



2023

Quartalsbericht zum 30.06.

LEG

Inhaltsverzeichnis




3	Über diesen Bericht	26	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben	46	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
3	Kennzahlen Q2 2023	26	1. Grundlagen des Konzerns	47	Finanzkalender 2023
4	Portfolio	26	2. Der Konzernzwischenabschluss	47	Kontakt & Impressum
8	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	26	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden		
21	Risiko- und Chancenbericht	26	4. Veränderungen im Konzern		
21	Prognosebericht	26	5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen		
		27	6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz		
22	Konzernabschluss	34	7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung		
22	Konzernbilanz	38	8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung		
23	Konzerngesamtergebnisrechnung	42	9. Finanzinstrumente		
24	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	45	10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen		
25	Konzernkapitalflussrechnung	45	11. Sonstiges		
		45	12. Vorstand und Aufsichtsrat		
		45	13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag		





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 2023

T1

		Q2 2023	Q2 2022	+/- %	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022	+/- %
Ertragslage							
Nettokalmmiete	Mio. €	208,0	198,7	4,7	414,3	396,2	4,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	Mio. €	178,0	168,7	5,5	339,4	336,7 ¹	0,8
EBITDA	Mio. €	-1.342,4	1.309,4	-202,5	-1.211,2	1.450,5	-183,5
EBITDA (bereinigt)	Mio. €	178,2	161,8	10,1	335,2	322,3 ¹	4,0
EBT	Mio. €	-1.421,3	1.137,8	-224,9	-1.295,0	1.321,1	-198,0
Periodenergebnis	Mio. €	-1.124,4	905,7	-224,1	-1.028,1	1.060,2	-197,0
FFO I	Mio. €	122,8	120,0	2,3	226,0	241,4	-6,4
FFO I pro Aktie	€	1,66	1,64	1,2	3,05	3,31	-7,9
FFO II	Mio. €	121,7	121,1	0,5	222,7	240,7	-7,5
FFO II pro Aktie	€	1,64	1,66	-1,2	3,00	3,30	-9,1
AFFO	Mio. €	63,7	28,4	124,3	118,6	79,4	49,4
AFFO pro Aktie	€	0,86	0,39	120,5	1,60	1,09	46,8
Bilanzielle Kennzahlen							
		30.06.2023	31.12.2022	+/- %/BP			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	18.919,7	20.204,4	-6,4			
Liquide Mittel	Mio. €	331,4	362,2	-8,5			
Eigenkapital	Mio. €	8.052,8	9.083,9	-11,4			
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	9.397,2	9.460,8	-0,7			
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	1.098,9	252,4	335,4			
LTV	%	46,6	43,9	+270			
Eigenkapitalquote	%	40,2	42,5	-230			
EPRA-NTA, verwässert	Mio. €	10.100,7	11.377,2	-11,2			
EPRA-NTA pro Aktie, verwässert	€	136,29	153,52	-11,2			
Weitere Kennzahlen							
		30.06.2023	30.06.2022	+/- %/BP			
Wohneinheiten		166.890	166.628	0,2			
Ist-Miete	€/qm	6,53	6,25	4,5			
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	6,52	6,25	4,3			
EPRA-Leerstandquote	%	3,0	2,9	+10			
EPRA-Leerstandquote (I-f-I)	%	2,6	2,7	-10			

BP = Basispunkte

¹ Vorjahreswert angepasst

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 2022](#) erläutert.

Das Portfolio verteilt sich auf rund 260 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 2023 umfasste 166.890 Wohneinheiten, 1.596 Gewerbeeinheiten sowie 46.674 Garagen und Stellplätze. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 63 qm, die durchschnittliche Monatsmiete bei 6,53 Euro je qm.

Operative Entwicklung

Die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag am 30. Juni 2023 bei 6,52 Euro je qm und Monat, was einem Anstieg von 4,3% innerhalb eines Jahres entspricht. Mietspiegelanpassungen trugen dazu 2,1%, Modernisierungen und Neuvermietungen 1,4% und die alle drei Jahre mögliche Anpassung der Kostenmiete im preisgebundenen Bestand 0,8% bei.

Im frei finanzierten Bestand, der 81% des Portfolios ausmacht, stieg die Ist-Miete im Jahresvergleich um 4,0% auf 6,83 Euro je qm (like-for-like). Innerhalb dieses Segments wiesen die Wachstumsmärkte einen Anstieg von 3,9% auf 7,82 Euro je qm (like-for-like) aus. Die frei finanzierten Bestände in den stabilen Märkten verzeichneten ein deutliches Mietwachstum mit einem Plus von durchschnittlich 4,5% auf 6,57 Euro je qm (like-for-like). In den Märkten mit höheren Renditen führte ein Anstieg von 3,5% auf 6,18 Euro je qm (like-for-like).

Infolge der Anpassung der Kostenmieten erhöhte sich die durchschnittliche Monatsmiete im Segment der preisgebundenen Wohnungen um 5,4% auf 5,32 Euro je qm (like-for-like) zum Ende des Berichtszeitraums.

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche konnte zum 30. Juni 2023 gegenüber dem Vorjahresstichtag um 10 Basispunkte auf 2,6% (like-for-like) gesenkt werden. In den Wachstumsmärkten lag die EPRA-Leerstandsquote zum Berichtsstichtag bei 1,6%, in den stabilen Märkten bei durchschnittlich 2,4% und in den Märkten mit höheren Renditen bei 4,3% (jeweils like-for-like).

T2

Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte

Portfolio gesamt

Veränderung
auf vergleichbarer Fläche

	30.06.2023					30.06.2022					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	49.942	29,9	3.286.244	7,34	2,0	49.474	29,7	3.254.017	7,02	2,2	4,1	-40
Kreis Mettmann	8.505	5,1	590.775	7,70	0,9	8.513	5,1	591.306	7,40	1,5	4,1	-50
Düsseldorf	6.203	3,7	402.676	8,72	2,6	5.701	3,4	371.594	8,35	1,4	3,2	40
Münster	6.154	3,7	410.486	7,18	0,5	6.167	3,7	411.163	6,99	0,7	2,8	-10
Köln	4.388	2,6	296.367	8,01	3,1	4.234	2,5	286.752	7,67	2,5	3,3	40
Aachen	2.430	1,5	164.255	5,76	1,8	2.430	1,5	164.255	5,45	2,1	5,6	-30
Sonstige Standorte	22.262	13,3	1.421.685	6,90	2,5	22.429	13,5	1.428.946	6,57	3,2	5,0	-90
Stabile Märkte	66.754	40,0	4.257.360	6,29	2,8	66.651	40,0	4.247.849	6,00	2,6	4,7	-10
Dortmund	13.840	8,3	904.474	5,99	2,2	13.861	8,3	905.389	5,76	2,1	3,9	20
Kreis Unna	6.982	4,2	435.362	5,68	2,5	6.916	4,2	430.351	5,40	1,7	5,1	30
Mönchengladbach	6.433	3,9	407.597	6,68	1,3	6.439	3,9	408.061	6,39	1,2	4,6	10
Essen	3.557	2,1	228.673	6,36	3,2	3.559	2,1	228.768	6,07	3,3	4,7	-10
Bielefeld	3.233	1,9	201.155	7,08	1,1	3.234	1,9	201.168	6,71	1,8	5,6	-70
Sonstige Standorte	32.709	19,6	2.080.099	6,38	3,6	32.642	19,6	2.074.111	6,07	3,3	4,8	-20
Märkte mit höheren Renditen	50.194	30,1	3.031.403	5,97	4,6	50.503	30,3	3.052.137	5,75	4,4	3,8	10
Kreis Recklinghausen	9.025	5,4	549.082	5,78	2,4	9.028	5,4	549.160	5,56	2,9	4,0	-50
Gelsenkirchen	7.249	4,3	414.665	6,13	7,0	7.248	4,3	414.452	5,83	6,8	5,1	-10
Wilhelmshaven	6.837	4,1	395.831	5,83	10,8	6.856	4,1	397.289	5,70	8,8	2,4	190
Duisburg	6.420	3,8	387.923	6,49	2,3	6.315	3,8	382.050	6,29	2,5	3,4	-20
Hamm	4.827	2,9	289.070	5,95	2,2	4.837	2,9	289.652	5,71	2,3	4,2	-20
Sonstige Standorte	15.836	9,5	994.833	5,88	3,8	16.219	9,7	1.019.533	5,66	4,0	3,6	0
Gesamt	166.890	100,0	10.575.006	6,53	3,0	166.628	100,0	10.554.003	6,25	2,9	4,3	-10

T3

Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte			Märkte mit höheren Renditen			Gesamt		
		30.06.2023	31.03.2023	30.06.2022	30.06.2023	31.03.2023	30.06.2022	30.06.2023	31.03.2023	30.06.2022	30.06.2023	31.03.2023	30.06.2022
Wohnungen preisgebunden													
Anzahl		11.419	11.368	11.459	13.761	13.700	14.610	7.066	7.065	7.185	32.246	32.133	33.254
Fläche	qm	781.317	777.421	784.010	931.416	926.775	987.628	463.080	463.003	472.873	2.175.814	2.167.200	2.244.511
Ist-Miete	€/qm	5,76	5,72	5,41	5,25	5,22	4,97	4,88	4,86	4,59	5,35	5,33	5,05
EPRA-Leerstandsquote	%	1,6	1,7	1,0	2,0	1,6	1,7	1,9	1,7	2,1	1,8	1,7	1,5
Wohnungen frei finanziert													
Anzahl		38.523	38.515	38.015	52.993	52.990	52.041	43.128	43.349	43.318	134.644	134.854	133.374
Fläche	qm	2.504.927	2.503.912	2.470.007	3.325.943	3.325.704	3.260.221	2.568.322	2.581.607	2.579.264	8.399.193	8.411.223	8.309.491
Ist-Miete	€/qm	7,84	7,73	7,54	6,58	6,47	6,31	6,18	6,08	5,97	6,84	6,73	6,58
EPRA-Leerstandsquote	%	2,1	2,4	2,4	3,0	3,0	2,8	4,9	4,8	4,8	3,2	3,3	3,2
Wohnungen gesamt													
Anzahl		49.942	49.883	49.474	66.754	66.690	66.651	50.194	50.414	50.503	166.890	166.987	166.628
Fläche	qm	3.286.244	3.281.333	3.254.017	4.257.360	4.252.479	4.247.849	3.031.403	3.044.610	3.052.137	10.575.006	10.578.422	10.554.003
Ist-Miete	€/qm	7,34	7,25	7,02	6,29	6,20	6,00	5,97	5,89	5,75	6,53	6,44	6,25
EPRA-Leerstandsquote	%	2,0	2,3	2,2	2,8	2,8	2,6	4,6	4,4	4,4	3,0	3,0	2,9
Gewerbe gesamt													
Anzahl											1.596	1.604	1.566
Fläche	qm										275.283	275.930	264.626
Garagen und Stellplätze gesamt													
Anzahl											46.674	46.637	45.965
Sonstiges gesamt													
Anzahl											3.137	3.126	2.703

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die LEG hat turnusmäßig zum 30. Juni 2023 eine Neubewertung ihres Bestands vorgenommen. Daraus

resultierte eine Abwertung des Vermögenswerts um 7,4 %. Das Wohnportfolio weist nunmehr eine Brutto-Mietrendite von 4,6 % auf bzw. einen Mietmultiplikator von 21,6. Gemäß der

EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Wohnportfolios einer anfänglichen Nettorendite (Net Initial Yield) von 3,6 %.

