

Auf Kurs

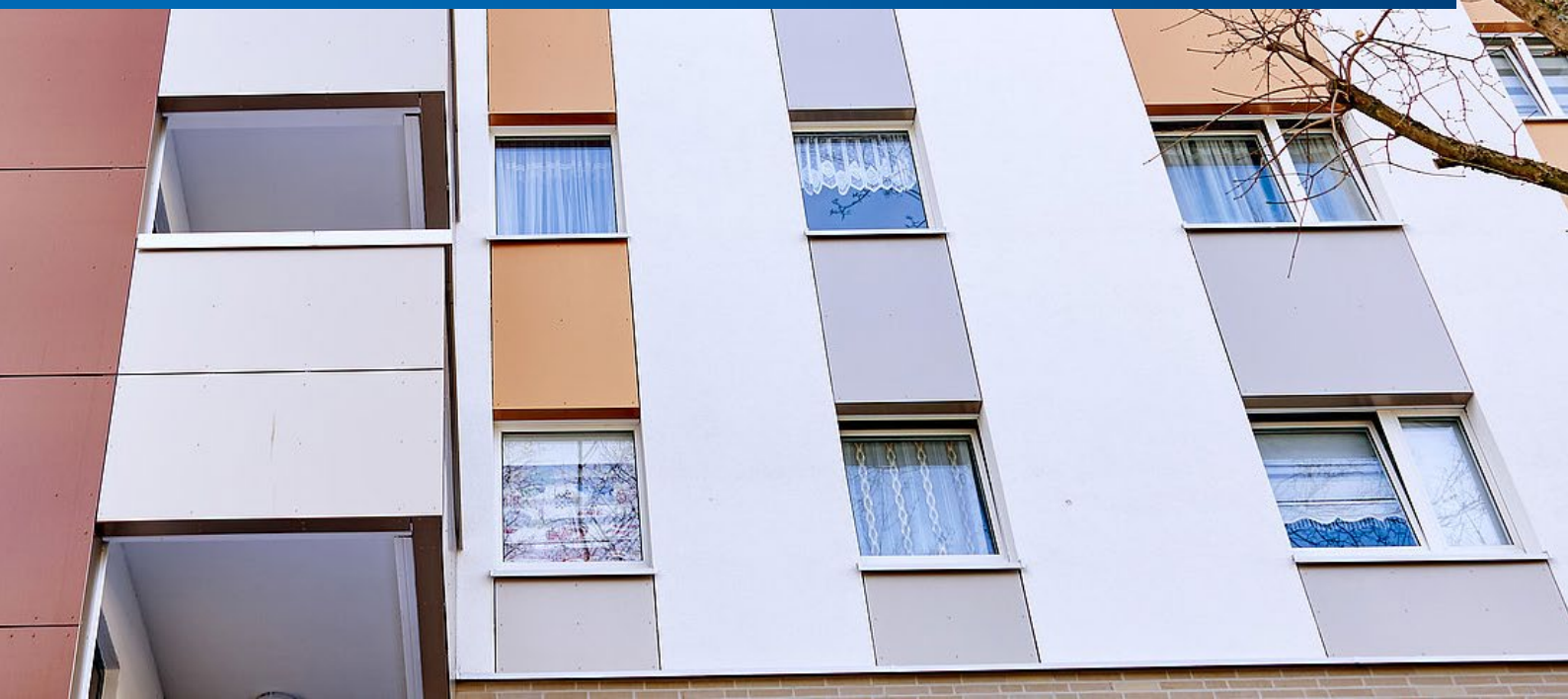


2024

Quartalsbericht zum 30.06.

Inhaltsverzeichnis

3	Kennzahlen Q2 2024	23	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
4	Portfolio	23	1. Grundlagen des Konzerns
8	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	23	2. Der Konzernzwischenabschluss
18	Risiko- und Chancenbericht	23	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
18	Prognosebericht	23	4. Veränderungen im Konzern
		23	5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen
19	Konzernabschluss	24	6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
19	Konzernbilanz	30	7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung
20	Konzerngesamtergebnisrechnung	32	8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung
21	Eigenkapitalveränderungsrechnung	35	9. Finanzinstrumente
22	Konzernkapitalflussrechnung	38	10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
		38	11. Sonstiges
		38	12. Vorstand und Aufsichtsrat
		38	13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
		39	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
		40	Finanzkalender
		40	Kontakt & Impressum



Kennzahlen Q2 2024

Finanzielle Kennzahlen		Q2 2024	Q2 2023	+/- %	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023	+/- %
Nettokaltmiete	Mio. €	213,8	208,0	2,8	427,9	414,3	3,3
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	Mio. €	179,1	178,0	0,6	350,2	339,4	3,2
EBITDA	Mio. €	-146,8	-1.342,4	-89,1	-15,9	-1.211,2	-98,7
EBITDA (bereinigt)	Mio. €	166,3	178,2	-6,7	323,9	335,2	-3,4
EBT	Mio. €	188,7	-1.421,3	-113,3	-111,0	-1.295,0	-91,4
Periodenergebnis	Mio. €	-143,3	-1.124,4	-87,3	-85,5	-1.028,1	-91,7
FFO I	Mio. €	119,1	122,8	-3,0	217,9	226,0	-3,6
FFO II	Mio. €	118,6	121,7	-2,5	216,6	222,7	-2,7
AFFO	Mio. €	61,1	63,7	-4,1	109,7	118,6	-7,5
AFFO pro Aktie	€	0,82	0,86	-4,7	1,48	1,60	-7,5

Bilanzielle Kennzahlen		30.06.2024	31.12.2023	+/- %/BP
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	17.745,7	18.101,8	-2,0
Liquide Mittel	Mio. €	225,6	277,5	-18,7
Eigenkapital	Mio. €	7.260,2	7.488,2	-3,0
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	9.328,8	9.375,8	-0,5
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	1.355,1	1.371,4 ¹	-1,2
LTV	%	49,0	48,4	60
Eigenkapitalquote	%	38,1	38,8	-70
EPRA-NTA, verwässert	Mio. €	9.129,2	9.379,9	-2,7
EPRA-NTA pro Aktie, verwässert	€	122,59	126,57	-3,1

Weitere Kennzahlen		30.06.2024	30.06.2023	+/- %/BP
Wohneinheiten		165.823	166.890	-0,6
Ist-Miete	€/qm	6,73	6,53	3,1
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	6,72	6,53	2,9
EPRA-Leerstandsquote	%	2,8	3,0	-20
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	2,5	2,6	-10

BP = Basispunkte

¹ Vorjahreszahl 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 2023 erläutert. Es verteilt sich auf rund 240 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.

Zum 30. Juni 2024 umfasste der Immobilienbestand 165.823 Wohneinheiten, 1.504 Gewerbeeinheiten sowie 46.677 Garagen und Stellplätze. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 63 qm, die durchschnittliche Monatsmiete bei 6,73 Euro je qm.

Operative Entwicklung

Die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag am 30. Juni 2024 bei 6,72 Euro je qm und Monat. Dies entspricht einem Anstieg von 2,9 % gegenüber dem Vorjahresstichtag. Mietspiegelanpassungen trugen dazu 1,4 %, Modernisierungen und Neuvermietungen 1,5 % bei.

Das Mietwachstum resultierte aus der Entwicklung im frei finanzierten Bestand, der 81 % des Portfolios ausmacht. Hier stieg die Ist-Miete im Vorjahresvergleich um 3,4 % auf 7,06 Euro je qm (like-for-like). Innerhalb des frei finanzierten Bestands verzeichneten die Wachstumsmärkte einen Anstieg von 3,6 % auf 8,15 Euro je qm (like-for-like). Die Ist-Miete in den stabilen Märkten des frei finanzierten Bestands erhöhte sich ebenfalls um durchschnittlich 3,6 % und erreichte 6,77 Euro je qm (like-for-like). In den Märkten mit höheren Renditen stieg die Monatsmiete um 2,8 % auf 6,36 Euro je qm (like-for-like).

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen, die 19 % des Portfolios ausmachen, findet die nächste turnusmäßige Anpassung der Kostenmiete im Jahr 2026 statt. Somit stieg die durchschnittliche Monatsmiete im Jahresvergleich nur geringfügig um 0,01 Euro auf 5,37 Euro je qm (like-for-like).

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche konnte zum 30. Juni 2024 gegenüber dem Vorjahresstichtag um weitere 10 Basispunkte auf 2,5 % (like-for-like) gesenkt werden. Die niedrigste Leerstandsquote verzeichneten die Wachstumsmärkte mit 1,5 %. In den stabilen Märkten lag die EPRA-Leerstandsquote am Berichtsstichtag bei durchschnittlich 2,2 % und in den Märkten mit höheren Renditen bei 4,3 % (jeweils like-for-like).

5 PORTFOLIO

● Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte 30.06.2024

	30.06.2024					Veränderung auf vergleichbarer Fläche	
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leerstandsquote in %	Ist-Miete	Leerstandsquote
						like-for-like in %	like-for-like Basispunkte
Wachstumsmärkte	49.789	30,0	3.278.944	7,56	1,7	3,0	- 30
Kreis Mettmann	8.480	5,1	588.663	7,93	1,4	2,9	50
Düsseldorf	6.198	3,7	402.420	8,95	1,5	2,7	- 110
Münster	6.154	3,7	410.486	7,50	0,8	4,5	20
Köln	4.388	2,6	296.367	8,19	2,4	2,2	- 40
Aachen	2.430	1,5	164.255	5,83	2,5	1,2	70
Sonstige Standorte	22.139	13,4	1.416.752	7,10	2,0	3,0	- 50
Stabile Märkte	66.672	40,2	4.264.109	6,50	2,7	3,0	- 20
Dortmund	13.790	8,3	901.852	6,20	2,3	3,4	0
Kreis Unna	6.981	4,2	435.867	5,80	2,0	2,2	- 50
Mönchengladbach	6.431	3,9	407.541	6,92	1,0	3,6	- 10
Essen	3.658	2,2	235.232	6,66	3,5	2,6	50
Bielefeld	3.232	1,9	201.196	7,20	1,4	1,6	40
Sonstige Standorte	32.580	19,6	2.082.420	6,61	3,4	3,0	- 30
Märkte mit höheren Renditen	49.362	29,8	2.977.808	6,14	4,4	2,5	0
Kreis Recklinghausen	8.596	5,2	518.940	5,94	2,9	1,6	50
Gelsenkirchen	7.218	4,4	412.291	6,31	6,5	2,9	- 20
Wilhelmshaven	6.733	4,1	389.716	6,04	10,7	3,7	20
Duisburg	6.417	3,9	387.644	6,65	2,6	2,5	30
Hamm	4.797	2,9	287.290	6,03	2,3	1,3	20
Sonstige Standorte	15.601	9,4	981.927	6,04	3,1	2,7	- 50
Gesamt	165.823	100,0	10.520.861	6,73	2,8	2,9	- 10

● Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte 30.06.2023

	30.06.2023				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leerstandsquote
					in %
Wachstumsmärkte	49.942	29,9	3.286.244	7,34	2,0
Kreis Mettmann	8.505	5,1	590.775	7,70	0,9
Düsseldorf	6.203	3,7	402.676	8,72	2,6
Münster	6.154	3,7	410.486	7,18	0,5
Köln	4.388	2,6	296.367	8,01	3,1
Aachen	2.430	1,5	164.255	5,76	1,8
Sonstige Standorte	22.262	13,3	1.421.685	6,90	2,5
Stabile Märkte	66.754	40,0	4.257.360	6,29	2,8
Dortmund	13.840	8,3	904.474	5,99	2,2
Kreis Unna	6.982	4,2	435.362	5,68	2,5
Mönchengladbach	6.433	3,9	407.597	6,68	1,3
Essen	3.557	2,1	228.673	6,36	3,2
Bielefeld	3.233	1,9	201.155	7,08	1,1
Sonstige Standorte	32.709	19,6	2.080.099	6,38	3,6
Märkte mit höheren Renditen	50.194	30,1	3.031.403	5,97	4,6
Kreis Recklinghausen	9.025	5,4	549.082	5,78	2,4
Gelsenkirchen	7.249	4,3	414.665	6,13	7,0
Wilhelmshaven	6.837	4,1	395.831	5,83	10,8
Duisburg	6.420	3,8	387.923	6,49	2,3
Hamm	4.827	2,9	289.070	5,95	2,2
Sonstige Standorte	15.836	9,5	994.833	5,88	3,8
Gesamt	166.890	100,0	10.575.006	6,53	3,0

