

Wohnen nachhaltig gestalten

Quartalsbericht zum 30.06.

2022

LEG








3	Über diesen Bericht
3	Kennzahlen Q2 2022
4	Portfolio
8	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
19	Risiko- und Chancenbericht
19	Prognosebericht
20	Konzernabschluss
20	Konzernbilanz
21	Konzerngesamtergebnisrechnung
22	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
23	Konzernkapitalflussrechnung
24	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
24	1. Grundlagen des Konzerns
24	2. Der Konzernzwischenabschluss
24	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
24	4. Veränderungen im Konzern
25	5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen
27	6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
35	7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung
39	8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung
44	9. Finanzinstrumente
47	10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
47	11. Sonstiges
47	12. Vorstand und Aufsichtsrat
47	13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
48	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
49	Finanzkalender 2022
49	Kontakt & Impressum



Über diesen Bericht

Gelegentlich wird im Bericht von Mietern, Mitarbeitern, Aktionären, Geschäftspartnern, Kunden u. a. gesprochen. Dies dient zur Vereinfachung der Lesbarkeit und schließt alle Geschlechter ein.

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

-  Gesamtinhaltsverzeichnis
-  Im Dokument suchen
-  Zurück zur letzten Seite

Weiterführende Informationen

-  Seitenverweis
-  Verweis auf externe Dokumente

Kennzahlen Q2 2022

T1

		Q2 2022	Q2 2021	+/- %	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021	+/- %
Ertragslage							
Nettokaltmiete	Mio. €	198,7	170,1	16,8	396,2	338,5	17,0
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	156,2	141,9	10,1	310,9	275,1	13,0
EBITDA	Mio. €	1.309,4	1.238,7	5,7	1.450,6	1.363,7	6,4
EBITDA bereinigt	Mio. €	149,3	135,3	10,3	296,5	261,3	13,5
EBT	Mio. €	1.137,8	1.171,8	-2,9	1.321,1	1.315,5	0,4
Periodenergebnis	Mio. €	905,7	938,9	-3,5	1.060,2	1.063,3	-0,3
FFO I	Mio. €	120,0	114,1	5,2	241,4	218,2	10,6
FFO I pro Aktie	€	1,64	1,58	3,8	3,31	3,03	9,2
FFO II	Mio. €	121,1	112,4	7,7	240,7	216,2	11,3
FFO II pro Aktie	€	1,66	1,56	6,4	3,30	3,00	10,0
AFFO	Mio. €	28,4	36,9	-23,0	79,4	71,2	11,5
AFFO pro Aktie	€	0,39	0,51	-23,5	1,09	0,99	10,1
Bilanzielle Kennzahlen							
		30.06.2022	31.12.2021	+/- %/BP			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	20.669,1	19.067,7	8,4			
Liquide Mittel	Mio. €	328,9	675,6	-51,3			
Eigenkapital	Mio. €	9.891,2	8.953,0	10,5			
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	9.247,4	8.885,1	4,1			
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	195,5	1.518,1	-87,1			
LTV	%	42,1	42,1	0			
Eigenkapitalquote	%	45,1	43,6	+150			
EPRA-NTA, verwässert	Mio. €	11.953,7	11.149,1	7,2			
EPRA-NTA pro Aktie, verwässert	€	161,30	146,10	10,4			
Weitere Kennzahlen							
		30.06.2022	30.06.2021	+/- %/BP			
Wohneinheiten		166.628	144.892	15,0			
Ist-Miete	€/qm	6,25	6,09	2,6			
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	6,26	6,10	2,6			
EPRA-Leerstandsquote	%	2,9	2,7	+20			
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	2,2	2,5	-30			

BP = Basispunkte

Portfolio

Portfoliosegmentierung und Bestand

Das LEG-Portfolio wird mithilfe eines Scoringsystems in drei Marktcluster aufgeteilt: Wachstumsmärkte, Stabile Märkte und Märkte mit höheren Renditen. Das Scoringsystem wird im [Geschäftsbericht 2021](#) erläutert.

Das Portfolio verteilt sich auf rund 270 Standorte, die überwiegend in LEGs Heimatland Nordrhein-Westfalen liegen. Darüber hinaus werden Bestände in den Bundesländern Niedersachsen, Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg gehalten.

Der Immobilienbestand zum 30. Juni 2022 umfasste 166.628 Wohneinheiten, 1.566 Gewerbeeinheiten sowie 45.965 Garagen und Stellplätze. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 63 qm, die durchschnittliche Monatsmiete bei 6,25 Euro je qm.

Operative Entwicklung

Die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag am 30. Juni 2022 bei 6,26 Euro je qm und Monat, was einem Anstieg von 2,6% innerhalb eines Jahres entspricht. Bei der like-for-like-Betrachtung blieben 22.656 Wohneinheiten unberücksichtigt, die im Juni 2021 noch nicht Bestandteil des Portfolios waren.

Im frei finanzierten Bestand, der 80% des Portfolios ausmacht, stieg die Ist-Miete im Jahresvergleich um 3,2% auf 6,65 Euro je qm (like-for-like). Innerhalb dieses Segments wiesen die Wachstumsmärkte einen Anstieg von 3,4% auf 7,68 Euro je qm (like-for-like) aus. In den stabilen Märkten lag die Monatsmiete zum Ende des Quartals bei durchschnittlich 6,34 Euro je qm (like-for-like), ein Plus von 2,9%. Die Märkte mit höheren Renditen verzeichneten ein deutliches Mietwachstum von 3,3% auf 6,04 Euro je qm (like-for-like).

Im preisgebundenen Bestand, zu dem 20% des LEG-Portfolios zählen, erhöhte sich die durchschnittliche Monatsmiete geringfügig um 2 Cent auf 5,00 Euro je qm (like-for-like). Die nächste turnummäßige Anpassung der Kostenmieten findet im Januar 2023 statt.

Zum 30. Juni 2022 konnte die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche erneut in allen drei Marktsegmenten reduziert werden und sank insgesamt gegenüber dem Vorjahresstichtag um 30 Basispunkte auf 2,2% (like-for-like). In den Wachstumsmärkten lag die EPRA-Leerstandsquote zum Berichtsstichtag bei niedrigen 1,5%, in den stabilen Märkten bei durchschnittlich 2,1% und in den Märkten mit höheren Renditen bei 3,2% (jeweils like-for-like).

T2

Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte

Portfolio gesamt

Veränderung
auf vergleichbarer Fläche

	30.06.2022					30.06.2021					Veränderung auf vergleichbarer Fläche	
	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 %	Ist-Miete in % Like-for-like	Leerstands- quote (Basispunkte) Like-for-like
Wachstumsmärkte	49.474	29,7	3.254.017	7,02	2,2	42.229	29,1	2.818.635	6,88	1,8	2,8	-10
Kreis Mettmann	8.513	5,1	591.306	7,40	1,5	8.489	5,9	590.229	7,23	1,2	2,3	20
Münster	6.167	3,7	411.163	6,99	0,7	6.197	4,3	412.093	6,82	0,8	2,6	0
Düsseldorf	5.701	3,4	371.594	8,35	1,4	5.419	3,7	352.286	8,14	2,1	2,7	-80
Köln	4.234	2,5	286.752	7,67	2,5	4.132	2,9	278.583	7,43	1,9	2,6	20
Aachen	2.430	1,5	164.255	5,45	2,1	2.431	1,7	164.313	5,39	2,8	1,2	-70
Sonstige Standorte	22.429	13,5	1.428.946	6,57	3,0	15.561	10,7	1.021.132	6,34	2,3	3,5	-20
Stabile Märkte	66.651	40,0	4.247.849	6,00	2,6	60.628	41,8	3.860.890	5,85	2,6	2,4	-40
Dortmund	13.861	8,3	905.389	5,76	2,1	13.705	9,5	895.884	5,65	2,2	1,8	-10
Kreis Unna	6.916	4,2	430.351	5,40	1,7	6.811	4,7	424.453	5,31	2,7	1,6	-90
Mönchengladbach	6.439	3,9	408.061	6,39	1,2	6.440	4,4	408.077	6,22	2,0	2,6	-80
Essen	3.559	2,1	228.768	6,07	3,3	3.371	2,3	217.498	5,80	3,6	3,9	-50
Bielefeld	3.234	1,9	201.168	6,71	1,8	3.234	2,2	201.168	6,52	2,9	2,9	-110
Sonstige Standorte	32.642	19,6	2.074.111	6,07	3,0	27.067	18,7	1.713.810	5,92	2,9	2,5	-40
Märkte mit höheren Renditen	50.503	30,3	3.052.137	5,75	4,4	42.035	29,0	2.553.337	5,60	4,0	2,9	-50
Kreis Recklinghausen	9.028	5,4	549.160	5,56	2,9	9.018	6,2	548.608	5,47	3,0	1,6	-20
Gelsenkirchen	7.248	4,3	414.452	5,83	6,8	7.260	5,0	414.951	5,71	8,0	2,1	-140
Wilhelmshaven	6.856	4,1	397.289	5,70	8,8	0	0,0	-	-	-	-	-
Duisburg	6.315	3,8	382.050	6,29	2,5	6.317	4,4	382.217	6,02	2,6	4,5	0
Hamm	4.837	2,9	289.652	5,71	2,3	4.817	3,3	288.314	5,57	2,8	2,4	-40
Sonstige Standorte	16.219	9,7	1.019.533	5,66	3,3	14.623	10,1	919.248	5,47	3,2	3,4	-30
Gesamt	166.628	100,0	10.554.003	6,25	2,9	144.892	100,0	9.232.862	6,10	2,7	2,6	-30

T3

Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte			Märkte mit höheren Renditen			Gesamt		
		30.06.2022	31.03.2022	30.06.2021	30.06.2022	31.03.2022	30.06.2021	30.06.2022	31.03.2022	30.06.2021	30.06.2022	31.03.2022	30.06.2021
Wohnungen preisgebunden													
Anzahl		11.458	11.458	11.171	14.604	14.592	15.534	7.178	7.178	8.007	33.240	33.228	34.712
Fläche	qm	783.946	783.946	764.001	987.322	986.562	1.053.390	472.292	472.292	525.292	2.243.559	2.242.800	2.342.682
Ist-Miete	€/qm	5,41	5,41	5,30	4,97	4,96	4,90	4,59	4,59	4,56	5,05	5,04	4,96
EPRA-Leerstandsquote	%	1,0	1,2	1,1	1,7	2,0	2,0	2,1	2,0	2,0	1,5	1,7	1,7
Wohnungen frei finanziert													
Anzahl		38.016	37.943	31.058	52.047	51.825	45.094	43.325	43.346	34.028	133.388	133.114	110.180
Fläche	qm	2.470.071	2.464.747	2.054.634	3.260.527	3.247.819	2.807.500	2.579.845	2.581.245	2.028.045	8.310.444	8.293.811	6.890.180
Ist-Miete	€/qm	7,54	7,44	7,47	6,31	6,26	6,21	5,97	5,91	5,88	6,58	6,51	6,49
EPRA-Leerstandsquote	%	2,4	2,5	2,0	2,8	2,9	2,8	4,8	4,7	4,3	3,2	3,3	2,9
Wohnungen gesamt													
Anzahl		49.474	49.401	42.229	66.651	66.417	60.628	50.503	50.524	42.035	166.628	166.342	144.892
Fläche	qm	3.254.017	3.248.692	2.818.635	4.247.849	4.234.382	3.860.890	3.052.137	3.053.537	2.553.337	10.554.003	10.536.611	9.232.862
Ist-Miete	€/qm	7,02	6,95	6,88	6,00	5,95	5,85	5,75	5,70	5,60	6,25	6,19	6,10
EPRA-Leerstandsquote	%	2,2	2,3	1,8	2,6	2,8	2,6	4,4	4,4	4,0	2,9	3,0	2,7
Gewerbe gesamt													
Anzahl											1.566	1.563	1.345
Fläche	qm										264.626	252.907	225.185
Garagen und Stellplätze gesamt													
Anzahl											45.965	45.526	40.013
Sonstiges gesamt													
Anzahl											2.703	3.161	2.893

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Nach der Neubewertung des Portfolios

zum 30. Juni 2022 lag die Mietrendite bei 4,0 % bzw. der Mietmultiplikator bei 24,7. Gemäß der EPRA-Definition entspricht die

Bewertung des Wohnportfolios einer anfänglichen Nettorendite (Net Initial Yield) von 2,8 %.