T4

Marktsegmente

30.06.2023	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. €
Wachstumsmärkte	49.942	7.554	43	2.293	26,1x	382	7.936
Kreis Mettmann	8.505	1.469	8	2.489	26,8x	68	1.537
Düsseldorf	6.203	1.198	7	2.948	28,4x	127	1.325
Münster	6.154	1.080	6	2.619	30,3x	60	1.139
Köln	4.388	818	5	2.745	29,4x	29	848
Aachen	2.430	277	2	1.673	24,5x	6	283
Sonstige Standorte	22.262	2.712	15	1.907	23,1x	92	2.804
Stabile Märkte	66.754	6.594	37	1.545	20,7x	208	6.802
Dortmund	13.840	1.499	8	1.654	23,3x	56	1.556
Kreis Unna	6.982	541	3	1.250	18,6x	24	564
Mönchengladbach	6.433	688	4	1.682	20,3x	16	703
Essen	3.557	360	2	1.565	20,8x	13	373
Bielefeld	3.233	377	2	1.865	21,7x	12	389
Sonstige Standorte	32.709	3.129	18	1.498	19,9x	88	3.216
Märkte mit höheren Renditen	50.194	3.523	20	1.158	16,7x	95	3.619
Kreis Recklinghausen	9.025	641	4	1.157	17,0x	19	660
Gelsenkirchen	7.249	452	3	1.083	15,7x	10	462
Wilhelmshaven	6.837	398	2	1.005	15,7x	8	406
Duisburg	6.420	550	3	1.421	18,5x	29	579
Hamm	4.827	345	2	1.190	16,5x	5	350
Sonstige Standorte	15.836	1.138	6	1.141	16,6x	23	1.161
Gesamtportfolio	166.890	17.671	100	1.666	21,6x	685	18.356
Erbbaurechte und unbebaute Flächen							268
Gesamt-Immobilienbewertung (IAS 40)							18.624
Immobilien im Bau (IAS 40)							296
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)							94
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)							15
Gesamtbilanz							19.029

¹ Davon ausgenommen sind 480 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 770 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 770 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 480 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 2022](#) verwiesen.

Ertragslage

T5

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Q2 2023	Q2 2022	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2022
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	151,6	91,3	286,9	242,3
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,2	-0,9	-0,8
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.495,6	1.169,0	-1.496,1	1.169,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	0,0	-0,1	0,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	9,4	1,8	17,2	4,8
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-13,5	-56,0	-28,7	-72,6
Andere Erträge	0,0	0,0	0,1	0,0
Operatives Ergebnis	-1.348,5	1.205,9	-1.221,6	1.343,0
Zinserträge	2,1	0,0	3,2	0,0
Zinsaufwendungen	-39,2	-32,8	-77,2	-65,1
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	-35,9	-143,0	-0,3	-109,6
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	0,2	107,7	0,9	152,8
Finanzergebnis	-72,8	-68,1	-73,4	-21,9
Ergebnis vor Ertragsteuern	-1.421,3	1.137,8	-1.295,0	1.321,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	296,9	-232,1	266,9	-260,9
Periodenergebnis	-1.124,4	905,7	-1.028,1	1.060,2

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 18,4 % gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten sowie der Rückgang der Abschreibungen aufgrund der Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 58,9 Mio. Euro im Vergleichszeitraum.

Das bereinigte EBITDA ist um 4,0 % von 322,3 Mio. Euro auf 335,2 Mio. Euro gestiegen. Die bereinigte EBITDA-Marge beträgt im Berichtszeitraum 80,9 % (Vergleichszeitraum: 81,3 %).

Der Haupttreiber für die Verbesserung des Ergebnisses aus sonstigen Leistungen ist die Vermarktung der LEG-eigenen Stromproduktion in Höhe von 12,2 Mio. Euro.

Der Rückgang der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen ist im Wesentlichen auf die Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 40,7 Mio. Euro im Vergleichszeitraum zurückzuführen.

Der Anstieg des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen auf -0,3 Mio. Euro resultiert aus der stabilen Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. zum beizulegenden Zeitwert.

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt -1.496,1 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 1.169,3 Mio. Euro). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem stark veränderten Marktumfeld, geprägt durch die Inflationsentwicklung, die zu einem deutlichen Anstieg des Zinsniveaus führte.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus Wandelschuldverschreibungen in Höhe von 0,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 154,0 Mio. Euro).

Der Steuerertrag entfällt nahezu vollständig auf die Auflösung latenter Steuern.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T6

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	Q2 2023	Q2 2022	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2022
Nettokaltmieten	208,0	198,7	414,3	396,2
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-3,2	-1,1	-9,8	-3,1
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-22,4	-16,5	-47,6	-35,9
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-26,1	-25,7	-52,6	-51,4
Wertberichtigung Mietforderungen	-3,2	-4,3	-9,7	-8,5
Abschreibungen	-5,2	-61,8	-8,5	-64,4
Sonstiges	3,7	2,0	0,8	9,4
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	151,6	91,3	286,9	242,3
Net Operating Income Margin (in %)	72,9	45,9	69,2	61,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,2	3,1	2,2	4,2
Abschreibungen	5,2	61,8	8,5	64,4
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	22,4	16,5	47,6	35,9 ¹
Aktivierete Eigenleistungen	-2,4	-4,0	-5,9	-10,1 ¹
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	178,0	168,7	339,4	336,7¹
Net Operating Income Margin (bereinigt in %)	85,6	84,9	81,9	85,0¹

¹ Wert des Vergleichszeitraums angepasst.

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 44,6 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Rückgang der Abschreibungen aufgrund der Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 58,9 Mio. Euro im Vergleichszeitraum sowie der Anstieg der Nettokaltmieten um 18,1 Mio. Euro. Die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 4,3% zulegen. Gegenläufig wirken sich die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für

extern bezogene Leistungen um -11,7 Mio. Euro, die Erhöhung des Ergebnisses aus Betriebskosten um -6,7 Mio. Euro sowie der Rückgang im Bereich Sonstiges um -8,6 Mio. Euro, im Wesentlichen aufgrund der Verringerung der aktivierten Eigenleistungen um -4,2 Mio. Euro aus.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI) Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum auf 81,9% gesunken.

T7

EPRA-Leerstandsquote

in Mio. €	30.06.2023	30.06.2022
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	23,6	23,4
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	27,6	25,5
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	912,8	859,9
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	924,9	867,1
EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in %)	2,6	2,7
EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in %)	3,0	2,9

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Basis konnte gegenüber dem Vergleichszeitraum von 2,7% auf 2,6% gesenkt werden.

Die EPRA-Capex Darstellung gliedert die Aktivierungen der Investitionen auf und leitet auf die Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien über. Die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien haben sich, aufgeteilt in Development (Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken in Höhe von 10,9 Mio. Euro) und Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (98,0 Mio. Euro), im Berichtszeitraum um 32,3% auf 108,9 Mio. Euro verringert. Durch den Rückgang der Akquisitionen auf 124,6 Mio. Euro beträgt der EPRA-Capex im Berichtszeitraum 233,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 367,1 Mio. Euro).

T8

EPRA-Capex

in Mio. €	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Akquisitionen	124,6	206,2
Development	10,9	10,5
Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	98,0	150,4
davon Mietflächenerweiterung	1,1	2,3
davon ohne Mietflächenerweiterung	96,9	148,1
EPRA-Capex	233,5	367,1
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Capex	29,7	-5,9
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten	-61,0	23,7
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	202,2	384,9

Neben dem Rückgang der wertsteigernden Modernisierungen um -57,4 Mio. Euro auf 110,4 Mio. Euro führt die Erhöhung der aufwandswirksamen Instandhaltungen um 9,7 Mio. Euro auf 65,2 Mio. Euro zu Gesamtinvestitionen im Berichtszeitraum von 175,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 223,3 Mio. Euro). Für die Berechnung der Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind die Investitionen für Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken, aktivierte Eigenleistungen sowie Konsolidierungseffekte aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden. Bereinigt liegen die Gesamtinvestitionen bei 152,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 197,6 Mio. Euro) und die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen je Quadratmeter bei 14,08 Euro (Vergleichszeitraum: 18,31 Euro). Die Aktivierungsquote nach Bereinigungen verringerte sich im Berichtszeitraum auf 57,7 % (Vergleichszeitraum: 72,8 %), da das Unternehmen seit dem 1. Januar 2023 nicht mehr auf den FFO I, sondern auf den AFFO als wesentliche Kennzahl steuert.

