

# Wohnen nachhaltig gestalten

Quartalsbericht zum 31.03.

2022

LEG










<b>3</b>	<b>Über diesen Bericht</b>
<b>3</b>	<b>Kennzahlen Q1 2022</b>
<b>4</b>	<b>Portfolio</b>
<b>8</b>	<b>Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage</b>
<b>16</b>	<b>Risiko- und Chancenbericht</b>
<b>16</b>	<b>Prognosebericht</b>
<b>17</b>	<b>Konzernabschluss</b>
17	Konzernbilanz
18	Konzerngesamtergebnisrechnung
19	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
20	Konzernkapitalflussrechnung
<b>21</b>	<b>Ausgewählte erläuternde Anhangangaben</b>
21	1. Grundlagen des Konzerns
21	2. Der Konzernzwischenabschluss
21	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
21	4. Veränderungen im Konzern
22	5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen
24	6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
28	7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung
31	8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung
36	9. Finanzinstrumente
39	10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
39	11. Sonstiges
39	12. Vorstand und Aufsichtsrat
39	13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
<b>40</b>	<b>Versicherung der gesetzlichen Vertreter</b>
<b>41</b>	<b>Finanzkalender 2022</b>
<b>41</b>	<b>Kontakt &amp; Impressum</b>



## Über diesen Bericht

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

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

-  Gesamtinhaltsverzeichnis
-  Im Dokument suchen
-  Zurück zur letzten Seite

### Weiterführende Informationen

-  Seitenverweis
-  Verweis auf externe Dokumente

## Kennzahlen Q1 2022

T1

		Q1 2022	Q1 2021	+/- %/bp
<b>Ertragslage</b>				
Nettokaltmiete	Mio. €	197,5	168,4	17,3
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	151,0	129,0	17,1
EBITDA	Mio. €	141,1	125,0	12,9
EBITDA bereinigt	Mio. €	147,2	126,0	16,8
EBT	Mio. €	183,3	143,7	27,6
Periodenergebnis	Mio. €	154,5	124,4	24,2
FFO I	Mio. €	121,4	104,1	16,6
FFO I pro Aktie	€	1,67	1,44	16,0
FFO II	Mio. €	119,6	103,8	15,2
FFO II pro Aktie	€	1,64	1,44	14,0
AFFO	Mio. €	51,0	34,3	48,7
AFFO pro Aktie	€	0,70	0,48	45,9
<b>Bilanzielle Kennzahlen</b>				
		31.03.2022	31.12.2021	+/- %/bp
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	19.292,5	19.067,7	1,2
Liquide Mittel	Mio. €	490,1	675,6	-27,5
Eigenkapital	Mio. €	9.139,2	8.953,0	2,1
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	9.069,0	8.885,1	2,1
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	204,6	1.518,1	-86,5
LTV	%	43,1	42,1	+100
Eigenkapitalquote	%	43,7	43,6	+10
EPRA-NTA, verwässert	Mio. €	10.961,8	11.149,1	-1,7
EPRA-NTA pro Aktie, verwässert	€	150,49	146,10	3,0
<b>Weitere Kennzahlen</b>				
		31.03.2022	31.03.2021	+/- %/bp
Wohneinheiten		166.342	144.519	15,1
Ist-Miete	€/qm	6,19	6,04	2,5
Ist-Miete (l-f-l)	€/qm	6,20	6,04	2,7
EPRA-Leerstandsquote	%	3,0	2,9	+10
EPRA-Leerstandsquote (l-f-l)	%	2,4	2,8	-40

bp = Basispunkte

# Portfolio

## Portfoliosegmentierung und Bestand

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

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

Der Immobilienbestand zum 31. März 2022 umfasste 166.342 Wohneinheiten, 1.563 Gewerbeeinheiten sowie 45.526 Garagen und Stellplätze. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 63 qm, die durchschnittliche Monatsmiete bei 6,19 Euro je qm.

## Operative Entwicklung

Die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag am 31. März 2022 bei 6,20 Euro je qm und Monat, was einem Anstieg von 2,7% gegenüber der Miete von vor zwölf Monaten entspricht. Bei der like-for-like-Betrachtung werden 22.672 Wohneinheiten nicht berücksichtigt. Dies sind im Wesentlichen die Ankäufe aus 2021 und erklärt die kleine Differenz zu den oben genannten 6,19 Euro je qm. Für das Geschäftsjahr 2022 hält die LEG an ihrer Prognose fest, die einen Anstieg der Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche um ca. 3% vorsieht.

Der frei finanzierte Bestand macht 80% des Portfolios aus. Die Ist-Miete in diesem Segment stieg im Jahresvergleich um 3,2% auf 6,58 Euro je qm (like-for-like). Innerhalb dieses Segmentes wiesen die Wachstumsmärkte einen Anstieg von 3,1% auf 7,58 Euro je qm (like-for-like) aus. In den stabilen Märkten legte die durchschnittliche Monatsmiete um 3,5% zu und erreichte damit zum Ende des Quartals durchschnittlich 6,28 Euro je qm (like-for-like). In den Märkten mit höheren Renditen stiegen die Mieten um 2,9% auf 5,97 Euro je qm (like-for-like).

Erst im Jahr 2023 wird es wieder eine turnusmäßige Anpassung der Kostenmieten geben. Deshalb stieg die durchschnittliche Monatsmiete im Segment der preisgebundenen Wohnungen nur um 0,4% auf 4,99 Euro je qm (like-for-like) zum Ende des Berichtszeitraums.

Zum 31. März 2022 verbesserte sich die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche gegenüber dem Vorjahresstichtag um 40 Basispunkte von 2,8% auf nun 2,4%. Insgesamt lag die EPRA-Leerstandsquote am Quartalsende bei 3,0% (Vorjahr: 2,9%). Dieser höhere Wert ist entsprechend wiederum auf die Zukäufe zurückzuführen. Diese weisen im Durchschnitt noch einen leicht höheren Leerstand auf als die bereits länger verwalteten Bestände. In der like-for-like-Betrachtung konnte die Leerstandsquote in allen drei Marktsegmenten reduziert werden. In den Wachstumsmärkten reduzierte sie sich um 20 Basispunkte auf 1,6% (like-for-like). In den stabilen Märkten sank die Leerstandsquote von 50 Basispunkten auf 2,4% (like-for-like). Die höchste Reduzierung konnte in den Märkten mit höheren Renditen verzeichnet werden. Hier sank die Leerstandsquote um 70 Basispunkte auf 3,4% (like-for-like). Im frei finanzierten Bestand lag die Leerstandsquote bei 2,5% (Vorjahr: 3,0%) und im preisgebundenen Bestand bei 1,5% (Vorjahr: 1,8%).

T2

## Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte

	Portfolio gesamt										Veränderung auf vergleichbarer Fläche	
	31.03.2022					31.03.2021					Ist-Miete in% Like-for-like	Leerstandsquote (Basispunkte) Like-for-like
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leerstandsquote in %	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leerstandsquote in %		
<b>Wachstumsmärkte</b>	<b>49.401</b>	<b>29,7</b>	<b>3.248.692</b>	<b>6,95</b>	<b>2,3</b>	<b>41.974</b>	<b>29,0</b>	<b>2.799.388</b>	<b>6,82</b>	<b>1,9</b>	<b>2,6</b>	<b>-20</b>
Kreis Mettmann	8.519	5,1	591.713	7,33	1,8	8.491	5,9	590.350	7,11	1,5	3,1	30
Münster	6.170	3,7	411.274	6,94	0,6	6.197	4,3	412.093	6,81	1,0	1,9	-30
Düsseldorf	5.704	3,4	371.752	8,25	1,2	5.420	3,8	352.324	8,09	2,4	2,1	-110
Köln	4.235	2,5	286.809	7,57	2,5	4.132	2,9	278.583	7,35	1,9	2,3	20
Aachen	2.430	1,5	164.255	5,42	2,2	2.300	1,6	153.886	5,29	3,2	1,3	-90
Sonstige Standorte	22.343	13,4	1.422.889	6,49	3,2	15.434	10,7	1.012.152	6,30	2,3	3,0	0
<b>Stabile Märkte</b>	<b>66.417</b>	<b>39,9</b>	<b>4.234.382</b>	<b>5,95</b>	<b>2,8</b>	<b>60.504</b>	<b>41,9</b>	<b>3.853.069</b>	<b>5,77</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>-50</b>
Dortmund	13.752	8,3	898.960	5,73	2,4	13.705	9,5	895.884	5,54	2,7	3,3	-30
Kreis Unna	6.809	4,1	424.219	5,38	2,5	6.811	4,7	424.503	5,29	3,4	1,8	-70
Mönchengladbach	6.440	3,9	408.126	6,32	1,5	6.440	4,5	408.088	6,17	2,0	2,4	-60
Essen	3.560	2,1	228.768	5,93	3,4	3.371	2,3	217.498	5,73	3,5	2,6	-30
Bielefeld	3.234	1,9	201.168	6,68	1,4	3.206	2,2	199.286	6,49	1,4	2,5	-10
Sonstige Standorte	32.622	19,6	2.073.139	6,03	3,1	26.971	18,7	1.707.810	5,84	3,1	3,1	-50
<b>Märkte mit höheren Renditen</b>	<b>50.524</b>	<b>30,4</b>	<b>3.053.537</b>	<b>5,70</b>	<b>4,4</b>	<b>42.041</b>	<b>29,1</b>	<b>2.553.659</b>	<b>5,56</b>	<b>4,4</b>	<b>2,5</b>	<b>-70</b>
Kreis Recklinghausen	9.029	5,4	549.285	5,53	2,8	9.018	6,2	548.608	5,45	3,3	1,4	-50
Gelsenkirchen	7.251	4,4	414.399	5,79	7,0	7.261	5,0	414.951	5,65	8,5	2,4	-160
Wilhelmshaven	6.857	4,1	397.353	5,70	7,9	0	0,0	0	0	0	0	0
Duisburg	6.324	3,8	382.639	6,17	2,5	6.317	4,4	382.217	5,97	2,9	3,4	-40
Hamm	4.817	2,9	288.300	5,66	2,5	4.817	3,3	288.314	5,52	2,9	2,6	-30
Sonstige Standorte	16.246	9,8	1.021.561	5,60	3,5	14.628	10,1	919.569	5,44	3,6	2,9	-60
<b>Gesamt</b>	<b>166.342</b>	<b>100,0</b>	<b>10.536.611</b>	<b>6,19</b>	<b>3,0</b>	<b>144.519</b>	<b>100,0</b>	<b>9.206.116</b>	<b>6,04</b>	<b>2,9</b>	<b>2,7</b>	<b>-40</b>



