



2023

Quartalsbericht zum 30.09.

LEG

Inhaltsverzeichnis




3	Über diesen Bericht	26	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben	44	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
3	Kennzahlen Q3 2023	26	1. Grundlagen des Konzerns	45	Finanzkalender 2024
4	Portfolio	26	2. Der Konzernzwischenabschluss	45	Kontakt & Impressum
8	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	26	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden		
21	Risiko- und Chancenbericht	26	4. Veränderungen im Konzern		
21	Prognosebericht	26	5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen		
		27	6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz		
22	Konzernabschluss	32	7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung		
22	Konzernbilanz	36	8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung		
23	Konzerngesamtergebnisrechnung	40	9. Finanzinstrumente		
24	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	43	10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen		
25	Konzernkapitalflussrechnung	43	11. Sonstiges		
		43	12. Vorstand und Aufsichtsrat		
		43	13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag		





Über diesen Bericht

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

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

-  Gesamtinhaltsverzeichnis
-  Im Dokument suchen
-  Zurück zur letzten Seite

Weiterführende Informationen

-  Seitenverweis
-  Verweis auf externe Dokumente

Kennzahlen Q3 2023

T1

		Q3 2023	Q3 2022	+/- %	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022	+/- %
Ertragslage							
Nettokalmmiete	Mio. €	209,2	200,4	4,4	623,5	596,6	4,5
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	Mio. €	177,5	174,9	1,5	516,9	511,7 ¹	1,0
EBITDA	Mio. €	157,8	154,8	1,9	-1.053,4	1.605,3	-165,6
EBITDA (bereinigt)	Mio. €	172,1	171,1	0,6	507,3	493,5 ¹	2,8
EBT	Mio. €	74,5	161,7	-53,9	-1.220,5	1.482,8	-182,3
Periodenergebnis	Mio. €	58,2	127,3	-54,3	-969,9	1.187,6	-181,7
FFO I	Mio. €	126,6	132,9	-4,7	352,6	374,3	-5,8
FFO I pro Aktie	€	1,71	1,79	-4,5	4,76	5,11	-6,8
FFO II	Mio. €	126,7	132,5	-4,4	349,4	373,2	-6,4
FFO II pro Aktie	€	1,71	1,79	-4,5	4,71	5,09	-7,5
AFFO	Mio. €	58,3	35,2	65,6	176,9	114,6	54,4
AFFO pro Aktie	€	0,79	0,47	68,1	2,39	1,56	53,2
Bilanzielle Kennzahlen							
		30.09.2023	31.12.2022	+/- %/BP			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	18.983,3	20.204,4	-6,0			
Liquide Mittel	Mio. €	305,7	362,2	-15,6			
Eigenkapital	Mio. €	8.114,4	9.083,9	-10,7			
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	9.364,9	9.460,8	-1,0			
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	1.029,6	252,4	307,9			
LTV	%	46,8	43,9	+290			
Eigenkapitalquote	%	40,4	42,5	-210			
EPRA-NTA, verwässert	Mio. €	10.195,1	11.377,2	-10,4			
EPRA-NTA pro Aktie, verwässert	€	137,57	153,52	-10,4			
Weitere Kennzahlen							
		30.09.2023	30.09.2022	+/- %/BP			
Wohneinheiten		166.827	166.758	0,0			
Ist-Miete	€/qm	6,57	6,30	4,3			
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	6,55	6,30	4,0			
EPRA-Leerstandquote	%	2,9	2,9	-			
EPRA-Leerstandquote (I-f-I)	%	2,4	2,6	-20			

BP = Basispunkte

¹ Vorjahreswert angepasst

Portfolio

Portfoliosegmentierung und Bestand

Das LEG-Portfolio wird mithilfe eines Scoringsystems in drei Marktcluster aufgeteilt: Wachstumsmärkte, Stabile Märkte und Märkte mit höheren Renditen. Das Scoringsystem wird im [Geschäftsbericht 2022](#) erläutert.

Das Portfolio verteilt sich auf rund 260 Standorte, die überwiegend in LEGs Heimatland Nordrhein-Westfalen liegen. Darüber hinaus werden Bestände in den Bundesländern Niedersachsen, Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg gehalten.

Zum 30. September 2023 umfasste der Immobilienbestand 166.827 Wohneinheiten, 1.579 Gewerbeeinheiten sowie 46.828 Garagen und Stellplätze. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 63 qm, die durchschnittliche Monatsmiete bei 6,57 Euro je qm.

Operative Entwicklung

Die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag am 30. September 2023 bei 6,55 Euro je qm und Monat. Dies entspricht einem Anstieg von 4,0% innerhalb eines Jahres. Mietspiegelanpassungen trugen dazu 1,8%, Modernisierungen und Neuvermietungen 1,4% und die alle drei Jahre mögliche Anpassung der Kostenmiete im preisgebundenen Bestand 0,8% bei.