6 PORTFOLIO

● Performance des LEG-Portfolios

	Wachstumsmärkte			Stabile Märkte		
	30.06.2024	31.03.2024	30.06.2023	30.06.2024	31.03.2024	30.06.2023
Wohnungen preisgebunden						
Anzahl	11.223	11.246	11.419	12.928	12.928	13.761
Fläche	qm 768.728	770.138	781.317	868.740	868.740	931.416
Ist-Miete	€/qm 5,75	5,76	5,76	5,32	5,31	5,25
EPRA-Leerstandsquote	% 1,2	1,0	1,6	1,6	1,6	2,0
Wohnungen frei finanziert						
Anzahl	38.566	38.601	38.523	53.744	53.746	52.993
Fläche	qm 2.510.216	2.512.325	2.504.927	3.395.369	3.395.467	3.325.943
Ist-Miete	€/qm 8,12	8,06	7,84	6,81	6,72	6,58
EPRA-Leerstandsquote	% 1,8	1,9	2,1	2,9	3,3	3,0
Wohnungen gesamt						
Anzahl	49.789	49.847	49.942	66.672	66.674	66.754
Fläche	qm 3.278.944	3.282.463	3.286.244	4.264.109	4.264.207	4.257.360
Ist-Miete	€/qm 7,56	7,52	7,34	6,50	6,43	6,29
EPRA-Leerstandsquote	% 1,7	1,7	2,0	2,7	3,0	2,8
	Märkte mit höheren Renditen			Gesamt		
	30.06.2024	31.03.2024	30.06.2023	30.06.2024	31.03.2024	30.06.2023
Wohnungen preisgebunden						
Anzahl	6.676	6.676	7.066	30.827	30.850	32.246
Fläche	qm 436.687	436.524	463.080	2.074.155	2.075.403	2.175.814
Ist-Miete	€/qm 4,90	4,90	4,88	5,39	5,39	5,35
EPRA-Leerstandsquote	% 1,9	1,9	1,9	1,5	1,4	1,8
Wohnungen frei finanziert						
Anzahl	42.686	42.756	43.128	134.996	135.103	134.644
Fläche	qm 2.541.121	2.545.051	2.568.322	8.446.706	8.452.843	8.399.193
Ist-Miete	€/qm 6,36	6,32	6,18	7,07	7,00	6,84
EPRA-Leerstandsquote	% 4,7	4,8	4,9	3,0	3,2	3,2
Wohnungen gesamt						
Anzahl	49.362	49.432	50.194	165.823	165.953	166.890
Fläche	qm 2.977.808	2.981.575	3.031.403	10.520.861	10.528.245	10.575.006
Ist-Miete	€/qm 6,14	6,10	5,97	6,73	6,68	6,53
EPRA-Leerstandsquote	% 4,4	4,5	4,6	2,8	2,9	3,0
Gewerbe gesamt						
Anzahl				1.504	1.509	1.596
Fläche	qm			276.763	278.003	275.283
Garagen und Stellplätze gesamt						
Anzahl				46.677	46.673	46.674
Sonstiges gesamt						
Anzahl				2.901	2.834	3.137

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die LEG hat turnusmäßig zum 30. Juni 2024 eine Neubewertung ihres Bestands vorgenommen. Das Wohnportfolio weist nunmehr eine Brutto-Mietrendite von 4,9 % auf bzw. einen Mietmultipli-

kator von 20,4. Gemäß der EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Wohnportfolios einer anfänglichen Nettoerendite (Net Initial Yield) von 4,0 %.

7 PORTFOLIO

● Marktsegmente

	Wohn- einheiten ¹	Vermögenswert Wohnen ² in Mio. €	Anteil am Vermögens- wert Wohnen in %	Vermögenswert /qm in €	Multiplikator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u.a. ³ in Mio. €	Gesamt- vermögenswert in Mio. €
30.06.2024							
Wachstumsmärkte	49.789	7.103	42	2.202	24,6x	295	7.398
Kreis Mettmann	8.480	1.398	8	2.371	25,3x	31	1.429
Düsseldorf	6.198	1.114	7	2.799	26,7x	94	1.207
Münster	6.154	1.023	6	2.481	27,9x	53	1.076
Köln	4.388	790	5	2.651	27,7x	25	815
Aachen	2.430	256	2	1.547	22,8x	7	263
Sonstige Standorte	22.139	2.522	15	1.851	22,0x	85	2.607
Stabile Märkte	66.672	6.346	38	1.491	19,6x	246	6.592
Dortmund	13.790	1.464	9	1.630	22,4x	51	1.515
Kreis Unna	6.981	515	3	1.190	17,4x	23	539
Mönchengladbach	6.431	670	4	1.639	19,8x	14	684
Essen	3.658	344	2	1.495	19,7x	9	353
Bielefeld	3.232	355	2	1.757	20,6x	10	366
Sonstige Standorte	32.580	2.998	18	1.439	18,7x	138	3.135
Märkte mit höheren Renditen	49.362	3.323	20	1.122	15,9x	90	3.413
Kreis Recklinghausen	8.596	579	3	1.108	15,9x	18	598
Gelsenkirchen	7.218	421	3	1.017	14,3x	11	432
Wilhelmshaven	6.733	393	2	1.011	15,5x	6	399
Duisburg	6.417	524	3	1.355	17,4x	28	552
Hamm	4.797	343	2	1.190	16,8x	5	348
Sonstige Standorte	15.601	1.063	6	1.105	15,7x	22	1.085
Gesamtportfolio	165.823	16.772	100	1.606	20,4x	631	17.403
Erbaurechte und unbebaute Flächen							233
Gesamt-Immobilienbewertung (IAS 40)							17.636
Immobilien im Bau (IAS 40)							109
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)							82
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)							229
Gesamtbilanz							18.057

¹ Inklusive 1.645 Wohneinheiten der Kategorien „zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)“ bzw. „eigengenutzte Immobilien (IAS 16)“.

² Davon ausgenommen sind 456 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 726 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

³ Davon ausgenommen sind 726 Gewbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 456 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 2023 verwiesen.

Ertragslage

• Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. Euro	Q2 2024	Q2 2023	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	162,3	151,6	303,1	286,9
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 1,1	- 0,4	- 1,4	- 0,9
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 296,3	- 1.495,6	- 293,4	- 1.496,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	- 0,1	0,0	- 0,1	- 0,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	- 1,1	9,4	- 0,6	17,2
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	- 14,9	- 13,5	- 31,8	- 28,7
Andere Erträge	0,2	0,0	0,2	0,1
Operatives Ergebnis	- 151,0	- 1.348,5	- 24,0	- 1.221,6
Zinserträge	5,5	2,1	9,6	3,2
Zinsaufwendungen	- 46,3	- 39,2	- 89,7	- 77,2
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	- 1,8	- 35,9	- 9,4	- 0,3
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	4,9	0,2	2,5	0,9
Finanzergebnis	- 37,7	- 72,8	- 87,0	- 73,4
Ergebnis vor Ertragsteuern	- 188,7	- 1.421,3	- 111,0	- 1.295,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	45,4	296,9	25,5	266,9
Periodenergebnis	- 143,3	- 1.124,4	- 85,5	- 1.028,1

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 5,6 % gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten.

Das bereinigte EBITDA ist um - 3,4 % von 335,2 Mio. Euro auf 323,9 Mio. Euro gesunken. Die bereinigte EBITDA-Marge beträgt im Berichtszeitraum 75,7 % (Vergleichszeitraum: 80,9 %).

Der Rückgang des Ergebnisses aus sonstigen Leistungen um - 17,8 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf die Sondereffekte aus der Vermarktung der LEG eigenen Stromproduktion im Vergleichszeitraum zurückzuführen.

Der Rückgang des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen auf - 9,4 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. zum beizulegenden Zeitwert.

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt - 293,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: - 1.496,1 Mio. Euro).

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus den Wandelschuldverschreibungen von 2,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,5 Mio. Euro).

Der Steuerertrag entfällt nahezu vollständig auf die Auflösung latenter Steuern.

● Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. Euro	Q2 2024	Q2 2023	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Nettokaltmieten	213,8	208,0	427,9	414,3
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	- 5,1	- 3,2	- 10,7	- 9,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	- 19,8	- 22,4	- 50,2	- 47,6
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	- 27,1	- 26,0 ¹	- 57,5	- 52,6
Wertberichtigung Mietforderungen	- 2,8	- 3,2	- 7,9	- 9,7
Abschreibungen	- 3,3	- 5,2	- 6,3	- 8,6 ¹
Sonstiges	6,6	3,6 ¹	7,8	0,9 ¹
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	162,3	151,6	303,1	286,9
Net Operating Income Margin (in %)	75,9	72,9	70,8	69,2
Sondereffekte mit Einzelcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,8	1,2	4,3	2,2
Abschreibungen	3,3	5,2	6,3	8,6 ¹
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	19,8	22,4	50,2	47,6
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	- 3,5	-	- 7,4	-
Aktivierete Eigenleistungen	- 3,6	- 2,4	- 6,3	- 5,9
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	179,1	178,0	350,2	339,4
Net Operating Income Margin (bereinigt in %)	83,8	85,6	81,8	81,9

¹ Wert des Vorjahreszeitraums angepasst

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 16,2 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 13,6 Mio. Euro. Die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 2,9 % zulegen. Zudem führten unter anderem die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel zu einem Anstieg im Bereich Sonstiges um 6,9 Mio. Euro. Gegenläufig wirken sich die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen um 2,6 Mio. Euro sowie die Erhöhung der Personalaufwendungen aus Vermietung und Verpachtung um 4,9 Mio. Euro aufgrund von Tarifierhöhungen sowie zusätzlich gewährten Inflationsausgleichsprämien aus.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum unwesentlich von 81,9 % auf 81,8 % zurückgegangen.

● EPRA-Leerstandsquote

Mio. Euro	30.06.2024	30.06.2023
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	23,8	24,0
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	27,1	27,6
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	962,1	906,5
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	978,7	924,9
EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in Prozent)	2,5	2,6
EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in Prozent)	2,8	3,0

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Basis konnte gegenüber dem Vergleichszeitraum von 2,6 % auf 2,5 % gesenkt werden.

● EPRA-Capex

Mio. Euro	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Akquisitionen	32,8	124,6
Development	5,7	10,9
Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	99,5	98,0
Davon durch Mietflächenerweiterung	0,2	1,1
Davon ohne Mietflächenerweiterung	99,3	96,9
EPRA-Capex	138,0	233,5
Inanspruchnahme Rückstellungen für Capex	9,3	29,7
Inanspruchnahme (Vergleichszeitraum: Zuführung) Rückstellungen für Kaufpreisenkosten und Veränderung der Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1,9	- 61,0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	149,2	202,2

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 5,7 Mio. Euro) und Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (99,5 Mio. Euro), im Berichtszeitraum um 3,4 % auf 105,2 Mio. Euro verringert. Da gleichzeitig auch die Akquisitionen von 124,6 Mio. Euro auf 32,8 Mio. Euro zurückgegangen sind und nur noch ratierliche Zahlungen für erworbene Projektentwicklungen umfassen, beträgt der EPRA-Capex im Berichtszeitraum 138,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 233,5 Mio. Euro).