T9

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	Q2 2023	Q2 2022	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-22,4	-16,5	-47,6	-35,9
Instandhaltungsaufwand intern erbracht	-11,1	-13,5	-17,6	-19,6
Instandhaltungsaufwand	-33,5	-30,0	-65,2	-55,5
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	0,4	1,3	0,6	1,8
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	-33,1	-28,7	-64,6	-53,7
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-59,8	-94,0	-108,9	-166,8
Investitionen in Sachanlagen	-1,1	-1,0	-1,5	-1,0
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (Capex)	-60,9	-95,0	-110,4	-167,8
Geförderte Investitionen	-	-	-	-
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	1,8	3,4	3,0	5,8
Capex (recurring)	-59,1	-91,6	-107,4	-162,0
Geförderte Investitionen (Hinzurechnung)	-	-	-	-
Bereinigungen (Neubau, aktivierte Eigenleistungen)	11,0	8,0	19,2	18,1
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (bereinigt)	-48,1	-83,6	-88,2	-143,9
Gesamtinvestition	-94,4	-125,0	-175,6	-223,3
Bereinigungen (Konsolidierungseffekte, Neubau, aktivierte Eigenleistungen)	13,2	12,7	22,8	25,7
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	-81,2	-112,3	-152,8	-197,6
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (in Mio. qm)	10,85	10,80	10,85	10,79
Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)	7,48	10,40	14,08	18,31
davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	3,05	2,66	5,95	4,98
davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	4,43	7,74	8,13	13,34

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

T10

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	Q2 2023	Q2 2022	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13,9	8,9	38,5	33,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-13,9	-8,9	-38,8	-33,9
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,2	-0,6	-0,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,2	-0,9	-0,8

Die Erlöse aus Verkäufen liegen bei 38,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 33,7 Mio. Euro) und betreffen im Wesentlichen drei größere Blockverkäufe, deren Verträge im Geschäftsjahr 2022 abgeschlossen wurden, aber deren Besitzübergang erst im Geschäftsjahr 2023 erfolgte.

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum -1.496,1 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 1.169,3 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. der bewerteten Ankäufe) entspricht dies einem Rückgang von -7,4 % (Vergleichszeitraum: Anstieg um 6,1 %). Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5-Objekten) liegt zum 30. Juni 2023 inkl. Ankäufen bei 1.666 Euro je qm (31. Dezember 2022: 1.789 Euro je qm).

Als Reaktion auf die Inflationsentwicklung haben die wichtigsten Zentralbanken die Leitzinsen deutlich angehoben. Die entsprechenden Auswirkungen auf die Kapitalkosten führten mit dem für Immobilienmärkte typischen Zeitversatz zu einer Erhöhung der Diskontierungszinssätze bei der Wertermittlung für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Der durchschnittliche Diskontierungszinssatz für den Immobilienbestand liegt zum 30. Juni 2023 bei 4,3 % (31. Dezember 2022: 3,7 %).

Die Berechnung der EPRA-Nettoanfangsrendite wird anhand der annualisierten Netto-Cash-Mieteinnahmen, dividiert durch den Bruttoverkehrswert des Immobilienportfolios durchgeführt. Die Berechnung erfolgt zum 30. Juni 2023 erstmals auf Basis des Bruttoverkehrswerts des gesamten Immobilienportfolios (bisher nur Wohnimmobilien) abzüglich Anlagen im Bau, Erbbaurechten und unbebauten Grundstücken. Die aufgestockte („topped-up“) Nettoanfangsrendite ergibt sich durch die Anpassung der annualisierten Netto-Cash-Mieteinnahmen um Kosten für gewährte Vermietungsanreize.

T11

EPRA-Nettoanfangsrendite

in Mio. €	30.06.2023	31.12.2022
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	18.371,0	19.630,7¹
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	1.771,6	1.889,9 ¹
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	20.142,6	21.520,6¹
Annualisierte Brutto-Cash-Mieteinnahmen	821,8	789,6 ¹
Annualisierte Objektaufwendungen	-86,6	-74,0 ¹
Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen	735,2	715,6¹
Anpassungen für Vermietungsanreize	5,3	5,2
Aufgestockte („topped-up“) annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen	740,5	720,8¹
EPRA-Nettoanfangsrendite in %	3,6	3,3¹
Topped-up EPRA-Nettoanfangsrendite in %	3,7	3,3¹

¹ Wert zum 31.12.2022 angepasst (vor Anpassung, d.h. bezogen auf den Bruttoverkehrswert des Wohnen-Immobilienportfolios, 3,2 % (korrigiert)).

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Bei dem zum 30. Juni 2023 im Vorratsvermögen verbliebenen Immobilienbestand handelt es sich mit 0,1 Mio. Euro um Grundstücke in der Erschließung.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T12

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	Q2 2023	Q2 2022	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4,8	-6,1	-10,9	-13,3
Personalaufwand – Verwaltung	-7,3	-7,7	-15,0	-15,3
Bezogene Leistungen	-0,6	-0,5	-1,2	-1,1
Abschreibungen	-0,8	-41,7	-1,6	-42,9
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-13,5	-56,0	-28,7	-72,6
Abschreibungen	0,8	41,7	1,6	42,9
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	3,3	5,5	5,4	10,1
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-9,4	-8,9	-21,7	-19,6

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergeben sich u. a. erhöhte Kosten für Versicherungen. Der Rückgang der Abschreibungen ist auf die Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 40,7 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum zurückzuführen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind somit in den ersten sechs Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 2,1 Mio. Euro gestiegen.

Finanzergebnis

T13

Finanzergebnis

in Mio. €	Q2 2023	Q2 2022	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Zinserträge	2,1	0,0	3,2	0,0
Zinsaufwendungen	-39,2	-32,8	-77,2	-65,1
Zinsergebnis (netto)	-37,1	-32,8	-74,0	-65,1
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	-35,9	-143,0	-0,3	-109,6
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	0,2	107,7	0,9	152,8
Finanzergebnis	-72,8	-68,1	-73,4	-21,9

Die Zinsaufwendungen stiegen im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vergleichszeitraum um 12,1 Mio. Euro auf -77,2 Mio. Euro. Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem erhöhten Zinsniveau.

Im Jahresvergleich erhöhte sich deshalb die Durchschnittsverzinsung auf 1,40% zum 30. Juni 2023 (30. Juni 2022: 1,15%) bei einer Durchschnittslaufzeit von 6,10 Jahren (30. Juni 2022: 7,06 Jahre).

Der Anstieg des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen auf -0,3 Mio. Euro resultiert aus der stabilen Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. zum beizulegenden Zeitwert. Der Aktienkurs zum Stichtag betrug 94,6 Euro.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus Wandelschuldverschreibungen in Höhe von 0,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 154,0 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 21,06% gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 20,4%).

Der Anstieg der laufenden Steuern resultiert im Wesentlichen aus Verkäufen von Immobilien und aus Sondereffekten aus dem Verkauf von Strom.

Die Auflösung latenter Steuern ist im Wesentlichen auf die Abwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

Überleitung zum AFFO

Im Rahmen der Neuausrichtung der Unternehmenssteuerung wird ab dem Geschäftsjahr 2023 der FFO I als bedeutsamster finanzieller Leistungsindikator für die Konzernsteuerung durch den AFFO (Capex-adjustierter FFO I) ersetzt.

Beim AFFO werden ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) die wiederkehrenden Capex-Maßnahmen (Capex recurring) in Abzug gebracht.

Beim FFO unterscheidet die LEG zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien).

Der FFO I ist der Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit. Ausgehend vom EBITDA (bereinigt) werden bei der Berechnung des FFO I die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen und -erträge sowie die zahlungswirksamen Steuern berücksichtigt. Ab dem Geschäftsjahr 2023 werden der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen sowie die bisher im Posten „Sonstiges“ enthaltenen aktivierten Eigenleistungen nicht mehr im bereinigten Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ausgewiesen, sondern als Anpassung des bereinigten EBITDA erfasst.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

T14

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	Q2 2023	Q2 2022	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Laufende Ertragsteuern	-4,7	-0,2	-5,4	-0,5
Latente Steuern	301,6	-231,9	272,3	-260,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	296,9	-232,1	266,9	-260,9

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

T15

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	Q2 2023	Q2 2022	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Nettokaltmieten	208,0	198,7	414,3	396,2
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-3,2	-1,1	-9,8	-3,1
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-26,0	-25,7	-52,6	-51,4
Wertberichtigungen Mietforderungen	-3,2	-4,3	-9,7	-8,5
Sonstiges	1,2	-2,0	-5,0	-0,7 ¹
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,2	3,1	2,2	4,2
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	178,0	168,7	339,4	336,7¹
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	9,6	2,0	17,5	5,2
Personalaufwand – Verwaltung	-7,3	-7,7	-15,0	-15,3
Sachaufwand	-5,4	-6,7	-12,1	-14,4
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	3,3	5,5	5,4	10,1
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-9,4	-8,9	-21,7	-19,6
Andere Erträge (bereinigt)	0,0	0,0	0,0	0,0
EBITDA (bereinigt)	178,2	161,8	335,2	322,3¹
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-31,7	-27,3	-63,0	-54,1
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-2,5	-1,0	-2,7	0,0
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-22,4	-16,5	-47,6	-35,9
Aktivierete Eigenleistungen	2,4	4,0	5,9	10,1 ¹
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	124,0	121,0	227,8	242,4
Nicht beherrschende Anteile	-1,2	-1,0	-1,8	-1,0
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	122,8	120,0	226,0	241,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	-0,2	1,3	-0,6	0,8
Zahlungswirksame Ertragssteuern FFO II	-0,9	-0,2	-2,7	-1,5
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	121,7	121,1	222,7	240,7
Capex (recurring)	-59,1	-91,6	-107,4	-162,0
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	63,7	28,4	118,6	79,4

¹ Wert des Vergleichszeitraums angepasst.

Der AFFO berücksichtigt ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) grundsätzlich die aktivierten Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Es werden ausschließlich wiederkehrende Capex-Maßnahmen in Abzug gebracht (Capex (recurring)). Als nicht wiederkehrend werden

Investitionen definiert, die von staatlicher Förderung profitieren. Außerdem werden Konsolidierungseffekte eliminiert, die aus der Zwischenergebniseliminierung aufgrund von selbst erstellten Leistungen resultieren. Die Überleitung stellt sich wie folgt dar:

T16

Überleitung Capex (recurring)

in Mio. €	Q2 2023	Q2 2022	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-59,8	-94,0	-108,9	-166,8
Investitionen in Sachanlagen	-1,1	-1,0	-1,5	-1,0
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	-60,9	-95,0	-110,4	-167,8
Geförderte Investitionen	0,0	0,0	0,0	0,0
Konsolidierungseffekte	1,8	3,4	3,0	5,8
Capex (recurring)	-59,1	-91,6	-107,4	-162,0

Der AFFO liegt im Berichtszeitraum mit 118,6 Mio. Euro um 49,4 % höher als im Vergleichszeitraum (79,4 Mio. Euro). Der Anstieg ist insbesondere auf die gesunkenen Ausgaben für Capex und ein deutlich höheres Ergebnis aus dem Stromverkauf zurückzuführen.