Der frei finanzierte Bestand macht 81% des Portfolios aus. Hier stieg die Ist-Miete im Vergleich zum Vorjahr um 3,7% auf 6,87 Euro je qm (like-for-like). Innerhalb des frei finanzierten Bestands verzeichneten die Wachstumsmärkte einen Anstieg von 3,9% auf 7,88 Euro je qm (like-for-like). Die Ist-Miete in den stabilen Märkten des frei finanzierten Bestands erhöhte sich um durchschnittlich 4,0% auf 6,61 Euro je qm (like-for-like). In den Märkten mit höheren Renditen stieg die Monatsmiete um 3,1% auf 6,21 Euro je qm (like-for-like).

Die Anpassung der Kostenmieten erhöhte die durchschnittliche Monatsmiete zum Ende des Berichtszeitraums im Segment der preisgebundenen Wohnungen um 5,5% auf 5,33 Euro je qm (like-for-like).

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche reduzierte sich zum 30. September 2023 gegenüber dem Vorjahresstichtag um 20 Basispunkte auf 2,4% (like-for-like). In den Wachstumsmärkten lag die EPRA-Leerstandsquote zum Berichtsstichtag bei 1,5%, in den stabilen Märkten bei durchschnittlich 2,2% und in den Märkten mit höheren Renditen bei 4,1% (jeweils like-for-like).

T2

Portfoliosegmentierung Top- 5-Standorte

Portfolio gesamt

Veränderung
auf vergleichbarer Fläche

	30.09.2023					30.09.2022					Veränderung auf vergleichbarer Fläche	
	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leer- standsquote in %	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leer- standsquote in %	Ist-Miete in % Like-for-Like	Leerstands- quote (Basispunkte) Like-for-Like
Wachstumsmärkte	49.932	29,9	3.285.528	7,39	1,8	49.519	29,7	3.256.189	7,07	2,2	4,1	-50
Kreis Mettmann	8.502	5,1	590.619	7,73	1,4	8.506	5,1	590.850	7,48	1,2	3,4	30
Düsseldorf	6.203	3,7	402.676	8,79	1,9	5.748	3,4	373.931	8,42	0,9	3,0	100
Münster	6.154	3,7	410.486	7,32	0,3	6.159	3,7	410.597	7,01	0,6	4,4	-20
Köln	4.388	2,6	296.367	8,04	2,4	4.234	2,5	286.752	7,72	3,1	3,0	-70
Aachen	2.430	1,5	164.255	5,77	2,2	2.430	1,5	164.255	5,52	1,7	4,6	40
Sonstige Standorte	22.255	13,3	1.421.124	6,93	2,2	22.442	13,5	1.429.804	6,59	3,4	5,1	-120
Stabile Märkte	66.760	40,0	4.257.910	6,32	2,8	66.629	40,0	4.246.439	6,06	2,5	4,3	-10
Dortmund	13.794	8,3	901.963	6,02	2,1	13.860	8,3	905.367	5,78	2,1	4,0	0
Kreis Unna	6.982	4,2	435.366	5,70	2,0	6.916	4,1	430.294	5,42	1,8	5,0	10
Mönchengladbach	6.433	3,9	407.586	6,72	1,3	6.432	3,9	407.594	6,45	1,4	4,1	0
Essen	3.658	2,2	235.093	6,39	7,1	3.558	2,1	228.768	6,14	3,1	4,1	10
Bielefeld	3.232	1,9	201.196	7,11	1,0	3.234	1,9	201.168	6,92	1,9	2,7	-80
Sonstige Standorte	32.661	19,6	2.076.707	6,42	3,2	32.629	19,6	2.073.248	6,14	3,0	4,4	-20
Märkte mit höheren Renditen	50.135	30,1	3.027.641	6,00	4,5	50.610	30,3	3.058.246	5,80	4,3	3,4	10
Kreis Recklinghausen	9.024	5,4	548.940	5,81	2,7	9.028	5,4	549.145	5,60	2,7	3,8	0
Gelsenkirchen	7.249	4,3	414.665	6,15	6,6	7.248	4,3	414.521	5,91	6,5	4,0	-30
Wilhelmshaven	6.817	4,1	394.549	5,86	10,8	6.855	4,1	397.218	5,73	9,5	2,4	100
Duisburg	6.419	3,8	387.844	6,51	2,3	6.428	3,9	388.450	6,33	2,4	2,8	0
Hamm	4.827	2,9	289.070	5,98	1,9	4.837	2,9	289.652	5,78	2,0	3,5	-20
Sonstige Standorte	15.799	9,5	992.574	5,91	3,6	16.214	9,7	1.019.259	5,69	3,6	3,6	10
Gesamt	166.827	100,0	10.571.079	6,57	2,9	166.758	100,0	10.560.875	6,30	2,9	4,0	-20