10 ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

● Instandhaltung und Modernisierung

Mio. Euro	Q2 2024	Q2 2023	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	- 19,8	- 22,4	- 50,2	- 47,6
Instandhaltungsaufwand für intern erbrachte Leistungen	- 18,4	- 11,1	- 28,7	- 17,6
Instandhaltungsaufwand	- 38,2	- 33,5	- 78,9	- 65,2
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	2,2	0,4	3,9	0,6
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	- 36,0	- 33,1	- 75,0	- 64,6
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 59,8	- 59,8	- 111,3	- 108,9
Investitionen in Sachanlagen	- 1,7	- 1,1	- 3,0	- 1,5
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (Capex)	- 61,5	- 60,9	- 114,3	- 110,4
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	3,5	1,8	6,1	3,0
Capex (recurring)	- 58,0	- 59,1	- 108,2	- 107,4
Bereinigungen (Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	9,3	11,0	16,6	19,2
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (bereinigt)	- 48,7	- 48,1	- 91,6	- 88,2
Gesamtinvestition	- 99,7	- 94,4	- 193,2	- 175,6
Bereinigungen (Konsolidierungseffekte, Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	15,0	13,2	26,6	22,8
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	- 84,7	- 81,2	- 166,6	- 152,8
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	10,80	10,85	10,81	10,85
Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)	7,84	7,48	15,41	14,08
Davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	3,33	3,05	6,94	5,95
Davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	4,51	4,43	8,47	8,13

Der Instandhaltungsaufwand von - 78,9 Mio. Euro und die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen von - 114,3 Mio. Euro führten im Berichtszeitraum zu Gesamtinvestitionen von - 193,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: - 175,6 Mio. Euro). Der Instandhaltungsaufwand umfasst neben dem in der Gesamtergebnisrechnung erfassten Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen von - 50,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: - 47,6 Mio. Euro) ebenfalls den konzerninternen erbrachten Instandhaltungsaufwand in Höhe von - 28,7 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: - 17,6 Mio. Euro). Die Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen (Capex) sowie Capex (recurring) enthalten Erweiterungsinvestitionen in Form von Neubauaktivitäten in Eigenregie, aber keine angekauften Projektentwicklungen.

Für die Berechnung der Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind Konsolidierungseffekte, die Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, die aktivierten Eigenleistungen und die ergebniswirksam erfassten Fördermittel für Bestandsimmobilien in Höhe von insgesamt 26,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 22,8 Mio. Euro) aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden. Bereinigt liegen die Gesamtinvestitionen bei - 166,6 Mio. Euro und die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen je Quadratmeter bei 15,41 Euro (Vergleichszeitraum: 14,08 Euro). Die Aktivierungsquote nach Bereinigungen verringerte sich im Berichtszeitraum auf 55,0 % (Vergleichszeitraum: 57,7 %).

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

• Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. Euro	Q2 2024	Q2 2023	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11,3	13,9	51,3	38,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 11,3	- 13,9	- 51,3	- 38,8
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 1,1	- 0,4	- 1,4	- 0,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 1,1	- 0,4	- 1,4	- 0,9

Die Erlöse aus Verkäufen liegen bei 51,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 38,5 Mio. Euro) und betreffen im Wesentlichen einen größeren Blockverkauf, dessen Vertrag im Geschäftsjahr 2023 abgeschlossen wurde und dessen Besitzübergang im Geschäftsjahr 2024 erfolgte.

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum - 293,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: - 1.496,1 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. der bewerteten Ankäufe (enthalten ausschließlich auslaufende Neubaumaßnahmen)) entspricht dies einem Rückgang von - 1,6 % (Vergleichszeitraum: - 7,4 %). Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekten) liegt zum 30. Juni 2024 inkl. Ankäufen (enthalten ausschließlich auslaufende Neubaumaßnahmen) bei 1.606 Euro je qm (31. Dezember 2023: 1.619 Euro je qm).

Der Haupttreiber für die Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Berichtszeitraum ist der Anstieg des Diskontierungszinssatzes. Der durchschnittliche Diskontierungszinssatz für den Immobilienbestand zum 30. Juni 2024 liegt bei 5,0 % (31. Dezember 2023: 4,7 %).

EPRA-Nettoanfangsrendite

Die Berechnung der EPRA-Nettoanfangsrendite erfolgt anhand der annualisierten Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres, dividiert durch den Bruttoverkehrswert des Immobilienportfolios abzüglich Anlagen im Bau, Erbbaurechte und unbebaute Grundstücke. Die aufgestockte („topped-up“) Nettoanfangsrendite ergibt sich durch die Anpassung der annualisierten Netto-Cash-Mieteinnahmen um Kosten für gewährte Vermietungsanreize.

• EPRA-Nettoanfangsrendite

Mio. Euro	30.06.2024	31.12.2023
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	17.632,3	17.850,5
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	1.698,8	1.719,9
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	19.331,1	19.570,4
Annualisierte Brutto Cash-Mieteinnahmen	893,7	862,7
Annualisierte Objektaufwendungen	- 123,0	- 120,1
Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen	770,7	742,6
Anpassungen für Vermietungsanreize	5,7	5,5
Aufgestockte („topped-up“) annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen	776,4	748,1
EPRA-Netto-Anfangsrendite	4,0	3,8
Topped-up EPRA-Netto-Anfangsrendite	4,0	3,8

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Bei dem zum 30. Juni 2024 im Vorratsvermögen verbliebenen Immobilienbestand handelt es sich mit 0,1 Mio. Euro um Grundstücke in der Erschließung.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

• Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. Euro	Q2 2024	Q2 2023	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 4,8	- 4,8	- 10,4	- 10,9
Personalaufwand – Verwaltung	- 8,6	- 7,3	- 18,6	- 15,0
Bezogene Leistungen	- 0,6	- 0,6	- 1,1	- 1,2
Abschreibungen	- 0,9	- 0,8	- 1,7	- 1,6
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	- 14,9	- 13,5	- 31,8	- 28,7
Abschreibungen	0,9	0,8	1,7	1,6
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	2,2	3,3	4,2	5,4
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	- 11,8	- 9,4	- 25,9	- 21,7

Die gestiegenen Personalaufwendungen ergeben sich im Wesentlichen aus Tarifierhöhungen sowie zusätzlich gewährten Inflationsausgleichsprämien. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind somit

in den ersten sechs Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 4,2 Mio. Euro gestiegen.

Finanzergebnis

• Finanzergebnis

Mio. Euro	Q2 2024	Q2 2023	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Zinserträge	5,5	2,1	9,6	3,2
Zinsaufwendungen	- 46,3	- 39,2	- 89,7	- 77,2
Zinsergebnis (netto)	- 40,8	- 37,1	- 80,1	- 74,0
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	- 1,8	- 35,9	- 9,4	- 0,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	4,9	0,2	2,5	0,9
Finanzergebnis	- 37,7	- 72,8	- 87,0	- 73,4

Die Zinsaufwendungen steigen in den ersten zwei Quartalen 2024 gegenüber dem Vergleichszeitraum um - 12,5 Mio. Euro auf - 89,7 Mio. Euro. Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Valutierungen nach dem Vergleichszeitraum sowie einem erhöhten Zinsniveau.

Im Jahresvergleich steigt die Durchschnittsverzinsung auf 1,66 % zum 30. Juni 2024 (30. Juni 2023: 1,40 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 6,0 Jahren (30. Juni 2023: 6,1 Jahre).

Der Rückgang des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen auf - 9,4 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. zum beizulegenden Zeitwert. Der Aktienkurs zum Stichtag beträgt 54,46 Euro (30. Juni 2023: 94,60 Euro).

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus den Wandelschuldverschreibungen von 2,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,5 Mio. Euro).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

• Steuern vom Einkommen und Ertrag

Mio. Euro	Q2 2024	Q2 2023	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Laufende Ertragsteuern	- 0,2	- 4,7	- 0,4	- 5,4
Latente Steuern	45,6	301,6	25,9	272,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	45,4	296,9	25,5	266,9

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 21,86 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 21,06 %).

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

13 ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Der latente Steuerertrag beruht im Wesentlichen auf der Auflösung latenter Steuerverbindlichkeiten aufgrund der Abwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und fällt daher gegenüber dem Vergleichszeitraum deutlich niedriger aus.

Überleitung zum AFFO

Einer der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung ist der AFFO. Die LEG unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie

AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustierter FFO I). Für weiterführende Erläuterungen wird auf die Segmentberichterstattung verwiesen.

Der AFFO berücksichtigt ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) wiederkehrende Capex-Maßnahmen (Capex (recurring)). Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauaktivitäten in Eigenregie definiert. Bei der Ermittlung der Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Konsoolidierungseffekte aufgrund von selbst erstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert.

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

• Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

Mio. Euro	Q2 2024	Q2 2023	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Nettokalnmieten	213,8	208,0	427,9	414,3
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	- 5,1	- 3,2	- 10,7	- 9,8
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	- 27,1	- 26,0	- 57,5	- 52,6
Wertberichtigungen Mietforderungen	- 2,8	- 3,2	- 7,9	- 9,7
Sonstiges	- 0,5	1,2	- 5,9	- 5,0
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,8	1,2	4,3	2,2
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	179,1	178,0	350,2	339,4
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	- 1,1	9,6	- 0,5	17,5
Personalaufwand – Verwaltung	- 8,6	- 7,3	- 18,6	- 15,0
Sachaufwand	- 5,4	- 5,4	- 11,5	- 12,1
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	2,2	3,3	4,2	5,4
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	- 11,8	- 9,4	- 25,9	- 21,7
Andere Erträge (bereinigt)	0,1	0,0	0,1	0,0
EBITDA (bereinigt)	166,3	178,2	323,9	335,2
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	- 33,4	- 31,7	- 67,9	- 63,0
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	0,0	- 2,5	- 0,1	- 2,7
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	- 19,8	- 22,4	- 50,2	- 47,6
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	3,5	-	7,4	-
Aktivierte Eigenleistungen	3,6	2,4	6,3	5,9
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	120,2	124,0	219,4	227,8
Nicht beherrschende Anteile	- 1,1	- 1,2	- 1,5	- 1,8
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	119,1	122,8	217,9	226,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	0,0	- 0,2	0,0	- 0,6
Zahlungswirksame Ertragssteuern FFO II	- 0,5	- 0,9	- 1,3	- 2,7
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	118,6	121,7	216,6	222,7
Capex (recurring)	- 58,0	- 59,1	- 108,2	- 107,4
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	61,1	63,7	109,7	118,6

Der AFFO liegt im Berichtszeitraum mit 109,7 Mio. Euro um - 7,5 % niedriger als im Vergleichszeitraum (118,6 Mio. Euro). Der Rückgang des AFFO ergibt sich neben gestiegenen Ausgaben für Instandhaltung und Zinsen vor allem aus dem Wegfall des Ergebnisses aus der LEG-eigenen Stromproduktion.