T4

Marktsegmente	Wohneinheiten	Vermögenswert Wohnen in Mio. € ¹	Anteil am Vermö- genswert Wohnen in %	Wert/qm in €	Multiplikator Ist-Nettokaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u. a. in Mio. € ²	Gesamt- vermögenswert in Mio. €
30.06.2022							
Wachstumsmärkte	49.474	8.402	43	2.575	30,7x	348	8.750
Kreis Mettmann	8.513	1.625	8	2.752	31,0x	79	1.704
Münster	6.167	1.214	6	2.946	35,0x	66	1.280
Düsseldorf	5.701	1.299	7	3.452	34,3x	60	1.359
Köln	4.234	927	5	3.215	35,5x	34	961
Aachen	2.430	311	2	1.881	29,3x	7	318
Sonstige Standorte	22.429	3.026	16	2.115	27,1x	102	3.128
Stabile Märkte	66.651	7.182	37	1.684	23,6x	231	7.412
Dortmund	13.861	1.684	9	1.851	27,0x	62	1.746
Kreis Unna	6.916	571	3	1.334	20,6x	25	596
Mönchengladbach	6.439	737	4	1.803	22,8x	18	755
Essen	3.559	358	2	1.554	21,8x	15	373
Bielefeld	3.234	426	2	2.107	26,1x	13	439
Sonstige Standorte	32.642	3.406	18	1.633	22,7x	97	3.503
Märkte mit höheren Renditen	50.503	3.767	19	1.233	18,4x	106	3.873
Kreis Recklinghausen	9.028	724	4	1.307	20,1x	22	746
Gelsenkirchen	7.248	474	2	1.135	17,4x	11	484
Wilhelmshaven	6.856	389	2	976	15,4x	10	398
Duisburg	6.315	580	3	1.523	20,5x	31	611
Hamm	4.837	377	2	1.299	18,8x	6	383
Sonstige Standorte	16.219	1.223	6	1.206	18,2x	27	1.250
Gesamt-Portfolio	166.628	19.351	100	1.828	24,7x	685	20.036
Erbbaurechte und unbebaute Flächen							284
Gesamt-Immobilienbewertung (IAS 40)							20.319
Anzahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Baukosten							18
Immobilien im Bau (IAS 40)							350
Vorräte (IAS 2)							0
Eigegenutzte Immobilien (IAS 16)							86
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)							17
Gesamt-Bilanz							20.790

¹ Davon ausgenommen sind 476 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 773 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 773 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 476 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das [Glossar des Geschäftsberichts 2021](#) verwiesen.

Ertragslage

T5

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Q2 2022	Q2 2021	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	91,3	137,4	242,3	266,4
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2	-0,8	-0,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.169,0	1.108,4	1.169,3	1.110,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,8	1,3	4,8	2,7
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-56,0	-12,6	-72,6	-24,1
Andere Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Operatives Ergebnis	1.205,9	1.234,3	1.343,0	1.354,9
Zinserträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	-32,8	-32,2	-65,1	-57,1
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	-143,0	3,6	-109,6	3,6
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	107,7	-33,9	152,8	14,1
Finanzergebnis	-68,1	-62,5	-21,9	-39,4
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.137,8	1.171,8	1.321,1	1.315,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-232,1	-232,9	-260,9	-252,2
Periodenergebnis	905,7	938,9	1.060,2	1.063,3

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist um 24,1 Mio. Euro bzw. 9,0% auf 242,3 Mio. Euro zurückgegangen, was im Wesentlichen auf die Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 58,9 Mio. Euro in Folge höherer Zinsen zurückzuführen ist.

Das bereinigte EBITDA hat sich um 13,5% auf 296,5 Mio. Euro erhöht. Die bereinigte EBITDA-Marge ist im Berichtszeitraum auf 74,8% gesunken (Vergleichszeitraum: 77,2%).

Im Berichtszeitraum ist der Rückgang des operativen Ergebnisses um 11,9 Mio. Euro im Wesentlichen auf das um 24,1 Mio. Euro niedrigere Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung sowie auf die um 48,5 Mio. Euro höheren Verwaltungs- und anderen Aufwendungen zurückzuführen. Die Erhöhung der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen ist im Wesentlichen durch die Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 40,7 Mio. Euro bedingt. Gegenläufig wirkte sich das um 59,0 Mio. Euro höhere Bewertungsergebnis aus.

Der Rückgang des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen auf -109,6 Mio. Euro resultierte in Höhe von -115,1 Mio. Euro aus der Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. zum beizulegenden Zeitwert.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus Wandelschuldverschreibungen in Höhe von 154,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 14,2 Mio. Euro).

Für den Berichtszeitraum wurden laufende Ertragsteuern in Höhe von -0,5 Mio. Euro erfolgswirksam erfasst (Vergleichszeitraum: -2,2 Mio. Euro).

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T6

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	Q2 2022	Q2 2021	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021
Nettokaltmieten	198,7	170,1	396,2	338,5
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	-1,1	0,1	-3,1	-0,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-16,5	-12,8	-35,9	-29,0
Personalaufwand	-25,7	-20,3	-51,4	-41,4
Wertberichtigung Mietforderungen	-4,3	-1,5	-8,5	-3,8
Abschreibungen	-61,8	-2,8	-64,4	-5,4
Sonstiges	2,0	4,6	9,4	8,1
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	91,3	137,4	242,3	266,4
Net Operating Income-Marge (in %)	45,9	80,8	61,2	78,7
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	3,1	1,7	4,2	3,3
Abschreibungen	61,8	2,8	64,4	5,4
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	156,2	141,9	310,9	275,1
Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)	78,6	83,4	78,5	81,3

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 24,1 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum zurückgegangen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist die Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 58,9 Mio. Euro in Folge gestiegener Zinsen. Zudem führte ein Anstieg der Mitarbeiterzahl im Wesentlichen im Zusammenhang mit den in 2021 durchgeführten Ankäufen zu einer Erhöhung der Personalaufwendungen um 10,0 Mio. Euro. Die Wertberichtigung der Mietforderungen ist insbesondere aufgrund des gestiegenen Volumens an noch nicht abgerechneten Betriebskosten um 4,7 Mio. Euro gestiegen. Gegenläufig wirkten sich die um 57,7 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten aus. Die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 2,6% zulegen.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum leicht von 81,3% auf 78,5% gesunken.

Die EPRA-Leerstandsquote (European Public Real Estate Association) zum 30. Juni 2022 hat sich auf vergleichbarer Basis zum Vorjahresniveau verbessert und liegt nun bei 2,2% (Vorjahr: 2,5%).

T7

EPRA-Leerstandsquote

in Mio. €	30.06.2022	30.06.2021
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	16,3	18,1
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	25,5	19,3
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	751,7	722,0
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	867,1	726,2
EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in %)	2,2	2,5
EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in %)	2,9	2,7

Die EPRA-Capex Darstellung gliedert die Aktivierungen der Investitionen des Berichtszeitraums im Vergleich zum Vergleichszeitraum auf und leitet auf die Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien über. Die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen haben sich, aufgeteilt in Development (Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken in Höhe von 10,5 Mio. Euro) und Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (150,4 Mio. Euro), im Berichtszeitraum um 9,5% auf 160,9 Mio. Euro erhöht. Durch den Anstieg der Akquisitionen auf 206,2 Mio. Euro beträgt der EPRA-Capex im Berichtszeitraum 367,1 Mio. Euro.

T8

EPRA-Capex

in Mio. €	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Akquisitionen	206,2	128,3
Development	10,5	3,2
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	150,4	143,8
Mietflächenerweiterung	2,3	1,3
ohne Mietflächenerweiterung	148,1	142,5
EPRA-Capex	367,1	275,3
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Capex	-5,9	-2,6
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten und Veränderung der Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	23,7	38,3
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	384,9	311,0

Neben den wertsteigernden Modernisierungen führte der Anstieg der aufwandswirksamen Instandhaltungen um 4,3 Mio. Euro auf 55,5 Mio. Euro zu Gesamtinvestitionen im Berichtszeitraum von 223,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 198,2 Mio. Euro). Für die Berechnung der Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind im Wesentlichen die Investitionen für Neubauaktivitäten, Verkehrssicherungsmaßnahmen bei Portfolioankäufen sowie aktivierte Eigenleistungen aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden. Bereinigt liegen die Gesamtinvestitionen bei 197,6 Mio. Euro und die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen je Quadratmeter bei 18,31 Euro (Vergleichszeitraum: 19,14 Euro). Die Aktivierungsquote nach Bereinigungen verringerte sich im Berichtszeitraum auf 72,8% (Vergleichszeitraum: 75,1%).

T9

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	Q2 2022	Q2 2021	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Instandhaltungsaufwand	30,1	26,8	55,5	51,2
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	29,8	25,8	54,2	49,2
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	95,0	77,2	167,8	147,0
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	93,8	76,7	166,8	145,6
Gesamtinvestition	125,1	104,0	223,3	198,2
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	123,6	102,5	221,0	194,8
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (in Mio. qm)	10,80	9,20	10,79	9,43
Bereinigte Gesamtinvestitionen	125,1	104,0	197,6	180,5
Bereinigte durchschnittliche Investitionen je Quadratmeter (Euro je qm)	11,58	11,30	18,31	19,14

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

T10

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	Q2 2022	Q2 2021	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8,9	4,6	33,7	26,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8,9	-4,6	-33,9	-26,0
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2	-0,6	-0,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2	-0,8	-0,4

Im Berichtszeitraum gab es einen Anstieg der Veräußerungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 33,7 Mio. Euro und betreffen im Wesentlichen

Verkäufe von Immobilien, die zum 31. Dezember 2021 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und mit dem kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert bewertet wurden.

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 1.169,3 Mio. Euro. Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. der bewerteten Ankäufe) entspricht dies einem Wertanstieg von 6,1%.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS-5-Objekten) liegt zum 30. Juni 2022 inkl. Ankäufen bei 1.828 Euro je qm (31. Dezember 2021: 1.706 Euro je qm).

Die Portfoliowertsteigerung ist im Wesentlichen auf die positive Entwicklung der Mieten sowie auf die Reduzierung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes zurückzuführen.

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Bei dem zum 30. Juni 2022 im Vorratsvermögen verbliebenen Immobilienbestand handelt es sich mit 0,1 Mio. Euro um Grundstücke in der Erschließung.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T11

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	Q2 2022	Q2 2021	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6,1	-4,5	-13,3	-8,2
Personalaufwand	-7,7	-7,0	-15,3	-13,5
Bezogene Leistungen	-0,5	-0,2	-1,1	-0,5
Abschreibungen	-41,7	-0,9	-42,9	-1,9
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-56,0	-12,6	-72,6	-24,1
Abschreibungen	41,7	0,9	42,9	1,9
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	5,5	2,9	10,1	4,2
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-8,9	-8,7	-19,6	-18,0

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Kosten für Beratung. Die Erhöhung der Abschreibungen ist auf die Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 40,7 Mio. Euro zurückzuführen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind somit in den ersten sechs Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 1,6 Mio. Euro bzw. 8,9% gestiegen.

Finanzergebnis

T12

Finanzergebnis

in Mio. €	Q2 2022	Q2 2021	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Zinserträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	-32,8	-32,2	-65,1	-57,1
Zinsergebnis (netto)	-32,8	-32,2	-65,1	-57,1
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	-143,0	3,6	-109,6	3,6
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	107,7	-33,9	152,8	14,1
Finanzergebnis	-68,1	-62,5	-21,9	-39,4

Die Zinsaufwendungen stiegen im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem Vergleichszeitraum um -8,0 Mio. Euro auf -65,1 Mio. Euro. Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den im Vergleichszeitraum neu ausgegebenen Unternehmensanleihen.

Im Jahresvergleich konnte eine weitere Absenkung der Durchschnittsverzinsung auf 1,15 % zum 30. Juni 2022 (30. Juni 2021: 1,24 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 7,06 Jahren erreicht werden (30. Juni 2021: 7,66 Jahre).

Der Rückgang des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen auf -109,6 Mio. Euro resultierte in Höhe von -115,1 Mio. Euro aus der Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. zum beizulegenden Zeitwert.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus Wandelschuldverschreibungen in Höhe von 154,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 14,2 Mio. Euro).

Steuern vom Einkommen und Ertrag

T13

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	Q2 2022	Q2 2021	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Laufende Ertragsteuern	-0,2	-0,6	-0,5	-2,2
Latente Steuern	-231,9	-232,3	-260,4	-250,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-232,1	-232,9	-260,9	-252,2

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 20,4 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 19,2 %). In den laufenden Ertragsteuern sind in Höhe von -0,2 Mio. Euro periodenfremde Ertragsteuern enthalten. Diese betreffen die Auflösung einer Körperschaftsteuerrückstellung für das Jahr 2019.