T3

Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte			Märkte mit höheren Renditen			Gesamt		
		30.09.2023	30.06.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.06.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.06.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.06.2023	30.09.2022
Wohnungen preisgebunden													
Anzahl		11.419	11.419	11.459	13.745	13.761	14.612	7.065	7.066	7.221	32.229	32.246	33.292
Fläche	qm	781.348	781.317	784.010	930.546	931.416	987.741	463.014	463.080	475.788	2.174.908	2.175.814	2.247.539
Ist-Miete	€/qm	5,77	5,76	5,41	5,26	5,25	4,97	4,88	4,88	4,59	5,36	5,35	5,05
EPRA-Leerstandsquote	%	1,0	1,6	1,0	1,5	2,0	1,6	2,0	1,9	2,0	1,4	1,8	1,5
Wohnungen frei finanziert													
Anzahl		38.513	38.523	38.060	53.015	52.993	52.017	43.070	43.128	43.389	134.598	134.644	133.466
Fläche	qm	2.504.180	2.504.927	2.472.179	3.327.364	3.325.943	3.258.699	2.564.627	2.568.322	2.582.458	8.396.171	8.399.193	8.313.335
Ist-Miete	€/qm	7,91	7,84	7,60	6,62	6,58	6,39	6,21	6,18	6,03	6,89	6,84	6,64
EPRA-Leerstandsquote	%	2,0	2,1	2,4	3,0	3,0	2,7	4,8	4,9	4,6	3,1	3,2	3,1
Wohnungen gesamt													
Anzahl		49.932	49.942	49.519	66.760	66.754	66.629	50.135	50.194	50.610	166.827	166.890	166.758
Fläche	qm	3.285.528	3.286.244	3.256.189	4.257.910	4.257.360	4.246.439	3.027.641	3.031.403	3.058.246	10.571.079	10.575.006	10.560.875
Ist-Miete	€/qm	7,39	7,34	7,07	6,32	6,29	6,06	6,00	5,97	5,80	6,57	6,53	6,30
EPRA-Leerstandsquote	%	1,8	2,0	2,2	2,8	2,8	2,5	4,5	4,6	4,3	2,9	3,0	2,9
Gewerbe gesamt													
Anzahl											1.579	1.596	1.570
Fläche	qm										268.759	275.283	272.726
Garagen und Stellplätze gesamt													
Anzahl											46.828	46.674	45.858
Sonstiges gesamt													
Anzahl											3.116	3.137	2.725

Wertentwicklung

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

Die nächste Neubewertung erfolgt zum 31. Dezember 2023. Das Wohnportfolio weist zum 30. September eine Brutto-Mietrendite von 4,6% auf bzw. einen Mietmultiplikator von 21,5. Gemäß

der EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Wohnportfolios einer anfänglichen Nettorendite (Net Initial Yield) von 3,7%.

T4

Marktsegmente

30.09.2023	Wohneinheiten	Vermögenswert Wohnen in Mio. € ¹	Anteil am Vermö- genswert Wohnen in %	Wert/qm in €	Multiplikator Ist-Nettokaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u. a. in Mio. € ²	Gesamt- vermögenswert in Mio. €
Wachstumsmärkte	49.932	7.573	43	2.299	26,0x	383	7.956
Kreis Mettmann	8.502	1.471	8	2.494	26,9x	68	1.540
Düsseldorf	6.203	1.201	7	2.954	28,0x	128	1.328
Münster	6.154	1.081	6	2.623	29,6x	60	1.141
Köln	4.388	819	5	2.748	29,1x	29	848
Aachen	2.430	277	2	1.675	24,5x	6	284
Sonstige Standorte	22.255	2.723	15	1.915	23,0x	92	2.815
Stabile Märkte	66.760	6.637	37	1.559	20,7x	211	6.847
Dortmund	13.794	1.504	8	1.659	23,2x	56	1.560
Kreis Unna	6.982	543	3	1.254	18,5x	24	566
Mönchengladbach	6.433	698	4	1.707	20,4x	16	713
Essen	3.658	386	2	1.632	21,9x	15	401
Bielefeld	3.232	379	2	1.872	21,6x	12	391
Sonstige Standorte	32.661	3.128	18	1.511	20,0x	88	3.216
Märkte mit höheren Renditen	50.135	3.529	20	1.166	16,7x	95	3.623
Kreis Recklinghausen	9.024	639	4	1.160	17,0x	19	658
Gelsenkirchen	7.249	455	3	1.090	15,7x	10	465
Wilhelmshaven	6.817	398	2	1.012	15,7x	8	406
Duisburg	6.419	551	3	1.425	18,5x	29	581
Hamm	4.827	346	2	1.194	16,3x	5	352
Sonstige Standorte	15.799	1.139	6	1.152	16,6x	23	1.161
Gesamtportfolio	166.827	17.739	100	1.677	21,5x	688	18.427
Erbbaurechte und unbebaute Flächen							284
Gesamt-Immobilienbewertung (IAS 40)							18.711
Immobilien im Bau (IAS 40)							272
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)							94
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)							29
Gesamtbilanz							19.106

