zum Vorjahr resultiert daher im Wesentlichen aus der Wandlung der € 300,0 Mio. Anleihe. Damit zusammenhängend erfolgte eine Aufzinsung der Basisschuldkomponente auf den Nennwert der Anleihe in Höhe von € 300 Mio. sowie eine Neubewertung des eingebetteten Derivats. Im Anschluss erfolgte die Umgliederung beider Komponenten in das Eigenkapital, was den Bestand der Finanzschulden als auch die Höhe der eingebetteten Derivate entsprechend reduzierte. Die Veränderung der eingebetteten Derivate (eingebettete Wandlungsrechte) im Vergleich zum Vorjahr resultiert zudem aus Bewertungseffekten von € – 94,8 Mio., welche im Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten ausgewiesen werden.

Zur Absicherung von Zinsvolatilitäten aus variabel verzinslichen Darlehen wurde im Berichtsjahr ein neuer Zinsswap mit einem Gesamtvolumen von € 35,0 Mio. abgeschlossen.

Die Finanzschulden werden bei Ersterfassung mit ihrem Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird zum Zeitpunkt des Entstehens der Finanzschulden bestimmt.

Derivative Finanzinstrumente werden in der LEG-Gruppe zur Absicherung von Zinsrisiken der Immobilienfinanzierung abgeschlossen. Die Bilanzierung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate erfolgt ergebniswirksam, sofern keine Sicherungsbeziehung nach den Vorschriften des IFRS 9 vorliegt. Derivate, die als Sicherungsinstrumente bilanziert werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme. Insbesondere bei variabel verzinslichen Finanzschulden besteht in der LEG-Gruppe ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Zahlungsströme.

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden.

Aufgrund des bestehenden Ermessens bei der Bewertung und dem sachgerechten Ausweis der Finanzinstrumente, insbesondere auch dem Hedge Accounting, waren die abgebildeten Sachverhalte von besonderer Bedeutung für unsere Prüfung.

## 2.

Für die Prüfung der Bilanzierung und Bewertung der Finanzschulden einschließlich der Eigenkapital- und Ergebniseffekte aus derivativen Finanzinstrumenten haben wir unsere Experten aus unserem Bereich Corporate Treasury Solution (CTS) hinzugezogen. Mit diesen gemeinsam haben wir unter anderem das eingerichtete interne Kontrollsystem beurteilt.

Bei den Finanzschulden wurden nach bewusster risikoorientierter Auswahl neue Verträge hinsichtlich der korrekten Erfassung der bewertungsrelevanten Parameter sowie möglicher eingebetteter Derivate beurteilt. Zudem erfolgte eine Nachberechnung der fortgeführten Anschaffungskosten auf Stichprobenbasis sowie analytische Prüfungshandlungen über den gesamten Bestand der Finanzschulden. Die sich im Bestand befindlichen Wandelanleihen wurden vollumfänglich hinsichtlich Ansatz, Bewertung und Ausweis beurteilt.

Bei der Prüfung der beizulegenden Zeitwerte der originären Finanzinstrumente haben wir die Bewertungen anhand der relevanten Marktdaten (Zinskurven) und den verwendeten Basisdaten im Rahmen einer bewussten Stichprobe nachvollzogen. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert haben wir ebenfalls bei der Effektivitätsermittlung der Derivate im Hedge Accounting berücksichtigt. In Bezug auf die Dokumentation des Hedge Accountings haben wir nachvollzogen, ob diese den Anforderungen des IFRS 9 entspricht.

Zur Beurteilung der Vollständigkeit der erfassten Finanzschulden und Finanzinstrumente haben wir Bankbestätigungen eingeholt.

Der von den gesetzlichen Vertretern der LEG AG vorgenommene Ausweis der Finanzschulden und derivativen Finanzinstrumente ist sachgerecht. Das angewandte Bewertungsverfahren und die zugrunde liegenden Annahmen und Bewertungsparameter sind aus unserer Sicht insgesamt angemessen.