EPRA-Ergebnis je Aktie

In der folgenden Tabelle ist das Ergebnis je Aktie gemäß den Best-Practice-Recommendations der EPRA (European Public Real Estate Association) dargestellt:

• EPRA-Ergebnis je Aktie

Mio. Euro	Q2 2024	Q2 2023	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	-143,9	-1.125,3	-86,8	-1.030,1
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	296,4	1.495,6	293,4	1.496,1
Ergebnis aus der Bewertung von anderen Finanzanlagen	10,6	42,8	18,1	7,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	1,2	0,4	1,5	1,0
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,5	0,9	1,3	2,7
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-4,9	-0,2	-2,5	-0,9
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,0	0,2	0,0	0,2
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	-67,3	-316,5	-67,6	-316,3
Refinanzierungsaufwendungen	0,0	0,0	-	0,0
Übrige nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	0,1	-0,1	0,0	-0,2
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,6	0,4	1,3	1,1
EPRA-Periodenergebnis	93,3	98,2	158,7	160,7
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	74.137.306	74.109.276	74.123.291	74.109.276
EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) (in Euro)	1,26	1,33	2,14	2,17
Potenziell verwässernde Aktien	-	-	-	-
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	-	-	-	-
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	-	-	-	-
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	93,3	98,2	158,7	160,7
Anzahl verwässerter Aktien	74.137.306	74.109.276	74.123.291	74.109.276
EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) (in Euro)	1,26	1,33	2,14	2,17

• Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Mio. Euro	30.06.2024	31.12.2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.745,7	18.101,8
Andere langfristige Vermögenswerte	544,3	559,0
Langfristige Vermögenswerte	18.290,0	18.660,8
Forderungen und übrige Vermögenswerte	328,2	287,4
Flüssige Mittel	225,6	277,5
Kurzfristige Vermögenswerte	553,8	564,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	229,3	77,9
Summe Aktiva	19.073,1	19.303,6
Eigenkapital	7.260,2	7.488,2
Finanzschulden (langfristig)	7.973,7	8.004,4 ¹
Andere langfristige Schulden	2.060,8	2.102,3 ¹
Langfristiges Fremdkapital	10.034,5	10.106,7¹
Finanzschulden (kurzfristig)	1.355,1	1.371,4 ¹
Andere kurzfristige Schulden	423,3	337,3 ¹
Kurzfristiges Fremdkapital	1.778,4	1.708,7¹
Summe Passiva	19.073,1	19.303,6

¹ Vorjahreszahl angepasst

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum neu bewertet. Der hieraus resultierende Bewertungseffekt in Höhe von -293,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -1.496,1 Mio. Euro) trägt, neben Umgliederungen in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (-201,1 Mio. Euro), maßgeblich zum Rückgang des Postens gegenüber dem 31. Dezember 2023 bei. Weiterhin wirken sich Zugänge aus Ankäufen in Höhe von 32,8 Mio. Euro und Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 105,6 Mio. Euro aus.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das verbleibende Geschäftsjahr als andere Vorräte (15,0 Mio. Euro) und die Abgrenzungen von im Voraus gezahlten und noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 37,4 Mio. Euro sowie der gleichzeitige Rückgang der Mietforderungen (-13,5 Mio. Euro) tragen maßgeblich zur Entwicklung der Forderungen und übrigen Vermögenswerte bei.

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2023 ist im Wesentlichen durch das Gesamtperiodenergebnis von -74,4 Mio. Euro, die Kapitalerhöhung aus der Aktiendividende (28,4 Mio. Euro) und die Dividendenausschüttung (-181,6 Mio. Euro) geprägt.

15 ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die lang- und kurzfristigen Finanzschulden sind gegenüber dem Vergleichsstichtag um 47,1 Mio. Euro gesunken. Hierfür verantwortlich sind vor allem planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von Bankdarlehen mit – 450,3 Mio. Euro sowie Aufnahmen neuer Darlehen von 403,0 Mio. Euro.

Während sich der Rückgang der anderen langfristigen Schulden insbesondere aus der Auflösung der passiven latenten Steuern (– 25,9 Mio. Euro) und der Bewertung der Derivate (– 9,7 Mio. Euro) ergeben, steigen innerhalb der anderen kurzfristigen Schulden die Lieferverbindlichkeiten (+ 81,2 Mio. Euro) im Wesentlichen aufgrund abzugrenzender Grundsteuer und anderer Betriebskosten sowie die sonstigen Rückstellungen (+ 4,4 Mio. Euro).

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

Im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 30. Juni 2024 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 9.220,9 Mio. Euro ausgewiesen. In den ersten beiden Quartalen 2024 wurden Darlehen in Höhe von 403,1 Mio. Euro valutiert. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 450,3 Mio. Euro sowie die Amortisation von Transaktionskosten.

Das Restlaufzeitenprofil basierend auf den vertraglich festgelegten bzw. vereinbarten Fälligkeiten der Finanzschulden stellt sich zum 30. Juni 2024 wie folgt dar:

• Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
30.06.2024	419,5	4.855,4	3.946,0	9.220,9
31.12.2023	438,5	4.450,7	4.375,7	9.264,9

Aufgrund einer Änderung des IAS 1 kommt es zu einer Verschiebung der Fristigkeiten der Finanzschulden vom mittelfristigen Bereich in den kurzfristigen Bereich. Gemäß der Änderung des IAS 1.69 i.V.m. IAS 1.76 A/B wurden die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen als kurzfristige Schulden ausgewiesen, da eine Wandlung des Instruments technisch jederzeit möglich ist. Die Verschiebung der Fristigkeiten ist unabhängig von der ökonomischen Sichtweise vorzunehmen.

Dies führt zu einer Verschiebung von 928,7 Mio. Euro (Vorjahr: 925,7 Mio. Euro) von Finanzschulden mit mittelfristiger Laufzeit in die kurzfristigen Finanzschulden.

Die Neuklassifizierung der Restlaufzeiten nach IAS 1 hat keinen Einfluss auf die vertraglich festgelegten Restlaufzeiten aus den eingegangenen Finanzverbindlichkeiten.

Entsprechend stellt sich das Restlaufzeitenprofil nach Änderung des IAS 1 nun wie folgt dar:

• Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
30.06.2024	1.348,3	3.926,6	3.946,0	9.220,9
31.12.2023	1.364,2 ¹	3.525,0 ¹	4.375,7	9.264,9

¹ Vorjahreszahl angepasst

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 2023 entnommen werden.

Die LEG weist zum 30. Juni 2024 einen EPRA-NTA in Höhe von 9.129,2 Mio. Euro bzw. 122,59 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltenen 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. Zum 30. Juni 2024 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

● EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

Mio. Euro	30.06.2024 EPRA-NRV	30.06.2024 EPRA-NTA	30.06.2024 EPRA-NDV	31.12.2023 EPRA-NRV	31.12.2023 EPRA-NTA	31.12.2023 EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	7.235,2	7.235,2	7.235,2	7.463,2	7.463,2	7.463,2
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	28,5	28,5	28,5	28,5	28,5	28,5
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	7.263,7	7.263,7	7.263,7	7.491,7	7.491,7	7.491,7
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	1.926,4	1.923,7	–	1.943,4	1.935,2	–
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	– 53,9	– 53,9	–	– 42,0	– 42,0	–
Immaterielle Vermögenswerte	–	– 4,3	–	–	– 5,0	–
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	–	–	839,9	–	–	744,0
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	–	–	– 183,6	–	–	– 156,7
Geschätzte Erwerbsnebenkosten ¹	1.739,7	–	–	1.759,4	–	–
NAV	10.875,9	9.129,2	7.920,0	11.152,5	9.379,9	8.079,0
Verwässerte Anzahl Stammaktien	74.469.665	74.469.665	74.469.665	74.109.276	74.109.276	74.109.276
NAV pro Aktie	146,04	122,59	106,35	150,49	126,57	109,01

¹ Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem EPRA-NTA in Höhe von 10.857,1 Mio. Euro bzw. 145,79 Euro pro Aktie (31. Dez. 2023: 11.127,5 Mio. Euro bzw. 150,15 Euro pro Aktie) führen.

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2023 leicht erhöht. Durch die Neubewertung des Immobilienvermögens ergibt sich zum Zwischenberichtstichtag demnach ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 49,0 % (31. Dezember 2023: 48,4 %).

● Loan to Value Verhältnis

Mio. Euro	30.06.2024	31.12.2023
Finanzschulden	9.328,8	9.375,8
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	13,9	15,9
Abzüglich flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	355,9	405,5
Nettofinanzverbindlichkeiten	8.959,0	8.954,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.745,7	18.101,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	229,3	77,9
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	321,9	340,1
Immobilienvermögen	18.296,9	18.519,8
Loan to Value Verhältnis (LTV) in %	49,0	48,4

EPRA-LTV

Im Vergleich zum LTV werden hybride Schuldinstrumente mit Eigenkapitalkomponente wie Pflichtwandelschuldverschreibungen bis zum Zeitpunkt der Umwandlung als Finanzverbindlichkeiten behandelt. Die Finanzschulden werden mit dem Nominalbetrag berücksichtigt und die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente entsprechen der Definition der IFRS. Des Weiteren werden Nettoverschuldung und Nettovermögen von Joint Ventures und wesentlichen assoziierten Unternehmen mit einbezogen sowie von wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen herausgerechnet.

Als wesentliche assoziierte Unternehmen werden die Kommunale Haus und Wohnen GmbH sowie die Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH einbezogen. Darüber hinaus wird die Brack Capital Properties N.V. aus Transparenzgründen berücksichtigt, obwohl es sich aus Sicht der LEG nicht um ein assoziiertes Unternehmen handelt.

● EPRA-LTV zum 30. Juni 2024

Mio. Euro	Konzern-LTV	Anteil Assoziierte Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile	Gesamt- summe
Bankdarlehen	4.024,3	143,3	- 34,9	4.132,7
Hybride Finanzinstrumente	950,0	-	-	950,0
Anleihen	4.480,0	68,7	-	4.548,7
Nettoverschuldlichkeiten	-	32,9	-	32,9
Eigegenutzte Immobilien (Schulden)	57,8	-	-	57,8
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	225,6	51,2	- 10,0	266,8
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.286,5	193,7	- 24,9	9.455,3
Eigegenutzte Immobilien	81,2	-	- 0,2	81,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.636,3	410,6	- 154,8	17.892,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	229,3	5,9	- 2,7	232,5
Anlagen im Bau	109,4	13,0	0,0	122,4
Immaterielle Vermögenswerte	4,4	0,0	0,0	4,4
Nettoforderungen	64,0	-	6,6	70,6
Immobilienvermögen	18.124,6	429,5	- 151,1	18.403,0
EPRA-LTV	51,2			51,4

● EPRA-LTV zum 31. Dezember 2023

Mio. Euro	Konzern-LTV	Anteil Assoziierte Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile	Gesamt- summe
Bankdarlehen	4.027,3	144,9	- 38,0	4.134,2
Hybride Finanzinstrumente	950,0	-	-	950,0
Anleihen	4.480,0	37,9	-	4.517,9
Nettoverschuldlichkeiten	-	37,8	-	37,8
Eigegenutzte Immobilien (Schulden)	57,8	-	-	57,8
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	277,5	22,3	- 5,9	293,9
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.237,6	198,3	- 32,1	9.403,8
Eigegenutzte Immobilien	82,8	-	- 0,2	82,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.026,2	435,3	- 156,3	18.305,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	77,9	17,9	- 2,9	92,9
Anlagen im Bau	75,5	2,2	0,0	77,7
Immaterielle Vermögenswerte	5,0	0,0	0,0	5,0
Nettoforderungen	103,5	-	1,3	104,8
Immobilienvermögen	18.370,9	455,4	- 158,1	18.668,2
EPRA-LTV	50,3			50,4

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von – 85,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: – 1.028,1 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 7.260,2 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 7.488,2 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 38,1 % (31. Dezember 2023: 38,8 %).

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

● Kapitalflussrechnung

Mio. Euro	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	278,0	264,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 111,2	– 226,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 218,7	– 69,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	– 51,9	– 30,8

Im Berichtszeitraum wirken sich 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 – 149,2 Mio. Euro und von – 4,1 Mio. Euro für selbstgenutztes Anlagevermögen zum Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von – 111,2 Mio. Euro bei. Gegenläufig wirken Einzahlungen aus der Veräußerung von Objekten in Höhe von 46,5 Mio. Euro.