¹ Davon ausgenommen sind 472 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 765 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 765 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 2022](#) verwiesen.

Ertragslage

T5

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Q3 2023	Q3 2022	01.01.– 30.09.2023	01.01.– 30.09.2022
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	163,4	158,1	450,3	400,3
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,4	-1,2	-1,2
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,1	-0,9	-1.495,0	1.168,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,1	0,0	-0,2	0,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	5,5	5,9	22,7	10,8
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-15,9	-12,2	-44,5	-84,8
Andere Erträge	0,1	0,0	0,1	0,0
Operatives Ergebnis	153,8	150,5	-1.067,8	1.493,5
Zinserträge	6,2	0,0	9,4	0,1
Zinsaufwendungen	-41,7	-38,2	-118,9	-103,4
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	-43,1	53,3	-43,4	-56,3
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-0,7	-3,9	0,2	148,9
Finanzergebnis	-79,3	11,2	-152,7	-10,7
Ergebnis vor Ertragsteuern	74,5	161,7	-1.220,5	1.482,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-16,3	-34,4	250,6	-295,2
Periodenergebnis	58,2	127,3	-969,9	1.187,6

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 12,5 % gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten sowie der Rückgang der Abschreibungen aufgrund der Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 58,9 Mio. Euro im Vergleichszeitraum.

Das bereinigte EBITDA ist um 2,8 % von 493,5 Mio. Euro auf 507,3 Mio. Euro gestiegen. Die bereinigte EBITDA-Marge beträgt im Berichtszeitraum 81,4 % (Vergleichszeitraum: 82,7%).

Der Haupttreiber für die Verbesserung des Ergebnisses aus sonstigen Leistungen ist die Vermarktung der LEG-eigenen Stromproduktion in Höhe von 11,0 Mio. Euro.

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

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus Wandelschuldverschreibungen von 0,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 150,0 Mio. Euro).

Der Steuerertrag entfällt nahezu vollständig auf die Auflösung latenter Steuern.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T6

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	Q3 2023	Q3 2022	01.01.– 30.09.2023	01.01.– 30.09.2022
Nettokaltmieten	209,2	200,4	623,5	596,6
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-7,0	-2,1	-16,8	-5,2
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-16,1	-15,0	-63,7	-50,9
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-26,8	-28,4	-79,4	-79,8
Wertberichtigung Mietforderungen	-4,3	-3,9	-14,0	-12,4
Abschreibungen	-2,9	-3,1	-11,5	-67,6
Sonstiges	11,3	10,2	12,2	19,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	163,4	158,1	450,3	400,3
Net Operating Income Margin (in %)	78,1	78,9	72,2	67,1
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,6	4,8	2,8	9,0
Abschreibungen	2,9	3,1	11,5	67,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	16,1	15,0	63,7	50,9 ¹
Aktivierete Eigenleistungen	-5,5	-6,1	-11,4	-16,1 ¹
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	177,5	174,9	516,9	511,7¹
Net Operating Income Margin (bereinigt in %)	84,8	87,3	82,9	85,8¹

¹ Wert des Vergleichszeitraums angepasst.

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 50,0 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 26,9 Mio. Euro sowie der Rückgang der Abschreibung aufgrund der Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 58,9 Mio. Euro im Vergleichszeitraum. Die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 4,0% zulegen. Gegenläufig wirken sich die

Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen um 12,8 Mio. Euro, die Reduzierung des Ergebnisses aus Betriebskosten um 11,6 Mio. Euro sowie der Rückgang im Bereich Sonstiges um 7,4 Mio. Euro, im Wesentlichen aufgrund geringerer aktivierter Eigenleistungen, aus.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist dadurch gegenüber dem Vergleichszeitraum auf 82,9% gesunken.