## T3

## Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte			Märkte mit höheren Renditen			Gesamt		
		31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
<b>Wohnungen preisgebunden</b>													
Anzahl		11.458	11.916	11.002	14.592	15.888	15.534	7.178	8.082	8.007	33.228	35.886	34.543
Fläche	qm	783.946	814.490	750.561	986.562	1.077.493	1.053.390	472.292	530.412	525.292	2.242.800	2.422.395	2.329.242
Ist-Miete	€/qm	5,41	5,38	5,29	4,96	4,93	4,89	4,59	4,57	4,54	5,04	5,00	4,94
EPRA-Leerstandsquote	%	1,2	1,1	1,0	2,0	2,1	2,3	2,0	1,7	2,3	1,7	1,7	1,8
<b>Wohnungen frei finanziert</b>													
Anzahl		37.943	37.311	30.972	51.825	50.532	44.970	43.346	42.460	34.034	133.114	130.303	109.976
Fläche	qm	2.464.747	2.422.828	2.048.827	3.247.819	3.157.123	2.799.679	2.581.245	2.524.352	2.028.367	8.293.811	8.104.303	6.876.873
Ist-Miete	€/qm	7,44	7,40	7,39	6,26	6,23	6,11	5,91	5,87	5,84	6,51	6,47	6,42
EPRA-Leerstandsquote	%	2,5	2,3	2,2	2,9	2,7	3,1	4,7	4,4	4,8	3,3	3,0	3,2
<b>Wohnungen gesamt</b>													
Anzahl		49.401	49.227	41.974	66.417	66.420	60.504	50.524	50.542	42.041	166.342	166.189	144.519
Fläche	qm	3.248.692	3.237.319	2.799.388	4.234.382	4.234.615	3.853.069	3.053.537	3.054.764	2.553.659	10.536.611	10.526.699	9.206.116
Ist-Miete	€/qm	6,95	6,89	6,82	5,95	5,90	5,77	5,70	5,63	5,56	6,19	6,13	6,04
EPRA-Leerstandsquote	%	2,3	2,1	1,9	2,8	2,6	2,9	4,4	4,0	4,4	3,0	2,8	2,9
<b>Gewerbe gesamt</b>													
Anzahl											1.563	1.576	1.346
Fläche	qm										252.907	254.164	226.357
<b>Garagen und Stellplätze gesamt</b>													
Anzahl											45.526	45.438	39.205
<b>Sonstiges gesamt</b>													
Anzahl											3.161	3.123	2.814

**Wertentwicklung**

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

im ersten Quartal nicht vorgenommen. Zum 31. März 2022 betrug die Mietrendite 4,3% was einem Mietmultiplikator von 23,4 entspricht.

Gemäß der EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Wohnportfolios einer anfänglichen Nettorendite (Net Initial Yield) von 3,2%.

T4

**Marktsegmente**

31.03.2022	Wohneinheiten	Vermögenswert Wohnen in Mio. € <sup>1</sup>	Anteil am Vermö- genswert Wohnen in %	Wert/qm in €	Multiplikator Ist-Nettokaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u. a. in Mio. € <sup>2</sup>	Gesamt- vermögenswert in Mio. €
<b>Wachstumsmärkte</b>	<b>49.401</b>	<b>7.858</b>	<b>43</b>	<b>2.419</b>	<b>29,2x</b>	<b>334</b>	<b>8.191</b>
Kreis Mettmann	8.519	1.498	8	2.537	28,8x	73	1.572
Münster	6.170	1.101	6	2.668	31,9x	55	1.156
Düsseldorf	5.704	1.182	7	3.141	31,7x	54	1.236
Köln	4.235	901	5	3.122	34,9x	30	931
Aachen	2.430	293	2	1.771	27,8x	7	300
Sonstige Standorte	22.343	2.883	16	2.037	26,5x	115	2.998
<b>Stabile Märkte</b>	<b>66.417</b>	<b>6.672</b>	<b>37</b>	<b>1.570</b>	<b>22,2x</b>	<b>230</b>	<b>6.902</b>
Dortmund	13.752	1.550	9	1.716	25,3x	58	1.608
Kreis Unna	6.809	512	3	1.219	19,1x	20	532
Mönchengladbach	6.440	684	4	1.671	21,4x	16	700
Essen	3.560	348	2	1.512	21,6x	12	361
Bielefeld	3.234	393	2	1.945	24,1x	11	404
Sonstige Standorte	32.622	3.185	18	1.528	21,6x	112	3.297
<b>Märkte mit höheren Renditen</b>	<b>50.524</b>	<b>3.549</b>	<b>20</b>	<b>1.162</b>	<b>17,5x</b>	<b>116</b>	<b>3.665</b>
Kreis Recklinghausen	9.029	677	4	1.222	18,8x	21	698
Gelsenkirchen	7.251	453	3	1.086	16,7x	10	463
Wilhelmshaven	6.857	365	2	915	14,4x	21	386
Duisburg	6.324	547	3	1.435	19,7x	30	577
Hamm	4.817	354	2	1.225	17,9x	5	360
Sonstige Standorte	16.246	1.154	6	1.136	17,4x	28	1.182
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>166.342</b>	<b>18.079</b>	<b>100</b>	<b>1.713</b>	<b>23,4x</b>	<b>680</b>	<b>18.759</b>
Erbbaurechte und unbebaute Flächen							242
<b>Gesamt-Immobilienbewertung (IAS 40)</b>							<b>19.001</b>
Anzahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Baukosten							26
Immobilien im Bau (IAS 40)							291
Vorräte (IAS 2)							0
Eigegenutzte Immobilien (IAS 16)							86
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)							21
<b>Gesamtbilanz</b>							<b>19.426</b>

<sup>1</sup> Davon ausgenommen sind 472 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 761 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

<sup>2</sup> Davon ausgenommen sind 761 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 472 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze.

## Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

### Ertragslage

T5

#### Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.– 31.03.2022	01.01.– 31.03.2021
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	151,0	129,0
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,6	-0,2
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,3	1,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	0,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	3,0	1,4
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-16,6	-11,5
Andere Erträge	0,0	0,0
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>137,1</b>	<b>120,6</b>
Zinserträge	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	-32,3	-24,9
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	33,4	0,0
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	45,1	48,0
<b>Finanzergebnis</b>	<b>46,2</b>	<b>23,1</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>183,3</b>	<b>143,7</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-28,8	-19,3
<b>Periodenergebnis</b>	<b>154,5</b>	<b>124,4</b>

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung konnte im Wesentlichen aufgrund gestiegener Nettokaltmieten um 17,1 % auf 151,0 Mio. Euro gesteigert werden.

Das bereinigte EBITDA hat sich um 16,8 % von 126,0 Mio. Euro auf 147,2 Mio. Euro erhöht. Die bereinigte EBITDA-Marge bewegt sich im Berichtszeitraum mit 74,5 % nahezu auf Vorjahresniveau (Vergleichszeitraum: 74,8 %).

Der Anstieg der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen ist im Wesentlichen auf gestiegene Kosten für Beratung zurückzuführen.

Der Anstieg des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen auf 33,4 Mio. Euro resultiert aus der Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. zum beizulegenden Zeitwert.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus den Wandelschuldverschreibungen von 45,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 48,0 Mio. Euro).

Für den Berichtszeitraum wurden laufende Ertragsteuern in Höhe von -0,3 Mio. Euro erfolgswirksam erfasst.

### Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T6

#### Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	01.01.– 31.03.2022	01.01.– 31.03.2021
Nettokaltmieten	197,5	168,4
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	-2,0	-0,7
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-19,4	-16,2
Personalaufwand	-25,7	-21,1
Wertberichtigung Mietforderungen	-4,2	-2,3
Abschreibungen	-2,6	-2,6
Sonstiges	7,4	3,5
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>151,0</b>	<b>129,0</b>
<b>Net Operating Income-Marge (in %)</b>	<b>76,5</b>	<b>76,6</b>
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,1	1,6
Abschreibungen	2,6	2,6
<b>Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>154,7</b>	<b>133,2</b>
<b>Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)</b>	<b>78,3</b>	<b>79,1</b>

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 22,0 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentliche Treiber der Entwicklung waren die Ausweitung der Mehrwertdienstleistungen um 3,9 Mio. Euro im Bereich Sonstiges sowie die um 29,1 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 2,7 % zulegen. Gegenläufig wirkten sich die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen um 3,2 Mio. Euro sowie der Anstieg der Personalaufwendungen um 4,6 Mio. Euro aus, der im Wesentlichen auf eine gestiegene Mitarbeiterzahl zurückzuführen ist.



Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum leicht von 79,1% auf 78,3% gesunken.

T7

<b>EPRA-Leerstandsquote</b>		
in Mio. €	31.03.2022	31.03.2021
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	17,8	20,1
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	26,2	21,2
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	749,5	719,1
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	863,3	723,0
<b>EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in %)</b>	<b>2,4</b>	<b>2,8</b>
<b>EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in %)</b>	<b>3,0</b>	<b>2,9</b>

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Basis konnte im Vergleich zum Vergleichszeitraum von 2,8% auf 2,4% gesenkt werden.

Die EPRA-Capex-Darstellung gliedert die Aktivierungen der Investitionen auf und leitet auf die Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien über. Die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen haben sich, aufgeteilt in Development (Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken in Höhe von 6,8 Mio. Euro) und Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (63,8 Mio. Euro), im Berichtszeitraum um 4,6% auf 70,6 Mio. Euro erhöht. Gegenläufig wirkte sich der Rückgang der Akquisitionen um 98,5 Mio. Euro aus.

T8

<b>EPRA-Capex</b>		
in Mio. €	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
Akquisitionen	86,4	184,9
Development	6,8	0,5
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	63,8	69,3
Mietflächenerweiterung	0,8	0,9
ohne Mietflächenerweiterung	65,4	68,4
<b>Gesamtinvestitionen</b>	<b>157,0</b>	<b>254,7</b>
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Capex	-5,4	-3,4
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Kaufpreisenkosten	9,5	-111,0
<b>Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>161,1</b>	<b>140,3</b>

Neben dem Anstieg der wertsteigernden Modernisierungen um 3,0 Mio. Euro auf 72,8 Mio. Euro führte die Erhöhung der aufwandswirksamen Instandhaltungen um 1,0 Mio. Euro auf 25,4 Mio. Euro zu Gesamtinvestitionen im Berichtszeitraum von 98,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 94,2 Mio. Euro). Für die Berechnung der Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind die Investitionen für Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken, Verkehrsicherungsmaßnahmen bei Portfolioankäufen sowie aktivierte Eigenleistungen aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden. Bereinigt liegen die Gesamtinvestitionen bei 85,1 Mio. Euro und die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen je Quadratmeter bei 7,89 Euro (Vergleichszeitraum: 9,44 Euro). Die Aktivierungsquote nach Bereinigungen beträgt im Berichtszeitraum 70,7% (Vergleichszeitraum: 75,5%).

T9

<b>Instandhaltung und Modernisierung</b>		
in Mio. €	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
Instandhaltungsaufwand	25,4	24,4
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	24,4	23,4
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	72,8	69,8
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	73,0	68,9
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>98,2</b>	<b>94,2</b>
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	97,4	92,3
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	10,78	9,43
<b>Bereinigte Gesamtinvestitionen</b>	<b>85,1</b>	<b>89,0</b>
<b>Bereinigte durchschnittliche Investitionen je Quadratmeter (Euro je qm)</b>	<b>7,89</b>	<b>9,44</b>

## Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

T10

### Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	24,8	21,4
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-25,0	-21,4
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,2
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,2</b>

Im Berichtszeitraum gab es einen Anstieg der Erlöse aus Veräußerungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 24,8 Mio. Euro und betreffen im Wesentlichen Verkäufe von Immobilien, die zum 31. Dezember 2021 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und mit dem kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert bewertet wurden.

## Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Im Berichtszeitraum wurden keine Vorratsimmobilien veräußert. Bei dem zum 31. März 2022 im Vorratsvermögen verbliebenen Immobilienbestand handelt es sich mit 0,2 Mio. Euro um Grundstücke in der Erschließung.

## Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T11

### Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7,2	-3,7
Personalaufwand	-7,6	-6,5
Bezogene Leistungen	-0,6	-0,3
Abschreibungen	-1,2	-1,0
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>-16,6</b>	<b>-11,5</b>
Abschreibungen	1,2	1,0
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	4,6	1,3
<b>Bereinigte Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>-10,7</b>	<b>-9,3</b>

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Kosten für Beratung. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind demzufolge in den ersten drei Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 1,4 Mio. Euro gestiegen.

## Finanzergebnis

T12

### Finanzergebnis

in Mio. €	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
Zinserträge	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	-32,3	-24,9
<b>Zinsergebnis (netto)</b>	<b>-32,3</b>	<b>-24,9</b>
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	33,4	0,0
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	45,1	48,0
<b>Finanzergebnis</b>	<b>46,2</b>	<b>23,1</b>

Die Zinsaufwendungen stiegen im ersten Quartal 2022 gegenüber dem Vergleichszeitraum um -7,4 Mio. Euro auf -32,3 Mio. Euro. Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den nach dem Vergleichszeitraum ausgegebenen Unternehmensanleihen.

Im Jahresvergleich sank die Durchschnittsverzinsung auf 1,16 % zum 31. März 2022 (31. März 2021: 1,29 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 7,33 Jahren (31. März 2021: 7,5 Jahre).

Der Anstieg des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen auf 33,4 Mio. Euro resultiert aus der Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. zum beizulegenden Zeitwert.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus den Wandelschuldverschreibungen von 45,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 48,0 Mio. Euro).

## Steuern vom Einkommen und Ertrag

T13

### Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
Laufende Ertragsteuern	-0,3	-1,7
Latente Steuern	-28,5	-17,6
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>-28,8</b>	<b>-19,3</b>

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 19,5% gemäß der Konzern-Steuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 18,5%). Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf den erworbenen Adler-Gesellschaften.

### Überleitung zum FFO

Eine wesentliche Steuerungskennzahl der LEG-Gruppe stellt der FFO I dar. Die LEG-Gruppe unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustierter FFO I). Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem [Glossar des Geschäftsberichts 2021](#) entnommen werden.

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

T14

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

in Mio. €	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
Nettokaltmieten	197,5	168,4
Ergebnis aus Betriebskosten	-2,0	-0,7
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-19,4	-16,2
Personal	-25,7	-21,1
Wertberichtigungen Mietforderungen	-4,2	-2,3
Sonstiges	7,4	3,5
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,1	1,6
<b>Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>154,7</b>	<b>133,2</b>
<b>Bereinigtes Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>3,2</b>	<b>2,1</b>
Personal	-7,6	-6,5
Sachaufwand	-7,7	-4,1
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	4,6	1,3
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0
<b>Bereinigte Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>-10,7</b>	<b>-9,3</b>
Bereinigte andere Erträge	0,0	-
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>147,2</b>	<b>126,0</b>
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-26,8	-20,5
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	1,0	-1,4
<b>FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>121,4</b>	<b>104,1</b>
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	0,0	0,0
<b>FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>121,4</b>	<b>104,1</b>
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien</b>	<b>72.839.625</b>	<b>72.095.943</b>
<b>FFO I pro Aktie</b>	<b>1,67</b>	<b>1,44</b>
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	-0,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,3	-0,1
<b>FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)</b>	<b>119,6</b>	<b>103,8</b>
Capex	-70,4	-69,8
<b>Capex-adjustierter FFO I (AFFO)</b>	<b>51,0</b>	<b>34,3</b>

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 121,4 Mio. Euro um 16,6 % höher als im Vergleichszeitraum (104,1 Mio. Euro). Der Anstieg ist insbesondere auf die positiven Effekte aus gestiegenen Nettokaltmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen zurückzuführen.

Aufgrund steigender Zinsaufwendungen ergibt sich ein Rückgang des Zinsdeckungsgrads (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen) von 615 % im Vergleichszeitraum auf 549 % im Berichtszeitraum.

## 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:

T15

### EPRA-Ergebnis je Aktie – unverwässert

in Mio. €	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	153,7	123,7
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-1,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,7	0,2
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	1,3	0,2
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-45,1	-48,0
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,0	0,1
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	0,1	0,4
Refinanzierungsaufwendungen	0,0	0,0
Übrige Zinsaufwendungen	1,0	0,5
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,7	0,0
<b>EPRA-Periodenergebnis</b>	<b>112,1</b>	<b>75,2</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	72.839.625	72.095.943
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,54	1,04
Potenziell verwässernde Aktien	-	-
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	-	-
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	-	-
<b>EPRA-Periodenergebnis (verwässert)</b>	<b>112,1</b>	<b>75,2</b>
Anzahl verwässerter Aktien	72.839.625	72.095.943
= EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	1,54	1,04



## Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

T16

### Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

in Mio. €	31.03.2022	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.292,5	19.067,7
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	25,6	23,4
Andere langfristige Vermögenswerte	901,0	594,4
Langfristige Vermögenswerte	20.219,1	19.685,5
Forderungen und übrige Vermögenswerte	170,8	155,6
Flüssige Mittel	490,1	675,6
Kurzfristige Vermögenswerte	660,9	831,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	21,0	37,0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>20.901,0</b>	<b>20.553,7</b>
Eigenkapital	9.139,2	8.953,0
Finanzschulden (langfristig)	8.864,4	7.367,0
Andere langfristige Schulden	2.285,5	2.335,0
Langfristiges Fremdkapital	11.149,9	9.702,0
Finanzschulden (kurzfristig)	204,6	1.518,1
Andere kurzfristige Schulden	407,3	380,6
Kurzfristiges Fremdkapital	611,9	1.898,7
<b>Summe Passiva</b>	<b>20.901,0</b>	<b>20.553,7</b>

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhen sich im Wesentlichen durch Zugänge aus Ankäufen in Höhe von 162,7 Mio. Euro und Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 70,6 Mio. Euro.