Im ersten Halbjahr 2024 sind laufende Tilgungen von Bankdarlehen (– 450,3 Mio. Euro) und die Barausschüttung an die Aktionäre (– 153,2 Mio. Euro) sowie gegenläufig die Aufnahme neuer Darlehen mit 403,0 Mio. Euro die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von – 218,7 Mio. Euro.

Die Zahlungsfähigkeit der LEG war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Risiko- und Chancenbericht

Die Risiken und Chancen, denen die LEG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im Geschäftsbericht 2023 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2024

sind keine weiteren wesentlichen Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

Prognosebericht

Geschäftsjahr 2024

Auf Basis der Entwicklung in den ersten sechs Monaten 2024 sieht die LEG sich insgesamt gut aufgestellt, ihre Gewinnziele für das Geschäftsjahr 2024 zu bestätigen. Für detaillierte Erläuterungen zur Prognose wird an dieser Stelle auf den Geschäftsbericht 2023 Seite 68 f. verwiesen.

Mit der Veröffentlichung der Ergebnisse für das erste Halbjahr 2024 hebt die LEG zudem die Prognose des AFFO an und erwartet nunmehr einen AFFO in der Bandbreite von 190 Mio. Euro bis 210 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2024 (zuvor: Bandbreite von 180 Mio. Euro bis 200 Mio. Euro). Gleichzeitig erhöht die LEG den Prognosewert für die Investitionen. Für das Geschäftsjahr 2024 wird nunmehr mit Investitionen in Höhe von ca. 34 Euro je Quadratmeter gerechnet (zuvor: ca. 32 Euro je Quadratmeter).

● Ausblick 2024

AFFO	Bandbreite von 190 Mio. Euro – 210 Mio. Euro (zuvor: 180 Mio. Euro – 200 Mio. Euro)
Bereinigte EBITDA-Marge	ca. 77 %
LTV	mittelfristiges Ziel max. 45 %
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	3,2 % – 3,4 %
Investitionen	ca. 34 Euro je qm (zuvor: ca. 32 Euro je qm)

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

● ESG-Ziele 2024

Environment	Reduktion um 4.000 t CO ₂ durch Modernisierung und Kundenverhaltensänderung
Social	Einsatz von 100 LEG-Mitarbeiterstunden zur Konzeption, Organisation oder Durchführung interkultureller Projekte bis zum 31. Dezember 2024
Governance	85 % der TSP sowie 99 % aller anderen Mitarbeiter der LEG-Konzerngesellschaften haben die Schulung „IT-Sicherheit“ zum 31. Dezember 2024 absolviert

Konzernbilanz

● Konzernbilanz – Aktiva

Mio. Euro	30.06.2024	31.12.2023
Langfristige Vermögenswerte	18.290,0	18.660,8
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.745,7	18.101,8
Sachanlagen	136,4	139,8
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	4,3	5,0
Anteile an assoziierten Unternehmen	14,2	13,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	336,1	355,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	17,1	5,2
Aktive latente Steuern	36,2	39,7
Kurzfristige Vermögenswerte	553,8	564,9
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	19,1	4,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	297,1	272,8
Forderungen aus Ertragsteuern	12,0	9,8
Flüssige Mittel	225,6	277,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	229,3	77,9
Summe Aktiva	19.073,1	19.303,6

● Konzernbilanz – Passiva

Mio. Euro	30.06.2024	31.12.2023
Eigenkapital	7.260,2	7.488,2
Gezeichnetes Kapital	74,5	74,1
Kapitalrücklage	1.283,3	1.255,3
Kumulierte sonstige Rücklagen	5.877,4	6.133,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	7.235,2	7.463,2
Nicht beherrschende Anteile	25,0	25,0
Langfristige Schulden	10.034,5	10.106,7¹
Pensionsrückstellungen	96,6	101,9
Sonstige Rückstellungen	3,9	3,4
Finanzschulden	7.973,7	8.004,4 ¹
Sonstige Schulden	70,9	81,7 ¹
Passive latente Steuern	1.889,4	1.915,3
Kurzfristige Schulden	1.778,4	1.708,7¹
Pensionsrückstellungen	5,2	6,7
Sonstige Rückstellungen	34,8	30,4
Steuerrückstellungen	0,0	0,0
Finanzschulden	1.355,1	1.371,4 ¹
Sonstige Schulden	375,6	292,2 ¹
Steuerschulden	7,7	8,0
Summe Passiva	19.073,1	19.303,6

¹ Vorjahreszahl angepasst

Konzerngesamtergebnisrechnung

Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. Euro	Q2 2024	Q2 2023	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	162,3	151,6	303,1	286,9
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	314,9	314,2	639,7	626,6
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	- 152,6	- 162,6	- 336,6	- 339,7
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 1,1	- 0,4	- 1,4	- 0,9
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11,3	13,9	51,3	38,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 11,3	- 13,9	- 51,3	- 38,8
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 1,1	- 0,4	- 1,4	- 0,6
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 296,3	- 1.495,6	- 293,4	- 1.496,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	- 0,1	0,0	- 0,1	- 0,1
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-	-	-
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-	-	-
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	- 0,1	0,0	- 0,1	- 0,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	- 1,1	9,4	- 0,6	17,2
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,5	12,0	4,9	23,1
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	- 3,6	- 2,6	- 5,5	- 5,9
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	- 14,9	- 13,5	- 31,8	- 28,7
Andere Erträge	0,2	0,0	0,2	0,1
Operatives Ergebnis	- 151,0	- 1.348,5	- 24,0	- 1.221,6
Zinserträge	5,5	2,1	9,6	3,2
Zinsaufwendungen	- 46,3	- 39,2	- 89,7	- 77,2
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	- 1,8	- 35,9	- 9,4	- 0,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	4,9	0,2	2,5	0,9
Ergebnis vor Ertragsteuern	- 188,7	- 1.421,3	- 111,0	- 1.295,0
Ertragsteuern	45,4	296,9	25,5	266,9
Periodenergebnis	- 143,3	- 1.124,4	- 85,5	- 1.028,1
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)	6,5	2,4	11,1	- 1,7
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	3,7	1,2	7,2	- 2,0
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	4,6	1,4	9,0	- 2,5
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	- 0,9	- 0,2	- 1,8	0,5
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen	2,8	1,2	3,9	0,3
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	4,1	1,7	5,7	0,4
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	- 1,3	- 0,5	- 1,8	- 0,1
Gesamtperiodenergebnis	- 136,8	- 1.122,0	- 74,4	- 1.029,8
Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,6	0,9	1,3	2,0
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 143,9	- 1.125,3	- 86,8	- 1.030,1
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,6	0,9	1,3	2,0
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 137,4	- 1.122,9	- 75,7	- 1.031,8
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	- 1,94	- 15,18	- 1,17	- 13,90
Ergebnis je Aktie (verwässert) in Euro	- 1,94	- 15,08	- 1,17	- 13,90

Eigenkapitalveränderungsrechnung

• Eigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. Euro	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen					
			Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Versicherungs mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
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
Stand zum 01.01.2024	74,1	1.255,3	6.143,1	- 18,8	9,5	7.463,2	25,0	7.488,2
Periodenergebnis	-	-	- 86,8	-	-	- 86,8	1,3	- 85,5
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	3,9	7,2	11,1	0,0	11,1
Gesamtergebnis	-	-	- 86,8	3,9	7,2	- 75,7	1,3	- 74,4
Sonstiges	-	-	0,9	-	-	0,9	-	0,9
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	0,4	28,0	-	-	-	28,4	-	28,4
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	- 0,6	- 0,6
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	- 181,6	-	-	- 181,6	- 0,7	- 182,3
Stand zum 30.06.2024	74,5	1.283,3	5.875,6	- 14,9	16,7	7.235,2	25,0	7.260,2

Konzernkapitalflussrechnung

● Konzernkapitalflussrechnung

Mio. Euro	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Operatives Ergebnis	- 24,0	- 1.221,6
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	8,2	10,5
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	293,4	1.496,1
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,3
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	- 0,4	- 0,8
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	7,4	12,2
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	- 46,2	- 69,2
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	100,5	96,2
Zinsauszahlungen	- 77,0	- 66,2
Zinseinzahlungen	9,1	3,2
Erhaltene Beteiligungserträge	8,8	6,8
Erhaltene Steuern	0,3	0,0
Gezahlte Steuern	- 2,1	- 3,3
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	278,0	264,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 149,2	- 202,2
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	46,5	34,3
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	- 4,1	- 7,8
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	- 2,4	- 10,7
Veränderung der Geldanlagen in Wertpapiere	- 2,0	- 39,6
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	- 111,2	- 226,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	403,0	2,3
Tilgung von Bankdarlehen	- 450,3	- 64,5
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 3,9	- 5,1
Übrige Auszahlungen	- 11,9	- 0,4
Ausschüttungen an Aktionäre	- 153,2	-
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen	- 2,4	- 1,3
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 218,7	- 69,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 51,9	- 30,8
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	277,5	362,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	225,6	331,4
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	225,6	331,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	225,6	331,4

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2024

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 2024 hielt die LEG 167.327 (30. Juni 2023: 168.486) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (165.609 (30. Juni 2023: 168.300) 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 2023 dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2024 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2024 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die LEG Immobilien SE vollständig angewandt. Die Änderungen des IAS 1 führen zu einer Verschiebung der Fristigkeiten der Finanzschulden sowie der eingebetteten Derivate der Wandelanleihen vom mittelfristigen Bereich in den kurzfristigen Bereich. Gemäß der Änderung nach IAS 1.69 i.V.m. IAS 1.76 A/B wurden die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen als kurzfristige Schulden ausgewiesen, da eine Wandlung des Instruments technisch jederzeit möglich ist. Die Änderungen sind zudem retrospektiv auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 anzuwenden.

4. Veränderungen im Konzern

Die Soldappart B.V. wurde am 13. Dezember 2023 gegründet und zum 1. April 2024 erstkonsolidiert.

5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, können etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen.

Für weitergehende Erläuterungen wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 verwiesen.

6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 30. Juni 2024 hielt die LEG 165.823 Wohnungen und 1.504 Gewerbeeinheiten im Bestand (165.609 Einheiten ohne IFRS 5 Objekte).

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2023 und in 2024 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

• Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.06.2024

Mio. Euro	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonstige Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
	Summe	Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen				
Buchwert zum 01.01.2024	18.101,8	7.298,5	6.554,4	3.376,6	240,3	378,2	213,0	40,7
Zukäufe ¹	32,8	11,6	18,0	0,0	3,3	0,0	0,0	0,0
Sonstige Zugänge	105,6	33,8	41,2	28,5	2,6	0,2	-0,7	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-201,0	-95,8	-66,3	-25,6	-2,7	-10,6	0,0	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	-
Umgliederung aus Sachanlagen	-0,1	0,0	-	-0,1	0,0	-	-	0,0
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-293,4	-94,5	-94,4	-56,0	-11,7	-17,2	-20,2	0,6
Abgang	-	-	-	-	-	-	-	-
Umgliederung	-	-	-48,0	0,0	48,0	-0,1	0,1	0,0
Buchwert zum 30.06.2024	17.745,7	7.153,6	6.404,9	3.323,4	279,8	350,5	192,2	41,3

¹ Zukäufe enthalten ausschließlich auslaufende Neubaumaßnahmen.