T7

EPRA-Leerstandsquote

in Mio. €	30.09.2023	30.09.2022
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	22,3	22,5
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	26,5	24,9
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	911,6	858,6
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	925,2	867,8
EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in %)	2,4	2,6
EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in %)	2,9	2,9

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Basis zum 30. September 2023 konnte gegenüber dem Vergleichszeitraum von 2,6% 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 aktivierten Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien haben sich, aufgeteilt in Development (Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken in Höhe von 13,7 Mio. Euro) und Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (165,2 Mio. Euro), im Berichtszeitraum um 33,2% auf 178,9 Mio. Euro verringert. Da gleichzeitig auch die Akquisitionen auf 143,3 Mio. Euro zurückgegangen sind, beträgt der EPRA-Capex im Berichtszeitraum 322,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 556,2 Mio. Euro).

T8

EPRA-Capex

in Mio. €	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Akquisitionen	143,3	288,5
Development	13,7	17,0
Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	165,2	250,7
davon Mietflächenerweiterung	1,4	3,5
davon ohne Mietflächenerweiterung	163,8	247,2
EPRA-Capex	322,2	556,2
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Capex	23,7	-1,8
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten und Veränderung der Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-66,7	13,6
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	279,2	568,0

Neben dem Rückgang der wertsteigernden Modernisierungen um 88,3 Mio. Euro auf 181,3 Mio. Euro führt die Erhöhung der aufwandswirksamen Instandhaltungen um 19,6 Mio. Euro auf 104,4 Mio. Euro zu Gesamtinvestitionen im Berichtszeitraum von 285,7 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 354,4 Mio. Euro). Für die Berechnung der Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind die Investitionen für Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken, aktivierte Eigenleistungen sowie Konsolidierungseffekte aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden. Bereinigt liegen die Gesamtinvestitionen bei 242,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 311,3 Mio. Euro) und die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen je Quadratmeter bei 22,32 Euro (Vergleichszeitraum: 28,82 Euro). Die Aktivierungsquote nach Bereinigungen verringerte sich im Berichtszeitraum auf 57,5 % (Vergleichszeitraum: 73,7 %), da das Unternehmen seit dem 1. Januar 2023 nicht mehr auf den FFO I, sondern auf den AFFO als wesentliche Kennzahl steuert.

T9

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	Q3 2023	Q3 2022	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-16,1	-15,0	-63,7	-50,9
Instandhaltungsaufwand intern erbracht	-23,1	-14,2	-40,7	-33,9
Instandhaltungsaufwand	-39,2	-29,2	-104,4	-84,8
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	0,8	1,2	1,4	3,0
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	-38,4	-28,0	-103,0	-81,8
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-70,0	-100,9	-178,9	-267,7
Investitionen in Sachanlagen	-0,9	-0,9	-2,4	-1,9
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (Capex)	-70,9	-101,8	-181,3	-269,6
Geförderte Investitionen	-	-	-	-
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	2,6	4,1	5,6	9,9
Capex (recurring)	-68,3	-97,7	-175,7	-259,7
Geförderte Investitionen (Hinzurechnung)	-	-	-	-
Bereinigungen (Neubau, aktivierte Eigenleistungen)	12,8	12,1	36,5	30,2
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (bereinigt)	-55,5	-85,6	-139,2	-229,5
Gesamtinvestition	-110,1	-131,0	-285,7	-354,4
Bereinigungen (Konsolidierungseffekte, Neubau, aktivierte Eigenleistungen)	16,2	17,4	43,5	43,1
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	-93,9	-113,6	-242,2	-311,3
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	10,84	10,83	10,85	10,81
Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)	8,66	10,49	22,32	28,82
davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	3,54	2,59	9,49	7,57
davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	5,12	7,90	12,83	21,24

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

T10

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	Q3 2023	Q3 2022	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13,5	5,2	52,0	38,9
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-13,5	-5,3	-52,3	-39,2
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,3	-0,9	-0,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,4	-1,2	-1,2

Die Erlöse aus Verkäufen liegen bei 52,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 38,9 Mio. Euro) und betreffen im Wesentlichen drei größere Blockverkäufe, deren Verträge im Geschäftsjahr 2022 abgeschlossen wurden, aber deren Besitzübergang erst im Geschäftsjahr 2023 erfolgte.

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist zum 30. Juni 2023 durchgeführt worden. Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum -1.495,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 1.168,4 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. der bewerteten Ankäufe) entspricht dies einem Rückgang von -7,4% (Vergleichszeitraum: Anstieg um 6,1%). Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5-Objekten) liegt zum 30. September 2023 inkl. Ankäufen bei 1.677 Euro je qm (31. Dezember 2022: 1.789 Euro je qm).