## 3.

Zu den originären und derivativen Finanzinstrumenten verweisen wir auf die Angaben D.14, D.15, D.16, D.22, D.23, E.11, F.7, F.8 und I.3 des Konzernanhangs.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- die in einem gesonderten Abschnitt des Konzernlageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
- den gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht nach § 315b Abs. 3 HGB

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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

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

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

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
  - gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
  - beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
  - ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
  - beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
  - beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
  - führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

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



## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 29. Mai 2019 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 27. August 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2008 als Konzernabschlussprüfer 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**    **PPA. MARTIN FLÜR**  
Wirtschaftsprüfer    Wirtschaftsprüfer

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Düsseldorf, den 4. März 2020

LEG Immobilien AG, Düsseldorf  
Der Vorstand

**LARS VON LACKUM**    **DR. VOLKER WIEGEL**



# 5

## WEITERE INFORMATIONEN

---

- 163 Vorstand**
- 164 Einzelabschluss**
- 166 Glossar**
- 167 Tabellen- und Grafikverzeichnis**
- 169 Finanzkalender 2020/  
Kontakt & Impressum**

## Vorstand

### Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

#### **LARS VON LACKUM**

##### Vorstandsvorsitzender (CEO)

Strategie, M&A, Organisation und Digitalisierung

Recht und Personal

    Vorstands- und Aufsichtsratsbüro

    Recht, Compliance und Interne Revision,

    Personal

Unternehmenskommunikation

Akquisition

Neubau

IT

#### **LARS VON LACKUM**

##### Vorstand Finanz- und Rechnungswesen

Controlling & IR

    Controlling

    Investor Relations

Corporate Finance & Treasury

Portfoliomanagement

Rechnungswesen und Steuern

    Rechnungswesen

    Steuern

#### **DR. VOLKER WIEGEL**

##### Vorstand Operations

Asset und Property-Management; inkl.

    Gewerbemanagement

    Quartiersmanagement,

    Immobilienmanagement

    Bestandsmodernisierung

    Zentraler Einkauf

    Forderungsmanagement

    Mietmanagement

    Betriebskostenmanagement

TechnikServicePlus GmbH

EnergieServicePlus GmbH

Risikomanagement

## Einzelabschluss LEG Immobilien AG

Die LEG Immobilien AG mit Sitz in Düsseldorf erbringt als geschäftsleitende Holdinggesellschaft der LEG-Gruppe steuernde Tätigkeiten und Dienstleistungen im administrativen Bereich für die LEG-Gruppe.

Die Einzelgesellschaft ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs.3 Satz 2 HGB. Mit Beantragung der Börsenzulassung im Dezember 2012 gilt die LEG Immobilien AG gemäß § 264d HGB als kapitalmarktorientiert und fällt unter den Geltungsbereich des § 267 Abs. 3 HGB.

Am 1. Februar 2013 erfolgte der Börsengang der LEG Immobilien AG mit Erstnotiz der Aktien im regulierten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse.

Die LEG Immobilien AG und ihre unmittelbaren und mittelbaren Tochterunternehmen 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.

### Handelsrechtlicher Jahresabschluss 2019

#### Jahresüberschuss/Gewinn- und Verlustrechnung

Der Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr 2019 beträgt 16,9 Mio. Euro (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 13,1 Mio. Euro).

Der im Vergleich zum Vorjahr höhere Jahresfehlbetrag resultiert im Wesentlichen aus Einmalkosten im Zusammenhang mit einer Neuordnung der Kapitalmarktfinanzierung und aus Sondereffekten im Personalaufwand im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Herrn Hegel und Herrn Schultz aus dem Vorstand der LEG Immobilien AG. Diese Aufwendungen werden zum größten Teil durch die Erträge aus dem Joint Venture Auflösungsvertrag und Rückwerb der Geschäftsanteile an der EnergieServicePlus GmbH und höhere Weiterbelastungen konzerninterner Dienstleistungen kompensiert.

Auf Basis der genehmigten Wirtschaftsplanung war bereits mit einem negativen Ergebnis 2019 im unteren zweistelligen Millionenbereich gerechnet worden.