EPRA-Ergebnis je Aktie

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

T17

EPRA-Ergebnis je Aktie

in Mio. €	Q2 2023	Q2 2022	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	-1.125,3	904,7	-1.030,1	1.058,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.495,6	-1.169,0	1.496,1	-1.169,3
Ergebnis aus der Bewertung von anderen Finanzanlagen	42,8	148,5	7,1	115,1 ¹
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,4	0,1	1,0	0,8
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,9	0,5	2,7	1,8
Wertminderung Geschäfts- oder Firmenwert	-	99,6	-	99,6 ¹
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-0,2	-107,7	-0,9	-152,8
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,2	0,6	0,2	0,6
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	-316,5	203,6	-316,3	203,7
Refinanzierungsaufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Übrige nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2 ¹
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,4	0,7	1,1	1,4
EPRA-Periodenergebnis	98,2	81,5	160,7	159,1¹
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	74.109.276	72.980.697	74.109.276	72.910.161
EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,33	1,12	2,17	2,18 ¹
Potenziell verwässernde Aktien	-	-	-	-
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	-	-	-	-
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	-	-	-	-
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	98,2	81,5	160,7	159,1¹
Anzahl verwässerter Aktien	74.109.276	72.980.697	74.109.276	72.910.161
EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	1,33	1,12	2,17	2,18¹

¹ Berechnungsmethode angepasst

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

T18

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

in Mio. €	30.06.2023	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.919,7	20.204,4
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,4	60,8
Andere langfristige Vermögenswerte	512,3	518,2
Langfristige Vermögenswerte	19.432,4	20.783,4
Forderungen und übrige Vermögenswerte	277,6	179,5
Flüssige Mittel	331,4	362,2
Kurzfristige Vermögenswerte	609,0	541,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	14,9	35,6
Summe Aktiva	20.056,3	21.360,7
Eigenkapital	8.052,8	9.083,9
Finanzschulden (langfristig)	8.298,3	9.208,4
Andere langfristige Schulden	2.218,2	2.491,1
Langfristiges Fremdkapital	10.516,5	11.699,5
Finanzschulden (kurzfristig)	1.098,9	252,4
Andere kurzfristige Schulden	388,1	324,9
Kurzfristiges Fremdkapital	1.487,0	577,3
Summe Passiva	20.056,3	21.360,7

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum neu bewertet. Der hieraus resultierende Bewertungseffekt in Höhe von –1.496,1 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 1.169,3 Mio. Euro) trägt maßgeblich zum Rückgang des Postens gegenüber dem 31. Dezember 2022 bei. Weiterhin wirken sich Zugänge aus Ankäufen in Höhe von 124,6 Mio. Euro und Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 105,9 Mio. Euro aus.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das verbleibende Geschäftsjahr als andere Vorräte (14,6 Mio. Euro) und die Abgrenzungen von im Voraus gezahlten und noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 42,9 Mio. Euro sowie die Investition in kurzfristige Finanzmittel (39,9 Mio. Euro) tragen maßgeblich zur Entwicklung der Forderungen und übrigen Vermögenswerte bei.

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2022 ist im Wesentlichen durch das Gesamtperiodenergebnis von –1.029,8 Mio. Euro geprägt.

Die lang- und kurzfristigen Finanzschulden sind gegenüber dem Vergleichsstichtag um 63,6 Mio. Euro gesunken. Hierfür verantwortlich sind vor allem planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von Bankdarlehen mit –64,5 Mio. Euro.

Während sich der Rückgang der anderen langfristigen Schulden insbesondere aus der Auflösung der passiven latenten Steuern (–272,3 Mio. Euro) ergibt, steigen innerhalb der anderen kurzfristigen Schulden die Lieferverbindlichkeiten (+68,3 Mio. Euro) und die erhaltenen Anzahlungen (+9,9 Mio. Euro) und verringern sich gegenläufig die Kaufpreisverbindlichkeiten (–13,0 Mio. Euro).

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

Für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahlen sind der EPRA-NRV, -NTA und -NDV. Die LEG hat den EPRA-NTA als maßgebliche Kennzahl definiert. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem [Glossar des Geschäftsberichts 2022](#) entnommen werden.

Die LEG weist zum 30. Juni 2023 einen EPRA-NTA in Höhe von 10.100,7 Mio. Euro bzw. 136,29 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 entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis.

T19

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

in Mio. €	30.06.2023			31.12.2022		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.027,7	8.027,7	8.027,7	9.058,6	9.058,6	9.058,6
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	31,0	31,0	31,0	31,0	31,0	31,0
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	8.058,7	8.058,7	8.058,7	9.089,6	9.089,6	9.089,6
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.086,4	2.086,4	-	2.371,9	2.371,9	-
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-38,9	-38,9	-	-78,5	-78,5	-
Firmenwert, der aus latenten Steuern resultiert	-	-	-	-	-	-
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	-	-	-	-	-	-
Immaterielle Vermögenswerte	-	-5,5	-	-	-5,8	-
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	-	-	1.089,5	-	-	1.208,3
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	-229,5	-	-	-643,6
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	-	-	-	-	-	-
Geschätzte Erwerbsnebenkosten ¹	1.832,5	-	-	1.955,3	-	-
NAV	11.938,7	10.100,7	8.918,7	13.338,3	11.377,2	9.654,3
Verwässerte Anzahl Stammaktien	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276
NAV pro Aktie	161,10	136,29	120,35	179,98	153,52	130,27

¹ Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem NTA in Höhe von 11.933,2 Mio. Euro bzw. 161,02 Euro pro Aktie führen.

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2022 leicht verringert. Durch die Neubewertung des Immobilienvermögens ergibt sich zum Zwischenberichtsstichtag jedoch ein gestiegenes Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 46,6 % (31. Dezember 2022: 43,9 %).

T20

LTV

in Mio. €	30.06.2023	31.12.2022
Finanzschulden	9.397,2	9.460,8
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	18,3	22,0
Abzüglich flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	411,2	402,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	8.967,7	9.036,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.919,7	20.204,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	14,9	35,6
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,4	60,8
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	299,5	306,7
Immobilienvermögen	19.234,5	20.607,5
Loan to Value Ratio (LTV) in %	46,6	43,9

EPRA-LTV

Die European Public Real Estate Association (EPRA) hat die Best Practices Recommendations Guidelines um die Kennzahl EPRA-LTV erweitert. Im Vergleich zum LTV werden hybride Schuldinstrumente wie Wandelanleihen bis zum Zeitpunkt der Umwandlung als Finanzverbindlichkeiten behandelt. Des Weiteren werden Nettoverschuldung und Nettovermögen von Joint Ventures und wesentlichen assoziierten Unternehmen mit einbezogen sowie von wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen herausgerechnet.

T21

EPRA-LTV zum 30. Juni 2023

in Mio. €

Bankdarlehen	3.711,2	127,7	-34,0	3.804,9
Hybride Finanzinstrumente	950,0	-	-	950,0
Anleihen	4.780,0	59,8	-	4.839,8
Nettoverbindlichkeiten	-	84,2	-	84,2
Eigegenutzte Immobilien (Schulden)	57,8	-	-	57,8
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	331,4	75,9	-8,9	398,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.167,6	195,8	-25,1	9.338,3
Eigegenutzte Immobilien	92,7	-	-0,3	92,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.623,9	354,4	-164,5	18.813,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	14,9	51,3	-0,1	66,1
Anlagen im Bau	295,8	89,2	-0,1	384,9
Immaterielle Vermögenswerte	5,5	0,0	0,0	5,5
Nettoforderungen	2,8	-	10,3	13,1
Immobilienvermögen	19.035,6	494,9	-154,7	19.375,8
LTV	48,2			48,2

Als wesentliche assoziierte Unternehmen werden die Kommunale Haus und Wohnen GmbH sowie die Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH einbezogen. Darüber hinaus wird die BCP aus Transparenzgründen berücksichtigt, obwohl diese nicht als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE einbezogen wird.

	Konzern-LTV	Anteil Assoziierte Unternehmen	nicht beherrschende Anteile	Gesamtsumme
in Mio. €				
Bankdarlehen	3.711,2	127,7	-34,0	3.804,9
Hybride Finanzinstrumente	950,0	-	-	950,0
Anleihen	4.780,0	59,8	-	4.839,8
Nettoverbindlichkeiten	-	84,2	-	84,2
Eigegenutzte Immobilien (Schulden)	57,8	-	-	57,8
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	331,4	75,9	-8,9	398,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.167,6	195,8	-25,1	9.338,3
Eigegenutzte Immobilien	92,7	-	-0,3	92,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.623,9	354,4	-164,5	18.813,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	14,9	51,3	-0,1	66,1
Anlagen im Bau	295,8	89,2	-0,1	384,9
Immaterielle Vermögenswerte	5,5	0,0	0,0	5,5
Nettoforderungen	2,8	-	10,3	13,1
Immobilienvermögen	19.035,6	494,9	-154,7	19.375,8
LTV	48,2			48,2

T22

EPRA-LTV zum 31. Dezember 2022

in Mio. €	Konzern-LTV	Anteil Assoziierte Unternehmen	nicht beherr- schende Anteile	Gesamt- summe
Bankdarlehen	3.780,0	134,0	- 36,8	3.877,2
Hybride Finanzinstrumente	950,0	-	-	950,0
Anleihen	4.780,0	87,4	-	4.867,4
Nettoverbindlichkeiten	14,3	114,6	-6,4	122,5
Eigegenutzte Immobilien (Schulden)	57,8	-	-	57,8
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	362,2	62,4	-6,1	418,5
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.219,9	273,7	-37,1	9.456,5
Eigegenutzte Immobilien	86,4	-	-0,4	86,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.880,8	367,5	-174,5	20.073,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	35,6	139,8	0,0	175,4
Anlagen im Bau	323,6	89,4	-0,1	412,9
Immaterielle Vermögenswerte	5,8	0,0	0,0	5,8
Immobilienvermögen	20.332,2	596,8	-175,0	20.754,0
LTV	45,3			45,6

Im Berichtszeitraum wirken sich erneut gestiegene Nettokaltmieten und Nebenkostenvorauszahlungen positiv auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aus.

Im Wesentlichen tragen Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios mit Auszahlungen in Höhe von -202,2 Mio. Euro und von -7,8 Mio. Euro für selbst genutztes Anlagevermögen sowie in kurzfristig investierte Finanzmittel von -39,6 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -226,0 Mio. Euro bei. Gegenläufig wirken Einzahlungen aus der Veräußerung von Objekten in Höhe von 34,3 Mio. Euro.