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

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

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T11

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	Q3 2023	Q3 2022	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6,4	-5,3	-17,2	-18,6
Personalaufwand – Verwaltung	-8,0	-5,5	-23,0	-20,8
Bezogene Leistungen	-0,7	-0,7	-1,9	-1,8
Abschreibungen	-0,8	-0,7	-2,4	-43,6
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-15,9	-12,2	-44,5	-84,8
Abschreibungen	0,8	0,7	2,4	43,6
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	4,0	1,5	9,4	11,6
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-11,0	-10,0	-32,7	-29,6

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergeben sich u. a. erhöhte Kosten für Versicherungen. Der Rückgang der Abschreibungen ist auf die Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 40,7 Mio. Euro im Vergleichszeitraum zurückzuführen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind somit in den ersten neun Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 3,1 Mio. Euro gestiegen.

Finanzergebnis

T12

Finanzergebnis

in Mio. €	Q3 2023	Q3 2022	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Zinserträge	6,2	0,0	9,4	0,1
Zinsaufwendungen	-41,7	-38,2	-118,9	-103,4
Zinsergebnis (netto)	-35,5	-38,2	-109,5	-103,3
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	-43,1	53,3	-43,4	-56,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-0,7	-3,9	0,2	148,9
Finanzergebnis	-79,3	11,2	-152,7	-10,7

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um -15,5 Mio. Euro auf -118,9 Mio. Euro gestiegen. Darin enthalten ist der Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation. Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem erhöhten Zinsniveau.

Im Jahresvergleich ergibt sich ein leichter Anstieg der Durchschnittsverzinsung auf 1,42% zum 30. September 2023 (30. September 2022: 1,26%) bei einer Verringerung der Durchschnittslaufzeit auf 5,9 Jahre (30. September 2022: 6,8 Jahre).

Das Ergebnis aus anderen Finanzanlagen in Höhe von -43,4 Mio. Euro resultierte im Wesentlichen aus der Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. zum beizulegenden Zeitwert.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus Wandelschuldverschreibungen von 0,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 150,0 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 21,1% gemäß der Konzern-Steuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 20,4%).

Überleitung zum AFFO

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

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

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

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

Steuern vom Einkommen und Ertrag

T13

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	Q3 2023	Q3 2022	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Laufende Ertragsteuern	-2,8	-1,2	-8,2	-1,6
Latente Steuern	-13,5	-33,2	258,8	-293,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-16,3	-34,4	250,6	-295,2

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

T14

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	Q3 2023	Q3 2022	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Nettokaltmieten	209,2	200,4	623,5	596,6
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-7,0	-2,1	-16,8	-5,2
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-26,8	-28,4	-79,4	-79,8
Wertberichtigungen Mietforderungen	-4,3	-3,9	-14,0	-12,4
Sonstiges	5,8	4,1	0,8	3,5 ¹
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,6	4,8	2,8	9,0
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	177,5	174,9	516,9	511,7¹
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	5,6	6,2	23,1	11,4
Personalaufwand – Verwaltung	-8,0	-5,5	-23,0	-20,8
Sachaufwand	-7,0	-6,0	-19,1	-20,4
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	4,0	1,5	9,4	11,6
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-11,0	-10,0	-32,7	-29,6
Andere Erträge (bereinigt)	0,0	0,0	0,0	0,0
EBITDA (bereinigt)	172,1	171,1	507,3	493,5¹
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-31,9	-28,3	-94,9	-82,4
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-1,9	0,0	-4,6	0,0
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-16,1	-15,0	-63,7	-50,9
Aktivierete Eigenleistungen	5,5	6,1	11,4	16,1 ¹
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	127,7	133,9	355,5	376,3
Nicht beherrschende Anteile	-1,1	-1,0	-2,9	-2,0
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	126,6	132,9	352,6	374,3
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	1,0	0,1	0,4	0,9
Zahlungswirksame Ertragssteuern FFO II	-0,9	-0,5	-3,6	-2,0
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	126,7	132,5	349,4	373,2
Capex (recurring)	-68,3	-97,7	-175,7	-259,7
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	58,3	35,2	176,9	114,6

¹ Wert des Vergleichszeitraums angepasst.

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

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

T1.5

Überleitung Capex (recurring)

in Mio. €	Q3 2023	Q3 2022	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-70,0	-100,9	-178,9	-267,7
Investitionen in Sachanlagen	-0,9	-0,9	-2,4	-1,9
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	-70,9	-101,8	-181,3	-269,6
Geförderte Investitionen	-	-	-	-
Konsolidierungseffekte	2,6	4,1	5,6	9,9
Capex (recurring)	-68,3	-97,7	-175,7	-259,7

Der AFFO liegt im Berichtszeitraum mit 176,9 Mio. Euro um 54,4 % höher als im Vergleichszeitraum (Vergleichszeitraum: 114,6 Mio. Euro). Der Anstieg ist insbesondere auf die gesunkenen Ausgaben für Capex und ein deutlich höheres Ergebnis aus dem Stromverkauf zurückzuführen.