Bedingt durch den Ankauf (283,2 Mio. Euro) und die Aufwertung (33,4 Mio. Euro) weiterer Anteile an der Brack Capital Properties N.V. stiegen die anderen langfristigen Vermögenswerte signifikant im Vergleich zum 31. Dezember 2021.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das verbleibende Geschäftsjahr als andere Vorräte (19,5 Mio. Euro) und die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 25,1 Mio. Euro sowie gegensätzlich dazu die Ablösung kurzfristig investierter Finanzmittel (30,0 Mio. Euro) tragen maßgeblich zur Entwicklung der Forderungen und übrigen Vermögenswerte bei.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist gegenüber dem Vergleichsstichtag um 185,5 Mio. Euro auf 490,1 Mio. Euro gesunken. Hierfür verantwortlich sind vor allem planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von Bankdarlehen mit –1.412,1 Mio. Euro, die oben beschriebene Investition in die Beteiligung Brack Capital Properties N.V. und hohe Ausgaben für Akquisitions- und Investitionstätigkeiten (–161,1 Mio. Euro). Demgegenüber steht die Begebung von Unternehmensanleihen von netto 1.482,4 Mio. Euro.

Während die Finanzschulden im Wesentlichen durch die Aufnahme neuer Darlehen und die Ausgabe von Unternehmensanleihen ansteigen, verringern sich die anderen langfristigen Schulden um –49,5 Mio. Euro, v. a. bedingt durch die Bewertung der Derivate für die in 2017 ausgegebene Wandelschuldverschreibung (–64,3 Mio. Euro). Die anderen kurzfristigen Schulden erhöhen sich zum 31. März 2022 u. a. durch höhere Lieferverbindlichkeiten (+40,1 Mio. Euro).

## EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

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

Die LEG Immo weist zum 31. März 2022 einen EPRA-NTA in Höhe von 10.961,8 Mio. Euro bzw. 150,49 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG-Gruppe entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis. Zum 31. März 2022 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

T17

### EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

Mio. Euro	31.03.2022			31.12.2021		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>9.114,1</b>	<b>9.114,1</b>	<b>9.114,1</b>	<b>8.927,9</b>	<b>8.927,9</b>	<b>8.927,9</b>
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	29,9	29,9	29,9	455,7	455,7	455,7
<b>Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert</b>	<b>9.144,0</b>	<b>9.144,0</b>	<b>9.144,0</b>	<b>9.383,6</b>	<b>9.383,6</b>	<b>9.383,6</b>
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.090,7	2.079,0	-	2.056,5	2.044,8	-
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	45,6	45,6	-	95,2	95,2	-
Firmenwert, der aus latenten Steuern resultiert	-267,3	-267,3	-267,3	-267,3	-267,3	-267,3
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	-	-35,9	-35,9	-	-103,4	-103,4
Immaterielle Vermögenswerte	-	-3,6	-	-	-3,8	-
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	-	-	-138,2	-	-	-307,4
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	26,9	-	-	59,5
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	-	-	-	-	-	-
Geschätzte Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	1.868,3	-	-	1.843,9	-	-
<b>NAV</b>	<b>12.881,3</b>	<b>10.961,8</b>	<b>8.729,5</b>	<b>13.111,9</b>	<b>11.149,1</b>	<b>8.765,0</b>
verwässerte Anzahl Stammaktien	72.839.625	72.839.625	72.839.625	76.310.308	76.310.308	76.310.308
<b>NAV pro Aktie</b>	<b>176,84</b>	<b>150,49</b>	<b>119,85</b>	<b>171,82</b>	<b>146,10</b>	<b>114,86</b>

<sup>1</sup> Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten führt zu einem NTA in Höhe von 12.817,2 Mio. Euro bzw. 175,96 Euro pro Aktie

## Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2021 durch Auszahlungen für Investitionen leicht erhöht, wodurch sich zum Zwischenberichtsstichtag ein leicht gestiegenes Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 43,1% ergeben hat (31. Dezember 2021: 42,1%).

T18

### LTV

in Mio. €	31.03.2022	31.12.2021
Finanzschulden	9.069,0	8.885,1
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	24,9	27,4
Abzüglich flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente <sup>1</sup>	530,1	745,6
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>8.514,0</b>	<b>8.112,1</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.292,5	19.067,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	21,0	37,0
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	25,6	23,4
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen <sup>1</sup>	435,8	119,2
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	0,4	1,8
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>19.775,3</b>	<b>19.249,1</b>
<b>Loan to Value Ratio (LTV) in %</b>	<b>43,1</b>	<b>42,1</b>

<sup>1</sup> Die Ermittlungssystematik wurde zum 31. März 2022 an den aktuellen Marktstandard angepasst. Die Nettofinanzverbindlichkeiten werden um die kurzfristigen Anlagen gekürzt, das Immobilienvermögen um die Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen ergänzt. Die Angabe zum 31. Dezember 2021 wurde entsprechend angepasst.

## Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 154,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 124,4 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 9.139,2 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 8.953,0 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 43,7% (31. Dezember 2021: 43,6%).

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

T19

### Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	116,1	98,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-465,4	-143,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	163,8	483,4
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-185,5</b>	<b>438,1</b>

Im Berichtszeitraum wirkten sich höhere Einzahlungen aus Nettokaltmieten positiv auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aus.

Im Wesentlichen trugen Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios mit Auszahlungen in Höhe von -161,1 Mio. Euro und von -54,8 Mio. Euro für selbstgenutztes Anlagevermögen zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führten vor allem Einzahlungen aus der Veräußerung von Objekten in Höhe von 5,2 Mio. Euro sowie der Erwerb weiterer Anteile an der Brack Capital von 283,2 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -465,4 Mio. Euro. Gegenläufig wirkte sich die Rückzahlung kurzfristig investierter Finanzmittel von 30,0 Mio. Euro aus.

Im ersten Quartal 2022 waren laufende Tilgungen von Bankdarlehen (-1.412,1 Mio. Euro) und gegenläufig die Aufnahme neuer Darlehen mit 100,0 Mio. Euro sowie die Begebung einer Unternehmensanleihe in Höhe von 1.482,4 Mio. Euro die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 163,8 Mio. Euro.

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

## Risiko- und Chancenbericht

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

## Prognosebericht

Auf Basis der Entwicklung in den ersten drei Monaten 2022 sieht die LEG sich insgesamt gut aufgestellt, ihre Gewinnziele für das Geschäftsjahr 2022 zu bestätigen. Für detaillierte Erläuterungen zur Prognose wird an dieser Stelle auf den [Geschäftsbericht 2021 Seite 80](#) verwiesen.

T20

### Ausblick 2022

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



# Konzernbilanz

T21

## Aktiva

in Mio. €	31.03.2022	31.12.2021
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>20.219,1</b>	<b>19.685,5</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.292,5	19.067,7
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	25,6	23,4
Sachanlagen	140,5	88,8
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	306,8	374,6
Anteile an assoziierten Unternehmen	11,5	10,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	432,9	111,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,2	0,2
Aktive latente Steuern	9,1	9,1
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>660,9</b>	<b>831,2</b>
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	22,0	2,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	137,1	143,2
Forderungen aus Ertragsteuern	11,7	9,5
Flüssige Mittel	490,1	675,6
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>21,0</b>	<b>37,0</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>20.901,0</b>	<b>20.553,7</b>

## Passiva

in Mio. €	31.03.2022	31.12.2021
<b>Eigenkapital</b>	<b>9.139,2</b>	<b>8.953,0</b>
Gezeichnetes Kapital	72,8	72,8
Kapitalrücklage	1.639,2	1.639,2
Kumulierte sonstige Rücklagen	7.402,1	7.215,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	9.114,1	8.927,9
Nicht beherrschende Anteile	25,1	25,1
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>11.149,9</b>	<b>9.702,0</b>
Pensionsrückstellungen	123,5	142,9
Sonstige Rückstellungen	4,5	6,7
Finanzschulden	8.864,4	7.367,0
Sonstige Schulden	133,7	200,0
Passive latente Steuern	2.023,8	1.985,4
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>611,9</b>	<b>1.898,7</b>
Pensionsrückstellungen	6,2	6,7
Sonstige Rückstellungen	28,3	25,2
Steuerrückstellungen	0,2	0,2
Finanzschulden	204,6	1.518,1
Sonstige Schulden	355,5	331,4
Steuerschulden	17,1	17,1
<b>Summe Passiva</b>	<b>20.901,0</b>	<b>20.553,7</b>

## Konzerngesamtergebnisrechnung

T22

in Mio. €	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>151,0</b>	<b>129,0</b>
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	283,1	231,2
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-132,1	-102,2
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,2</b>
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	24,8	21,4
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-25,0	-21,4
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,2
<b>Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>0,3</b>	<b>1,9</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	-	1,1
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-0,9
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	0,0	-0,2
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>3,0</b>	<b>1,4</b>
Erlöse aus sonstigen Leistungen	5,2	3,0
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-2,2	-1,6
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>-16,6</b>	<b>-11,5</b>
<b>Andere Erträge</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>137,1</b>	<b>120,6</b>
Zinserträge	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	-32,3	-24,9
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	33,4	0,0
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	45,1	48,0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>183,3</b>	<b>143,7</b>
Ertragsteuern	-28,8	-19,3
<b>Periodenergebnis</b>	<b>154,5</b>	<b>124,4</b>

in Mio. €	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
<b>Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)</b>	<b>32,1</b>	<b>12,4</b>
<b>Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden</b>		
<b>Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen</b>	<b>18,9</b>	<b>5,6</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	23,0	6,8
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-4,1	-1,2
<b>Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden</b>		
<b>Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen</b>	<b>13,2</b>	<b>6,8</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	18,9	9,7
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-5,7	-2,9
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>186,6</b>	<b>136,8</b>
<b>Vom Periodenergebnis entfallen auf:</b>		
Nicht beherrschende Anteile	0,8	0,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	153,7	123,7
<b>Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:</b>		
Nicht beherrschende Anteile	0,8	0,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	185,8	136,1
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €</b>	<b>2,11</b>	<b>1,72</b>
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in €</b>	<b>1,37</b>	<b>0,97</b>