## Bilanz

T146

### Verkürzte Bilanz

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Finanzanlagen	5.417,6	4.748,6	669,0
Forderungen	23,2	22,4	0,8
Flüssige Mittel	4,2	0,2	4,0
Rechnungsabgrenzungsposten	12,9	30,9	- 18,0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>5.457,9</b>	<b>4.802,1</b>	<b>655,8</b>
Eigenkapital	3.359,0	3.264,1	94,9
Rückstellungen	18,9	66,9	- 48,0
Verbindlichkeiten	2.073,8	1.464,9	608,9
Passive latente Steuern	6,2	6,2	0,0
<b>Summe Passiva</b>	<b>5.457,9</b>	<b>4.802,1</b>	<b>655,8</b>

Die Finanzanlagen haben sich um 669,0 Mio. Euro auf 5.417,6 Mio. Euro erhöht (Vorjahr: 4.748,6 Mio. Euro). Die Veränderung bei den Finanzanlagen ergibt sich mit 639,0 Mio. Euro aus einer weiteren Ausleihung an einem verbundenen Unternehmen der LEG-Gruppe und mit 30,0 Mio. Euro durch den Rückwerb von in 2015 veräußerten 49 % der Geschäftsanteile an der EnergieServicePlus GmbH.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten von 12,9 Mio. Euro (Vorjahr: 30,9 Mio. Euro) besteht im Wesentlichen aus Disagien, welche aus den Unterschiedsbeträgen zwischen Zeitwert bei Emission und den zum Erfüllungsbetrag passivierten Verbindlichkeiten resultieren.

Die Passivseite setzt sich aus dem ausgewiesenen Eigenkapital in Höhe von 3.359,0 Mio. Euro, den Verbindlichkeiten in Höhe von 2.073,8 Mio. Euro, den passiven latenten Steuern in Höhe von 6,2 Mio. Euro und den Rückstellungen in Höhe von 18,9 Mio. Euro zusammen.

Das Eigenkapital der LEG Immobilien AG setzt sich zum 31. Dezember 2019 aus dem Gezeichneten Kapital in Höhe von 69,0 Mio. Euro, aus einer Kapitalrücklage in Höhe von 943,7 Mio. Euro, aus einer Gewinnrücklage von 2.089,4 Mio. Euro und dem Bilanzgewinn in Höhe von 256,9 Mio. Euro zusammen. Gemäß Beschluss des Vorstandes wurden aus den Gewinnrücklagen gemäß § 272 Abs. 3, 270,0 Mio. Euro entnommen und dem Bilanzgewinn zugerechnet.

Die Veränderung im Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der gezahlten Dividende in Höhe von 223,1 Mio. Euro, der Wandlung der in 2014 begebenen Wandelanleihe (335,0 Mio. Euro) sowie dem Jahresfehlbetrag in Höhe von 16,9 Mio. Euro.

Im Zusammenhang mit der Neuordnung der Kapitalmarktfinanzierung wurden im November 2019 zwei Unternehmensanleihen im Gesamtvolumen von 800 Mio. Euro begeben. Zum 31. Dezember 2019 setzen sich die Verbindlichkeiten in Höhe von 2.073,8 Mio. Euro aus einer Wandelanleihe über 400,0 Mio. Euro, einer Unternehmensanleihe in Höhe von 500,0 Mio. Euro, weiteren Finanzierungsmitteln in Höhe von 1.030,0 Mio. Euro, einer Finanzierung über Commercial Paper (100,0 Mio. Euro), aus sonstigen Verbindlichkeiten (17,6 Mio. Euro), den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (25,4 Mio. Euro) und den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (0,8 Mio. Euro) zusammen.

Die Rückstellungen sind im Wesentlichen von einer Rückstellung für Wandlungsrechte in Höhe von 15,2 Mio. Euro geprägt.

## Abschluss

Der vollständige, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers versehene handelsrechtliche Jahresabschluss der LEG Immobilien AG wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht. Er kann auch als Sonderdruck bei der LEG Immobilien AG angefordert werden und wird auf der Internetseite der LEG Immobilien AG veröffentlicht.

## Glossar

### EBIT

**Earnings before Interest and Tax**  
Operatives Ergebnis  
Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Steuern.