Bewertungsergebnis zum 30.06.2024 (in Mio. Euro)	-293,4
- Hierauf entfallen auf per 30.06.2024 im Bestand befindliche Immobilien:	-294,8
- Hierauf entfallen auf bis 30.06.2024 abgegangene Immobilien:	1,4

• Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2023

Mio. Euro	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonstige Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
	Summe	Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen				
Buchwert zum 01.01.2023	20.204,4	8.254,1	7.135,6	3.739,8	385,4	403,7	252,3	33,5
Zukäufe	169,7	91,4	61,6	0,0	4,2	6,5	5,4	0,5
Sonstige Zugänge	268,5	86,7	102,7	57,8	3,8	1,0	-	16,4
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-121,1	-5,7	-23,7	-42,6	-41,1	-4,1	0,0	-3,9
Umgliederung in Sachanlagen	-10,0	-2,3	-1,1	-	-6,5	-0,1	-	-
Umgliederung aus Sachanlagen	15,9	0,7	0,2	0,2	2,2	12,6	0,0	0,0
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-2.422,8	-1.143,3	-770,4	-376,3	-37,0	-45,2	-44,7	-5,8
Abgänge	-2,8	-	-0,5	-2,3	-	-	-	-
Umgliederung	-	16,9	50,0	0,0	-70,7	3,8	-	-
Buchwert zum 31.12.2023	18.101,8	7.298,5	6.554,4	3.376,6	240,3	378,2	213,0	40,7

Bewertungsergebnis zum 31.12.2023 (in Mio. Euro)	-2.422,8
- Hierauf entfallen auf per 31.12.2023 im Bestand befindliche Immobilien:	-2.427,2
- Hierauf entfallen auf bis 31.12.2023 abgegangene Immobilien:	4,4

Die LEG hat unterjährig zum Zwischenberichtsstichtag 30. Juni 2024 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 2024 und 31. Dezember 2023:

● Informationen über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Input-Faktoren (Level 3)

30.06.2024	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. €	Bewertungstechnik ²	Bewertungsparameter								
			Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm/Monat			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm/Jahr			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit		
			min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	7.154	DCF	4,10	9,41	16,26	5,61	12,87	17,71	141	344	522
Stabile Märkte	6.405	DCF	1,92	8,03	14,54	8,48	12,82	17,70	211	342	531
Märkte mit höheren Renditen	3.323	DCF	1,58	6,87	10,33	6,41	13,10	17,59	171	346	522
Gewerbeimmobilien	280	DCF	1,00	8,05	27,00	4,00	6,81	13,21	1	318	11.308
Erbbaurechte	192	DCF	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	351	DCF	–	–	–	38,72	82,04	100,88	44	44	45
Unbebaute Flächen		Ertragswert-/Vergleichswertverfahren									
	41		–	–	–	–	–	–	0	4	10
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	17.746	DCF	1,00	7,97	27,00	4,00	19,80	100,88	0	313	11.308

¹ Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2024 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 229,3 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 31.03.2024 zum Bewertungsstichtag 30.06.2024.

30.06.2024	Bewertungsparameter											
	stabilisierte Leerstandsquote %			Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien												
Wachstumsmärkte	1,0	1,7	6,0	3,3	4,8	11,0	2,5	5,0	12,1	1,2	1,6	1,8
Stabile Märkte	1,5	2,6	7,0	3,5	5,1	9,3	2,1	5,6	12,1	1,1	1,4	1,8
Märkte mit höheren Renditen	1,5	4,4	9,0	1,4	5,0	12,5	3,2	6,0	13,4	1,0	1,3	1,6
Gewerbeimmobilien	1,0	2,3	8,0	3,0	6,8	10,5	3,2	7,4	11,8	1,1	1,5	1,8
Erbbaurechte	–	–	–	3,7	4,9	9,0	–	–	–	–	–	–
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	–	–	–	4,8	4,9	7,4	3,5	7,7	13,5	1,0	1,4	1,8
Unbebaute Flächen	–	–	–	4,4	5,0	6,0	5,9	11,3	12,3	1,0	1,4	1,7
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	1,0	3,0	9,0	1,4	5,0	12,5	2,1	5,8	13,5	1,0	1,4	1,8

¹ Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2024 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 229,3 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

● Informationen über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Input-Faktoren (Level 3)

31.12.2023	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. €	Bewertungstechnik ²	Bewertungsparameter								
			Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm/Monat			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm/Jahr			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit		
			min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	7.302	DCF	3,87	9,29	15,70	9,28	12,91	18,01	201	344	522
Stabile Märkte	6.564	DCF	1,91	7,85	14,79	8,48	12,89	17,70	210	342	522
Märkte mit höheren Renditen	3.377	DCF	0,51	6,68	16,62	8,22	13,18	18,27	194	346	522
Gewerbeimmobilien											
Erbbaurechte	240	DCF	1,00	7,91	27,00	4,00	6,89	13,21	1	335	11.308
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten											
Erbbaurechte	213	DCF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten											
Unbebaute Flächen	378	DCF	0,00	0,00	0,00	38,72	82,14	100,88	44	44	45
Unbebaute Flächen											
	28	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	4	10
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	18.102	DCF	0,51	7,79	27,00	4,00	19,86	100,88	0	314	11.308

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2023 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 77,9 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2023 zum Bewertungsstichtag 31.12.2023.

31.12.2023	Bewertungsparameter											
	stabilisierte Leerstandsquote %			Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien												
Wachstumsmärkte	1,0	1,8	6,0	3,1	4,7	8,7	2,3	4,9	11,7	1,3	1,6	1,9
Stabile Märkte	1,5	2,7	9,0	3,3	4,8	9,9	1,8	5,5	12,2	1,1	1,4	1,9
Märkte mit höheren Renditen	1,5	4,5	9,0	3,5	4,6	8,0	2,9	5,9	13,0	1,0	1,3	1,6
Gewerbeimmobilien												
Erbbaurechte	1,0	2,4	8,5	3,0	6,8	11,5	3,2	7,4	11,7	1,0	1,5	1,9
Erbbaurechte												
Erbbaurechte	0,0	0,0	0,0	3,3	4,6	9,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten												
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	0,0	0,0	0,0	4,2	4,7	6,1	3,0	7,5	12,7	1,0	1,4	1,9
Unbebaute Flächen												
Unbebaute Flächen	0,0	0,0	0,0	4,1	4,6	5,0	3,8	9,2	12,2	1,0	1,2	1,5
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	1,0	3,1	9,0	3,0	4,7	11,5	1,8	5,7	13,0	1,0	1,4	1,9

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2023 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 77,9 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

• Sensitivitäten

Zum 30. Juni 2024 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

30.06.2024	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mio. €	Bewertungs- technik ²	Sensitivitäten in %					
			Verwaltungskosten		stabilisierte Leerstandsquote		Instandhaltungskosten	
			+ 10 %	- 10 %	+ 1 %-Punkt	- 1 %-Punkt	+ 10 %	- 10 %
Wohnimmobilien								
Wachstumsmärkte	7.154	DCF	- 0,7	0,7	- 1,6	1,6	- 1,7	1,7
Stabile Märkte	6.405	DCF	- 0,9	0,9	- 1,7	1,7	- 2,2	2,2
Märkte mit höheren Renditen	3.323	DCF	- 1,2	1,2	- 1,9	1,9	- 2,8	2,8
Gewerbeimmobilien	280	DCF	- 0,2	0,2	- 1,4	1,4	- 0,9	0,9
Erbbaurechte	192	DCF	-	-	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	351	DCF	- 0,8	0,7	- 0,8	0,9	- 1,9	1,8
Unbebaute Flächen	41	Ertragswert-/ Vergleichswert- verfahren	-	-	-	-	-	-
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	17.746	DCF	- 0,9	0,9	- 1,7	1,7	- 2,1	2,1

¹ Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2024 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 229,3 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 31.03.2024 zum Bewertungsstichtag 30.06.2024.

30.06.2024	Sensitivitäten in %							
	Kapitalisierungszinssatz		Diskontierungszinssatz		Marktmiete		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien	
	+ 0,25 %	- 0,25 %	+ 0,25 %	- 0,25 %	+ 2 %	- 2 %	+ 0,2 %	- 0,2 %
Wohnimmobilien								
Wachstumsmärkte	- 3,2	3,5	- 5,2	5,6	0,8	- 0,9	3,9	- 3,6
Stabile Märkte	- 2,8	3,1	- 4,6	4,9	1,7	- 1,7	3,3	- 3,1
Märkte mit höheren Renditen	- 2,5	2,7	- 4,3	4,6	1,7	- 1,7	3,1	- 2,9
Gewerbeimmobilien	- 2,3	2,5	- 2,2	2,2	1,1	- 1,1	1,1	- 1,1
Erbbaurechte	-	-	- 3,9	4,2	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	- 1,4	1,5	- 4,8	5,1	1,7	- 1,6	2,3	- 2,1
Unbebaute Flächen	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	- 2,8	3,2	- 4,7	5,1	1,3	- 1,3	3,5	- 3,2

¹ Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2024 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 229,3 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Zum 31. Dezember 2023 ergaben sich folgende Sensitivitäten:

31.12.2023	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mio. €	Bewertungstechnik ²	Sensitivitäten in %					
			Verwaltungskosten		stabilisierte Leerstandsquote		Instandhaltungskosten	
			+ 10 %	- 10 %	+ 1 %-Punkt	- 1 %-Punkt	+ 10 %	- 10 %
Wohnimmobilien								
Wachstumsmärkte	7.302	DCF	- 0,7	0,7	- 1,6	1,6	- 1,8	1,8
Stabile Märkte	6.564	DCF	- 1,0	1,0	- 1,7	1,7	- 2,3	2,3
Märkte mit höheren Renditen	3.377	DCF	- 1,3	1,3	- 1,9	1,9	- 2,9	2,9
Gewerbeimmobilien	240	DCF	- 0,2	0,2	- 1,2	1,2	- 0,8	0,8
Erbbaurechte	213	DCF	-	-	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	378	DCF	- 0,9	0,8	- 0,8	0,8	- 2,0	1,9
Unbebaute Flächen	28	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	-	-	-	-	-	-
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	18.102	DCF	- 0,9	0,9	- 1,7	1,7	- 2,2	2,2

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2023 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 77,9 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2023 zum Bewertungsstichtag 31.12.2023.

31.12.2023	Sensitivitäten in %							
	Kapitalisierungszinssatz		Diskontierungszinssatz		Marktmiete		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien	
	+ 0,25 %	- 0,25 %	+ 0,25 %	- 0,25 %	+ 2 %	- 2 %	+ 0,2 %	- 0,2 %
Wohnimmobilien								
Wachstumsmärkte	- 3,2	3,6	- 5,3	5,7	0,9	- 0,9	4,0	- 3,6
Stabile Märkte	- 2,8	3,1	- 4,6	5,0	1,7	- 1,7	3,4	- 3,1
Märkte mit höheren Renditen	- 2,5	2,8	- 4,4	4,7	1,8	- 1,8	3,1	- 2,9
Gewerbeimmobilien	- 1,7	1,8	- 1,9	2,0	1,2	- 1,2	1,2	- 1,2
Erbbaurechte	-	-	- 4,0	4,2	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	- 1,2	1,3	- 4,9	5,2	1,5	- 1,6	2,1	- 2,0
Unbebaute Flächen	-	-	- 0,1	0,1	-	-	-	-
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	- 2,8	3,2	- 4,8	5,2	1,4	- 1,4	3,5	- 3,2

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2023 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 77,9 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Hinsichtlich der Bewertungsmethodik wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 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 2024 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von 13,6 Mio. Euro ausgewiesen. Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, dem Pkw-Leasing, dem Wärmecontracting, der Mess- und Meldetechnik, den IT-Peripheriegeräten sowie der Software. Im Berichtszeitraum sind Nutzungsrechte in Höhe von 1,7 Mio. Euro zugegangen.