Im ersten Halbjahr 2023 sind laufende Tilgungen von Bankdarlehen (-64,5 Mio. Euro) und Leasingverbindlichkeiten (-5,1 Mio. Euro) sowie gegenläufig die Aufnahme neuer Darlehen mit 2,3 Mio. Euro die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -69,0 Mio. Euro.

Die Zahlungsfähigkeit der LEG war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von -1.028,1 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 1.060,2 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 8.052,8 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 9.083,9 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 40,2% (31. Dezember 2022: 42,5%).

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

T23

Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	264,2	191,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-226,0	-703,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-69,0	165,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-30,8	-346,7

Risiko- und Chancenbericht

Die Risiken und Chancen, denen die LEG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im [Geschäftsbericht 2022](#) ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2023 sind zwei neue wesentliche Risiken erkennbar geworden.

Zum 3. März 2023 hat das Bundesministerium für Arbeit und Soziales einen aktualisierten Referentenentwurf zur „Verordnung zur Änderung der Gefahrstoffverordnung und anderer Arbeitsschutzverordnungen“ veröffentlicht. Diesem Referentenentwurf folgend wird ein Asbest-Generalverdacht für alle Gebäude formuliert, deren Baubeginn vor dem 31. Oktober 1993 liegt. Für einen Großteil des LEG-Immobilienbestandes liegt der Baubeginn vor dem genannten Datum, sodass künftig umfangreiche Erkundungs- und in der Folge Sanierungsarbeiten durchzuführen wären, die mit entsprechenden direkten, aber u. a. durch verlängerte Leerstandzeiten der zu beprobenden bzw. sanierenden Wohnungen auch indirekten Kosten verbunden wären. Der Referentenentwurf geht voraussichtlich in seiner aktuellen Form ins weitere parlamentarische Verfahren, sodass sich noch Änderungen am Entwurf ergeben können. Derzeit gibt es Verzögerungen im parlamentarischen Gesetzgebungsverfahren, u. a. durch weiteren inhaltlichen Abstimmungsbedarf. Die ursprünglich zum 1. Januar 2024 geplante Umsetzung ist daher aus heutiger Sicht weniger realistisch und könnte auch zu einem späteren Zeitpunkt im Jahr 2024 erfolgen.

In seiner Entscheidung vom 26. Januar 2023 (Aktenzeichen V R 20/22) hat der BFH dem EuGH die Frage vorgelegt, ob entgegen der ständigen BFH-Rechtsprechung Umsätze zwischen Mitgliedern einer umsatzsteuerlichen Organschaft der Umsatzsteuer unterliegen. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund zu würdigen, wenn der Leistungsempfänger nicht zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt ist. Genau dies trifft auf eine Reihe von Leistungsbeziehungen innerhalb der LEG zu, da die bestandshaltenden Gesellschaften aufgrund der weitgehend umsatzsteuerfreien Wohnraumvermietung nur zu einem geringfügigen Abzug der Vorsteuer berechtigt sind. Eine solche Änderung hätte aufgrund des aktuellen Umsatzsteuersatzes von 19 % einen deutlichen Effekt auf die LEG. Die Einschätzung des EuGH kann auch in Anbetracht unterschiedlicher Auffassungen der Generalanwälte derzeit nicht abschließend beurteilt werden.

Prognosebericht

Die LEG hat am 29. Juni 2023 in einer Ad-hoc-Meldung mitgeteilt, dass sie die Prognose für die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren AFFO und bereinigte EBITDA-Marge anhebt. Für das Geschäftsjahr 2023 wird seither ein AFFO von 165 Mio. Euro – 180 Mio. Euro erwartet (zuvor: 125 Mio. Euro – 140 Mio. Euro). Diese Verbesserung ist im Wesentlichen getrieben durch zwei etwa gleich große Einmaleffekte: einer gegenüber der Planung geringeren Übergewinnbesteuerung von LEG-eigener Stromproduktion sowie der Capex-relevanten, und damit AFFO erhöhenden, weiteren Streichung von ursprünglich geplanten Neubauaktivitäten. Gleichzeitig wird nunmehr eine höhere bereinigte EBITDA-Marge von ca. 80 % gegenüber ursprünglich ca. 78 % erwartet.

Operativ profitiert die LEG weiterhin von der Nachfragesituation im Mietmarkt und erwartet auf dieser Basis nunmehr ein erhöhtes Mietwachstum von 3,8 % – 4,0 % (zuvor: 3,3 % – 3,7 %).

Im Übrigen wird für detaillierte Erläuterungen zur Prognose auf den [Geschäftsbericht 2022, Seite 80ff.](#) verwiesen.

T24

Ausblick 2023

AFFO	Bandbreite von 165 Mio. Euro – 180 Mio. Euro (zuvor: Bandbreite von 125 Mio. Euro – 140 Mio. Euro)
Bereinigte EBITDA-Marge	ca. 80% (zuvor: ca. 78%)
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	3,8% – 4,0% (zuvor: 3,3% – 3,7%)
Investitionen	ca. 35 Euro je qm
LTV	mittelfristiges Ziel max. 43%
Dividende	100% des AFFO sowie ein Anteil der Netto-Erlöse aus Verkäufen

Konzernbilanz

T25

Aktiva

in Mio. €	30.06.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte	19.432,4	20.783,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.919,7	20.204,4
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0,4	60,8
Sachanlagen	147,9	147,6
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	5,5	5,8
Anteile an assoziierten Unternehmen	13,2	12,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	328,8	337,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	3,4	0,9
Aktive latente Steuern	13,5	13,2
Kurzfristige Vermögenswerte	609,0	541,7
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	18,9	5,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	245,6	163,8
Forderungen aus Ertragsteuern	13,1	10,7
Flüssige Mittel	331,4	362,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	14,9	35,6
Summe Aktiva	20.056,3	21.360,7

Passiva

in Mio. €	30.06.2023	31.12.2022
Eigenkapital	8.052,8	9.083,9
Gezeichnetes Kapital	74,1	74,1
Kapitalrücklage	1.751,1	1.751,1
Kumulierte sonstige Rücklagen	6.202,5	7.233,4
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.027,7	9.058,6
Nicht beherrschende Anteile	25,1	25,3
Langfristige Schulden	10.516,5	11.699,5
Pensionsrückstellungen	99,9	100,4
Sonstige Rückstellungen	4,1	3,8
Finanzschulden	8.298,3	9.208,4
Sonstige Schulden	66,9	67,2
Passive latente Steuern	2.047,3	2.319,7
Kurzfristige Schulden	1.487,0	577,3
Pensionsrückstellungen	5,7	6,8
Sonstige Rückstellungen	30,6	33,4
Steuerrückstellungen	0,2	0,2
Finanzschulden	1.098,9	252,4
Sonstige Schulden	340,3	278,3
Steuerschulden	11,3	6,2
Summe Passiva	20.056,3	21.360,7

Konzerngesamtergebnisrechnung

T26

in Mio. €	Q2 2023	Q2 2022	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2022
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	151,6	91,3	286,9	242,3
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	314,2	279,0	626,6	562,1
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-162,6	-187,7	-339,7	-319,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,2	-0,9	-0,8
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13,9	8,9	38,5	33,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-13,9	-8,9	-38,8	-33,9
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,2	-0,6	-0,6
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.495,6	1.169,0	-1.496,1	1.169,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	0,0	-0,1	0,0
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	-	0,1	-	0,1
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-0,1	-	-0,1
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	0,0	0,0	-0,1	0,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	9,4	1,8	17,2	4,8
Erlöse aus sonstigen Leistungen	12,0	4,4	23,1	9,6
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-2,6	-2,6	-5,9	-4,8
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-13,5	-56,0	-28,7	-72,6
Andere Erträge	0,0	0,0	0,1	0,0
Operatives Ergebnis	-1.348,5	1.205,9	-1.221,6	1.343,0
Zinserträge	2,1	0,0	3,2	0,0
Zinsaufwendungen	-39,2	-32,8	-77,2	-65,1
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	-35,9	-143,0	-0,3	-109,6
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	0,2	107,7	0,9	152,8
Ergebnis vor Ertragsteuern	-1.421,3	1.137,8	-1.295,0	1.321,1
Ertragsteuern	296,9	-232,1	266,9	-260,9
Periodenergebnis	-1.124,4	905,7	-1.028,1	1.060,2

in Mio. €	Q2 2023	Q2 2022	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2022
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)	2,4	29,9	-1,7	62,0
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgliedert werden				
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	1,2	14,6	-2,0	33,5
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	1,4	17,8	-2,5	40,8
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-0,2	-3,2	0,5	-7,3
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgliedert werden				
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen	1,2	15,3	0,3	28,5
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	1,7	22,0	0,4	40,9
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-0,5	-6,7	-0,1	-12,4
Gesamtperiodenergebnis	-1.122,0	935,6	-1.029,8	1.122,2
Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,9	1,0	2,0	1,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	-1.125,3	904,7	-1.030,1	1.058,4
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,9	1,0	2,0	1,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	-1.122,9	934,6	-1.031,8	1.120,4
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	-15,18	12,41	-13,90	14,52
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	-15,08	9,99	-13,90	11,36

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

T27

	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 01.01.2022	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
Stand zum 01.01.2023	74,1	1.751,1	7.214,2	-16,4	35,6	9.058,6	25,3	9.083,9
Periodenergebnis	-	-	-1.030,1	-	-	-1.030,1	2,0	-1.028,1
sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	0,3	-2,0	-1,7	0,0	-1,7
Gesamtergebnis	-	-	-1.030,1	0,3	-2,0	-1.031,8	2,0	-1.029,8
Sonstiges	-	-	0,9	-	-	0,9	-	0,9
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-	-
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-2,2	-2,2
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Stand zum 30.06.2023	74,1	1.751,1	6.185,0	-16,1	33,6	8.027,7	25,1	8.052,8

Konzernkapitalflussrechnung

T28

in Mio. €	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Operatives Ergebnis	-1.221,6	1.343,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	10,5	107,6
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.496,1	-1.169,3
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,3	0,2
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-0,8	-3,9
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	12,2	7,7
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-69,2	-86,5
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	96,2	49,7
Zinsauszahlungen	-66,2	-54,1
Zinseinzahlungen	3,2	0,0
Erhaltene Beteiligungserträge	6,8	5,4
Erhaltene Steuern	0,0	1,7
Gezahlte Steuern	-3,3	-10,5
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	264,2	191,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-202,2	-384,9
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	34,3	14,3
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-7,8	-61,6
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte und sonstige Vermögenswerte	-	-293,3
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-10,7	-2,6
Veränderung der Geldanlagen in Wertpapiere	-39,6	25,0
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-226,0	-703,1

in Mio. €	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	2,3	296,1
Tilgung von Bankdarlehen	-64,5	-1.421,1
Begebung von Wandel- und Unternehmensanleihen	-	1.482,4
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-5,1	-5,7
Übrige Auszahlungen	-0,4	-1,0
Ausschüttungen an Aktionäre	-	-183,3
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen	-1,3	-2,0
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-69,0	165,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-30,8	-346,7
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	362,2	675,6
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	331,4	328,9
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	331,4	328,9
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	331,4	328,9

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2023

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien SE, Düsseldorf, und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften, hier insbesondere die LEG NRW GmbH, Düsseldorf, und deren Tochterunternehmen, gemeinsam die „LEG“, zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 30. Juni 2023 hielt die LEG 168.486 (30. Juni 2022: 168.194) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (168.300 (30. Juni 2022: 168.019) Einheiten ohne IFRS 5-Objekte).