### EBITDA

**Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation**  
Konzernergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte; Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen, außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen.

### adj. EBITDA

**adjusted** (bereinigtes) **EBITDA**  
Bereinigung des EBITDA um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Projektkosten mit Einmalcharakter und andere außerordentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge.

### FFO I

**Funds from Operations I**  
Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit.  
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.

### EPRA

**European Public Real Estate Association**

### EPRA-Capex

Der EPRA-Capex gliedert die **Aktivierungen der Investitionen** des Berichtszeitraums im Vergleich zum Vorjahr in mehrere Komponenten auf.

### EPRA-Leerstandsquote

**Leerstandsquote** nach Definition der **EPRA**  
Die Verhältniszahl berechnet sich auf Basis der zu Marktmieten angesetzten entgangenen Mieterlöse, die in Relation zu der Marktmiete des Gesamtportfolios gesetzt werden.

### EPRA Ergebnis je Aktie

Den Anteilseignern zurechenbares **Periodenergebnis**, angepasst um nicht liquiditätswirksame Bewertungseffekte des Immobilienvermögens sowie Derivate, Akquisitionskosten und aperiodische Finanzierungsaufwendungen und Ertragsteuern, die keine laufenden Ertragsteuern darstellen.

### EPRA-NAV

**Net Asset Value** nach Definition der **EPRA**  
Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme einer langfristigen Fortführung des Unternehmens. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Derivate oder WFA-Darlehen entfallen.

### Pro-forma-NAV

EPRA-NAV wie oben beschrieben, angepasst um die Effekte einer simulierten, tatsächlichen Wandlung der Wandelanleihe 2014/2021.

### EPRA-NNNAV

**Triple Net Asset Value** nach Definition der **EPRA**  
Entspricht dem EPRA-NAV unter Berücksichtigung der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und latenten Steuern.

### EPRA-NIY

**Anfängliche Nettomietrendite** nach Definition der **EPRA**  
Jährliche Mieteinnahmen abzüglich der nicht umlegbaren Immobilienaufwendungen dividiert durch den Marktwert des Immobilienvermögens unter Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten.

### EPRA-Kostenquote

Die **Kostenquote** ist ein Indikator für die operative Effizienz des Unternehmens. Operative und administrative Aufwendungen werden ins Verhältnis zu den Bruttomieteinnahmen gesetzt, angepasst um Erbbauzinsen und, sofern nicht anders gekennzeichnet, um direkte Leerstandskosten.

### LTV

**Loan to Value**  
Entspricht dem Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten (ohne EK-02-Steuerverbindlichkeiten), abzüglich flüssiger Mittel, zur Summe der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

### CAPEX

**Capital Expenditure**  
Aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

### Projektkosten

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

## Tabellen- und Grafikverzeichnis

### Tabellenübersicht

Tabelle	Seite
<b>T1</b> Kennzahlen 2019	<b>4</b>

#### An die Aktionäre

Tabelle	Seite
<b>T2</b> Kennzahlen der Aktie	<b>18</b>
<b>T3</b> EPRA-Kennzahlen	<b>20</b>
<b>T4</b> Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte	<b>22</b>
<b>T5</b> Performance des LEG-Portfolios	<b>23</b>
<b>T6</b> Marktsegmente	<b>24</b>
<b>T7</b> Teilnahme Gremientermine Aufsichtsrat 2019	<b>27</b>
<b>T8</b> Teilnahme Gremientermine Präsidiumssitzungen 2019	<b>27</b>
<b>T9</b> Teilnahme Gremientermine Prüfungsausschuss 2019	<b>27</b>

#### Konzernlagebericht

Tabelle	Seite
<b>T10</b> Mitarbeiter der LEG-Gruppe zum 31.12.	<b>44</b>
<b>T11</b> Entwicklung des Immobilienbestands	<b>45</b>
<b>T12</b> Covenants 1	<b>48</b>
<b>T13</b> Covenants 2	<b>48</b>
<b>T14</b> Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung	<b>49</b>
<b>T15</b> Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	<b>50</b>
<b>T16</b> EPRA-Leerstandsquote	<b>50</b>
<b>T17</b> EPRA Capex	<b>50</b>
<b>T18</b> Instandhaltung und Modernisierung	<b>51</b>
<b>T19</b> EPRA-Kostenquote	<b>51</b>
<b>T20</b> Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	<b>52</b>
<b>T21</b> EPRA-Nettoanfangsrendite	<b>52</b>
<b>T22</b> Veräußerung von Vorratsimmobilien	<b>53</b>