● Nutzungsrechte Leasing

Mio. Euro	30.06.2024	31.12.2023
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	1,1	1,4
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	7,7	9,0
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,5	4,5
Sachanlagen	13,3	14,9
Nutzungsrechte Software	0,3	0,4
Immaterielle Vermögenswerte	0,3	0,4
Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	13,6	15,3

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:

● Finanzschulden

Mio. Euro	30.06.2024	31.12.2023
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	9.220,9	9.264,9
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	107,9	110,9
Finanzschulden	9.328,8	9.375,8

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

Im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 30. Juni 2024 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 9.220,9 Mio. Euro ausgewiesen. In den ersten beiden Quartalen 2024 wurden Darlehen in Höhe von 403,1 Mio. Euro valutiert. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 450,3 Mio. Euro sowie die Amortisation von Transaktionskosten.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten zum Stichtag folgende Kapitalmarktinstrumente:

● Kapitalmarktinstrumente zum 30.06.2024

Mio. Euro	IFRS-Buchwert	Nominalwert
Wandelschuldverschreibung 2020/2028	536,2	550,0
Wandelschuldverschreibung 2017/2025	398,2	400,0
Anleihe 2023/2029	84,2	100,0
Anleihe 2023/2031	73,3	100,0
Anleihe 2022/2026	499,1	500,0
Anleihe 2022/2029	497,6	500,0
Anleihe 2022/2034	498,2	500,0
Anleihe 2021/2032	496,0	500,0
Anleihe 2021/2031	595,7	600,0
Anleihe 2021/2033	596,1	600,0
Anleihe 2019/2034	298,9	300,0
Anleihe 2019/2027	500,0	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 1,6 Mio. Euro ergeben.

● Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
30.06.2024	1.348,3	3.926,6	3.946,0	9.220,9
31.12.2023	1.364,2 ¹	3.525,0 ¹	4.375,7	9.264,9

¹ Vorjahreszahl angepasst

Der wesentliche Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2023 ist die Restlaufzeit von zwei Unternehmensanleihen, welche zu einer Erhöhung der Finanzschulden mit mittlerer Restlaufzeit und dementsprechend zu einer Verringerung der Finanzschulden mit langer Laufzeit führten. Des Weiteren führte die Änderung des IAS 1 zu einer Verschiebung der Fristigkeiten der Finanzschulden vom mittelfristigen Bereich in den kurzfristigen Bereich. Gemäß der Änderung des IAS 1.69 i.V.m. IAS 1.76 A/B wurden die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen als kurzfristige Schulden ausgewiesen, da eine Wandlung des Instruments technisch jederzeit möglich ist und zudem eine Barausgleichsoption seitens der LEG existiert. Die Verschiebung der Fristigkeiten ist unabhängig von der ökonomischen Sichtweise vorzunehmen.

Dies führt zu einer Verschiebung von 928,7 Mio. Euro (Vorjahr: 925,7 Mio. Euro) vom mittelfristigen Bereich in die kurzfristigen Finanzschulden.

Die Neuklassifizierung der Restlaufzeiten nach IAS 1 hat keinen Einfluss auf die vertraglich festgelegten Restlaufzeiten aus den eingegangenen Finanzverbindlichkeiten.

7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

• Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. Euro	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Nettokaltmieten	427,9	414,3
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	- 10,7	- 9,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	- 50,2	- 47,6
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	- 57,5	- 52,6
Wertberichtigung Mietforderungen	- 7,9	- 9,7
Abschreibungen	- 6,3	- 8,6 ¹
Sonstiges	7,8	0,9 ¹
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	303,1	286,9
Net Operating Income Margin (in %)	70,8	69,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	4,3	2,2
Abschreibungen	6,3	8,6 ¹
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	50,2	47,6
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	- 7,4	-
Aktiviert Eigenleistungen	- 6,3	- 5,9
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	350,2	339,4
Net Operating Income Margin (bereinigt in %)	81,8	81,9

¹ Wert des Vorjahreszeitraums angepasst

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 16,2 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokalmtieten um 13,6 Mio. Euro. Die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 2,9 % zulegen. Zudem führten unter anderem die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel zu einem Anstieg im Bereich Sonstiges um 6,9 Mio. Euro. Gegenläufig wirken sich die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen um 2,6 Mio. Euro sowie die Erhöhung der Personalaufwendungen aus Vermietung und Verpachtung um 4,9 Mio. Euro aufgrund von Tarifierhöhungen sowie zusätzlich gewährten Inflationsausgleichsprämien aus.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum unwesentlich von 81,9 % auf 81,8 % zurückgegangen.

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

• Abschreibungsaufwand Leasing

Mio. Euro	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Nutzungsrechte Gebäude	- 0,1	- 0,1
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	- 1,2	- 2,0
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	- 1,4	- 1,4
Abschreibungsaufwand Leasing	- 2,7	- 3,5

Im Berichtszeitraum umfasst das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung auch Aufwendungen für Leasingverhältnisse mit einem geringwertigen Vermögenswert von 0,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,3 Mio. Euro).

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

• Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Mio. Euro	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	51,3	38,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 51,3	- 38,8
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 1,4	- 0,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 1,4	- 0,9

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum – 293,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: – 1.496,1 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. der bewerteten Ankäufe (enthalten ausschließlich auslaufende Neubaumaßnahmen)) entspricht dies einem Rückgang von – 1,6 % (Vergleichszeitraum: – 7,4 %). Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekten) liegt zum 30. Juni 2024 inkl. Ankäufen (enthalten ausschließlich auslaufende Neubaumaßnahmen) bei 1.606 Euro je qm (31. Dezember 2023: 1.619 Euro je qm).

Der Haupttreiber für die Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Berichtszeitraum ist der Anstieg des Diskontierungszinssatzes. Der durchschnittliche Diskontierungszinssatz für den Immobilienbestand zum 30. Juni 2024 liegt bei 5,0 % (31. Dezember 2023: 4,7 %).

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

• Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. Euro	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 10,4	– 10,9
Personalaufwand – Verwaltung	– 18,6	– 15,0
Bezogene Leistungen	– 1,1	– 1,2
Abschreibungen	– 1,7	– 1,6
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	– 31,8	– 28,7
Abschreibungen	1,7	1,6
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	4,2	5,4
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	– 25,9	– 21,7

Die gestiegenen Personalaufwendungen ergeben sich im Wesentlichen aus Tarifierhöhungen sowie zusätzlich gewährten Inflationsausgleichsprämien. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind somit in den ersten sechs Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 4,2 Mio. Euro gestiegen.

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

• Abschreibungsaufwand Leasing

Mio. Euro	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Nutzungsrechte Gebäude	– 0,2	– 0,2
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	– 0,1	– 0,1
Nutzungsrechte Software	– 0,1	– 0,2
Abschreibungsaufwand Leasing	– 0,4	– 0,5

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

• Zinserträge

Mio. Euro	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Zinserträge aus Bankguthaben	5,0	1,8
Erträge aus Ausleihungen	0,1	–
Übrige Zinserträge	4,5	1,4
Zinserträge	9,6	3,2

Die Zinserträge sind gegenüber dem Vergleichszeitraum um 6,4 Mio. Euro auf 9,6 Mio. Euro gestiegen. Der Anstieg der Zinserträge beruht im Wesentlichen auf höheren Zinsen für Geldanlagen.

• Zinsaufwendungen

Mio. Euro	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	– 74,3	– 63,8
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	– 11,0	– 9,3
Vorfälligkeitsentschädigungen	–	0,0
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	– 0,1	0,0
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	– 1,7	– 1,9
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	– 0,1	– 0,1
Zinsaufwendungen aus dem Finanzierungsleasing	– 1,2	– 1,2
Übrige Zinsaufwendungen	– 1,3	– 0,9
Zinsaufwendungen	– 89,7	– 77,2

Der Anstieg der Zinsaufwendungen um – 12,5 Mio. Euro auf – 89,7 Mio. Euro beruht im Wesentlichen auf den Valutierungen nach dem Vergleichszeitraum sowie einem erhöhten Zinsniveau.

Ertragsteuern

• Steuern vom Einkommen und Ertrag

Mio. Euro	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Laufende Ertragsteuern	– 0,4	– 5,4
Latente Steuern	25,9	272,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	25,5	266,9

Zum 30. Juni 2024 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 21,86 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 21,06 %).

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

Der latente Steuerertrag beruht im Wesentlichen auf der Auflösung latenter Steuerverbindlichkeiten aufgrund der Abwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und fällt daher gegenüber dem Vergleichszeitraum deutlich niedriger aus.

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem das Periodenergebnis, welches den Anteilseignern zusteht, durch die durchschnittliche Anzahl von ausgegebenen Aktien während der Berichtsperiode geteilt wird.

Aufgrund der Gewährung von Aktiendividenden für das Geschäftsjahr 2023 erfolgte am 24. Juni 2024 eine Kapitalerhöhung. Insgesamt wurden 360.389 neue Aktien ausgegeben.

• Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. Euro	- 86,8	- 1.030,1
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	74.123.291	74.109.276
Ergebnis je Aktie unverwässert in Euro	- 1,17	- 13,90

• Ergebnis je Aktie – verwässert

Mio. Euro	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. Euro	- 86,8	- 1.030,1
Zinscoupon auf Wandelanleihen nach Steuern	2,3	2,3
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihen nach Steuern	- 2,6	- 0,5
Amortisationsaufwand Wandelanleihen nach Steuern	2,4	2,3
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	- 84,7	- 1.026,0
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	74.123.291	74.109.276
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihen	7.112.329	7.112.329
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	81.235.620	81.221.605
Zwischenergebnis in Euro	- 1,04	- 12,63
Ergebnis je Aktie verwässert in Euro	- 1,17	- 13,90

Per 30. Juni 2024 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 im Wesentlichen in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2024 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 Reportingssystem, welches die LEG für die Unternehmenssteuerung verwendet, und bieten einen tiefergehenden Einblick in die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der LEG.

Die interne Berichterstattung der LEG weicht von Zahlen der IFRS-Rechnungslegung ab. Die LEG fokussiert ihre interne Berichterstattung insbesondere auf die bedeutsamsten Leistungsindikatoren AFFO, bereinigte EBITDA-Marge und LTV sowie auf die weiteren finanziellen Kennzahlen EPRA-NTA und Nettokaltmiete als wohnungswirtschaftliche Kennzahlen. Die nachfolgend dargestellten alternativen Leistungskennzahlen basieren mit Ausnahme der Ausführungen zum LTV nicht auf IFRS-Zahlen.

AFFO

Einer der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung ist der AFFO. Die LEG unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustierter FFO I).

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

• Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

Mio. Euro	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Nettokalnmieten	427,9	414,3
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	- 10,7	- 9,8
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	- 57,5	- 52,6
Wertberichtigungen Mietforderungen	- 7,9	- 9,7
Sonstiges	- 5,9	- 5,0
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	4,3	2,2
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	350,2	339,4
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	- 0,5	17,5
Personalaufwand – Verwaltung	- 18,6	- 15,0
Sachaufwand	- 11,5	- 12,1
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	4,2	5,4
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	- 25,9	- 21,7
Andere Erträge (bereinigt)	0,1	0,0
EBITDA (bereinigt)	323,9	335,2
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	- 67,9	- 63,0
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	- 0,1	- 2,7
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	- 50,2	- 47,6
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	7,4	-
Aktivierete Eigenleistungen	6,3	5,9
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	219,4	227,8
Nicht beherrschende Anteile	- 1,5	- 1,8
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	217,9	226,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	0,0	- 0,6
Zahlungswirksame Ertragssteuern FFO II	- 1,3	- 2,7
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	216,6	222,7
Capex (recurring)	- 108,2	- 107,4
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	109,7	118,6

Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit mit Vorperioden wird das EBITDA 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 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:

• Sondereffekte mit Einmalcharakter

Mio. Euro	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	0,8	1,8
Personalbezogene Sachverhalte	5,0	1,5
Ankaufs- und Integrationskosten	1,0	3,0
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	1,2	0,8
Sonstige atypische Sachverhalte	0,5	0,5
Sondereffekte mit Einmalcharakter	8,5	7,6

Das um diese Sondereinflüsse bereinigte EBITDA wird noch um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge, um zahlungswirksame Steuern, Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel, aktivierte Eigenleistungen und um Minderheitsanteile am FFO I bereinigt.