Überleitung zum FFO

Eine wesentliche Steuerungskennzahl der LEG-Gruppe stellt der FFO I dar. Die LEG-Gruppe 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 adjustierter FFO I). Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem [Glossar des Geschäftsberichts 2021](#) entnommen werden.

Die Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO stellt sich für den Berichts- und Vergleichszeitraum wie folgt dar:

T14

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	Q2 2022	Q2 2021	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Nettokalmmieten	198,7	170,1	396,2	338,5
Ergebnis aus Betriebskosten	-1,1	0,1	-3,1	-0,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-16,5	-12,8	-35,9	-29,0
Personal	-25,7	-20,3	-51,4	-41,4
Wertberichtigungen Mietforderungen	-4,3	-1,5	-8,5	-3,8
Sonstiges	2,0	4,6	9,4	8,1
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	3,1	1,7	4,2	3,3
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	156,2	141,9	310,9	275,1
Bereinigtes Ergebnis aus sonstigen Leistungen	2,0	2,1	5,2	4,2
Personal	-7,7	-7,0	-15,3	-13,5
Sachaufwand	-6,7	-4,6	-14,4	-8,7
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	5,5	2,9	10,1	4,2
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-8,9	-8,7	-19,6	-18,0
Bereinigte andere Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Bereinigtes EBITDA	149,3	135,3	296,5	261,3
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-27,3	-21,7	-54,1	-42,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	-1,0	0,9	-	-0,5
FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	121,0	114,5	242,4	218,6
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-1,0	-0,4	-1,0	-0,4
FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	120,0	114,1	241,4	218,2
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	72.980.697	72.151.272	72.910.161	72.124.864
FFO I pro Aktie	1,64	1,58	3,31	3,03
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,3	0,0	0,8	-0,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-1,7	-1,5	-1,8
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	121,1	112,4	240,7	216,2
CAPEX	-91,6	-77,2	-162,0	-147,0
Capex-adjustierter FFO I (AFFO)	28,4	36,9	79,4	71,2

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 241,4 Mio. Euro um 10,6% höher als im Vergleichszeitraum (218,2 Mio. Euro). Der Anstieg ist insbesondere auf die positiven Effekte aus gestiegenen Nettokalmmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen zurückzuführen.

Aufgrund gestiegener Zinsaufwendungen ergibt sich ein Rückgang des Zinsdeckungsgrads (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen) von 619% im Vergleichszeitraum auf 548% im Berichtszeitraum.

EPRA-Ergebnis je Aktie

In der folgenden Tabelle ist das Ergebnis je Aktie gemäß den Best-Practice-Recommendations der EPRA dargestellt:

T15

EPRA-Ergebnis je Aktie

in Mio. €	Q2 2022	Q2 2021	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	904,7	937,9	1.058,4	1.061,6
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.169,0	-1.108,4	-1.169,3	-1.110,3
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,1	0,2	0,8	0,4
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,5	0,0	1,8	0,2
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-107,7	33,9	-152,8	-14,1
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,6	0,0	0,6	0,1
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	203,6	197,8	203,7	198,2
Refinanzierungsaufwendungen	0,0	2,0	0,0	2,0
Übrige Zinsaufwendungen	1,1	4,9	2,1	5,4
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,7	1,6	1,4	1,6
EPRA-Periodenergebnis	-165,4	69,9	-53,3	145,1
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	72.980.697	72.153.785	72.910.161	72.124.864
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	-2,27	0,97	-0,73	2,01
Potenziell verwässernde Aktien	-	3.470.683	-	3.470.683
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	-	1,4	-	1,4
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	-	1,0	-	1,0
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	-165,4	72,3	-53,3	147,5
Anzahl verwässerter Aktien	72.980.697	75.624.468	72.910.161	75.595.547
= EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	-2,27	0,96	-0,73	1,95

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

T16

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

in Mio. €	30.06.2022	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.669,1	19.067,7
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17,8	23,4
Andere langfristige Vermögenswerte	700,4	594,4
Langfristige Vermögenswerte	21.387,3	19.685,5
Forderungen und übrige Vermögenswerte	208,9	155,6
Flüssige Mittel	328,9	675,6
Kurzfristige Vermögenswerte	537,8	831,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	17,1	37,0
Summe Aktiva	21.942,2	20.553,7
Eigenkapital	9.891,2	8.953,0
Finanzschulden (langfristig)	9.051,9	7.367,0
Andere langfristige Schulden	2.424,8	2.335,0
Langfristiges Fremdkapital	11.476,7	9.702,0
Finanzschulden (kurzfristig)	195,5	1.518,1
Andere kurzfristige Schulden	378,8	380,6
Kurzfristiges Fremdkapital	574,3	1.898,7
Summe Passiva	21.942,2	20.553,7

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum neu bewertet. Der hieraus resultierende Bewertungseffekt in Höhe von 1.169,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 1.110,3 Mio. Euro) trägt maßgeblich zum Anstieg des Postens gegenüber dem 31. Dezember 2021 bei. Weiterhin wirken sich Zugänge aus Ankäufen in Höhe von 281,0 Mio. Euro und Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 165,1 Mio. Euro aus.

Die Abgrenzungen von im Voraus gezahlten und noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 55,9 Mio. Euro tragen maßgeblich zur Entwicklung der kurzfristigen Forderungen und übrigen Vermögenswerte bei.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist gegenüber dem Vergleichsstichtag von 675,6 Mio. Euro auf 328,9 Mio. Euro gesunken. Hierzu tragen ein Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit (191,0 Mio. Euro), die Valutierung von Darlehen (296,1 Mio. Euro) und die für die Finanzierung von Investitionen durchgeführten Kapitalmaßnahmen in Form einer Unternehmensanleihe in drei Tranchen mit 1.482,4 Mio. Euro bei. Demgegenüber stehen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (703,1 Mio. Euro), planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von 1.421,1 Mio. Euro inklusive der Rückführung einer Brückenfinanzierung in Höhe von 1.400,0 Mio. Euro sowie die Barausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 an die Aktionäre in Höhe von 183,3 Mio. Euro.

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2021 ist im Wesentlichen durch das Gesamtperiodenergebnis von 1.122,2 Mio. Euro, die Ausschüttung an die Aktionäre (-296,7 Mio. Euro) sowie die Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Aktiendividende (113,2 Mio. Euro) geprägt.

Innerhalb der langfristigen Finanzschulden erhöhten sich die Verpflichtungen durch die ausgegebene Unternehmensanleihe in drei Tranchen um 1.500,0 Mio. Euro, die kurzfristigen Finanzschulden reduzierten sich u. a. durch die Rückführung der Brückenfinanzierung für den Erwerb des Adler-Portfolios um 1.400,0 Mio. Euro. In den anderen langfristigen Schulden stiegen die passiven latenten Steuern – maßgeblich verursacht durch die Neubewertung der Immobilien zum 30. Juni 2022 – um 271,0 Mio. Euro. Der Rückgang der anderen kurzfristigen Schulden ergibt sich insbesondere aus der Bewertung der Pensionsverpflichtungen sowie der Derivate für die im Jahr 2017 ausgegebene Wandelschuldverschreibung.

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

Für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahlen sind der EPRA-NRV, -NTA und -NDV. Die LEG Immo hat den EPRA-NTA als maßgebliche Kennzahl definiert. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem [Glossar des Geschäftsberichts 2021](#) entnommen werden.

Die LEG Immo weist zum 30. Juni 2022 einen EPRA-NTA in Höhe von 11.953,7 Mio. Euro bzw. 161,30 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG-Gruppe entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis.

T17

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

Mio. Euro	30.06.2022			31.12.2021		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	9.866,0	9.866,0	9.866,0	8.927,9	8.927,9	8.927,9
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	29,9	29,9	29,9	455,7	455,7	455,7
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	9.895,9	9.895,9	9.895,9	9.383,6	9.383,6	9.383,6
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.357,4	2.345,1	-	2.056,5	2.044,8	-
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-80,1	-80,1	-	95,2	95,2	-
Firmenwert, der aus latenten Steuern resultiert	-203,7	-203,7	-203,7	-267,3	-267,3	-267,3
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	-	-	-	-	-103,4	-103,4
Immaterielle Vermögenswerte	-	-3,5	-	-	-3,8	-
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	-	-	899,3	-	-	-307,4
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	-183,6	-	-	59,5
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	-	-	-	-	-	-
Geschätzte Erwerbsnebenkosten ¹	2.001,4	-	-	1.843,9	-	-
NAV	13.970,9	11.953,7	10.407,9	13.111,9	11.149,1	8.765,0
verwässerte Anzahl Stammaktien	74.109.276	74.109.276	74.109.276	76.310.308	76.310.308	76.310.308
NAV pro Aktie	188,52	161,30	140,44	171,82	146,10	114,86

¹ Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem NTA in Höhe von 13.942,2 Mio. Euro bzw. 188,13 Euro pro Aktie führen.

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2021 leicht erhöht. Durch die Neubewertung des Immobilienvermögens ergibt sich zum Zwischenberichtsstichtag jedoch ein unverändertes Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 42,1 % (31. Dezember 2021: 42,1 %).

T18

LTV

in Mio. €	30.06.2022	31.12.2021
Finanzschulden	9.247,4	8.885,1
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	23,7	27,4
Abzüglich flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente ¹	373,9	745,6
Nettofinanzverbindlichkeiten	8.849,8	8.112,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.669,1	19.067,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	17,1	37,0
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17,8	23,4
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen ¹	297,4	119,2
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	-	1,8
Immobilienvermögen	21.001,4	19.249,1
Loan to Value Ratio (LTV) in %	42,1	42,1

¹ Die Ermittlungssystematik wurde erstmals zum 31.03.2022 an den aktuellen Marktstandard angepasst. Die Nettofinanzverbindlichkeiten werden um die kurzfristigen Anlagen gekürzt, das Immobilienvermögen um die Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen ergänzt. Die Angabe zum 31.12.2021 wurde entsprechend angepasst.

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 1.060,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 1.063,3 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 9.891,2 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 8.953,0 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 45,1 % (31. Dezember 2021: 43,6 %).

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

T19

Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	191,0	190,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-703,1	-316,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	165,4	676,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-346,7	551,0

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit profitierte im Berichtszeitraum wiederum von gestiegenen Nettokaltmieten, auch aus den vorangegangenen Portfolioankäufen. Aufgrund ebenfalls gestiegener Zins- und Steuerzahlungen sowie Projektkosten mit Einmalcharakter verbesserte sich der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit leicht.

Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios trugen mit Auszahlungen in Höhe von 384,9 Mio. Euro und von 61,6 Mio. Euro für selbstgenutztes Anlagevermögen zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führten vor allem Einzahlungen aus der Veräußerung von Objekten in Höhe von 14,3 Mio. Euro und Rückzahlungen kurzfristig investierter Finanzmittel von 25,0 Mio. Euro sowie der Erwerb weiterer Anteile an der Brack Capital mit 293,3 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -703,1 Mio. Euro.

Im ersten Halbjahr 2022 waren die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 165,4 Mio. Euro die Begebung einer Unternehmensanleihe in drei Tranchen (1.482,4 Mio. Euro) und gegenläufig die Rückführung von Bankdarlehen (-1.421,1 Mio. Euro), insbesondere einer Brückenfinanzierung in Höhe von 1.400,0 Mio. Euro. Dazu kamen die Aufnahme neuer Darlehen (296,1 Mio. Euro) und die Barausschüttung an die Aktionäre (-183,3 Mio. Euro).

Die Zahlungsfähigkeit der LEG-Gruppe war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Risiko- und Chancenbericht

Die Risiken und Chancen, denen die LEG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im [Geschäftsbericht 2021](#) ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2022 sind keine weiteren wesentlichen Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

Im Hinblick auf gestiegene Energiekosten, insbesondere bei Gaslieferungen, besteht ein Risiko höherer Zahlungsausfälle seitens der Mieter. Der Umfang potenzieller Forderungsausfälle wird jedoch derzeit als nicht wesentlich eingeschätzt. Im Hinblick auf die unsichere Versorgungslage und mögliche weitere Preiserhöhungen können steigende Zahlungsausfälle für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Prognosebericht

Auf Basis der Entwicklung in den ersten sechs Monaten 2022 sieht die LEG sich insgesamt gut aufgestellt, ihre Gewinnziele für das Geschäftsjahr 2022 zu bestätigen. Mit der Veröffentlichung des Quartalsberichts zum 30. Juni 2022 präzisiert die LEG zudem, dass die Investitionen je qm unter 46 Euro liegen werden. Für detaillierte Erläuterungen zur Prognose wird an dieser Stelle auf den [Geschäftsbericht 2021 Seite 80](#) verwiesen.