Die LEG verfolgt als integriertes Immobilienunternehmen drei Kernaktivitäten: die Optimierung des Kerngeschäfts, den Ausbau der Wertschöpfungskette sowie die Konsolidierung der Bewirtschaftungsplattform.

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

2. Der Konzernzwischenabschluss

Die LEG Immobilien SE 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 weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden. Die LEG erzielt im Wesentlichen Ergebnisse aus der Vermietung und Verpachtung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Vermietung und Verpachtung sind dabei weitgehend unabhängig von saisonalen Einflüssen.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG Immobilien SE angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2023 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die LEG Immobilien SE vollständig angewandt. Es ergaben sich hieraus keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

4. Veränderungen im Konzern

Zum 30. Juni 2023 gab es keine Veränderungen im Konzern.

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.

Für weitergehende Erläuterungen wird auf den [Konkernabschluss zum 31. Dezember 2022](#) verwiesen.

T30

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 01.01.2022	19.178,4	7.886,7	6.813,0	3.553,2	0,0	311,0	374,9	210,4	29,2
Zukäufe	324,4	89,2	108,8	10,7	0,0	90,0	20,5	5,2	0,0
Sonstige Zugänge	368,7	106,9	166,7	90,4	0,0	4,8	1,7	-1,8	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-49,5	-15,0	-14,3	-17,5	0,0	-0,2	-1,9	-0,2	-0,4
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
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	382,4	186,3	61,4	103,0	0,0	-20,2	8,5	38,7	4,7
Umgliederung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Buchwert zum 31.12.2022	20.204,4	8.254,1	7.135,6	3.739,8	0,0	385,4	403,7	252,3	33,5
Bewertungsergebnis zum 31.12.2022 (in Mio. €)		382,4							
hierauf entfallen auf per 31.12.2022 im Bestand befindliche Immobilien:		380,1							
hierauf entfallen auf per 31.12.2022 abgegangene Immobilien:		2,3							

Die LEG hat unterjährig zum Zwischenberichtsstichtag 30. Juni 2023 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 2023 und 31. Dezember 2022:

T31

Bewertungsparameter zum 30. Juni 2023

	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	7.620	DCF	3,60	9,09	15,28	9,42	13,00	18,41	201	344	522	1,0	1,8	6,0
Stabile Märkte	6.772	DCF	1,93	7,70	14,14	8,44	12,98	17,92	210	342	522	1,5	2,7	9,0
Märkte mit höheren Renditen	3.524	DCF	0,51	6,54	16,59	8,22	13,22	18,27	193	346	522	1,5	4,5	10,0
Gewerbeimmobilien	351	DCF	1,00	7,66	27,00	4,01	7,09	12,71	1	295	5.481	1,0	2,5	8,5
Parkings	392	DCF	-	-	-	38,72	82,12	100,88	44	44	45	-	-	-
Erbbaurechte	233	DCF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Unbebaute Flächen	28	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren	-	-	-	-	-	-	0	8	29	-	-	-
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	18.920	DCF	0,09	7,62	27,00	4,01	19,91	100,88	0	313	5.481	1,0	3,1	10,0

	Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien									
Wachstumsmärkte	2,7	4,2	6,9	2,0	4,8	11,6	1,2	1,5	1,8
Stabile Märkte	2,6	4,3	8,6	1,6	5,3	11,9	1,0	1,3	1,7
Märkte mit höheren Renditen	3,0	4,2	7,6	2,6	5,7	12,2	0,9	1,2	1,5
Gewerbeimmobilien	2,5	6,4	11,0	2,8	7,0	11,4	0,9	1,4	1,7
Parkings	3,9	4,2	5,4	2,8	7,0	12,5	0,9	1,3	1,7
Erbbaurechte	2,6	4,1	7,0	-	-	-	-	-	-
Unbebaute Flächen	3,8	4,3	5,3	3,0	10,8	12,0	0,9	1,3	1,6
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	2,5	4,3	11,0	1,6	5,5	12,5	0,9	1,3	1,8

¹ Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2023 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 14,9 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 31.03.2023 zum Bewertungsstichtag 30.06.2023.

T32

Bewertungsparameter zum 31. Dezember 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	8.203	DCF	3,85	8,83	14,53	8,96	13,01	18,41	201	344	522	1,0	1,7	6,0
Stabile Märkte	7.000	DCF	1,92	7,52	13,84	9,18	13,04	17,92	210	342	522	1,5	2,8	9,0
Märkte mit höheren Renditen	3.740	DCF	0,03	6,42	9,62	8,22	13,24	18,27	196	346	522	1,5	4,4	12,5
Gewerbeimmobilien	250	DCF	0,09	7,47	27,00	4,01	7,09	13,21	1	294	5.481	1,0	2,5	8,5
Parkings	252	DCF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	-	-	-
Erbbaurechte	403	DCF	0,00	0,00	0,00	38,72	82,24	100,88	44	44	45	-	-	-
Unbebaute Flächen	33	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	4	11	-	-	-
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	19.881	DCF	0,03	7,45	27,00	4,01	19,93	100,88	0	314	5.481	1,0	3,1	12,5

	Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien									
Wachstumsmärkte	2,3	3,7	7,0	1,8	4,4	11,2	1,1	1,6	1,9
Stabile Märkte	2,3	3,7	7,5	1,3	5,0	11,6	0,9	1,3	1,9
Märkte mit höheren Renditen	2,20	3,50	7,00	2,50	5,40	11,90	0,8	1,1	1,8
Gewerbeimmobilien	2,50	6,40	9,50	2,80	7,00	10,90	0,8	1,4	1,8
Parkings	2,50	3,50	7,00	-	-	-	-	-	-
Erbbaurechte	2,30	3,70	5,50	2,00	6,60	12,20	0,8	1,3	1,9
Unbebaute Flächen	2,60	3,70	4,90	2,50	10,30	11,70	0,8	1,3	1,7
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	2,20	3,70	9,50	1,30	5,20	12,20	0,8	1,3	1,9

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2022 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 35,6 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2022 zum Bewertungsstichtag 31.12.2022.

Zum 30. Juni 2023 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

T33

Sensitivitätsanalyse zum 30. Juni 2023

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											
Wachstumsmärkte	7.620	DCF	-0,7	0,7	-1,6	1,6	-1,8	1,8	-3,3	3,7	
Stabile Märkte	6.772	DCF	-1,0	1,0	-1,8	1,8	-2,4	2,4	-3,0	3,3	
Märkte mit höheren Renditen	3.524	DCF	-1,3	1,3	-2,0	2,0	-3,0	3,0	-2,7	3,0	
Gewerbeimmobilien	351	DCF	-0,3	0,3	-1,5	1,5	-1,1	1,1	-2,2	2,4	
Parkings	392	DCF	-0,9	0,9	-0,8	0,8	-1,8	2,0	-1,2	1,4	
Erbbaurechte	233	DCF	-	-	-	-	-	-	-	-	
Unbebaute Flächen	28	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	18.920	DCF	-0,9	0,9	-1,7	1,7	-2,2	2,3	-3,0	3,4	

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

¹ Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2023 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 14,9 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 31.03.2023 zum Bewertungsstichtag 30.06.2023.

Zum 31. Dezember 2022 ergaben sich folgende Sensitivitäten:

T34

Sensitivitätsanalyse zum 31. Dezember 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											
Wachstumsmärkte	8.203	DCF	-0,8	0,8	-1,7	1,7	-2,1	2,1	-3,8	4,4	
Stabile Märkte	7.000	DCF	-1,1	1,1	-1,8	1,9	-2,8	2,8	-3,3	3,8	
Märkte mit höheren Renditen	3.740	DCF	-1,4	1,5	-2,0	2,0	-3,4	3,4	-2,9	3,3	
Gewerbeimmobilien	250	DCF	-0,4	0,4	-1,5	1,5	-1,3	1,3	-1,9	2,0	
Parkings	252	DCF	-	-	-	-	-	-	-	-	
Erbbaurechte	403	DCF	-1,2	1,1	-0,9	0,9	-2,5	2,4	-1,4	1,6	
Unbebaute Flächen	33	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	19.881	DCF	-1,0	1,1	-1,8	1,8	-2,6	2,6	-3,4	3,8	

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

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2022 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 35,6 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2022 zum Bewertungsstichtag 31.12.2022.

Hinsichtlich der Bewertungsmethodik wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 verwiesen.

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

Unter den Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden zum 30. Juni 2023 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von 19,1 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 0,9 Mio. Euro zugegangen.