EPRA-Ergebnis je Aktie

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

T16

EPRA-Ergebnis je Aktie

in Mio. €	Q3 2023	Q3 2022	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	57,3	126,4	-972,8	1.184,8
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,1	0,9	1.495,0	-1.168,4
Ergebnis aus der Bewertung von anderen Finanzanlagen	43,1	-53,3	50,2	61,8 ¹
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,4	0,4	1,4	1,2
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	1,0	0,3	3,7	2,1
Wertminderung Geschäfts- oder Firmenwert	-	-	-	99,6 ¹
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	0,7	3,9	-0,2	-148,9
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	-0,2	1,9	-	2,5
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	-0,3	-0,8	-316,6	202,9
Refinanzierungsaufwendungen	-	-	0,0	-
Übrige nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	-0,2	2,9	-0,4	2,7 ¹
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,7	0,5	1,8	1,9
EPRA-Periodenergebnis	101,4	83,1	262,1	242,2¹
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	74.109.276	74.109.276	74.109.276	73.309.866
EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,37	1,12	3,54	3,30 ¹
Potenziell verwässernde Aktien	-	-	-	-
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	-	-	-	-
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	-	-	-	-
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	101,4	83,1	262,1	242,2¹
Anzahl verwässerter Aktien	74.109.276	74.109.276	74.109.276	73.309.866
EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	1,37	1,12	3,54	3,30¹

¹ Berechnungsmethode angepasst

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

T17

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

in Mio. €	30.09.2023	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.983,3	20.204,4
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–	60,8
Andere langfristige Vermögenswerte	468,5	518,2
Langfristige Vermögenswerte	19.451,8	20.783,4
Forderungen und übrige Vermögenswerte	275,4	179,5
Flüssige Mittel	305,7	362,2
Kurzfristige Vermögenswerte	581,1	541,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	28,8	35,6
Summe Aktiva	20.061,7	21.360,7
Eigenkapital	8.114,4	9.083,9
Finanzschulden (langfristig)	8.335,3	9.208,4
Andere langfristige Schulden	2.225,7	2.491,1
Langfristiges Fremdkapital	10.561,0	11.699,5
Finanzschulden (kurzfristig)	1.029,6	252,4
Andere kurzfristige Schulden	356,7	324,9
Kurzfristiges Fremdkapital	1.386,3	577,3
Summe Passiva	20.061,7	21.360,7

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden zum 30. Juni 2023 neu bewertet. Der vor allem hieraus resultierende Bewertungseffekt in Höhe von –1.495,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 1.168,4 Mio. Euro) trägt maßgeblich zum Rückgang des Postens gegenüber dem 31. Dezember 2022 bei. Weiterhin wirken sich Zugänge aus Ankäufen in Höhe von 143,3 Mio. Euro, Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 173,3 Mio. Euro und Umbuchungen in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte mit 45,5 Mio. Euro aus.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das verbleibende Geschäftsjahr als andere Vorräte (7,3 Mio. Euro), Desinvestitionen in kurzfristige Geldanlagen (–20,0 Mio. Euro), der Anstieg von Forderungen aus Versicherungsschäden sowie der Strom- und Gaspreisbremse (19,8 Mio. Euro) und die Abgrenzung von noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 87,3 Mio. Euro treiben maßgeblich die Entwicklung der Forderungen und übrigen Vermögenswerte.

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2022 ist im Wesentlichen durch das Gesamtperiodenergebnis von –967,7 Mio. Euro geprägt.

Die lang- und kurzfristigen Finanzschulden sind gegenüber dem Vergleichsstichtag um 95,9 Mio. Euro gesunken. Hierfür verantwortlich sind vor allem planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von Bankdarlehen mit –189,8 Mio. Euro sowie die Begebung einer Unternehmensanleihe mit einem Buchwert von 71,1 Mio. Euro per 30. September 2023. Die Umgliederung von langfristigen in die kurzfristigen Finanzschulden ist im Wesentlichen auf die Restlaufzeit einer Unternehmensanleihe sowie bevorstehende Refinanzierungen von Darlehen zurückzuführen.

Während sich der Rückgang der anderen langfristigen Schulden insbesondere aus der Auflösung der passiven latenten Steuern (–258,8 Mio. Euro) ergibt, steigen innerhalb der anderen kurzfristigen Schulden die Lieferverbindlichkeiten (+27,1 Mio. Euro), die Steuerschulden (+7,6 Mio. Euro) und die erhaltenen Anzahlungen (+9,8 Mio. Euro) und verringern sich gegenläufig die Kaufpreisverbindlichkeiten (–17,7 Mio. Euro).

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

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

Die LEG weist zum 30. September 2023 einen EPRA-NTA in Höhe von 10.195,1 Mio. Euro bzw. 137,57 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis.