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

T23

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzern-gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Versicherungs-mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions-verpflichtungen	Zeitwert-anpassung Zinsderivate in Sicherungs-beziehungen			
in Mio. €								
<b>Stand zum 01.01.2021</b>	<b>72,1</b>	<b>1.553,1</b>	<b>5.824,8</b>	<b>- 50,1</b>	<b>- 34,3</b>	<b>7.365,6</b>	<b>24,3</b>	<b>7.389,9</b>
Periodenergebnis	-	-	123,7	-	-	123,7	0,7	124,4
sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	6,8	5,6	12,4	0,0	12,4
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>123,7</b>	<b>6,8</b>	<b>5,6</b>	<b>136,1</b>	<b>0,7</b>	<b>136,8</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstiges	-	-	0,4	-	-	0,4	-	0,4
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-0,6	-0,6
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-0,1	-0,1
<b>Stand zum 31.03.2021</b>	<b>72,1</b>	<b>1.553,1</b>	<b>5.948,9</b>	<b>- 43,3</b>	<b>- 28,7</b>	<b>7.502,1</b>	<b>24,3</b>	<b>7.526,4</b>
<b>Stand zum 01.01.2022</b>	<b>72,8</b>	<b>1.639,2</b>	<b>7.274,9</b>	<b>- 43,1</b>	<b>- 15,9</b>	<b>8.927,9</b>	<b>25,1</b>	<b>8.953,0</b>
Periodenergebnis	-	-	153,7	-	-	153,7	0,8	154,5
sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	13,2	18,9	32,1	0,0	32,1
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>153,7</b>	<b>13,2</b>	<b>18,9</b>	<b>185,8</b>	<b>0,8</b>	<b>186,6</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstiges	-	-	0,4	-	-	0,4	-0,6	-0,2
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-	-
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-0,2	-0,2
<b>Stand zum 31.03.2022</b>	<b>72,8</b>	<b>1.639,2</b>	<b>7.429,0</b>	<b>- 29,9</b>	<b>3,0</b>	<b>9.114,1</b>	<b>25,1</b>	<b>9.139,2</b>

## Konzernkapitalflussrechnung

T24

in Mio. €	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>137,1</b>	<b>120,6</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4,0	4,4
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-1,9
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,3	-
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-3,2	-0,7
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	4,1	2,3
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-48,7	-36,5
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	51,2	31,1
Zinsauszahlungen	-26,8	-20,5
Erhaltene Steuern	0,0	1,2
Gezahlte Steuern	-1,6	-1,5
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>116,1</b>	<b>98,5</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-161,1	-140,3
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5,2	5,0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-54,8	-2,5
Veränderung der Geldanlagen in Wertpapiere	30,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in Beteiligungen	-283,2	-6,0
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-1,5	-
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-465,4</b>	<b>-143,8</b>

in Mio. €	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Aufnahme von Bankdarlehen	100,0	-
Tilgung von Bankdarlehen	-1.412,1	-7,1
Begebung von Unternehmensanleihen	1.482,4	494,2
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-3,5	-3,6
Übrige Auszahlungen	-1,0	-
Ausschüttungen an Aktionäre	0,0	0,0
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-2,0	-0,1
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>163,8</b>	<b>483,4</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-185,5</b>	<b>438,1</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	675,6	335,4
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>490,1</b>	<b>773,5</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelbestands</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	490,1	773,5
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>490,1</b>	<b>773,5</b>



# Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 31.03.2022

## 1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien SE, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“) und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften, hier insbesondere die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG“) und deren Tochter- und Enkelgesellschaften (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“), zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. März 2022 hielt die LEG-Gruppe 167.905 (31. März 2021: 145.860) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (167.671 (31. März 2021: 145.855) Einheiten ohne IFRS-5-Objekte).

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

Der Konzernzwischenabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern 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 Immo hat den Konzernzwischenabschluss nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und deren Auslegung durch das International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC) aufgestellt. Auf Grundlage des Wahlrechts des IAS 34.10 erfolgte die Darstellung des Anhangs in verkürzter Form. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden. Die LEG-Gruppe erzielt im Wesentlichen Ergebnisse aus der Vermietung und Verpachtung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Vermietung und Verpachtung ist dabei im Wesentlichen unabhängig von Saison- und Konjunkteinflüssen.

## 3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

## 4. Veränderungen im Konzern

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

## 5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, können etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen. Die aktuelle Covid-19-Situation wurde bei den Ermessensentscheidungen berücksichtigt. Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen. Anhaltspunkte für die Durchführung eines unterjährigen Wertminderungstests des Geschäfts- oder Firmenwerts liegen nicht vor.

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

### Entwicklung Immobilienpreise und -nachfrage

Für die zukünftige Preisentwicklung werden auch weiterhin Angebot und Nachfrage nach Wohnraum maßgeblich sein. Es ist davon auszugehen, dass die Bautätigkeit zwar auf hohem Niveau bestehen bleibt, jedoch weiterhin hinter der Nachfrageentwicklung zurücksteht. Über das in weiten Teilen vorliegende Angebotsdefizit bleiben die Rahmenbedingungen für steigende Preise somit weiterhin bestehen.

### Entwicklung Mietausfälle und Mietstundungen

Aktuell sind nur leicht erhöhte Mietausfälle zu registrieren. Ursächlich sind hier u. a. die umfangreichen Zahlungen von staatlichen Transferleistungen. Potenzielle Mietausfälle aus Gewerbeimmobilien sind, aufgrund der LEG-spezifischen geringen Gewerbevermietung, derzeit als nicht wesentlich einzuordnen.

### Wohnungsleerstand

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

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

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

### Krieg in der Ukraine

Nach dem Überfall auf die Ukraine durch die Russische Föderation am 24. Februar 2022 haben sich die Ölpreise kurzfristig auf mehr als 100 Dollar pro Barrel und die Gaspreise auf mehr als 220 Euro pro MWh erhöht. Gleichzeitig hat die Regierung der Bundesrepublik Deutschland zusammen mit der Europäischen Union und der NATO weitreichende Sanktionen gegen die Russische Föderation beschlossen, u. a. die Aussetzung der Inbetriebnahme von Nord Stream 2 und den Ausschluss russischer Banken aus dem internationalen Zahlungssystem SWIFT. Zudem haben diverse westliche Staaten Militär- und Finanzhilfen für die Ukraine beschlossen und umgesetzt. Ob und in welchem Umfang weitere Sanktionen beschlossen werden oder sich der Konflikt möglicherweise weiter verschärft, kann derzeit nicht beurteilt werden. Die Bundesregierung hat sich in der Folge mit großem Nachdruck um die Reduktion der Importe fossiler Brennstoffe aus der Russischen Föderation bemüht. Angesichts des Volumens importierten Erdgases wird ein Ersatz der russischen Lieferungen jedoch einige Zeit in Anspruch nehmen. Die Bundesregierung hat deshalb auf die beobachtbaren Energiepreissteigerungen mit sozialpolitischen Maßnahmen reagiert, u. a. mit der Einführung eines einmaligen Energiegeldes. Nach erster Einschätzung erwartet die LEG aus heutiger Sicht keine negative Auswirkung auf ihr Geschäftsmodell.

### Inflation und Zinsentwicklung

In den vergangenen Monaten haben sich die Inflationserwartungen für Deutschland auf 5,1 % und die Eurozone auf 5,8 % für 2022 deutlich erhöht. Damit einher gehen gestiegene Baupreise und höhere Energiekosten. Diese Entwicklungen wurden zuletzt durch den Krieg in der Ukraine weiter verstärkt. Höhere Baupreise können die Wirtschaftlichkeit geplanter Neubauprojekte sowie der Capex-Investitionen in das Bestandsportfolio der LEG negativ beeinflussen. Höhere Energiekosten werden über die Betriebskostenabrechnungen an die Kunden der LEG weitergereicht. Die Bundesregierung hat zur Entlastung der Verbraucher durch verschiedene Gesetzesbeschlüsse am 27. April 2022 den Weg für staatliche Transferleistungen wie die Energiepreispauschale oder eine temporäre Absenkung der Energiesteuer auf Kraftstoffe frei gemacht, um Zahlungsschwierigkeiten entgegenzuwirken. Die EZB erwägt seit 10. März 2022 als Reaktion auf die steigende Inflationsrate eine Erhöhung des Leitzinses noch im Jahr 2022. Am Kapitalmarkt wird diese Erwartung bereits durch steigende Zinsen sowie höhere Kreditspreads reflektiert. So stieg z. B. der 5-Jahres-Euroswapsatz seit Ende Dezember 2021 von 0,017 % auf 0,984 % deutlich an. Aufgrund des derzeit limitierten Finanzierungsbedarfs sowie der ungebrochen hohen Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien erwartet die LEG kurzfristig keine signifikanten negativen Auswirkungen auf ihr Geschäftsmodell. Mittel- und langfristig können erhöhte Zinsen und Kreditspreads in höheren Finanzierungskosten für die LEG resultieren, die Profitabilität von Investitionen reduzieren und perspektivisch auch die Immobilienbewertung negativ beeinflussen. Die genauen Auswirkungen lassen sich derzeit aufgrund der hohen Dynamik der Situation nicht konkret vorhersagen.