T20

Ausblick 2022

FFO I	Bandbreite von 475 Mio. Euro bis 490 Mio. Euro
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	ca. 3,0 %
Investitionen	unter 46 Euro je qm (zuvor: ca. 46 – 48 Euro je qm)
LTV	max. 43 %
Dividende	70 % des FFO I

Konzernbilanz

T21

Aktiva

in Mio. €	30.06.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte	21.387,3	19.685,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.669,1	19.067,7
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17,8	23,4
Sachanlagen	140,0	88,8
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	207,2	374,6
Anteile an assoziierten Unternehmen	11,5	10,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	338,3	111,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	3,4	0,2
Aktive latente Steuern	-	9,1
Kurzfristige Vermögenswerte	537,8	831,2
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	15,5	2,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	180,3	143,2
Forderungen aus Ertragsteuern	13,1	9,5
Flüssige Mittel	328,9	675,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	17,1	37,0
Summe Aktiva	21.942,2	20.553,7

Passiva

in Mio. €	30.06.2022	31.12.2021
Eigenkapital	9.891,2	8.953,0
Gezeichnetes Kapital	74,1	72,8
Kapitalrücklage	1.751,1	1.639,2
Kumulierte sonstige Rücklagen	8.040,7	7.215,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	9.865,9	8.927,9
Nicht beherrschende Anteile	25,3	25,1
Langfristige Schulden	11.476,7	9.702,0
Pensionsrückstellungen	101,0	142,9
Sonstige Rückstellungen	4,8	6,7
Finanzschulden	9.051,9	7.367,0
Sonstige Schulden	62,5	200,0
Passive latente Steuern	2.256,5	1.985,4
Kurzfristige Schulden	574,3	1.898,7
Pensionsrückstellungen	5,6	6,7
Sonstige Rückstellungen	30,4	25,2
Steuerrückstellungen	0,2	0,2
Finanzschulden	195,5	1.518,1
Sonstige Schulden	330,9	331,4
Steuerschulden	11,7	17,1
Summe Passiva	21.942,2	20.553,7

Konzerngesamtergebnisrechnung

T22

in Mio. €	Q2 2022	Q2 2021	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	91,3	137,4	242,3	266,4
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	279,0	223,9	562,1	455,1
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-187,7	-86,5	-319,8	-188,7
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2	-0,8	-0,4
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8,9	4,6	33,7	26,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8,9	-4,6	-33,9	-26,0
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2	-0,6	-0,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.169,0	1.108,4	1.169,3	1.110,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	0,0	0,0	0,0
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,1	0,2	0,1	1,3
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,1	-0,2	-0,1	-1,1
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	0,0	0,0	0,0	-0,2
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,8	1,3	4,8	2,7
Erlöse aus sonstigen Leistungen	4,4	3,1	9,6	6,1
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-2,6	-1,8	-4,8	-3,4
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-56,0	-12,6	-72,6	-24,1
Andere Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Operatives Ergebnis	1.205,9	1.234,3	1.343,0	1.354,9
Zinserträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	-32,8	-32,2	-65,1	-57,1
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	-143,0	3,6	-109,6	3,6
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	107,7	-33,9	152,8	14,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.137,8	1.171,8	1.321,1	1.315,5
Ertragsteuern	-232,1	-232,9	-260,9	-252,2
Periodenergebnis	905,7	938,9	1.060,2	1.063,3

in Mio. €	Q2 2022	Q2 2021	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)	29,9	6,4	62,0	18,8
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	14,6	6,2	33,5	11,8
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	17,8	7,4	40,8	14,2
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-3,2	-1,2	-7,3	-2,4
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen	15,3	0,2	28,5	7,0
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	22,0	0,4	40,9	10,1
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-6,7	-0,2	-12,4	-3,1
Gesamtperiodenergebnis	935,6	945,3	1.122,2	1.082,1
Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	1,0	1,0	1,8	1,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	904,7	937,9	1.058,4	1.061,6
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	1,0	1,0	1,8	1,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	934,6	944,3	1.120,4	1.080,4
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	12,41	13,00	14,52	14,72
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	9,99	12,32	11,36	13,29

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

T23

	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. €								
Stand zum 01.01.2021	72,1	1.553,1	5.824,8	-50,1	-34,3	7.365,6	24,3	7.389,9
Periodenergebnis	-	-	1.061,6	-	-	1.061,6	1,7	1.063,3
sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	7,0	11,8	18,8	0,0	18,8
Gesamtergebnis	-	-	1.061,6	7,0	11,8	1.080,4	1,7	1.082,1
Sonstiges	-	-	0,9	-	-	0,9	-	0,9
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	0,7	86,1	-	-	-	86,8	-	86,8
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-1,4	-1,4
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-272,5	-	-	-272,5	-0,1	-272,6
Stand zum 30.06.2021	72,8	1.639,2	6.614,8	-43,1	-22,5	8.261,2	24,5	8.285,7
Stand zum 01.01.2022	72,8	1.639,2	7.274,9	-43,1	-15,9	8.927,9	25,1	8.953,0
Periodenergebnis	-	-	1.058,4	-	-	1.058,4	1,8	1.060,2
sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	28,5	33,5	62,0	0,0	62,0
Gesamtergebnis	-	-	1.058,4	28,5	33,5	1.120,4	1,8	1.122,2
Sonstiges	-	-	0,9	-	-	0,9	-	0,9
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	1,3	111,9	-	-	-	113,2	-	113,2
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-1,4	-1,4
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-296,5	-	-	-296,5	-0,2	-296,7
Stand zum 30.06.2022	74,1	1.751,1	8.037,7	-14,6	17,6	9.865,9	25,3	9.891,2

Konzernkapitalflussrechnung

T24

in Mio. €	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Operatives Ergebnis	1.343,0	1.354,9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	107,6	8,8
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.169,3	-1.110,3
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,2	0,0
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-3,9	-1,7
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	7,7	3,7
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-86,5	-58,5
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	49,7	34,1
Zinsauszahlungen	-54,1	-42,2
Zinseinzahlungen	0,0	0,0
Erhaltene Beteiligungserträge	5,4	3,6
Erhaltene Steuern	1,7	1,4
Gezahlte Steuern	-10,5	-3,2
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	191,0	190,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-384,9	-311,0
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	14,3	9,7
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-61,6	-3,8
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte und sonstige Vermögenswerte	-293,3	-6,0
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-2,6	-10,0
Veränderung der Geldanlagen in Wertpapiere	25,0	5,0
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-703,1	-316,1

in Mio. €	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	296,1	-
Tilgung von Bankdarlehen	-1.421,1	-218,7
Begebung von Unternehmensanleihen	1.482,4	1.088,6
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-5,7	-5,9
Übrige Auszahlungen	-1,0	-
Ausschüttungen an Aktionäre	-183,3	-185,7
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen	-2,0	-1,8
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	165,4	676,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-346,7	551,0
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	675,6	335,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	328,9	886,4
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	328,9	886,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	328,9	886,4

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2022

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien SE, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“) und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften, hier insbesondere die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG“), und deren Tochter- und Enkelgesellschaften (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 30. Juni 2022 hielt die LEG-Gruppe 168.194 (30. Juni 2021: 146.237) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (168.019 (30. Juni 2021: 146.221) 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 Konzernzwischenabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nicht anders angegeben, 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.

2. Der Konzernzwischenabschluss

Die LEG Immo hat den Konzernzwischenabschluss nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und deren Auslegung durch das International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC) aufgestellt. Auf Grundlage des Wahlrechts des IAS 34.10 erfolgte die Darstellung des Anhangs in verkürzter Form. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Die LEG-Gruppe erzielt im Wesentlichen Ergebnisse aus der Vermietung und Verpachtung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Vermietung und Verpachtung ist dabei im Wesentlichen unabhängig von Saison- und Konjunktoreinflüssen.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG Immo angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 der LEG Immo dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2022 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2022 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die LEG Immo vollständig angewandt. Die Verlängerung der Ausnahmeregelungen für Covid-19 bedingte Mietzugeständnisse gemäß IFRS 16 haben keine Auswirkung auf die Leasingbilanzierung der LEG-Gruppe. Die optionale Erleichterung bei der Beurteilung, ob ein Mietzugeständnis im Rahmen der Covid-19-Pandemie in Bezug auf die Leasingzahlung eine Modifikation darstellt, wird bei der LEG-Gruppe nicht angewendet. Für Leasingverhältnisse, bei denen die LEG-Gruppe Leasingnehmer ist, liegen keine Mietstundungen oder -erlasse vor, die in direktem Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie stehen.

4. Veränderungen im Konzern

Die Renowate GmbH (vormals Ökoconstruct Gesellschaft für energetische Sanierung mbH) wurde zum 1. Februar 2022 als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Youtilly GmbH (vormals pertus 150. GmbH) wurde am 14. Dezember 2021 erworben und zum 1. Mai 2022 erstkonsolidiert.

5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich insbesondere auf die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen, die Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen, die Bewertung von Finanzschulden und die Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern.

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, können etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen. Die aktuelle Covid-19 Situation wurde bei den Ermessensentscheidungen berücksichtigt. Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

Angesichts der globalen Auswirkungen der anhaltenden Covid-19-Pandemie auf Wirtschaft und Gesellschaft unterliegen die aktuellen Prognosen weiterhin einer Unsicherheit. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der internationalen Verflechtungen und gegenseitigen Wechselwirkungen von Finanzmärkten, Realwirtschaft und politischen Entscheidungen, die jeweils für sich genommen bereits Einfluss auf die ökonomischen Auswirkungen der Pandemie haben, in ihrer Kombination jedoch unmöglich mit Sicherheit ex ante zu beurteilen sind. Trotz teilweise anhaltenden Restriktionen kann eine Erholung der internationalen Wirtschaft beobachtet werden. Im Folgenden wird daher von der Grundprämisse ausgegangen, dass es sich bei der Covid-19-Pandemie um ein temporäres Phänomen handelt.

Entwicklung Immobilienpreise und -nachfrage

Für die zukünftige Preisentwicklung werden auch weiterhin Angebot und Nachfrage nach Wohnraum maßgeblich sein. Es ist davon auszugehen, dass die Bautätigkeit angesichts der stark gestiegenen Material- und Personalkosten, des Mangels an Baumaterial und entsprechend qualifizierter Arbeitskräfte, steigender Zinsen und erhöhter Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten bei gleichzeitiger Reduktion der staatlichen Neubauförderung zurückgeht und sich der bestehende Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnen in Deutschland ausweitet. Das in weiten Teilen vorliegende Angebotsdefizit wird sich erwartungsgemäß vergrößern und damit für langfristig weiter steigende Preise bezahlbaren Wohnraumes sorgen.

Entwicklung Mietausfälle und Mietstundungen

Aktuell machen sich die gestiegenen Energiekosten und die CO₂-Umlage in Form von höheren pauschalen Wertberichtigungen auf die Betriebs- und Heizkosten bemerkbar. Damit diese höheren Wertberichtigungen nicht am Ende auch in einen entsprechend höheren Forderungsausfall münden, klärt die LEG ihre Mieter prophylaktisch über potenzielle Einsparmöglichkeiten auf, weist auf mögliche staatliche Hilfen hin und bietet im Fall von Zahlungsengpässen vermehrt Ratenzahlungsmodelle an. Nichts desto trotz können aufgrund der unsicheren Versorgungslage und der explodierenden Energiepreise stärker steigende Zahlungsausfälle für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Wohnungsleerstand

Aktuell ist keine Entwicklung ersichtlich, die auf einen höheren Leerstand hindeuten würde. Trotz eines schwierigen pandemiebedingten Umfelds entwickeln sich die Neuvermietungen positiv und die Mieterkündigungen befinden sich auf einem stabilen niedrigen Niveau. Zudem könnte zukünftig analog zur Finanzkrise 2008/2009 die Zuwanderung aus Ländern in der EU, die stark von den wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie betroffen sind, zunehmen und mittelfristig für zusätzliche Wohnungsnachfrage sorgen. Als Chance speziell für die LEG-Gruppe könnte sich im Falle einer Rezession erweisen, dass die LEG-Gruppe über einen hohen Anteil an preiswertem Wohnraum verfügt und insofern von erhöhter Nachfrage nach günstigen Wohnungen in Rezessionszeiten profitieren kann.

Nach sorgfältiger Abwägung der der LEG-Gruppe zurzeit vorliegenden Informationen sind wir zu der Auffassung gelangt, dass die Auswirkungen der anhaltenden Covid-19-Pandemie auf den Wohnimmobiliensektor in Deutschland und den Geschäftsverlauf und die Werthaltigkeit des Immobilienanlagevermögens der LEG-Gruppe überschaubar sein sollten. Mitunter können sich für die LEG-Gruppe sogar Chancen ergeben.