<b>T23</b> Sonstige Leistungen	<b>53</b>
<b>T24</b> Verwaltungs- und andere Aufwendungen	<b>54</b>
<b>T25</b> Finanzergebnis	<b>54</b>
<b>T26</b> Ertragsteuern	<b>55</b>
<b>T27</b> Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	<b>56</b>
<b>T28</b> Vermögenslage (verkürzte Bilanz)	<b>57</b>
<b>T29</b> EPRA-NAV	<b>58</b>
<b>T30</b> Loan to Value Ratio	<b>59</b>
<b>T31</b> Kapitalflussrechnung	<b>59</b>
<b>T32</b> Risikokategorien	<b>64</b>
<b>T33</b> Vergütungsbestandteile	<b>73</b>
<b>T34</b> Zielkorridore LTI	<b>76</b>
<b>T35</b> Gewährte Zuwendungen	<b>77</b>
<b>T36</b> Zufluss	<b>78</b>
<b>T37</b> Gesamtbezüge	<b>79</b>
<b>T38</b> Aufsichtsrats-Vergütung im Einzelnen – Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2019 gewährt wurden oder gewährt werden	<b>81</b>

#### Konzernabschluss

Tabelle	Seite
<b>T39</b> Konzernbilanz	<b>89</b>
<b>T40</b> Konzerngesamtergebnisrechnung	<b>90</b>
<b>T41</b> Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	<b>91</b>
<b>T42</b> Konzernkapitalflussrechnung	<b>92</b>
<b>T43</b> Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen	<b>94</b>
<b>T44</b> Erstmals verpflichtend angewendete Standards und Interpretationen	<b>94</b>
<b>T45</b> Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen	<b>95</b>
<b>T46</b> Anzahl assoziierte Unternehmen at equity	<b>96</b>
<b>T47</b> Vorläufige Gegenleistung	<b>96</b>
<b>T48</b> Vorläufige Kaufpreisallokation	<b>96</b>
<b>T49</b> Bilanz TSP	<b>98</b>

<b>T50</b> Ergebnisrechnung TSP	<b>98</b>
<b>T51</b> Kapitalflussrechnung TSP	<b>98</b>
<b>T52</b> Auswirkung assoziierter Unternehmen	<b>98</b>
<b>T53</b> Wesentliche nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	<b>98</b>
<b>T54</b> Bilanz (assoziierte Unternehmen)	<b>99</b>
<b>T55</b> Ergebnisrechnung (assoziierte Unternehmen)	<b>99</b>
<b>T56</b> Überleitung (assoziierte Unternehmen)	<b>100</b>
<b>T57</b> Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2019	<b>103</b>
<b>T58</b> Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2018	<b>104</b>
<b>T59</b> Nutzungsdauern Sachanlagen	<b>105</b>
<b>T60</b> Überleitung Leasing	<b>108</b>
<b>T61</b> Anpassung Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2019	<b>108</b>
<b>T62</b> Fair-Value-Hierarchie	<b>111</b>
<b>T63</b> Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 2019	<b>115</b>
<b>T64</b> Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 2018	<b>116</b>
<b>T65</b> Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	<b>117</b>
<b>T66</b> Sensitivitätsanalyse 2019	<b>118</b>
<b>T67</b> Sensitivitätsanalyse 2018	<b>119</b>
<b>T68</b> Zahlungsanspruch aus Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen	<b>120</b>
<b>T69</b> Nutzungsrechte Leasing	<b>120</b>
<b>T70</b> Sonstige finanzielle Vermögenswerte	<b>120</b>
<b>T71</b> Forderungen und sonstige Vermögenswerte	<b>121</b>
<b>T72</b> Flüssige Mittel	<b>121</b>
<b>T73</b> Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	<b>121</b>
<b>T74</b> Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis	<b>122</b>
<b>T75</b> Berechnung der Pensionsrückstellungen	<b>123</b>
<b>T76</b> Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2019	<b>123</b>
<b>T77</b> Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2018	<b>123</b>
<b>T78</b> Entwicklung der Pensionsverpflichtungen	<b>123</b>
<b>T79</b> Sonstige Rückstellungen	<b>124</b>
<b>T80</b> Finanzschulden	<b>124</b>