T35

Nutzungsrechte Leasing

in Mio. €	30.06.2023	31.12.2022
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	1,7	2,0
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	12,4	14,0
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,4	5,3
Sachanlagen	18,5	21,3
Nutzungsrechte Software	0,6	0,7
Immaterielle Vermögenswerte	0,6	0,7
Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	19,1	22,0

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:

T36

Finanzschulden

in Mio. €	30.06.2023	31.12.2022
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	9.286,0	9.347,9
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	111,2	112,9
Finanzschulden	9.397,2	9.460,8

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

Im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 30. Juni 2023 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 9.286,0 Mio. Euro ausgewiesen. Im ersten Halbjahr 2023 wurden Darlehen in Höhe von 2,3 Mio. Euro valutiert. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 64,5 Mio. Euro sowie die Amortisation von Transaktionskosten.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten zum Stichtag folgende Kapitalmarktinstrumente:

T37

Kapitalmarktinstrumente zum 30. Juni 2023

in Mio. €	IFRS-Buchwert	Nominalwert
Wandelschuldverschreibung 2020/2028	532,6	550,0
Wandelschuldverschreibung 2017/2025	395,7	400,0
Anleihe 2022/2026	498,0	500,0
Anleihe 2022/2029	496,7	500,0
Anleihe 2022/2034	497,7	500,0
Anleihe 2021/2032	495,2	500,0
Anleihe 2021/2031	595,1	600,0
Anleihe 2021/2033	595,5	600,0
Anleihe 2019/2033	298,6	300,0
Anleihe 2019/2027	499,3	500,0
Anleihe 2017/2024	502,2	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.

Die Veränderung der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Leasingverbindlichkeiten für Mess- und Meldetechnik. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 1,4 Mio. Euro ergeben.

Der wesentliche Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2022 ist die Restlaufzeit einer Unternehmensanleihe, welche zu einer Erhöhung der Finanzschulden mit kurzer Restlaufzeit und dementsprechend zu einer Verringerung der Finanzschulden mit mittlerer Laufzeit führte, sowie die Restlaufzeit einer Wandelanleihe, welche zu einer Verringerung der Finanzschulden mit langer Laufzeit führte.

T38

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

in Mio. €	Restlaufzeit			Summe
	< 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
30.06.2023	1.091,1	4.148,9	4.046,0	9.286,0
31.12.2022	244,0	4.380,0	4.723,9	9.347,9

7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

T39

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2022
Nettokaltmieten	414,3	396,2
Ergebnis Betriebs- und Heizkosten	-9,8	-3,1
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-47,6	-35,9
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-52,6	-51,4
Wertberichtigung Mietforderungen	-9,7	-8,5
Abschreibungen	-8,5	-64,4
Sonstiges	0,8	9,4
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	286,9	242,3
Net Operating Income Margin (in %)	69,2	61,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	2,2	4,2
Abschreibungen	8,5	64,4
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	47,6	35,9 ¹
Aktiviere Eigenleistungen	-5,9	-10,1 ¹
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	339,4	336,7¹
Net Operating Income Margin (bereinigt in %)	81,9	85,0¹

¹ Wert des Vergleichszeitraums angepasst

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 44,6 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Rückgang der Abschreibungen aufgrund der Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 58,9 Mio. Euro im Vergleichszeitraum sowie der Anstieg der Nettokaltmieten um 18,1 Mio. Euro. Die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 4,3 % zulegen. Gegenläufig wirken sich die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen um -11,7 Mio. Euro, die Erhöhung des Ergebnisses aus Betriebskosten um -6,7 Mio. Euro sowie der Rückgang im Bereich Sonstiges um -8,6 Mio. Euro, im Wesentlichen aufgrund der Verringerung der aktivierten Eigenleistungen um -4,2 Mio. Euro aus.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI) Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum auf 81,9% gesunken.

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

T40

Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2022
Nutzungsrechte Gebäude	-0,1	-0,1
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	-2,0	-1,9
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	-1,4	-1,4
Abschreibungsaufwand Leasing	-3,5	-3,4

Im Berichtszeitraum umfasst das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung auch Aufwendungen für Leasingverhältnisse mit einem geringwertigen Vermögenswert von 0,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,1 Mio. Euro).

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

T41

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2022
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	38,5	33,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-38,8	-33,9
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,6	-0,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,9	-0,8

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum -1.496,1 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 1.169,3 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. der bewerteten Ankäufe) entspricht dies einem Rückgang von -7,4% (Vergleichszeitraum: Anstieg um 6,1%). Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5-Objekten) liegt zum 30. Juni 2023 inkl. Ankäufen bei 1.666 Euro je qm (31. Dezember 2022: 1.789 Euro je qm).

Als Reaktion auf die Inflationsentwicklung haben die wichtigsten Zentralbanken die Leitzinsen deutlich angehoben. Die entsprechenden Auswirkungen auf die Kapitalkosten führten mit dem für Immobilienmärkte typischen Zeitversatz zu einer Erhöhung der Diskontierungszinssätze bei der Wertermittlung für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Der durchschnittliche Diskontierungszinssatz für den Immobilienbestand liegt zum 30. Juni 2023 bei 4,3% (31. Dezember 2022: 3,7%).

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T42

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10,9	-13,3
Personalaufwand – Verwaltung	-15,0	-15,3
Bezogene Leistungen	-1,2	-1,1
Abschreibungen	-1,6	-42,9
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-28,7	-72,6
Abschreibungen	1,6	42,9
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	5,4	10,1
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-21,7	-19,6

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergeben sich u. a. erhöhte Kosten für Versicherungen. Der Rückgang der Abschreibungen ist auf die Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 40,7 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum zurückzuführen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind somit in den ersten sechs Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 2,1 Mio. Euro gestiegen.

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

T43

Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2022
Nutzungsrechte Gebäude	-0,2	-0,8
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	-0,1	-0,1
Nutzungsrechte Software	-0,2	-0,2
Abschreibungsaufwand Leasing	-0,5	-1,1

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

T44

Zinserträge

in Mio. €	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2022
Zinserträge aus Bankguthaben	1,8	0,0
Übrige Zinserträge	1,4	0,0
Zinserträge	3,2	0,0

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

T45

Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2022
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-63,8	-48,8
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-9,3	-9,1
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	0,0
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	0,0	-3,3
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-1,9	-0,6
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,1	-0,1
Zinsaufwendungen aus dem Finanzierungsleasing	-1,2	-1,1
Übrige Zinsaufwendungen	-0,9	-2,1
Zinsaufwendungen	-77,2	-65,1

Der Anstieg der Zinsaufwendungen im Berichtszeitraum beruht im Wesentlichen auf dem gestiegenen Zinsniveau.

Ertragsteuern

T46

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2022
Laufende Ertragsteuern	-5,4	-0,5
Latente Steuern	272,3	-260,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	266,9	-260,9

Zum 30. Juni 2023 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 21,06 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 20,4 %).

Der Anstieg der laufenden Steuern resultiert im Wesentlichen aus Verkäufen von Immobilien und aus Sondereffekten aus dem Verkauf von Strom.

Die Auflösung latenter Steuern ist im Wesentlichen auf die Abwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

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.

T47

Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	-1.030,1	1.058,4
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	74.109.276	72.910.161
Ergebnis je Aktie unverwässert in €	-13,90	14,52

T48

Ergebnis je Aktie – verwässert

in Mio. €	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	-1.030,1	1.058,4
Zinscoupon auf Wandelanleihen nach Steuern	2,3	2,3
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihen nach Steuern	-0,5	-154,0
Amortisationsaufwand Wandelanleihen nach Steuern	2,4	2,2
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	-1.025,9	908,9
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	74.109.276	72.910.161
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihen	7.112.329	7.112.329
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	81.221.605	80.022.490
Zwischenergebnis in €	-12,63	11,36
Ergebnis je Aktie verwässert in €	-13,90	11,36

Per 30. Juni 2023 hat die LEG Immobilien SE Wandelschuldverschreibungen ausstehend, welche die Inhaber der Anleihen zum Tausch gegen bis zu 7,1 Mio. neue 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

Die LEG ist seit dem Geschäftsjahr 2016 nur in einem Segment tätig. Sie generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte ausschließlich in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2023 hat die LEG 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 für die Unternehmenssteuerung verwendet, und bieten einen tiefergehenden Einblick in die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens.

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

AFFO

Im Rahmen der Neuausrichtung der Unternehmenssteuerung wird ab dem Geschäftsjahr 2023 der FFO I als bedeutsamster finanzieller Leistungsindikator für die Konzernsteuerung durch den AFFO (Capex-adjustierter FFO I) ersetzt.

Beim AFFO werden ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) die wiederkehrenden Capex-Maßnahmen (Capex recurring) in Abzug gebracht.

Beim FFO unterscheidet die LEG zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien).

Der FFO I ist der Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit. Ausgehend vom EBITDA (bereinigt) werden bei der Berechnung des FFO I die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen und -erträge sowie die zahlungswirksamen Steuern berücksichtigt. Ab dem Geschäftsjahr 2023 werden der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen sowie die bisher im Posten „Sonstiges“ enthaltenen aktivierten Eigenleistungen nicht mehr im bereinigten Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ausgewiesen, sondern als Anpassung des bereinigten EBITDA erfasst.

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

T49

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Nettokalnmieten	414,3	396,2
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-9,8	-3,1
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-52,6	-51,4
Wertberichtigungen Mietforderungen	-9,7	-8,5
Sonstiges	-5,0	-0,7 ¹
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	2,2	4,2
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	339,4	336,7¹
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	17,5	5,2
Personalaufwand – Verwaltung	-15,0	-15,3
Sachaufwand	-12,1	-14,4
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	5,4	10,1
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-21,7	-19,6
Andere Erträge (bereinigt)	0,0	0,0
EBITDA (bereinigt)	335,2	322,3¹
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-63,0	-54,1
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-2,7	0,0
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-47,6	-35,9
Aktiviert Eigenleistungen	5,9	10,1 ¹
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	227,8	242,4
Nicht beherrschende Anteile	-1,8	-1,0
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	226,0	241,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	-0,6	0,8
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO II	-2,7	-1,5
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	222,7	240,7
Capex (recurring)	-107,4	-162,0
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	118,6	79,4

¹ Wert des Vergleichszeitraums angepasst.

Der AFFO berücksichtigt ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) grundsätzlich die aktivierten Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Es werden ausschließlich wiederkehrende Capex-Maßnahmen in Abzug gebracht (Capex (recurring)). Als nicht wiederkehrend werden Investitionen definiert, die von staatlicher Förderung profitieren. Außerdem werden Konsolidierungseffekte eliminiert, die aus der Zwischenergebniseliminierung aufgrund von selbst erstellten Leistungen resultieren.