Für weitergehende Erläuterungen wird auf den [Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021](#) verwiesen.

Krieg in der Ukraine

Nach dem Überfall der Ukraine durch die Russische Föderation am 24. Februar 2022 haben sich zum 30. Juni 2022 die Ölpreise auf 105 Dollar pro Barrel und die Gaspreise auf 140 Euro pro MWh erhöht. Gleichzeitig hat die Regierung der Bundesrepublik Deutschland zusammen mit der Europäischen Union und der NATO weitreichende Sanktionen gegen die Russische Föderation beschlossen, u. a. die Aussetzung der Inbetriebnahme von Nord Stream 2 und den Ausschluss russischer Banken aus dem internationalen Zahlungssystem SWIFT. Zudem haben diverse westliche Staaten Militär- und Finanzhilfen für die Ukraine beschlossen und umgesetzt. Ob und in welchem Umfang weitere Sanktionen beschlossen werden oder sich der Konflikt möglicherweise weiter verschärft, kann derzeit nicht beurteilt werden. Die Bundesregierung hat sich in der Folge mit großem Nachdruck um die Reduktion der Importe fossiler Brennstoffe aus der Russischen Föderation bemüht. Angesichts des Volumens des importierten Erdgases wird ein Ersatz der russischen Lieferungen jedoch einige Zeit in Anspruch nehmen. Die Bundesregierung hat deshalb auf die beobachtbaren Energiepreissteigerungen mit sozialpolitischen Maßnahmen reagiert, u. a. mit der Einführung eines einmaligen Energiegeldes. Mögliche Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der LEG werden derzeit nicht erwartet, wobei dies die nachhaltige Wiederaufnahme der Gaslieferungen durch Nord Stream 1 Ende Juli unterstellt.

Inflation und Zinsentwicklung

In den vergangenen Monaten haben sich die Inflationserwartungen für Deutschland auf 7,9 % und für die Eurozone auf 7,6 % für 2022 deutlich erhöht. Damit einher gehen gestiegene Baupreise und höhere Energiekosten. Diese Entwicklungen wurden zuletzt durch den Krieg in der Ukraine weiter verstärkt. Höhere Baupreise können die Wirtschaftlichkeit geplanter Neubauprojekte sowie der Capex-Investitionen in das Bestandsportfolio der LEG negativ beeinflussen. Höhere Energiekosten werden über die Betriebskostenabrechnungen an die Kunden der LEG weitergereicht. Die Bundesregierung hat zur Entlastung der Verbraucher durch verschiedene Gesetzesbeschlüsse am 27. April 2022 den Weg für staatliche Transferleistungen, wie die Energiepreispauschale oder eine temporäre Absenkung der Energiesteuer auf Kraftstoffe, freigemacht, um Zahlungsschwierigkeiten entgegenzuwirken. Die EZB hat als Reaktion auf die steigende Inflationsrate am 21. Juli 2022 den Leitzins auf 0,5 % erhöht. Am Kapitalmarkt wurde diese Erwartung bereits durch steigende Zinsen sowie höhere Kreditspreads reflektiert. So stieg z. B. der 5-Jahres Euro-Swapsatz seit Ende Dezember 2021 von 0,017 % auf 1,7910 % am 30. Juni 2022 deutlich an. Aufgrund des derzeit limitierten Finanzierungsbedarfs sowie der ungebrochen hohen Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien erwartet die LEG kurzfristig keine signifikanten negativen Auswirkungen auf ihr Geschäftsmodell. Mittel- und langfristig können erhöhte Zinsen und Kreditspreads in höheren Finanzierungskosten für die LEG resultieren, die Profitabilität von Investitionen reduzieren, den FFO belasten und perspektivisch auch die Immobilienbewertung negativ beeinflussen. Die genauen Auswirkungen lassen sich derzeit aufgrund der hohen Dynamik der Situation nicht konkret vorhersagen.

6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 30. Juni 2022 hielt die LEG-Gruppe 166.628 Wohnungen und 1.566 Gewerbeeinheiten im Bestand (168.019 Einheiten ohne IFRS-5-Objekte).

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2021 und in 2022 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

T25

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in Mio. €	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Sonstige				
Buchwert zum 01.01.2022¹	19.067,7	7.843,8	6.714,3	3.535,5	0,0	312,2	423,1	210,5	28,4
Zukäufe	206,2	40,9	81,8	2,1	0,0	74,2	3,1	4,0	0,0
Sonstige Zugänge	167,4	52,0	74,3	38,6	0,0	1,8	0,7	-0,1	0,0
Anpassung Kaufpreiallokation	72,3	41,4	31,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-13,8	-6,0	-3,9	-3,4	0,0	0,0	-0,6	0,0	0,0
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes	1.169,3	496,3	439,3	194,1	0,0	-5,7	3,9	36,9	4,3
Umgliederung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Buchwert zum 30.06.2022	20.669,1	8.468,4	7.337,2	3.766,9	0,0	382,5	430,2	250,8	32,7

¹ Ausweitung der Marktclassifizierung auf das gesamte Gebiet der BRD.

Bewertungsergebnis zum 30.06.2022 (in Mio. €)	1.169,3
hierauf entfallen auf per 30.06.2022 im Bestand befindliche Immobilien:	1.167,4
hierauf entfallen auf bis 30.06.2022 abgegangene Immobilien:	1,9

T26

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Sonstige				
in Mio. €									
Buchwert zum 01.01.2021¹	14.582,7	6.262,9	4.808,4	2.802,2	0,0	231,9	280,1	165,2	32,1
Zukäufe	2.343,8	1.022,1	662,2	484,7	-11,6	64,7	90,1	31,5	0,1
Sonstige Zugänge	325,4	99,6	134,2	86,2	0,0	3,9	1,5	0,0	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-47,2	-29,8	-19,5	5,1	-1,9	-2,6	0,0	1,3	0,2
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	-0,7	-0,7	0,1	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes	1.863,7	910,4	667,9	218,9	-0,4	-4,6	54,0	14,8	2,8
Umgliederung	0,0	-420,7	461,0	-61,6	13,9	18,9	-2,5	-2,3	-6,8
Buchwert zum 31.12.2021	19.067,7	7.843,8	6.714,3	3.535,5	0,0	312,1	423,2	210,5	28,4

¹ Ausweitung der Marktclassifizierung auf das gesamte Gebiet der BRD.

Bewertungsergebnis zum 31.12.2021 (in Mio. €)	1.863,7
hierauf entfallen auf per 31.12.2021 im Bestand befindliche Immobilien:	1.862,1
hierauf entfallen auf per 31.12.2021 abgegangene Immobilien:	1,6

Die LEG-Gruppe hat unterjährig zum Zwischenberichtsstichtag 30. Juni 2022 die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien neu bewertet.

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode).

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum 30. Juni 2022 und 31. Dezember 2021:

T27

Bewertungsparameter zum 30. Juni 2022

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ² 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	8.402	DCF	2,63	8,54	14,55	6,38	12,84	17,40	198	336	516	0,6	1,8	8,8
Stabile Märkte	7.182	DCF	1,90	7,34	13,95	6,97	12,88	17,17	194	335	516	1,3	2,9	9,0
Märkte mit höheren Renditen	3.767	DCF	0,32	6,30	10,28	6,57	13,06	17,26	192	339	516	1,5	4,6	12,9
Gewerbeimmobilien	256	DCF	0,09	7,37	27,00	4,01	7,55	20,47	1	291	5.481	1,0	2,7	8,3
Erbbaurechte	251	DCF	-	-	-	-	-	-	1	11	75	-	-	-
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	430	DCF	-	-	-	37,89	80,51	98,72	44	44	44	-	-	-
Unbebaute Flächen	32	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	-	-	-	-	-	-	0	4	11	-	-	-
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	20.319	DCF	0,09	7,26	27,00	4,01	19,56	98,72	0	307	5.481	0,6	3,2	12,9

	Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien									
Wachstumsmärkte	2,40	3,67	9,90	1,64	4,39	10,68	1,1	1,6	1,9
Stabile Märkte	2,40	3,65	7,50	1,30	5,03	11,15	0,9	1,3	1,9
Märkte mit höheren Renditen	2,50	3,79	4,75	2,35	5,61	11,38	0,8	1,1	1,6
Gewerbeimmobilien	2,50	6,44	9,70	2,75	7,07	10,85	0,8	1,4	1,9
Erbbaurechte	2,55	3,79	7,00	6,08	9,25	11,25	0,8	1,1	1,9
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	2,30	3,72	9,60	2,10	6,43	14,41	0,8	1,3	1,9
Unbebaute Flächen	3,40	3,73	4,40	2,52	10,28	11,97	0,8	1,3	1,8
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	2,30	3,74	9,90	1,30	5,27	14,41	0,8	1,3	1,9

¹ Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2022 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 17,1 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 31.03.2022 zum Bewertungsstichtag 30.06.2022

T28

Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2021

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹ 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	6.970	DCF	3,63	8,51	14,31	5,72	11,79	16,04	185	311	476	1,0	1,8	6,0
Stabile Märkte	6.059	DCF	1,90	7,02	13,53	6,68	11,85	15,84	179	309	476	1,5	2,9	9,0
Märkte mit höheren Renditen	3.061	DCF	0,33	6,09	9,21	6,05	12,00	15,91	178	309	476	1,5	4,3	8,0
Gewerbeimmobilien	222	DCF	0,50	7,45	27,00	4,01	7,25	15,61	6	271	5.481	1,0	2,5	8,0
Erbbaurechte	181	DCF	-	-	-	-	-	-	2	25	75	-	-	-
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	340	DCF	-	-	-	34,95	75,96	91,05	40	40	41	-	-	-
Unbebaute Flächen	28	Ertragswert-/Vergleichs- wertverfahren	-	-	-	-	-	-	0	4	11	-	-	-
Gesamtportfolio (IAS 40)²	16.861	DCF	0,33	7,07	27,00	4,01	18,08	91,05	0	282	5.481	1,0	3,1	9,0

	Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien									
Wachstumsmärkte	2,60	3,85	7,00	1,78	4,50	10,73	1,1	1,6	1,9
Stabile Märkte	2,60	3,84	7,50	1,93	5,13	11,34	0,9	1,3	1,9
Märkte mit höheren Renditen	2,70	3,97	4,55	2,48	5,60	11,50	0,7	1,1	1,5
Gewerbeimmobilien	2,50	6,44	9,00	2,75	7,05	10,98	0,9	1,4	1,8
Erbbaurechte	2,75	3,93	6,00	10,08	10,80	11,36	1,0	1,4	1,7
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	2,50	3,91	4,90	2,26	6,47	12,28	0,7	1,3	1,9
Unbebaute Flächen	3,60	3,90	4,50	2,66	10,76	12,10	0,9	1,3	1,8
Gesamtportfolio (IAS 40)²	2,50	3,92	9,00	1,78	5,32	12,28	0,7	1,3	1,9

¹ Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2021 zum Bewertungsstichtag 31.12.2021.

² Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2021 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 37 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Zum 30. Juni 2022 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

T29

Sensitivitätsanalyse 30. Juni 2022

Segment	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ² in Mio. €	Bewertungstechnik	Sensitivitäten in %							
			Verwaltungskosten		stabilisierte Leerstandsquote		Instandhaltungskosten		Kapitalisierungszinssatz	
			+10%	-10%	+1%-Punkt	-1%-Punkt	+10%	-10%	+0,25%	-0,25%
Wohnimmobilien			-0,9	0,9	-1,7	1,7	-2,2	2,2	-3,4	3,9
Wachstumsmärkte	8.402	DCF	-0,7	0,7	-1,6	1,6	-1,8	1,8	-3,8	4,4
Stabile Märkte	7.182	DCF	-1,0	1,0	-1,7	1,7	-2,3	2,4	-3,3	3,8
Märkte mit höheren Renditen	3.767	DCF	-1,2	1,2	-1,8	1,8	-2,8	2,8	-2,7	3,0
Gewerbeimmobilien	256	DCF	-0,3	0,3	-1,6	1,5	-1,1	1,1	-1,9	2,0
Erbbaurechte	251	DCF	-	-	-	-	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	430	DCF	-0,8	1,0	-0,8	0,8	-1,8	2,0	-1,6	1,7
Unbebaute Flächen	32	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	20.319	DCF	-0,9	0,9	-1,7	1,7	-2,2	2,2	-3,3	3,8

Segment	Sensitivitäten in %					
	Diskontierungszinssatz		Marktmiete		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien	
	+0,25%	-0,25%	+2%	-2%	+0,2%	-0,2%
Wohnimmobilien	-5,4	5,9	1,4	-1,3	4,0	-3,6
Wachstumsmärkte	-5,9	6,5	0,9	-0,9	4,5	-4,0
Stabile Märkte	-5,1	5,6	1,7	-1,7	3,8	-3,4
Märkte mit höheren Renditen	-4,7	5,1	1,7	-1,6	3,2	-2,9
Gewerbeimmobilien	-2,2	2,3	1,4	-1,4	1,5	-1,5
Erbbaurechte	-4,7	5,1	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	-5,7	6,1	1,5	-1,5	2,3	-2,1
Unbebaute Flächen	-0,1	0,1	-	-	-	-
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	-5,3	5,8	1,4	-1,3	3,9	-3,5

¹ Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2022 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 17,1 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 31.03.2022 zum Bewertungsstichtag 30.06.2022

Zum 31. Dezember 2021 ergaben sich folgende Sensitivitäten:

T30

Sensitivitätsanalyse 31. Dezember 2021

Segment	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹ in Mio. €	Bewertungstechnik	Sensitivitäten in %								
			Verwaltungskosten		stabilisierte Leerstandsquote		Instandhaltungskosten		Kapitalisierungszinssatz		
			+10%	-10%	+1%-Punkt	-1%-Punkt	+10%	-10%	+0,25%	-0,25%	
Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	6.970	DCF	-0,7	0,7	-1,6	1,6	-1,7	1,7	-3,8	4,4	
Stabile Märkte	6.059	DCF	-0,9	0,9	-1,7	1,8	-2,3	2,3	-3,3	3,7	
Märkte mit höheren Renditen	3.061	DCF	-1,1	1,2	-1,8	1,9	-2,7	2,7	-2,7	3,0	
Gewerbeimmobilien	222	DCF	-0,4	0,1	-1,8	1,5	-1,2	0,9	-2,0	2,2	
Erbbaurechte	181	DCF	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	340	DCF	-1,1	1,1	-1,0	1,0	-2,2	2,3	-1,8	2,0	
Unbebaute Flächen	28	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Gesamtportfolio (IAS 40)²	16.861	DCF	-0,9	0,9	-1,7	1,7	-2,1	2,1	-3,4	3,8	

Segment	Sensitivitäten in %					
	Diskontierungszinssatz		Marktmiete		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien	
	+0,25%	-0,25%	+2%	-2%	+0,2%	-0,2%
Wohnimmobilien						
Wachstumsmärkte	-5,7	6,3	0,9	-0,9	4,5	-4,1
Stabile Märkte	-5,0	5,4	1,7	-1,6	3,8	-3,5
Märkte mit höheren Renditen	-4,6	5,0	1,6	-1,5	3,2	-3,0
Gewerbeimmobilien	-2,2	2,3	1,3	-1,6	1,4	-1,7
Erbbaurechte	-4,2	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	-5,4	5,8	1,8	-1,8	2,7	-2,6
Unbebaute Flächen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtportfolio (IAS 40)²	-5,2	5,7	1,3	-1,3	3,9	-3,6

¹ Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2021 zum Bewertungsstichtag 31.12.2021.

² Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2021 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 37 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Hinsichtlich der Bewertungsmethodik wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 verwiesen.

Des Weiteren hält die LEG-Gruppe noch Grundstücke und Gebäude im Bestand, die nach IAS 16 bilanziert werden.

Unter den Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden zum 30. Juni 2022 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von 24,4 Mio. Euro ausgewiesen. Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, dem PKW-Leasing, dem Wärmecontracting, der Mess- und Meldetechnik, den IT-Peripheriegeräten sowie der Software. Im Berichtszeitraum sind Nutzungsrechte in Höhe von 1,6 Mio. Euro zugegangen.

T31

Nutzungsrechte Leasing

in Mio. €	30.06.2022	31.12.2021
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	2,4	3,3
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	14,7	16,1
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,4	6,9
Sachanlagen	23,5	26,3
Nutzungsrechte Software	0,9	1,1
Immaterielle Vermögenswerte	0,9	1,1
Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	24,4	27,4

Im Berichtszeitraum wurde ein Werthaltigkeitstest für die fünf Goodwill tragenden CGU-Gruppen durchgeführt. Der deutliche Zinsanstieg im ersten Halbjahr 2022 und der damit verbundene Anstieg der durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten ist als Triggering Event gemäß IAS 36 identifiziert worden.

Der durchgeführte Werthaltigkeitstest ergab einen Wertminderungsbedarf in Höhe von 99,6 Mio. Euro, der zu einer Vollabschreibung der zugeordneten Goodwills bei allen Goodwill tragenden CGU-Gruppen führt. Die Wertminderung wurde in der Konzerngesamtergebnisrechnung in Höhe von 58,9 Mio. Euro als Abschreibungen in den Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung sowie in Höhe von 40,7 Mio. Euro als Abschreibungen in den Verwaltungs- und anderen Aufwendungen erfasst.

Auf die CGU-Gruppen entfallen damit folgende Goodwills zum 30. Juni 2022:

- „Vitus“: 0,0 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 34,8 Mio. Euro)
- „Wohnen-like-for-like“: 0,0 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 35,5 Mio. Euro)
- „Bismarck“: 0,0 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 0,8 Mio. Euro)
- „Charlie“: 0,0 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 4,7 Mio. Euro)
- „Redwood“: 0,0 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 23,8 Mio. Euro)

Am 29. Dezember 2021 hat die LEG-Gruppe von Adler Group 100 % der Geschäftsanteile an 13 Beteiligungsgesellschaften übernommen. Zum Erwerbszeitpunkt wurde ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert von 271,1 Mio. Euro erfasst, der im Berichtszeitraum um 67,4 Mio. Euro auf 203,7 Mio. Euro angepasst wurde. Eine Zuordnung zu einer oder mehreren zahlungsmittelgenerierenden Einheiten ist noch nicht erfolgt. Zum einen steht die endgültige Höhe des Goodwills noch nicht fest und zum anderen hat das Management die Analyse zur Verteilung der erwarteten Synergien auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten noch nicht abgeschlossen.

Für die im Rahmen des Werthaltigkeitstests betrachteten CGUs wurde einheitlich ein Kapitalisierungszinssatz von 4,0 % (31. Dezember 2021: 3,5 %) verwendet, was unter Berücksichtigung der typischen Steuerquote auf das EBIT von 31,2 % einem korrespondierenden Kapitalisierungszinssatz vor Steuern von 4,5 % (31. Dezember 2021: 3,7 %) entspricht. Die nachhaltige Wachstumsrate wird für alle CGUs mit 2,0 % p. a. (31. Dezember 2021: 2,0 % p. a.) angenommen, da es der LEG-Gruppe gelingt die Kostensteigerungen in vollem Umfang durch Mietsteigerungen weiterzugeben. Der erzielbare Betrag beträgt bei der CGU-Gruppe „Vitus“ 823,1 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 1.134,2 Mio. Euro), bei der CGU-Gruppe „Wohnen like-for-like“ 12.894,1 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 17.517,4 Mio. Euro), bei der CGU-Gruppe „Bismarck“ 339,9 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 461,5 Mio. Euro), bei der CGU-Gruppe „Charlie“ 808,5 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 1.120,3 Mio. Euro) und bei der CGU-Gruppe „Redwood“ 246,1 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 329,0 Mio. Euro).

Wesentliche Schlüsselannahmen für den Impairment-Test sind die Nettokaltmieten, die nachhaltige Investitionsrate je qm sowie die nachhaltige EBITDA-Marge sowie für alle CGU-Gruppen ein Kapitalisierungszinssatz von 4,0% (31. Dezember 2021: 3,5%). Diese ergeben sich wie folgt:

- „Vitus“: Nettokaltmieten 44,0 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 42,5 Mio. Euro); nachhaltige Investitionsrate 29,65 Euro je qm (31. Dezember 2021: 28,73 Euro je qm); nachhaltige EBITDA-Marge 68,8% (31. Dezember 2021: 68,8%)
- „Wohnen like-for-like“: Nettokaltmieten 613,5 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 569,4 Mio. Euro); nachhaltige Investitionsrate 28,40 Euro je qm (31. Dezember 2021: 27,91 Euro je qm); nachhaltige EBITDA-Marge 71,7% (31. Dezember 2021: 71,7%)
- „Bismarck“: Nettokaltmieten 17,1 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 16,6 Mio. Euro); nachhaltige Investitionsrate 28,87 Euro je qm (31. Dezember 2021: 28,23 Euro je qm); nachhaltige EBITDA-Marge 72,2% (31. Dezember 2021: 72,2%)
- „Charlie“: Nettokaltmieten 47,5 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 46,2 Mio. Euro); nachhaltige Investitionsrate 29,95 Euro je qm (31. Dezember 2021: 29,06 Euro je qm); nachhaltige EBITDA-Marge 64,6% (31. Dezember 2021: 64,6%)
- „Redwood“: Nettokaltmieten 11,0 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 10,6 Mio. Euro); nachhaltige Investitionsrate 27,32 Euro je qm (31. Dezember 2021: 27,09 Euro je qm); nachhaltige EBITDA-Marge 72,4% (31. Dezember 2021: 72,4%)

Die flüssigen Mittel beinhalten im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten sowie Geldmarktfonds.

Die Veränderung der Bestandteile des Konzerneigenkapitals ist aus der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T32

Finanzschulden

in Mio. €	30.06.2022	31.12.2021
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	9.132,9	8.767,8
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	114,5	117,3
Finanzschulden	9.247,4	8.885,1

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

Im Konzernabschluss der LEG Immo werden zum 30. Juni 2022 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 9.132,9 Mio. Euro ausgewiesen.

Im ersten Halbjahr 2022 erhöhte die Ausgabe einer Unternehmensanleihe in drei Tranchen mit IFRS-Buchwerten in Höhe von 496,9 Mio. Euro, 495,8 Mio. Euro und 497,2 Mio. Euro die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung. Des Weiteren wurden Darlehen in Höhe von 296,0 Mio. Euro valutiert. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 1.412,1 Mio. Euro sowie die Amortisation von Transaktionskosten.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten zum Stichtag folgende Kapitalmarktinstrumente:

T33

Kapitalmarktinstrumente zum 30. Juni 2022

in Mio. €	IFRS-Buchwert	Nominalwert
Wandelschuldverschreibung 2020/2028	529,0	550,0
Wandelschuldverschreibung 2017/2025	393,3	400,0
Anleihe 2022/2026	496,9	500,0
Anleihe 2022/2029	495,8	500,0
Anleihe 2022/2034	497,2	500,0
Anleihe 2021/2032	494,4	500,0
Anleihe 2021/2031	594,5	600,0
Anleihe 2021/2033	595,0	600,0
Anleihe 2019/2033	298,3	300,0
Anleihe 2019/2027	498,5	500,0
Anleihe 2017/2024	501,2	500,0

Die Wandelschuldverschreibungen wurden infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin vollständig als Fremdkapital klassifiziert und bilanziert. Es liegen mehrere eingebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat zu behandeln sind und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Das Basis-Schuldinstrument wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Der Rückgang der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung im Berichtszeitraum resultiert aus Tilgungen sowie gegenläufig aus Vertragsabschlüssen von Leasingverhältnissen. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 0,7 Mio. Euro ergeben.

Der wesentliche Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2021 war die Ausgabe der Unternehmensanleihe in drei Tranchen mit einem Nominal von insgesamt 1.500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 1.489,8 Mio. Euro), welche vor allem die mittleren und langfristigen Restlaufzeiten erhöhten. Die kurze Restlaufzeit verringerte sich aufgrund der Tilgung der Zwischenfinanzierung in Höhe von 1.400,0 Mio. Euro.

T34

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

in Mio. €	Restlaufzeit			Summe
	<1 Jahr	>1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
30.06.2022	186,5	3.760,3	5.186,1	9.132,9
31.12.2021	1.508,2	2.808,2	4.451,4	8.767,8

7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

T35

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021
Nettokaltmieten	396,2	338,5
Ergebnis Betriebs- und Heizkosten	-3,1	-0,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-35,9	-29,0
Personalaufwand	-51,4	-41,4
Wertberichtigung Mietforderungen	-8,5	-3,8
Abschreibungen	-64,4	-5,4
Sonstiges	9,4	8,1
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	242,3	266,4
Net Operating Income-Marge (in %)	61,2	78,7
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	4,2	3,3
Abschreibungen	64,4	5,4
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	310,9	275,1
Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)	78,5	81,3

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 24,1 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum zurückgegangen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist die Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 58,9 Mio. Euro. Zudem führte ein Anstieg der Mitarbeiterzahl im Wesentlichen im Zusammenhang mit den in 2021 durchgeführten Ankäufen zu einer Erhöhung der Personalaufwendungen um 10,0 Mio. Euro. Die Wertberichtigung der Mietforderungen ist insbesondere aufgrund des gestiegenen Volumens an noch nicht abgerechneten Betriebskosten um 4,7 Mio. Euro gestiegen. Gegenläufig wirkten sich die um 57,7 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten aus. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 2,6% zulegen.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum leicht von 81,3% auf 78,5% gesunken.