<b>T81</b>	Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	<b>125</b>	<b>T113</b>	Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2018	<b>139</b>
<b>T82</b>	Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	<b>125</b>	<b>T114</b>	Wertberichtigungssätze auf Mietforderungen – IFRS 9	<b>140</b>
<b>T83</b>	Sonstige Schulden	<b>125</b>	<b>T115</b>	Wertberichtigungssätze auf Mietforderungen – IFRS 9 2019	<b>140</b>
<b>T84</b>	Aktive und passive latente Steuern	<b>126</b>	<b>T116</b>	Wertberichtigungssätze auf Mietforderungen – IFRS 9 2018	<b>140</b>
<b>T85</b>	Latente Steuern aus Verlustvorträgen	<b>126</b>	<b>T117</b>	Wertberichtigungen 2019	<b>141</b>
<b>T86</b>	Erlöse 2019	<b>127</b>	<b>T118</b>	Wertberichtigungen 2018	<b>141</b>
<b>T87</b>	Erlöse 2018	<b>127</b>	<b>T119</b>	Art der Schulden 31.12.2019	<b>141</b>
<b>T88</b>	Umlegbare Betriebskosten	<b>127</b>	<b>T120</b>	Art der Schulden 31.12.2018	<b>142</b>
<b>T89</b>	Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden	<b>128</b>	<b>T121</b>	Derivate 31.12.2019	<b>143</b>
<b>T90</b>	Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	<b>128</b>	<b>T122</b>	Derivate 31.12.2018	<b>143</b>
<b>T91</b>	Abschreibungsaufwand Leasing	<b>128</b>	<b>T123</b>	Eigenkapitalimplikationen	<b>143</b>
<b>T92</b>	Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	<b>129</b>	<b>T124</b>	Auswirkungen der Bilanzierung von Zinsswaps	<b>143</b>
<b>T93</b>	Ergebnis aus sonstigen Leistungen	<b>129</b>	<b>T125</b>	Finanzinstrumente am 31.12.2019	<b>144</b>
<b>T94</b>	Verwaltungs- und andere Aufwendungen	<b>130</b>	<b>T126</b>	Finanzinstrumente am 31.12.2018	<b>144</b>
<b>T95</b>	Aufteilung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen	<b>130</b>	<b>T127</b>	Finanzielle Vermögenswerte (Saldierung)	<b>145</b>
<b>T96</b>	Abschreibungsaufwand Leasing	<b>130</b>	<b>T128</b>	Finanzielle Verbindlichkeiten (Saldierung)	<b>145</b>
<b>T97</b>	Zinsaufwendungen	<b>131</b>	<b>T129</b>	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	<b>146</b>
<b>T98</b>	Ertragsteuern	<b>132</b>	<b>T130</b>	Gesamthonorar des Abschlussprüfers	<b>146</b>
<b>T99</b>	Überleitung Ertragsteuern	<b>132</b>	<b>T131</b>	Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	<b>147</b>
<b>T100</b>	Ergebnis je Aktie – unverwässert	<b>132</b>	<b>T132</b>	Erträge und Aufwendungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	<b>147</b>
<b>T101</b>	Ergebnis je Aktie – verwässert	<b>132</b>	<b>T133</b>	Gesamtbezüge des Vorstands	<b>147</b>
<b>T102</b>	EPRA-Ergebnis je Aktie	<b>133</b>	<b>T134</b>	Leistungen an Vorstand und Aufsichtsrat	<b>148</b>
<b>T103</b>	Überleitungsrechnung Finanzschulden 2019	<b>134</b>	<b>T135</b>	Haftungsverhältnisse	<b>149</b>
<b>T104</b>	Überleitungsrechnung Finanzschulden 2018	<b>134</b>	<b>T136</b>	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	<b>149</b>
<b>T105</b>	Kostenarten	<b>135</b>	<b>T137</b>	Zahlungen aus Dienstleistungsverträgen	<b>149</b>
<b>T106</b>	Personalaufwand	<b>135</b>	<b>T138</b>	Verpflichtungen aus Betriebsführung	<b>149</b>
<b>T107</b>	Verschuldungsgrad	<b>135</b>	<b>T139</b>	Vollkonsolidierte Unternehmen	<b>151</b>
<b>T108</b>	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2019	<b>136</b>	<b>T140</b>	Nicht konsolidierte Unternehmen	<b>152</b>
<b>T109</b>	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2018	<b>137</b>	<b>T141</b>	Nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	<b>152</b>
<b>T110</b>	Nettoergebnisse 2019	<b>138</b>	<b>T142</b>	Konzernanlagenspiegel 2019	<b>153</b>
<b>T111</b>	Nettoergebnisse 2018	<b>138</b>	<b>T143</b>	Konzernanlagenspiegel 2018	<b>154</b>
<b>T112</b>	Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2019	<b>139</b>	<b>T144</b>	Konzernrückstellungsspiegel 2019	<b>155</b>
			<b>T145</b>	Konzernrückstellungsspiegel 2018	<b>155</b>