## 6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 31. März 2022 hielt die LEG-Gruppe 166.342 Wohnungen und 1.563 Gewerbeeinheiten im Bestand (167.671 Einheiten ohne IFRS-5-Objekte).

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

T25

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in Mio. €	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Sonstige				
<b>Buchwert zum 01.01.2022<sup>1</sup></b>	<b>19.067,7</b>	<b>7.843,8</b>	<b>6.714,3</b>	<b>3.535,5</b>	<b>0,0</b>	<b>312,2</b>	<b>423,1</b>	<b>210,5</b>	<b>28,4</b>
Zukäufe	86,4	17,7	39,0	0,5	0,0	24,5	0,7	4,0	0,0
Sonstige Zugänge	70,6	23,2	30,6	15,5	0,0	0,8	0,4	0,0	0,0
Anpassung Kaufpreisallokation	76,3	44,9	31,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-8,9	-3,4	-2,3	-2,8	0,0	0,0	-0,5	0,0	0,0
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes	0,3	-0,3	0,7	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6
Umgliederung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Buchwert zum 31.03.2022</b>	<b>19.292,5</b>	<b>7.925,9</b>	<b>6.813,7</b>	<b>3.549,3</b>	<b>0,0</b>	<b>337,5</b>	<b>423,7</b>	<b>214,5</b>	<b>27,8</b>

<sup>1</sup> Ausweitung der Marktclassifizierung auf das gesamte Gebiet der BRD.

Bewertungsergebnis zum 31.03.2022 (in Mio. €)	0,3
hierauf entfallen auf per 31.03.2022 im Bestand befindliche Immobilien:	0,2
hierauf entfallen auf bis 31.03.2022 abgegangene Immobilien:	0,1



## T26

## Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Sonstige				
in Mio. €									
<b>Buchwert zum 01.01.2021<sup>1</sup></b>	<b>14.582,7</b>	<b>6.262,9</b>	<b>4.808,4</b>	<b>2.802,2</b>	<b>0,0</b>	<b>231,9</b>	<b>280,1</b>	<b>165,2</b>	<b>32,1</b>
Zukäufe	2.343,8	1.022,1	662,2	484,7	-11,6	64,7	90,1	31,5	0,1
Sonstige Zugänge	325,4	99,6	134,2	86,2	0,0	3,9	1,5	0,0	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-47,2	-29,8	-19,5	5,1	-1,9	-2,6	0,0	1,3	0,2
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	-0,7	-0,7	0,1	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes	1.863,7	910,4	667,9	218,9	-0,4	-4,6	54,0	14,8	2,8
Umgliederung	0,0	-420,7	461,0	-61,6	13,9	18,9	-2,5	-2,3	-6,8
<b>Buchwert zum 31.12.2021</b>	<b>19.067,7</b>	<b>7.843,8</b>	<b>6.714,3</b>	<b>3.535,5</b>	<b>0,0</b>	<b>312,1</b>	<b>423,2</b>	<b>210,5</b>	<b>28,4</b>

<sup>1</sup> Ausweitung der Marktclassifizierung auf das gesamte Gebiet der BRD.

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

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zuletzt zum 31. Dezember 2021. Zum 31. März 2022 wurde keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 verwiesen.

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte der LEG Immo beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Soweit notwendig, erfolgt eine Neubewertung des Immobilienbestandes. Die Ergebnisse dieser Prüfung erfordern zum 31. März 2022 keine Wertanpassung. Trotz der zum Stichtag bestehenden Covid-19-Pandemie können aktuell keine Auswirkungen am Markt beobachtet werden, welche die langfristige Werthaltigkeit des Immobilienbestands infrage stellen.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum 31. Dezember 2021:

T27

**Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2021**

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien <sup>1</sup>  (in Mio. €)	Bewertungstechnik	Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit			stabilisierte Leerstandsquote %		
			min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
			Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	6.970	DCF	3,63	8,51	14,31	5,72	11,79	16,04	185	311	476	1,0	1,8	6,0
Stabile Märkte	6.059	DCF	1,90	7,02	13,53	6,68	11,85	15,84	179	309	476	1,5	2,9	9,0
Märkte mit höheren Renditen	3.061	DCF	0,33	6,09	9,21	6,05	12,00	15,91	178	309	476	1,5	4,3	8,0
Gewerbeimmobilien	222	DCF	0,50	7,45	27,00	4,01	7,25	15,61	6	271	5.481	1,0	2,5	8,0
Erbbaurechte	181	DCF	-	-	-	-	-	-	2	25	75	-	-	-
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	340	DCF	-	-	-	34,95	75,96	91,05	40	40	41	-	-	-
Unbebaute Flächen	28	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren	-	-	-	-	-	-	0	4	11	-	-	-
<b>Gesamtportfolio (IAS 40)<sup>2</sup></b>	<b>16.861</b>	<b>DCF</b>	<b>0,33</b>	<b>7,07</b>	<b>27,00</b>	<b>4,01</b>	<b>18,08</b>	<b>91,05</b>	<b>0</b>	<b>282</b>	<b>5.481</b>	<b>1,0</b>	<b>3,1</b>	<b>9,0</b>

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

<sup>1</sup> Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2021 zum Bewertungsstichtag 31.12.2021.

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

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

## T28

**Nutzungsrechte Leasing**

in Mio. €	31.03.2022	31.12.2021
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	2,7	3,3
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	15,6	16,1
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,5	6,9
<b>Sachanlagen</b>	<b>24,8</b>	<b>26,3</b>
Nutzungsrechte Software	1,0	1,1
<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>
<b>Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen</b>	<b>25,8</b>	<b>27,4</b>

Unter den Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden zum 31. März 2022 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen von 25,8 Mio. Euro ausgewiesen. Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, dem PKW-Leasing, dem Wärmecontracting, der Mess- und Melde-technik, den IT-Peripheriegeräten sowie der Software. Im Berichtszeitraum sind Nutzungsrechte in Höhe von 0,9 Mio. Euro zugegangen.

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:

## T29

**Finanzschulden**

in Mio. €	31.03.2022	31.12.2021
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	8.952,6	8.767,8
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	116,4	117,3
<b>Finanzschulden</b>	<b>9.069,0</b>	<b>8.885,1</b>

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

Im Konzernabschluss der LEG Immo werden zum 31. März 2022 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 8.952,6 Mio. Euro ausgewiesen.

Im ersten Quartal 2022 erhöhte die Ausgabe von drei Unternehmensanleihen mit IFRS-Buchwerten in Höhe von 496,2 Mio. Euro und 494,4 Mio. Euro und 495,1 Mio. Euro die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung. Des Weiteren wurden Darlehen in Höhe von 100,0 Mio. Euro valutiert. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 1.412,1 Mio. Euro sowie die Amortisation von Transaktionskosten.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten unter anderem zwei Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominalwert von 550,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 527,6 Mio. Euro) und einem Nominalwert von 400,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 391,8 Mio. Euro). Des Weiteren beinhalten die Finanzschulden neun Unternehmensanleihen mit einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 496,2 Mio. Euro), mit einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 494,4 Mio. Euro), mit einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 495,1 Mio. Euro), mit einem Nominalwert von 600,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 591,8 Mio. Euro), einem Nominalwert von 600,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 597,8 Mio. Euro), einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 494,6 Mio. Euro), einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 497,2 Mio. Euro), einem Nominalwert von 300,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 296,9 Mio. Euro) und einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 499,4 Mio. Euro).

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

Der Rückgang der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung im Berichtszeitraum resultiert aus Tilgungen sowie gegenläufig aus Vertragsabschlüssen von Leasingverhältnissen. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 0,5 Mio. Euro ergeben.

Die wesentlichen Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2021 sind die Ausgabe der drei Unternehmensanleihen mit einem Nominal von insgesamt 1.500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 1.485,7 Mio. Euro), welche vor allem die mittleren und langfristigen Restlaufzeiten erhöhten. Die kurze Restlaufzeit verringerte sich aufgrund der Tilgung der Zwischenfinanzierung in Höhe von 1.400,0 Euro.

## T30

**Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung**

in Mio. €	Restlaufzeit			Summe
	< 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
31.03.2022	195,3	3.531,7	5.225,6	8.952,6
31.12.2021	1.508,2	2.808,2	4.451,4	8.767,8

**7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung**

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

## T31

**Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung**

in Mio. €	01.01.– 31.03.2022	01.01.– 31.03.2021
Nettokaltmieten	197,5	168,4
Ergebnis Betriebs- und Heizkosten	-2,0	-0,7
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-19,4	-16,2
Personalaufwand	-25,7	-21,1
Wertberichtigung Mietforderungen	-4,2	-2,3
Abschreibungen	-2,6	-2,6
Sonstiges	7,4	3,5
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>151,0</b>	<b>129,0</b>
<b>Net Operating Income-Marge (in %)</b>	<b>76,5</b>	<b>76,6</b>
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,1	1,6
Abschreibungen	2,6	2,6
<b>Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>154,7</b>	<b>133,2</b>
<b>Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)</b>	<b>78,3</b>	<b>79,1</b>

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 22,0 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentliche Treiber der Entwicklung waren die Ausweitung der Mehrwertdienstleistungen um 3,9 Mio. Euro im Bereich Sonstiges sowie die um 29,1 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 2,7 % zulegen. Gegenläufig wirkten sich die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen um 3,2 Mio. Euro sowie der Anstieg der Personalaufwendungen um 4,6 Mio. Euro aus, der im Wesentlichen auf eine gestiegene Mitarbeiterzahl zurückzuführen ist.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum leicht von 79,1 % auf 78,3 % gesunken.