Folgende Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen sind im Berichtszeitraum im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung enthalten.

T36

Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021
Nutzungsrechte Gebäude	-0,1	-0,1
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	-1,9	-2,4
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	-1,4	-1,3
Abschreibungsaufwand Leasing	-3,4	-3,8

Im Berichtszeitraum umfasst das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung auch Aufwendungen für Leasingverhältnisse mit einem geringwertigen Vermögenswert von 0,1 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,4 Mio. Euro).

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

T37

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	33,7	26,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-33,9	-26,0
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,6	-0,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,8	-0,4

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 1.169,3 Mio. Euro. Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. der bewerteten Ankäufe) entspricht dies einem Wertanstieg von 6,1%.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS-5-Objekten) liegt zum 30. Juni 2022 inkl. Ankäufen bei 1.828 Euro je qm (31. Dezember 2021: 1.706 Euro je qm).

Die Portfoliowertsteigerung ist im Wesentlichen auf die positive Entwicklung der Mieten sowie auf die Reduzierung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes zurückzuführen.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T38

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13,3	-8,2
Personalaufwand	-15,3	-13,5
Bezogene Leistungen	-1,1	-0,5
Abschreibungen	-42,9	-1,9
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-72,6	-24,1
Abschreibungen	42,9	1,9
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	10,1	4,2
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-19,6	-18,0

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Kosten für Beratung. Die Erhöhung der Abschreibungen ist auf die Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 40,7 Mio. Euro zurückzuführen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind somit in den ersten sechs Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 1,6 Mio. Euro bzw. 8,9% gestiegen.

In den Verwaltungs- und anderen Aufwendungen sind im Berichtszeitraum folgende Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen enthalten:

T39

Abschreibungsaufwand Leasing	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021
in Mio. €		
Nutzungsrechte Gebäude	-0,8	-1,0
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	-0,1	-0,1
Nutzungsrechte Software	-0,2	-0,2
Abschreibungsaufwand Leasing	-1,1	-1,3

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

T40

Zinsaufwendungen	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
in Mio. €		
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-48,8	-35,9
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-9,1	-7,9
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	-2,0
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-3,3	-4,5
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-0,6	-0,3
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,1	-0,1
Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasing	-1,1	-1,0
Übrige Zinsaufwendungen	-2,1	-5,4
Zinsaufwendungen	-65,1	-57,1

Der Anstieg der Zinsaufwendungen sowie der Darlehensamortisation ist im Berichtszeitraum im Wesentlichen auf die neu ausgegebenen Unternehmensanleihen zurückzuführen.

Ertragsteuern

T41

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021
Laufende Ertragsteuern	-0,5	-2,2
Latente Steuern	-260,4	-250,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-260,9	-252,2

Zum 30. Juni 2022 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 20,4% gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 19,2%). In den laufenden Ertragsteuern sind in Höhe von -0,2 Mio. EUR periodenfremde Ertragsteuern enthalten. Diese betreffen die Auflösung einer Körperschaftsteuerrückstellung für das Jahr 2019.

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 der Berichtsperiode geteilt wird.

Aufgrund der Gewährung von Aktiendividenden für das Geschäftsjahr 2021 erfolgte am 21. Juni 2022 eine Kapitalerhöhung. Insgesamt wurden 1.269.651 neue Aktien ausgegeben.

T42

Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	1.058,4	1.061,6
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	72.910.161	72.124.864
Ergebnis je Aktie unverwässert in €	14,52	14,72

T43

Ergebnis je Aktie – verwässert

in Mio. €	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	1.058,4	1.061,6
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern	2,3	2,3
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihe nach Steuern	-154,0	-14,2
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	2,3	2,2
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	909,0	1.051,9
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	72.910.161	72.124.864
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihe	7.112.329	7.026.823
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	80.022.490	79.151.687
Zwischenergebnis in €	11,36	13,29
Ergebnis je Aktie verwässert in €	11,36	13,29

Per 30. Juni 2022 hat die LEG Immo Wandelschuldverschreibungen ausstehend, welche die Inhaber der Anleihe zum Tausch in bis zu 7,1 Mio. potenzielle Stammaktien 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 die Amortisation der Wandelanleihe und den daraus resultierenden Steuereffekt bereinigt.

8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Aufgrund der Überarbeitung der internen Managementberichterstattung entfällt seit dem Geschäftsjahr 2016 die Steuerung der LEG-Gruppe nach zwei Segmenten. Die LEG-Gruppe ist seitdem nur in einem Segment tätig. Sie generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte ausschließlich in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2022 hat die LEG-Gruppe mit keinem Kunden Umsätze von mehr als 10% der berichteten Gesamtumsätze erzielt.

Über die in IFRS 8 geforderten Mindestangaben hinaus werden nachstehend die wesentlichen Steuerungsgrößen des Unternehmens erläutert und dargestellt. Diese entsprechen dem Management- und Reportingsystem, welches die LEG Immo für die Unternehmenssteuerung verwendet, und bieten einen tiefergehenden Einblick in die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens.

Die interne Berichterstattung der LEG-Gruppe weicht von Zahlen der IFRS-Rechnungslegung ab. Die LEG fokussiert ihre interne Berichterstattung insbesondere auf den bedeutsamen Leistungsindikator FFO sowie auf die weiteren finanziellen Kennzahlen EPRA-NTA je Aktie und den LTV als wohnungs- und finanzwirtschaftliche Kennzahlen. Die nachfolgend dargestellten alternativen Leistungskennzahlen basieren mit Ausnahme der Ausführungen zum LTV nicht auf IFRS-Zahlen.

FFO I direkt

Der bedeutsamste finanzielle Leistungsindikator für die Konzernsteuerung ist der FFO I. Die LEG-Gruppe 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 adjustierter FFO I).

Die Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO stellt sich für den Berichts- und Vergleichszeitraum wie folgt dar:

T44

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Nettokalnmieten	396,2	338,5
Ergebnis aus Betriebskosten	-3,1	-0,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-35,9	-29,0
Personal	-51,4	-41,4
Wertberichtigungen Mietforderungen	-8,5	-3,8
Sonstiges	9,4	8,1
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	4,2	3,3
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung & Verpachtung	310,9	275,1
Bereinigtes Ergebnis aus sonstigen Leistungen	5,2	4,2
Personal	-15,3	-13,5
Sachaufwand	-14,4	-8,7
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	10,1	4,2
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-19,6	-18,0
Bereinigte andere Erträge	0,0	0,0
Bereinigtes EBITDA	296,5	261,3
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-54,1	-42,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	-	-0,5
FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	242,4	218,6
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-1,0	-0,4
FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	241,4	218,2
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	72.910.161	72.124.864
FFO I pro Aktie	3,31	3,03
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,8	-0,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,5	-1,8
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	240,7	216,2
CAPEX	-162,0	-147,0
Capex-adjustierter FFO I (AFFO)	79,4	71,2

Die direkte Ermittlung des FFO I orientiert sich am Umsatzkostenverfahren.

Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit mit Vorperioden werden das EBITDA und der FFO um Sondereffekte mit Einmalcharakter bereinigt. Bereinigt werden alle Sachverhalte, die aus operativer Sicht nicht der Periode zuzurechnen sind und die einen nicht unwesentlichen Einfluss auf das EBITDA und den FFO haben. Diese Sondereffekte mit Einmalcharakter umfassen Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung, personalbezogene Sachverhalte, Ankaufs- und Integrationskosten, Kosten im Zusammenhang mit Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten sowie sonstige atypische Sachverhalte. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

T45

Sondereffekte mit Einmalcharakter

in Mio. €	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	3,0	1,6
Personalbezogene Sachverhalte	1,8	2,4
Ankaufs- und Integrationskosten	5,5	1,2
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	2,0	1,4
Sonstige atypische Sachverhalte	2,0	0,9
Sondereffekte mit Einmalcharakter	14,3	7,5

Das um diese Sondereinflüsse bereinigte EBITDA wird noch um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge, um zahlungswirksame Steuern und um Minderheitsanteile am FFO I bereinigt.

Die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

T46

Zahlungswirksame Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021
Zinsaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung	65,1	57,2
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	-9,1	-8,0
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,1	-0,1
Zinsaufwand aus der Änderung Pensionsrückstellungen	-0,6	-0,3
Sonstige Zinsaufwendungen	-1,2	-6,6
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (brutto)	54,1	42,2
Zahlungswirksame Zinserträge	0,0	0,0
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (netto)	54,1	42,2

Der Capex im Rahmen der AFFO-Überleitung enthält neben den sonstigen Zugängen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 161,0 Mio. Euro auch Zugänge in die Sachanlagen in Höhe von 1,0 Mio. Euro.

FFO I indirekt

Die Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO nach der indirekten Methode stellt sich für den Berichts- und Vergleichszeitraum wie folgt dar:

T47

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO – indirekte Methode

in Mio. €	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021
Periodenergebnis	1.060,2	1.063,3
Zinserträge	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	65,1	57,1
Zinsergebnis (netto)	65,1	57,1
Sonstige finanzielle Aufwendungen	-43,2	-17,8
Ertragsteuern	260,9	252,3
EBIT	1.343,0	1.354,9
Abschreibungen	107,6	8,8
EBITDA	1.450,6	1.363,7
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.169,3	-1.110,3
Sondereffekte mit Einmalcharakter	14,3	7,5
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,9	0,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	0,0
Bereinigtes EBITDA	296,5	261,3
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge	-54,1	-42,2
Zahlungswirksame Steuern	-	-0,5
FFO I (vor Bereinigung Minderheiten)	242,4	218,6
Bereinigung Minderheiten	-1,0	-0,4
FFO I (nach Bereinigung Minderheiten)	241,4	218,2
Verkaufsergebnis bereinigt	0,8	-0,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie periodenfremde Ertragsteuern	-1,5	-1,8
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	240,7	216,2
CAPEX	-162,0	-147,0
Capex-adjustierter FFO I (AFFO)	79,4	71,2

EPRA-Capex

Die EPRA-Capex Darstellung gliedert die Aktivierungen der Investitionen des Berichtszeitraums im Vergleich zum Vergleichszeitraum auf und leitet auf die Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien über. Die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen haben sich, aufgeteilt in Development (Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken in Höhe von 10,5 Mio. Euro) und Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (150,4 Mio. Euro), im Berichtszeitraum um 9,5% auf 160,9 Mio. Euro erhöht. Durch den Anstieg der Akquisitionen auf 206,2 Mio. Euro beträgt der EPRA-Capex im Berichtszeitraum 367,1 Mio. Euro.

T48

EPRA-Capex

in Mio. €	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021
EPRA-Capex	367,1	275,3
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Capex	-5,9	-2,6
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten und Veränderung der Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	23,7	38,3
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	384,9	311,0
Akquisitionen	206,2	128,3
Development	10,5	3,2
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	150,4	143,8
Mietflächenerweiterung	2,3	1,3
ohne Mietflächenerweiterung	148,1	142,5

EPRA-Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

Für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahlen sind der EPRA-NRV, -NTA und -NDV. Die LEG Immo hat den EPRA-NTA als maßgebliche Kennzahl definiert. Eine weitere finanzielle Kennzahl stellt der EPRA-NTA je Aktie dar.

Die LEG Immo weist zum 30. Juni 2022 einen EPRA-NTA in Höhe von 11.953,7 Mio. Euro bzw. 161,30 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG-Gruppe entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis.

T49

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

Mio. Euro	30.06.2022			31.12.2021		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	9.866,0	9.866,0	9.866,0	8.927,9	8.927,9	8.927,9
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	29,9	29,9	29,9	455,7	455,7	455,7
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	9.895,9	9.895,9	9.895,9	9.383,6	9.383,6	9.383,6
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.357,4	2.345,1	-	2.056,5	2.044,8	-
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-80,1	-80,1	-	95,2	95,2	-
Firmenwert, der aus latenten Steuern resultiert	-203,7	-203,7	-203,7	-267,3	-267,3	-267,3
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	-	-	-	-	-103,4	-103,4
Immaterielle Vermögenswerte	-	-3,5	-	-	-3,8	-
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	-	-	899,3	-	-	-307,4
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	-183,6	-	-	59,5
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	-	-	-	-	-	-
Geschätzte Erwerbsnebenkosten ¹	2.001,4	-	-	1.843,9	-	-
NAV	13.970,9	11.953,7	10.407,9	13.111,9	11.149,1	8.765,0
Verwässerte Anzahl Stammaktien	74.109.276	74.109.276	74.109.276	76.310.308	76.310.308	76.310.308
NAV pro Aktie	188,52	161,30	140,44	171,82	146,10	114,86

¹ Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem NTA in Höhe von 13.942,2 Mio. Euro bzw. 188,13 Euro pro Aktie führen.