## Weitere Informationen

Tabelle	Seite
<b>T146</b> Verkürzte Bilanz	<b>164</b>

## Grafikübersicht

### An die Aktionäre

Grafik	Seite
<b>G1</b> Aktionärsstruktur	<b>19</b>
<b>G2</b> Aktienkursentwicklung	<b>19</b>
<b>G3</b> Die LEG-Standorte nach Marktsegmenten	<b>21</b>

### Konzernlagebericht

Tabelle	Seite
<b>G4</b> Struktur der LEG-Gruppe	<b>37</b>
<b>G5</b> Aufgliederung der Mitarbeiter nach Funktionsbereichen	<b>44</b>
<b>G6</b> Aufgliederung der Mitarbeiter nach Geschlecht	<b>44</b>
<b>G7</b> Finanzierungsquellen	<b>47</b>
<b>G8</b> Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios	<b>47</b>
<b>G9</b> Zinssicherungsinstrumente	<b>48</b>
<b>G10</b> Risikomatrix	<b>62</b>
<b>G11</b> Performance-Zeiträume	<b>75</b>
<b>G12</b> Performance-Zeiträume LTI	<b>76</b>



## Finanzkalender

### LEG-Finanzkalender 2020

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2019	<b>9. März</b>
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2020	<b>11. Mai</b>
Ordentliche Hauptversammlung, Düsseldorf	<b>20. Mai</b>
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2020	<b>7. August</b>
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2020	<b>12. November</b>

Weitere Investor-Relations-Termine finden Sie auf unserer > [Website](#).

## Kontakt & Impressum

### HERAUSGEBER

LEG Immobilien AG  
Hans-Böckler-Straße 38  
D-40476 Düsseldorf  
Tel. +49 (0) 2 11 45 68 - 0  
info@leg-wohnen.de  
www.leg.ag

### KONTAKT

Investor Relations  
Frank Kopfinger/Karin Widenmann  
Tel. +49 (0) 2 11 45 68 - 400  
ir@leg.ag

### VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

### FOTOS

Heleen Berkemeyer, Düsseldorf (Aufsichtsrat)  
Domenic Deutscher, Bochum  
Max Hampel, Düsseldorf  
istockphoto.com  
u. a.

### ILLUSTRATIONEN

vingervlug, Hamburg

Der Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2019  
liegt auch in englischer Fassung vor.  
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

**LEG**  
*gewohnt gut.*

LEG Immobilien AG  
Hans-Böckler-Straße 38  
D-40476 Düsseldorf  
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-0  
[info@leg-wohnen.de](mailto:info@leg-wohnen.de)  
[www.leg.ag](http://www.leg.ag)