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

## T32

**Abschreibungsaufwand Leasing**

in Mio. €	01.01.– 31.03.2022	01.01.– 31.03.2021
Nutzungsrechte Gebäude	0,1	0,1
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	1,0	1,2
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,7	0,6
<b>Abschreibungsaufwand Leasing</b>	<b>1,8</b>	<b>1,9</b>

Im Berichtszeitraum sind im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen geringwertigen Vermögenswert von 0,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,2 Mio. Euro) enthalten.

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

## T33

**Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

in Mio. €	01.01.– 31.03.2022	01.01.– 31.03.2021
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	24,8	21,4
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-25,0	-21,4
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,2
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,2</b>

**Verwaltungs- und andere Aufwendungen**

## T34

**Verwaltungs- und andere Aufwendungen**

in Mio. €	01.01.– 31.03.2022	01.01.– 31.03.2021
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7,2	-3,7
Personalaufwand	-7,6	-6,5
Bezogene Leistungen	-0,6	-0,3
Abschreibungen	-1,2	-1,0
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>-16,6</b>	<b>-11,5</b>
Abschreibungen	1,2	1,0
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	4,6	1,3
<b>Bereinigte Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>-10,7</b>	<b>-9,3</b>

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Kosten für Beratung. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind im Berichtszeitraum gegenüber dem Vergleichszeitraum um 1,4 Mio. Euro gestiegen.

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

## T35

**Abschreibungsaufwand Leasing**

in Mio. €	01.01.– 31.03.2022	01.01.– 31.03.2021
Nutzungsrechte Gebäude	0,5	0,5
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,1	0,1
Nutzungsrechte Software	0,1	0,1
<b>Abschreibungsaufwand Leasing</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>



## Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

T36

### Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-24,1	-17,4
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-4,7	-4,1
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	0,0
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-1,7	-2,2
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-0,3	-0,2
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	0,0	0,0
Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasing	-0,5	-0,5
Übrige Zinsaufwendungen	-1,0	-0,5
<b>Zinsaufwendungen</b>	<b>-32,3</b>	<b>-24,9</b>

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

## Ertragsteuern

T37

### Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
Laufende Ertragsteuern	-0,3	-1,7
Latente Steuern	-28,5	-17,6
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>-28,8</b>	<b>-19,3</b>

Zum 31. März 2022 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 19,5 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 18,5 %). Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf den erworbenen Adler-Gesellschaften.

## 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.

### Ergebnis je Aktie gemäß IAS 33

T38

#### Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	153,7	123,7
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	72.839.625	72.095.943
<b>Ergebnis je Aktie unverwässert in €</b>	<b>2,11</b>	<b>1,72</b>

T39

#### Ergebnis je Aktie – verwässert

in Mio. €	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	153,7	123,7
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern	1,1	1,2
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihe nach Steuern	-45,6	-48,0
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	0,1	0,0
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	109,3	76,9
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	72.839.625	72.095.943
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihe	7.026.824	6.985.219
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	79.866.449	79.081.162
Zwischenergebnis in €	1,37	0,97
<b>Ergebnis je Aktie verwässert in €</b>	<b>1,37</b>	<b>0,97</b>

Per 31. März 2022 hat die LEG Immo Wandelschuldverschreibungen ausstehend, welche die Inhaber der Anleihen zum Tausch gegen bis zu 7,0 Mio. Stammaktien ermächtigen.

Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien um die Anzahl aller potenziell verwässernden Aktien erhöht. Das Periodenergebnis wird um die im Falle einer vollständigen Ausübung der Wandlungsrechte wegfallenden Aufwendungen für den Zinscoupon, die Bewertung der eingebetteten Derivate sowie die Amortisation der Wandelanleihe und den daraus resultierenden Steuereffekt bereinigt.

## 8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

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

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

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

### FFO I direkt

Der bedeutsamste finanzielle Leistungsindikator für die Konzernsteuerung ist der FFO I. Die LEG-Gruppe unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustierter FFO I).

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

T40

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

in Mio. €	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
Nettokalmmieten	197,5	168,4
Ergebnis aus Betriebskosten	-2,0	-0,7
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-19,4	-16,2
Personal	-25,7	-21,1
Wertberichtigungen Mietforderungen	-4,2	-2,3
Sonstiges	7,4	3,5
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,1	1,6
<b>Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>154,7</b>	<b>133,2</b>
<b>Bereinigtes Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>3,2</b>	<b>2,1</b>
Personal	-7,6	-6,5
Sachaufwand	-7,7	-4,1
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	4,6	1,3
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0
<b>Bereinigte Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>-10,7</b>	<b>-9,3</b>
Bereinigte andere Erträge	0,0	-
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>147,2</b>	<b>126,0</b>
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-26,8	-20,5
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	1,0	-1,4
<b>FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>121,4</b>	<b>104,1</b>
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	0,0	0,0
<b>FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>121,4</b>	<b>104,1</b>
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien</b>	<b>72.839.625</b>	<b>72.095.943</b>
<b>FFO I pro Aktie</b>	<b>1,67</b>	<b>1,44</b>
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	-0,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,3	-0,1
<b>FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)</b>	<b>119,6</b>	<b>103,8</b>
Capex	-70,4	-69,8
<b>Capex-adjustierter FFO I (AFFO)</b>	<b>51,0</b>	<b>34,3</b>

Die direkte Ermittlung des FFO I orientiert sich am Umsatzkostenverfahren.

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

## T41

**Sondereffekte mit Einmalcharakter**

in Mio. €	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	1,7	0,9
Personalbezogene Sachverhalte	1,6	1,2
Ankaufs- und Integrationskosten	0,8	0,4
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	1,6	0,2
Sonstige atypische Sachverhalte	0,1	0,1
<b>Sondereffekte mit Einmalcharakter</b>	<b>5,8</b>	<b>2,8</b>

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

Die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

## T42

**Zahlungswirksame Zinsaufwendungen**

in Mio. €	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
Zinsaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung	32,3	24,9
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	-4,7	-4,1
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	0,0	0,0
Zinsaufwand aus der Änderung Pensionsrückstellungen	-0,3	-0,2
Sonstige Zinsaufwendungen	-0,5	-0,1
<b>Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (brutto)</b>	<b>26,8</b>	<b>20,5</b>
Zahlungswirksame Zinserträge	0,0	0,0
<b>Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (netto)</b>	<b>26,8</b>	<b>20,5</b>

Der Capex im Rahmen der AFFO-Überleitung enthält neben den sonstigen Zugängen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 70,6 Mio. Euro auch Abgänge in die Sachanlagen in Höhe von 0,2 Mio. Euro.

**FFO I indirekt**

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

T43

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

in Mio. €	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
<b>Periodenergebnis</b>	<b>154,5</b>	<b>124,4</b>
Zinserträge	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	32,3	24,9
Zinsergebnis (netto)	32,3	24,9
Sonstige finanzielle Aufwendungen	-78,5	-48,0
Ertragsteuern	28,8	19,3
<b>EBIT</b>	<b>137,1</b>	<b>120,6</b>
Abschreibungen	4,0	4,4
<b>EBITDA</b>	<b>141,1</b>	<b>125,0</b>
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-1,9
Sondereffekte mit Einmalcharakter	5,8	2,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,6	0,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	-0,1
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>147,2</b>	<b>126,0</b>
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge	-26,8	-20,4
Zahlungswirksame Steuern	1,0	-1,5
<b>FFO I (vor Bereinigung Minderheiten)</b>	<b>121,4</b>	<b>104,1</b>
Bereinigung Minderheiten	0,0	0,0
<b>FFO I (nach Bereinigung Minderheiten)</b>	<b>121,4</b>	<b>104,1</b>
Verkaufsergebnis bereinigt	-0,5	-0,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie periodenfremde Ertragsteuern	-1,3	-0,1
<b>FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)</b>	<b>119,6</b>	<b>103,8</b>
Capex	-70,4	-69,8
<b>Capex-adjustierter FFO I (AFFO)</b>	<b>51,0</b>	<b>34,3</b>

**EPRA-Capex**

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 haben sich, aufgeteilt in Development (Neubauprodukten auf eigenen Grundstücken in Höhe von 6,8 Mio. Euro) und Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (63,8 Mio. Euro), im Berichtszeitraum um 4,6 % auf 73,0 Mio. Euro erhöht. Gegenläufig wirkte sich der Rückgang der Akquisitionen um 98,5 Mio. Euro aus.