Bei der Ermittlung des EPRA-NTA orientiert sich die LEG Immo an den „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA).

Als Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital in Höhe von 29,9 Mio. Euro werden die passivierten Kaufpreisverpflichtungen aus Share Deals ausgewiesen.

Latente Steuern, die sich aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und aus der Bewertung der öffentlich geförderten Darlehen sowie der Bewertung von Derivaten ergeben, werden in Höhe der Eigenkapitalauswirkung korrigiert. Latente Steuern, die sich auf das geplante Verkaufsprogramm beziehen, werden bei der Ermittlung des EPRA-NTA nicht berücksichtigt. Diese belaufen sich zum 30. Juni 2022 insgesamt auf 2.345,1 Mio. Euro.

Effekte aus der Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente werden ebenfalls bei der Ermittlung des EPRA-NTA eliminiert. Beziehen sich diese Effekte aus der Bewertung der Derivate auf den in der Position „Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital“ ermittelten Eigenkapitalwert, werden diese in der Position „Effekte aus der Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente“ nicht berücksichtigt. Zum 30. Juni 2022 belaufen sich diese Effekte auf –80,1 Mio. Euro.

Ergeben sich bei Kaufpreisallokationen von Ankäufen, die nach IFRS 3 zu bilanzieren sind, Firmenwerte (aus latenten Steuern und aus Synergien), wirken sich diese bei der Ermittlung des EPRA-NTA eigenkapitalmindernd aus. Zum 30. Juni 2022 belaufen sich diese Effekte auf insgesamt 203,7 Mio. Euro. Der Rückgang im Vergleich zum 31. Dezember 2021 ist auf die Anpassung der vorläufigen Kaufpreisallokation aus der Transaktion mit der Adler-Gruppe zurückzuführen sowie auf die Wertminderung zum 30. Juni 2022.

Zudem werden alle bilanzierten immateriellen Vermögenswerte eliminiert. Diese betragen zum 30. Juni 2022 insgesamt 3,5 Mio. Euro.

Die geschätzten Erwerbsnebenkosten werden auf der Grundlage der Netto-Verkehrswerte des Immobilienportfolios berechnet. Entsprechend den Immobilienbeständen in den verschiedenen Bundesländern wird die Grunderwerbsteuer berücksichtigt. Außerdem werden Maklercourtage und Notargebühren bei der Ermittlung der geschätzten Erwerbsnebenkosten angesetzt.

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2021 leicht erhöht. Durch die Neubewertung des Immobilienvermögens ergibt sich zum Zwischenberichtsstichtag jedoch ein unverändertes Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 42,1% (31. Dezember 2021: 42,1%).

T50

Loan to Value Ratio

in Mio. €	30.06.2022	31.12.2021
Finanzschulden	9.247,4	8.885,1
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	23,7	27,4
Abzüglich flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente ¹	373,9	745,6
Nettofinanzverbindlichkeiten	8.849,8	8.112,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.669,1	19.067,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	17,1	37,0
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17,8	23,4
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen ¹	297,4	119,2
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	–	1,8
Immobilienvermögen	21.001,4	19.249,1
Loan to Value Ratio (LTV) in %	42,1	42,1

¹ Die Ermittlungssystematik wurde zum 31.03.2022 an den aktuellen Marktstandard angepasst. Die Nettofinanzverbindlichkeiten werden um die kurzfristigen Anlagen gekürzt, das Immobilienvermögen um die Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen ergänzt. Die Angabe zum 31.12.2021 wurde entsprechend angepasst.

Instandhaltung und Modernisierung

Der nicht aktivierte Erhaltungsaufwand aus Sicht der bestandshaltenden Gesellschaften setzt sich aus dem Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen und dem konzernintern erbrachten Erhaltungsaufwand durch die Servicegesellschaften der LEG Immo zusammen. Bei den als wertverbessernden Maßnahmen aktivierten Modernisierungen stellt Capex den Ausgangswert dar, der um die Effekte der Zwischenergebniseliminierung angepasst wird.

T51

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	35,9	29,0
Konzernintern erbrachter Erhaltungsaufwand	19,6	22,2
Nicht aktivierter Erhaltungsaufwand	55,5	51,2
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	54,2	49,2
Capex	162,0	147,0
Effekte Zwischenergebniseliminierung	5,8	–
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	167,8	147,0
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	166,8	145,6
Gesamtinvestition	223,3	198,2
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	221,0	194,8

9. Finanzinstrumente

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 sind.

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 ermittelt.

Bei zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzierenden Finanzinstrumenten wird der Zeitwert grundsätzlich anhand von entsprechenden Markt- bzw. Börsenkursen über die „Discounted Cash-Flow 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 13.72 ff. (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten).

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

T52

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 30.06.2022

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.06.2022	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 30.06.2022
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	338,3				338,3
Derivate HFT	30,6		30,6		30,6
Derivate im Hedge Accounting	18,4				18,4
AC	7,4	7,4			7,4
FVtPL	281,9		281,9		281,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	183,7				183,7
AC	146,7	146,7			146,7
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	37,0				37,0
Flüssige Mittel	328,9				328,9
AC	328,9	328,9			328,9
Summe	850,9	483,0	312,5		850,9
Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9					
AC	483,0	483,0			483,0
FVtPL	281,9		281,9		281,9

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at Amortized Cost

HFT = Held for Trading

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.06.2022	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 30.06.2022
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Passiva					
Finanzschulden	-9.247,4				-8.233,5
FLAC	-9.132,9	-9.132,9			-8.233,5
Schulden aus Leasingfinanzierung	-114,5			-114,5	
Sonstige Schulden	-393,4	-			-363,5
FLAC	-238,3	-208,4			-208,4
Derivate HFT	-		-		-
Derivate im Hedge Accounting	-				-
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-155,1				-155,1
Summe	-9.640,8	-9.341,3	-	-114,5	-8.597,0
Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9					
FLAC	-9.371,2	-9.341,3			-8.441,9
Derivate HFT	-		-		-

T53

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 31.12.2021

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2021	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.12.2021
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	111,2				111,2
Derivate HFT	-		-		-
Derivate im Hedge Accounting	0,4				0,4
AC	7,2	7,2			7,2
FVtPL	103,6		103,6		103,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	143,5				143,5
AC	135,2	135,2			135,2
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	8,3				8,3
Flüssige Mittel	675,6				675,6
AC	675,6	675,6			675,6
Summe	930,3	818,0	103,6		930,3
Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9					
AC	818,0	818,0			818,0
FVtPL	103,6		103,6		103,6

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at Amortized Cost

HFT = Held for Trading

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2021	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.12.2021
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Passiva					
Finanzschulden	-8.885,2				-9.089,2
FLAC	-8.767,9	-8.767,9			-9.089,2
Schulden aus Leasingfinanzierung	-117,3			-117,3	
Sonstige Schulden	-531,4				-531,4
FLAC	-223,1	-223,1			-223,1
Derivate HFT	-123,4		-123,4		-123,4
Derivate im Hedge Accounting	-23,3				-23,3
Sonstige nichtfinanzielle Schulden	-161,6				-161,6
Summe	-9.416,6	-8.991,0	-123,4	-117,3	-9.620,6
Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9					
FLAC	-8.991,0	-8.991,0			-9.312,3
Derivate HFT	-123,4		-123,4		-123,4

Zum 30. Juni 2022 beträgt der Fair Value der Kleinstbeteiligungen 281,9 Mio. Euro (Vorjahr: 13,8 Mio. Euro). Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus dem Kauf einer Aktienbeteiligung an der Brack Capital Properties mit einem Wert von 263,7 Mio. Euro.

Der Fair Value an der Beteiligung der Brack Capital Properties in Höhe von 263,7 Mio. Euro sowie der Fair Value der übrigen Kleinstbeteiligungen an börsennotierten Unternehmen werden dem Level 1 der Bewertungshierarchie zugeordnet, da für die Aktien ein aktiver Markt vorliegt.

Der Fair Value der weiteren 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 % (Vorjahr: 4,2 %).

Zum 30. Juni 2022 beträgt der Fair Value der Level 3 Kleinstbeteiligungen 18,2 Mio. Euro. Der Stresstest dieses Parameters ergibt bei plus 50 Basispunkten eine Senkung des Fair Values auf 16,6 Mio. Euro (Vorjahr: 12,5 Mio. Euro) und bei minus 50 Basispunkten eine Erhöhung des Fair Values auf 20,2 Mio. Euro (Vorjahr: 15,5 Mio. Euro).

10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Hinsichtlich der Darstellung der IFRS 2-Programme der LTI-Vorstandsanstellungsverträge verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021.

11. Sonstiges

Zum 30. Juni 2022 haben sich die Eventualverbindlichkeiten im Vergleich zum 31. Dezember 2021 um 178,3 Mio. Euro erhöht, insbesondere aufgrund von Garantieerklärungen zur Absicherung unbesicherter Finanzierungen innerhalb der LEG-Gruppe.

12. Vorstand und Aufsichtsrat

In der Zusammensetzung des Vorstands ergaben sich bis zum 30. Juni 2022 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2021.

Mit der Beendigung der Hauptversammlung am 19. Mai 2022 endete die Amtszeit aller Aufsichtsratsmitglieder, wobei die Herren Stefan Jütte und Dr. Johannes Ludewig altersbedingt nicht für eine weitere Amtszeit zur Verfügung stehen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 19. Mai 2022 wurden Frau Dr. Sylvia Eichelberg, Herr Dr. Claus Nolting, Herr Dr. Jochen Scharpe, Herr Martin Wiesmann und Herr Michael Zimmer erneut als Aufsichtsratsmitglieder bestellt. Frau Dr. Katrin Suder wurde erstmals zum Mitglied des Aufsichtsrats der LEG Immo bestellt.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die LEG-Gruppe hat eine Finanzierungsvereinbarung für drei dinglich besicherte Darlehensfinanzierungen in Höhe von insgesamt 200,0 Mio. Euro geschlossen. Die Finanzierungen wurden für eine Laufzeit von fünf Jahren vereinbart mit einem Zinssatz von ca. 2,3 % p. a. Die Auszahlung der Mittel ist für Ende Juli 2022 terminiert.

Auf Grundlage eines entsprechenden Beschlusses des Vorstandes der LEG Immo hat die LEG Grundstücksverwaltung GmbH am 3. August 2022 beschlossen, ein öffentliches Erwerbsangebot für die Aktien an der Brack Capital Properties N.V. (BCP) nicht abzugeben. Sie wird damit das mit der Adler Real Estate AG abgeschlossene Tender Commitment vom 1. Dezember 2021 mit der Verpflichtung zur Einlieferung von 63,0 % der Anteile an der BCP für den Fall eines öffentlichen Erwerbsangebots der LEG für BCP endgültig nicht in Anspruch nehmen.

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. Juni 2022 keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 10. August 2022

LEG Immobilien SE
Der Vorstand

Lars von Lackum (CEO)	Susanne Schröter-Crossan (CFO)	Dr. Volker Wiegel (COO)
--------------------------	-----------------------------------	----------------------------

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 Quartalsbericht 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 10. August 2022

LEG Immobilien SE, Düsseldorf
Der Vorstand

Lars von Lackum
(CEO)

Susanne Schröter-Crossan
(CFO)

Dr. Volker Wiegel
(COO)

Finanzkalender

T54

LEG-Finanzkalender 2022

Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2022

10. November 2022

Weitere Investor-Relations-Termine finden Sie auf unserer [Website](#).

Kontakt & Impressum

HERAUSGEBER

LEG Immobilien SE
Flughafenstraße 99
D-40474 Düsseldorf
Tel. + 49 (0) 2 11 45 68-0
ir@leg-se.com
www.leg-se.com

KONTAKT

Investor Relations
Frank Kopfinger
ir@leg-se.com

VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Der Quartalsbericht zum 30. Juni 2022 liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

LEG

LEG Immobilien SE
Flughafenstraße 99
D-40474 Düsseldorf
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-0
ir@leg-se.com
www.leg-se.com