Die Überleitung stellt sich wie folgt dar:

T50

Überleitung Capex (recurring)

in Mio. €	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-108,9	-166,8
Investitionen in Sachanlagen	-1,5	-1,0
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	-110,4	-167,8
Geförderte Investitionen	0,0	0,0
Konsolidierungseffekte	3,0	5,8
Capex (recurring)	-107,4	-162,0

Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit mit Vorperioden werden EBITDA und 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, Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten sowie sonstige atypische Sachverhalte.

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

T51

Sondereffekte mit Einmalcharakter

in Mio. €	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	1,8	3,0
Personalbezogene Sachverhalte	1,5	1,8
Ankaufs- und Integrationskosten	3,0	5,5
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	0,8	2,0
Sonstige atypische Sachverhalte	0,5	2,0
Sondereffekte mit Einmalcharakter	7,6	14,3

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:

T52

Zahlungswirksame Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Zinsaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung	77,2	65,1
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	-9,3	-9,1
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,1	-0,1
Zinsaufwand aus der Änderung Pensionsrückstellungen	-1,9	-0,6
Sonstige Zinsaufwendungen	0,3	-1,2
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (brutto)	66,2	54,1
Zahlungswirksame Zinserträge	3,2	0,0
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (netto)	63,0	54,1

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

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

T53

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

in Mio. €	30.06.2023			31.12.2022		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.027,7	8.027,7	8.027,7	9.058,6	9.058,6	9.058,6
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	31,0	31,0	31,0	31,0	31,0	31,0
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	8.058,7	8.058,7	8.058,7	9.089,6	9.089,6	9.089,6
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.086,4	2.086,4	-	2.371,9	2.371,9	-
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-38,9	-38,9	-	-78,5	-78,5	-
Firmenwert, der aus latenten Steuern resultiert	-	-	-	-	-	-
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	-	-	-	-	-	-
Immaterielle Vermögenswerte	-	-5,5	-	-	-5,8	-
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	-	-	1.089,5	-	-	1.208,3
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	-229,5	-	-	-643,6
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	-	-	-	-	-	-
Geschätzte Erwerbsnebenkosten ¹	1.832,5	-	-	1.955,3	-	-
NAV	11.938,7	10.100,7	8.918,7	13.338,3	11.377,2	9.654,3
Verwässerte Anzahl Stammaktien	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276
NAV pro Aktie	161,10	136,29	120,35	179,98	153,52	130,27

Die LEG weist zum 30. Juni 2023 einen EPRA-NTA in Höhe von 10.100,7 Mio. Euro bzw. 136,29 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 entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis.

¹ Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem NTA in Höhe von 11.933,2 Mio. Euro bzw. 161,02 Euro pro Aktie führen.

Bei der Ermittlung des EPRA-NTA orientiert sich die LEG 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 31,0 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 2023 insgesamt auf 2.086,4 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 2023 belaufen sich diese Effekte auf – 38,9 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 2023 besteht kein Geschäfts- oder Firmenwert.

Zudem werden alle bilanzierten immateriellen Vermögenswerte eliminiert. Diese betragen zum 30. Juni 2023 insgesamt 5,5 Mio. Euro.

Die geschätzten Erwerbsnebenkosten werden auf der Grundlage der Netto-Verkehrswerte des Immobilienportfolios berechnet. Entsprechend der Immobilienbestände 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 2022 leicht verringert. Durch die Neubewertung des Immobilienvermögens ergibt sich zum Zwischenberichtsstichtag jedoch ein gestiegenes Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 46,6% (31. Dezember 2022: 43,9%).

T54

Loan to Value Ratio

in Mio. €	30.06.2023	31.12.2022
Finanzschulden	9.397,2	9.460,8
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	18,3	22,0
Abzüglich flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	411,2	402,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	8.967,7	9.036,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.919,7	20.204,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	14,9	35,6
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,4	60,8
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	299,5	306,7
Immobilienvermögen	19.234,5	20.607,5
Loan to Value Ratio (LTV) in %	46,6	43,9

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 zusammen. Bereinigt wird dieser um Konsolidierungseffekte. Bei den als wertverbessernden Maßnahmen aktivierten Modernisierungen werden neben den Konsolidierungseffekten auch Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken sowie aktivierte Eigenleistungen eliminiert.

T55

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2022
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-47,6	-35,9
Instandhaltungsaufwand intern erbracht	-17,6	-19,6
Instandhaltungsaufwand	-65,2	-55,5
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	0,6	1,8
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	-64,6	-53,7
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-108,9	-166,8
Investitionen in Sachanlagen	-1,5	-1,0
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (Capex)	-110,4	-167,8
Geförderte Investitionen	-	-
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	3,0	5,8
Capex (recurring)	-107,4	-162,0
Geförderte Investitionen (Hinzurechnung)	-	-
Bereinigungen (Neubau, aktivierte Eigenleistungen)	19,2	18,1
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (bereinigt)	-88,2	-143,9
Gesamtinvestition	-175,6	-223,3
Bereinigungen (Konsolidierungseffekte, Neubau, aktivierte Eigenleistungen)	22,8	25,7
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	-152,8	-197,6
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	10,85	10,79
Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)	14,08	18,31
davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	5,95	4,98
davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	8,13	13,34

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.

T56

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 30.06.2023

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.06.2023	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 30.06.2023
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	328,8				328,8
Derivate HFT	0,4		0,4		0,4
Derivate im Hedge Accounting	38,5				38,5
AC	7,0	7,0			7,0
FVtPL	282,9		282,9		282,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	249,0				249,0
AC	206,9	206,9			206,9
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	42,1				42,1
Flüssige Mittel	331,4				331,4
AC	331,4	331,4			331,4
Summe	909,2	545,3	283,3		909,2
Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9					
AC	545,3	545,3			545,3
FVtPL	282,9		282,9		282,9

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 30.06.2023	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 30.06.2023
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Passiva					
Finanzschulden	-9.397,2				-8.196,5
FLAC	-9.286,0	-9.286,0			-8.196,5
Schulden aus Leasingfinanzierung	-111,2			-111,2	
Sonstige Schulden	-407,2				-407,2
FLAC	-255,6	-255,6			-255,6
Derivate HFT	-		-		-
Derivate im Hedge Accounting	-				-
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-151,6				-151,6
Summe	-9.804,4	-9.541,6	-	-111,2	-8.603,7
Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9					
FLAC	-9.541,6	-9.541,6			-8.452,1
Derivate HFT	-		-		-

T57

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 31.12.2022

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2022	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.12.2022
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	337,9				337,9
Derivate im Hedge Accounting	40,6				40,6
AC	7,1	7,1			7,1
FVtPL	290,2		290,2		290,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	164,7				164,7
AC	149,0	149,0			149,0
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	15,7				15,7
Flüssige Mittel	362,2				362,2
AC	362,2	362,2			362,2
Summe	864,8	518,3	290,2		864,8
Davon nach Bewertungs-kategorien des IFRS 9					
AC	518,3	518,3			518,3
FVtPL	290,2		290,2		290,2

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 31.12.2022	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.12.2022
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Passiva					
Finanzschulden	-9.460,8				-8.139,7
FLAC	-9.347,9	-9.347,9			-8.139,7
Schulden aus Leasingfinanzierung	-112,9			-112,9	
Sonstige Schulden	-345,5				-345,5
FLAC	-184,9	-176,9			-184,9
Derivate HFT	-0,5		-0,5		-0,5
Derivate im Hedge Accounting	0,0				0,0
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-160,1				-160,1
Summe	-9.806,3	-9.524,8	-0,5	-112,9	-8.485,2
Davon nach Bewertungs-kategorien des IFRS 9					
FLAC	-9.532,8	-9.524,8			-8.324,6
Derivate HFT	-0,5		-0,5		-0,5

Zum 30. Juni 2023 beträgt der Fair Value der Beteiligung an der BCP 260,8 Mio. Euro (Vorjahr: 268,0 Mio. Euro). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr beträgt – 7,2 Mio. Euro. Diese Beteiligung wird dem Level 1 der Bewertungshierarchie zugeordnet, da für die Aktien ein aktiver Markt vorhanden ist.

Des Weiteren bestehen Kleinstbeteiligungen mit einem Fair Value in Höhe von 22,1 Mio. Euro (Vorjahr: 18,2 Mio. Euro). Hieraus ergibt sich eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr von 3,9 Mio. Euro, welche ergebniswirksam erfasst wurde.

Der Fair Value der Kleinstbeteiligungen wird mittels vereinfachtem 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 3,9 % (Vorjahr: 4,8 %).

Zum 30. Juni 2023 beträgt der Fair Value der Level 3-Kleinstbeteiligungen 22,1 Mio. Euro. Der Stresstest dieses Parameters ergibt bei plus 50 Basispunkten eine Senkung des Fair Values auf 19,7 Mio. Euro (Vorjahr: 16,6 Mio. Euro) und bei minus 50 Basispunkten eine Erhöhung des Fair Values auf 25,3 Mio. Euro (Vorjahr: 20,2 Mio. Euro).

10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Hinsichtlich der Darstellung der IFRS 2-Programme der LTI-Vorstandsansetzungsverträge verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022.

11. Sonstiges

Zum 30. Juni 2023 ergaben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2022 keine wesentlichen Veränderungen im Bereich der Eventualverbindlichkeiten.

12. Vorstand und Aufsichtsrat

In der Zusammensetzung des Aufsichtsrats ergaben sich bis zum 30. Juni 2023 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2022.

In der Zusammensetzung des Vorstands ergaben sich folgende Veränderungen:

Susanne Schröter-Crossan ist zum 31. März 2023 aus dem Vorstand der LEG Immobilien SE ausgeschieden.

Mit Wirkung zum 1. April 2023 ist Dr. Kathrin Köhling zum Finanzvorstand der LEG Immobilien SE bestellt worden.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 10. Juli 2023 wurde eine weitere Tranche der bereits ausstehenden 2021/2031-Anleihe begeben. Das Volumen wurde um 100,0 Mio. Euro auf 700,0 Mio. Euro erhöht.

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. Juni 2023 keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 10. August 2023

LEG Immobilien SE
Der Vorstand

Lars von Lackum
(CEO)

Dr. Kathrin Köhling
(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 vermittelt und im Quartalsbericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der LEG so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der LEG beschrieben sind.“

Düsseldorf, den 10. August 2023

LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Der Vorstand

Lars von Lackum
(CEO)

Dr. Kathrin Köhling
(CFO)

Dr. Volker Wiegel
(COO)

Finanzkalender

T58

LEG-Finanzkalender 2023

Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2023

9. November

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 2023 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