Die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

• Zahlungswirksame Zinsaufwendungen

Mio. Euro	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Zinsaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung	89,7	77,2
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	- 11,0	- 9,3
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	- 0,1	- 0,1
Zinsaufwand aus der Änderung Pensionsrückstellungen	- 1,7	- 1,9
Sonstige Zinsaufwendungen	0,0	0,3
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (brutto)	76,9	66,2
Zahlungswirksame Zinserträge	9,0	3,2
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (netto)	67,9	63,0

Schließlich berücksichtigt der AFFO ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) wiederkehrende Capex-Maßnahmen (Capex (recurring)). Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauaktivitäten in Eigenregie definiert. Bei der Ermittlung der Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Konsolidierungseffekte aufgrund von selbst erstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert.

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 2023 entnommen werden.

Die LEG weist zum 30. Juni 2024 einen EPRA-NTA in Höhe von 9.129,2 Mio. Euro bzw. 122,59 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltenen 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. Zum 30. Juni 2024 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

● EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

Mio. Euro	30.06.2024 EPRA-NRV	30.06.2024 EPRA-NTA	30.06.2024 EPRA-NDV	31.12.2023 EPRA-NRV	31.12.2023 EPRA-NTA	31.12.2023 EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	7.235,2	7.235,2	7.235,2	7.463,2	7.463,2	7.463,2
Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	28,5	28,5	28,5	28,5	28,5	28,5
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	7.263,7	7.263,7	7.263,7	7.491,7	7.491,7	7.491,7
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	1.926,4	1.923,7	–	1.943,4	1.935,2	–
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	– 53,9	– 53,9	–	– 42,0	– 42,0	–
Immaterielle Vermögenswerte	–	– 4,3	–	–	– 5,0	–
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	–	–	839,9	–	–	744,0
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	–	–	– 183,6	–	–	– 156,7
Geschätzte Erwerbsnebenkosten ¹	1.739,7	–	–	1.759,4	–	–
NAV	10.875,9	9.129,2	7.920,0	11.152,5	9.379,9	8.079,0
Verwässerte Anzahl Stammaktien	74.469.665	74.469.665	74.469.665	74.109.276	74.109.276	74.109.276
NAV pro Aktie	146,04	122,59	106,35	150,49	126,57	109,01

¹ Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem EPRA-NTA in Höhe von 10.857,1 Mio. Euro bzw. 145,79 Euro pro Aktie (31. Dez. 2023: 11.127,5 Mio. Euro bzw. 150,15 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 28,5 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. Die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate, die beim EPRA-NTA berücksichtigt werden, belaufen sich zum 30. Juni 2024 insgesamt auf 1.923,7 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 die in der Position „Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital“ ermittelten Eigenkapitalwert, werden diese in der Position „Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente“ nicht berücksichtigt. Zum 30. Juni 2024 belaufen sich diese Effekte auf – 53,9 Mio. Euro.

Zudem werden alle bilanzierten immateriellen Vermögenswerte eliminiert. Diese betragen zum 30. Juni 2024 insgesamt 4,3 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 2023 leicht erhöht. Durch die Neubewertung des Immobilienvermögens ergibt sich zum Zwischenberichtsstichtag demnach ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 49,0 % (31. Dezember 2023: 48,4 %).

● Loan to Value Verhältnis

Mio. Euro	30.06.2024	31.12.2023
Finanzschulden	9.328,8	9.375,8
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	13,9	15,9
Abzüglich flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	355,9	405,5
Nettofinanzverbindlichkeiten	8.959,0	8.954,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.745,7	18.101,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	229,3	77,9
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	321,9	340,1
Immobilienvermögen	18.296,9	18.519,8
Loan to Value Verhältnis (LTV) in %	49,0	48,4

Instandhaltung und Modernisierung

Der Instandhaltungsaufwand aus Sicht der bestandhaltenden Gesellschaften setzt sich aus dem Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen und dem konzernintern erbrachten Instandhaltungsaufwand durch die Servicegesellschaften der LEG zusammen. Bei den als wertverbessernden Maßnahmen aktivierten Modernisierungen werden die Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und in Sachanlagen berücksichtigt. Die Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen (Capex) sowie Capex (recurring) enthalten Erweiterungsinvestitionen in Form von Neubauaktivitäten in Eigenregie, aber keine angekauften Projektentwicklungen. Für die Berechnung der bereinigten Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind Konsolidierungseffekte, die Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, die aktivierten Eigenleistungen und die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel für Bestandsimmobilien aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden.

• Instandhaltung und Modernisierung

Mio. Euro	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	- 50,2	- 47,6
Instandhaltungsaufwand für intern erbrachte Leistungen	- 28,7	- 17,6
Instandhaltungsaufwand	- 78,9	- 65,2
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	3,9	0,6
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	- 75,0	- 64,6
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 111,3	- 108,9
Investitionen in Sachanlagen	- 3,0	- 1,5
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (Capex)	- 114,3	- 110,4
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	6,1	3,0
Capex (recurring)	- 108,2	- 107,4
Bereinigungen (Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	16,6	19,2
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (bereinigt)	- 91,6	- 88,2
Gesamtinvestition	- 193,2	- 175,6
Bereinigungen (Konsolidierungseffekte, Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	26,6	22,8
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	- 166,6	- 152,8
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	10,81	10,85
Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)	15,41	14,08
Davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	6,94	5,95
Davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	8,47	8,13

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.

● Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum 30.06.2024

Mio. Euro	Buchwerte laut Bilanz 30.06.2024	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	
		(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam		Zeitwert 30.06.2024
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	336,1				336,1
Derivate HFT	0,0		0,0		0,0
Derivate im Hedge Accounting	25,0				25,0
AC	0,6	0,6			0,6
FVtPL	310,5		310,5		310,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	314,2				314,2
AC	255,9	255,9			255,9
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	58,3				58,3
Flüssige Mittel	225,6				225,6
AC	225,6	225,6			225,6
Summe	875,9	482,1	310,5		875,9
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
AC	482,1	482,1			482,1
FVtPL	310,5		310,5		310,5
Passiva					
Finanzschulden	- 9.328,8				- 8.381,0
FLAC	- 9.220,9	- 9.220,9			- 8.381,0
Schulden aus Leasingfinanzierung	- 107,9			- 107,9	
Sonstige Schulden	- 446,5				- 446,3
FLAC	- 248,7	- 248,7			- 248,5
Derivate HFT	- 5,6		- 5,6		- 5,6
Derivate im Hedge Accounting	- 3,8				- 3,8
Sonstige nicht finanzielle Schulden	- 188,5				- 188,4
Summe	- 9.775,3	- 9.469,6	- 5,6	- 107,9	- 8.827,3
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
FLAC	- 9.469,6	- 9.469,6			- 8.629,5
Derivate HFT	- 5,6		- 5,6		- 5,6

AC = Amortised cost

HFT = Held for trading

FVtPL = Fair value through profit and loss

FLAC = Financial liabilities at amortised costs

● Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum 31.12.2023

Mio. Euro	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2023	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	
		(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam		Zeitwert 31.12.2023
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	355,5				355,5
Derivate im Hedge Accounting	25,7				25,7
AC	0,9	0,9			0,9
FVtPL	328,9		328,9		328,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	277,9				
AC	245,6	245,6			245,6
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	32,3				
Flüssige Mittel	277,5				277,5
AC	277,5	277,5			277,5
Summe	910,9	524,0	328,9		633,0
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
AC	524,0	524,0			524,0
FVtPL	328,9		328,9		
Passiva					
Finanzschulden	- 9.375,8				- 8.521,0
FLAC	- 9.264,9	- 9.264,9			- 8.521,0
Schulden aus Leasingfinanzierung	- 110,9			- 110,9	
Sonstige Schulden	- 373,9				- 176,6
FLAC	- 159,1	- 159,1			- 158,9
Derivate HFT	- 7,9		- 7,9		- 7,9
Derivate im Hedge Accounting	- 9,8				- 9,8
Sonstige nicht finanzielle Schulden	- 197,1				
Summe	- 9.749,7	- 9.424,0	- 7,9	- 110,9	- 8.679,6
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
FLAC	- 9.424,0	- 9.424,0			- 8.679,9
Derivate HFT	- 7,9		- 7,9		- 7,9

AC = Amortised cost

HFT = Held for trading

FVtPL = Fair value through profit and loss

FLAC = Financial liabilities at amortised costs

Zum 30. Juni 2024 beträgt der Fair Value einer Aktienbeteiligung 150,1 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 168,3 Mio. Euro). Die Veränderung gegenüber dem Vergleichsstichtag beträgt 18,2 Mio. Euro, davon wurden 18,2 Mio. Euro ergebniswirksam erfasst. Diese Beteiligung wird dem Level 1 der Bewertungshierarchie zugeordnet, da für die Aktien ein aktiver Markt vorhanden ist.

Der Fair Value der weiteren Beteiligungen in Höhe von 160,4 Mio. Euro wurde zuletzt zum 31. Dezember 2023 mittels anerkannter Bewertungsverfahren 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. Bei den übrigen Gesellschaften erfolgt die Bewertung anhand des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Der wesentliche Modellparameter beim vereinfachten Ertragswertverfahren ist der

Kapitalisierungszins in Höhe von 7,1 %. Bei den bestandshaltenden Gesellschaften wird der Fair Value auf Basis der Immobilienwerte der jeweiligen Gesellschaften ermittelt. Die Ermittlung der Immobilienwerte erfolgt auf Basis von Angebotspreisen einer Marktdatenbank. Dabei wurde für den Wertansatz das 25 %-Perzentil der Angebotspreise gewählt.

Der Stresstest der relevanten Bewertungsparameter bei den übrigen Gesellschaften erfolgte zum 31. Dezember 2023 durch Anhebung bzw. Senkung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte und bei den Immobiliengesellschaften durch Verwendung des 10 %-Perzentils bzw. Medians der Angebotspreise. Der Stresstest dieser Parameter ergibt bei Verwendung des 10 %-Perzentils sowie Anhebung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte eine Senkung des Fair Values auf 100,3 Mio. Euro und bei Verwendung des Medians sowie Senkung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte eine Erhöhung des Fair Values auf 210,1 Mio. Euro.

10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Hinsichtlich der Darstellung der IFRS 2-Programme der LTI-Vorstandsanstellungsverträge verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023.

11. Sonstiges

Zum 30. Juni 2024 ergaben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2023 keine wesentlichen Veränderungen im Bereich der Eventualverbindlichkeiten.

12. Vorstand und Aufsichtsrat

In der Zusammensetzung des Vorstands ergaben sich bis zum 30. Juni 2024 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2023.

In der Zusammensetzung des Aufsichtsrats ergaben sich folgende Veränderungen:

Dr. Jochen Scharpe hat sein Amt als Aufsichtsratsmitglied der LEG Immobilien SE mit Wirkung zum Ende der Hauptversammlung 2024 niedergelegt.

Christoph Beumer wurde in der Hauptversammlung 2024 zum Aufsichtsratsmitglied der LEG Immobilien SE gewählt.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. Juni 2024 haben sich keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 9. August 2024

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, 9. August 2024

LEG Immobilien SE
Der Vorstand

Lars von Lackum
(CEO)

Dr. Kathrin Köhling
(CFO)

Dr. Volker Wiegel
(COO)

Finanzkalender

● LEG-Finanzkalender 2024

Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2024	8. November
--	-------------

● LEG-Finanzkalender 2025

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2024	10. März
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2025	13. Mai
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2025	7. August
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2025	12. November

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

Kontakt & Impressum

HERAUSGEBER

LEG Immobilien SE
Flughafenstraße 99
D-40474 Düsseldorf
www.leg-se.com

KONTAKT

Investor Relations
Frank Kopfinger
ir@leg-se.com

Der Quartalsbericht zum 30. Juni 2024 liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