T44

**EPRA-Capex**

in Mio. €	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021
<b>EPRA-Capex</b>		
Akquisitionen	86,4	184,9
Development	6,8	0,5
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	63,8	69,3
Mietflächenerweiterung	0,8	0,9
ohne Mietflächenerweiterung	65,4	68,4
<b>Gesamtinvestitionen</b>	<b>157,0</b>	<b>254,7</b>
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Capex	-5,4	-3,4
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten	9,5	-111,0
<b>Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>161,1</b>	<b>140,3</b>

**EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)**

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

Die LEG Immo weist zum 31. März 2022 einen EPRA-NTA in Höhe von 10.961,8 Mio. Euro bzw. 150,49 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-Gruppe entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis. Zum 31. März 2022 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

## T45

**EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV**

Mio. Euro	31.03.2022			31.12.2021		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>9.114,1</b>	<b>9.114,1</b>	<b>9.114,1</b>	<b>8.927,9</b>	<b>8.927,9</b>	<b>8.927,9</b>
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	29,9	29,9	29,9	455,7	455,7	455,7
<b>Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert</b>	<b>9.144,0</b>	<b>9.144,0</b>	<b>9.144,0</b>	<b>9.383,6</b>	<b>9.383,6</b>	<b>9.383,6</b>
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.090,7	2.079,0	-	2.056,5	2.044,8	-
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	45,6	45,6	-	95,2	95,2	-
Firmenwert, der aus latenten Steuern resultiert	-267,3	-267,3	-267,3	-267,3	-267,3	-267,3
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	-	-35,9	-35,9	-	-103,4	-103,4
Immaterielle Vermögenswerte	-	-3,6	-	-	-3,8	-
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	-	-	-138,2	-	-	-307,4
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	26,9	-	-	59,5
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	-	-	-	-	-	-
Geschätzte Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	1.868,3	-	-	1.843,9	-	-
<b>NAV</b>	<b>12.881,3</b>	<b>10.961,8</b>	<b>8.729,5</b>	<b>13.111,9</b>	<b>11.149,1</b>	<b>8.765,0</b>
<b>Verwässerte Anzahl Stammaktien</b>	<b>72.839.625</b>	<b>72.839.625</b>	<b>72.839.625</b>	<b>76.310.308</b>	<b>76.310.308</b>	<b>76.310.308</b>
<b>NAV pro Aktie</b>	<b>176,84</b>	<b>150,49</b>	<b>119,85</b>	<b>171,82</b>	<b>146,10</b>	<b>114,86</b>

<sup>1</sup> Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten führt zu einem NTA in Höhe von 12.817,2 Mio. Euro bzw. 175,96 Euro pro Aktie

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

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

Latente Steuern, die sich aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und aus der Bewertung der öffentlich geförderten Darlehen sowie der Bewertung von Derivaten ergeben, werden in Höhe der Eigenkapitalauswirkung korrigiert. Latente Steuern, die sich auf das geplante Verkaufsprogramm beziehen, werden bei der Ermittlung des EPRA-NTA nicht berücksichtigt. Diese belaufen sich zum 31. März 2022 insgesamt auf 2.079,0 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 „Effekte aus der Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente“ nicht berücksichtigt. Zum 31. März 2022 belaufen sich diese Effekte auf 45,6 Mio. Euro.

Ergeben sich bei Kaufpreisallokationen von Ankäufen, die nach IFRS 3 zu bilanzieren sind, Firmenwerte (aus latenten Steuern und aus Synergien), wirken sich diese bei der Ermittlung des EPRA-NTA eigenkapitalmindernd aus. Zum 31. März 2022 belaufen sich diese Effekte auf insgesamt 303,2 Mio. Euro. Der Rückgang im Vergleich zum 31. Dezember 2021 ist auf die Anpassung der vorläufigen Kaufpreisallokation aus der Transaktion mit der Adler-Gruppe zurückzuführen.

Zudem werden alle bilanzierten immateriellen Vermögenswerte eliminiert. Diese betragen zum 31. März 2022 insgesamt 3,6 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 2021 durch Auszahlungen für Investitionen leicht erhöht, wodurch sich zum Zwischenberichtsstichtag ein leicht gestiegenes Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 43,1% ergeben hat (31. Dezember 2021: 42,1%).

T46

#### Loan to Value Ratio

in Mio. €	31.03.2022	31.12.2021
Finanzschulden	9.069,0	8.885,1
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	24,9	27,4
Abzüglich flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente <sup>1</sup>	530,1	745,6
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>8.514,0</b>	<b>8.112,1</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.292,5	19.067,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	21,0	37,0
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	25,6	23,4
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen <sup>1</sup>	435,8	119,2
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	0,4	1,8
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>19.775,3</b>	<b>19.249,1</b>
<b>Loan to Value Ratio (LTV) in %</b>	<b>43,1</b>	<b>42,1</b>

<sup>1</sup> Die Ermittlungssystematik wurde zum 31. März 2022 an den aktuellen Marktstandard angepasst. Die Nettofinanzverbindlichkeiten werden um die kurzfristigen Anlagen gekürzt, das Immobilienvermögen um die Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen ergänzt. Die Angabe zum 31. Dezember 2021 wurde entsprechend angepasst.



### Instandhaltung und Modernisierung

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

T47

#### Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	31.03.2022	31.12.2021
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	19,4	16,2
Konzernintern erbrachter Erhaltungsaufwand	6,0	8,2
<b>Nicht aktivierter Erhaltungsaufwand</b>	<b>25,4</b>	<b>24,4</b>
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	24,4	23,4
Capex	70,4	69,8
Effekte Zwischenergebnis-Eliminierung	2,4	-
<b>Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen</b>	<b>72,8</b>	<b>69,8</b>
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	73,0	68,9
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>98,2</b>	<b>94,2</b>
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	97,4	92,3

### 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 Leasing sowie die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IFRS 9 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nichtfinanziellen Vermögenswerte und nichtfinanziellen 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.

T48

## Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2022

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.03.2022	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.03.2022
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
<b>Aktiva</b>					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	432,9				432,9
Derivate im Hedge Accounting	4,8				4,8
AC	7,1	7,1			7,1
FVtPL	421,0		421,0		421,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	137,3				137,3
AC	121,4	121,4			121,4
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	15,9				15,9
Flüssige Mittel	490,1				490,1
AC	490,1	490,1			490,1
<b>Summe</b>	<b>1.060,3</b>	<b>618,6</b>	<b>421,0</b>		<b>1.060,3</b>
<b>Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9</b>					
AC	618,6	618,6			618,6
FVtPL	421,0		421,0		421,0

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at Amortized Cost

HFT = Held for Trading

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.03.2022	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.03.2022
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
<b>Passiva</b>					
Finanzschulden	-9.068,9				-9.090,7
FLAC	-8.952,5	-8.952,5			-9.090,7
Schulden aus Leasingfinanzierung	-116,4			-116,4	
Sonstige Schulden	-489,2				-459,3
FLAC	-238,2	-238,2			-208,3
Derivate HFT	-45,6		-45,6		-45,6
Derivate im Hedge Accounting	-4,5				-4,5
Sonstige nichtfinanzielle Schulden	-200,9				-200,9
<b>Summe</b>	<b>-9.558,1</b>	<b>-9.190,7</b>	<b>-45,6</b>	<b>-116,4</b>	<b>-9.550,0</b>
<b>Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9</b>					
FLAC	-9.190,7	-9.190,7			-9.299,0
Derivate HFT	-45,6		-45,6		-45,6

T49

## Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2021

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

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at Amortized Cost

HFT = Held for Trading

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

Zum 31. März 2022 beträgt der Fair Value der Kleinstbeteiligungen 420,3 Mio. Euro (Vorjahr: 13,8 Mio. Euro). Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus dem Kauf einer Aktienbeteiligung mit einem Wert von 402,1 Mio. Euro.

Der Fair Value an der Beteiligung der Brack Capital Properties in Höhe von 402,1 Mio. Euro wird dem Level 1 der Bewertungshierarchie zugeordnet, da für die Aktien ein aktiver Markt vorliegt.

Der Fair Value der Kleinstbeteiligungen wird mittels DCF-Verfahren ermittelt, da keine notierten Preise an einem aktiven Markt für die entsprechenden Beteiligungen verfügbar sind. Der mittels Bewertungsmodellen bestimmte Fair Value wird dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 zugeordnet. Die Einordnung in Level 3 erfolgt aufgrund der im Bewertungsmodell verwendeten nicht am Markt beobachtbaren Parameter. Dabei handelt es sich insbesondere um den Kapitalisierungszins in Höhe von 4,8 % (Vorjahr: 4,2 %).

Zum 31. März 2022 beträgt der Fair Value der Level-3-Kleinstbeteiligungen 18,2 Mio. Euro. Der Stresstest dieses Parameters ergibt bei plus 50 Basispunkten eine Senkung des Fair Values auf 16,6 Mio. Euro (Vorjahr: 12,5 Mio. Euro) und bei minus 50 Basispunkten eine Erhöhung des Fair Values auf 20,2 Mio. Euro (Vorjahr: 15,5 Mio. Euro).

## 10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

## 11. Sonstiges

Zum 31. März 2022 ergaben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2021 keine wesentlichen Veränderungen im Bereich der Eventualverbindlichkeiten.

## 12. Vorstand und Aufsichtsrat

In der Zusammensetzung des Vorstands und Aufsichtsrats ergaben sich bis zum 31. März 2022 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2021.

## 13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Zwischenbilanzstichtag am 31. März 2022 haben sich keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 11. Mai 2022

LEG Immobilien SE  
Der Vorstand

Lars von Lackum  
(CEO)

Susanne Schröter-Crossan  
(CFO)

Dr. Volker Wiegel  
(COO)

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Düsseldorf, den 11. Mai 2022

LEG Immobilien SE, Düsseldorf  
Der Vorstand

Lars von Lackum  
(CEO)

Susanne Schröter-Crossan  
(CFO)

Dr. Volker Wiegel  
(COO)

## Finanzkalender

T50

### LEG-Finanzkalender 2022

Ordentliche Hauptversammlung (virtuell)	19. Mai 2022
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2022	10. August 2022
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2022	10. November 2022

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

## Kontakt & Impressum

### HERAUSGEBER

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

### KONTAKT

Investor Relations  
Frank Kopfinger  
ir@leg-se.com

### VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Der Quartalsbericht zum 31. März 2022  
liegt auch in englischer Fassung vor.  
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

# LEG

LEG Immobilien SE  
Flughafenstraße 99  
D – 40474 Düsseldorf  
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-0  
[ir@leg-se.com](mailto:ir@leg-se.com)  
[www.leg-se.com](http://www.leg-se.com)