T18

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

in Mio. €	30.09.2023			31.12.2022		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.089,3	8.089,3	8.089,3	9.058,6	9.058,6	9.058,6
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	31,0	31,0	31,0	31,0	31,0	31,0
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	8.120,3	8.120,3	8.120,3	9.089,6	9.089,6	9.089,6
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.106,7	2.121,3	-	2.371,9	2.371,9	-
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-41,3	-41,3	-	-78,5	-78,5	-
Firmenwert, der aus latenten Steuern resultiert	-	-	-	-	-	-
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	-	-	-	-	-	-
Immaterielle Vermögenswerte	-	-5,2	-	-	-5,8	-
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	-	-	1.121,2	-	-	1.208,3
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	-236,1	-	-	-643,6
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	-	-	-	-	-	-
Geschätzte Erwerbsnebenkosten ¹	1.840,0	-	-	1.955,3	-	-
NAV	12.025,7	10.195,1	9.005,4	13.338,3	11.377,2	9.654,3
Verwässerte Anzahl Stammaktien	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276
NAV pro Aktie	162,27	137,57	121,52	179,98	153,52	130,27

¹ Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem NTA in Höhe von 12.016,6 Mio. Euro bzw. 162,15 Euro pro Aktie führen.

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Zum 30. September 2023 hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2022 die Nettoverschuldung im Vergleich zum Immobilienvermögen weniger verringert, wodurch sich ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 46,8 % ergibt (31. Dezember 2022: 43,9 %).

T19

LTV

in Mio. €	30.09.2023	31.12.2022
Finanzschulden	9.364,9	9.460,8
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	17,3	22,0
Abzüglich flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	325,7	402,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.021,9	9.036,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.983,3	20.204,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	28,8	35,6
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	60,8
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	256,5	306,7
Immobilienvermögen	19.268,6	20.607,5
Loan to Value Ratio (LTV) in %	46,8	43,9

EPRA-LTV

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

T20

EPRA-LTV zum 30. September 2023

in Mio. €	Konzern-LTV	Anteil Assoziierte Unternehmen	nicht beherrschende Anteile	Gesamtsumme
Bankdarlehen	3.592,7	126,8	-33,8	3.685,7
Hybride Finanzinstrumente	950,0	-	-	950,0
Anleihen	4.880,0	56,9	-	4.936,9
Nettoverbindlichkeiten	-	86,0	-	86,0
Eigegenutzte Immobilien (Schulden)	57,8	-	-	57,8
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	305,6	76,2	-7,3	374,5
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.174,9	193,5	-26,5	9.341,9
Eigegenutzte Immobilien	92,6	-	-0,3	92,3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.711,2	329,3	-165,5	18.875,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	28,8	56,4	0,0	85,2
Anlagen im Bau	272,1	67,9	-0,1	339,9
Immaterielle Vermögenswerte	5,2	0,1	0,0	5,3
Nettoforderungen	45,1	-	5,3	50,4
Immobilienvermögen	19.155,0	453,7	-160,6	19.448,1
LTV	47,9			48,0

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

T21

EPRA-LTV zum 31. Dezember 2022

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

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

Im Wesentlichen tragen Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios mit Auszahlungen in Höhe von - 279,2 Mio. Euro und von - 9,3 Mio. Euro für selbst genutztes Anlagevermögen zum Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von - 235,5 Mio. Euro bei. Gegenläufig wirken Einzahlungen für veräußerte Objekte in Höhe von 47,5 Mio. Euro und Rückzahlungen kurzfristig investierter Finanzmittel von 20,3 Mio. Euro.

In den ersten neun Monaten 2023 sind die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von - 127,7 Mio. Euro die Begebung einer Unternehmensanleihe (70,3 Mio. Euro) sowie gegenläufig die Rückführung von Bankdarlehen (- 189,8 Mio. Euro) und Leasingverbindlichkeiten (- 7,3 Mio. Euro).

Die Zahlungsfähigkeit der LEG war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von - 969,9 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 1.187,6 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 8.114,4 Mio. Euro (Vergleichsstichtag: 9.083,9 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 40,4 % (Vergleichsstichtag: 42,5 %).

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

T22

Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01. - 30.09.2023	01.01. - 30.09.2022
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	306,7	259,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 235,5	- 984,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 127,7	360,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	- 56,5	- 365,4

Risiko- und Chancenbericht

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

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

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

Anbetracht unterschiedlicher Auffassungen der Generalanwälte derzeit nicht abschließend beurteilt werden.

Prognosebericht

Geschäftsjahr 2023

Auf Basis der Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2023 bestätigt die LEG ihre Gewinnziele für das Geschäftsjahr 2023, konkretisiert jedoch, dass sie einen AFFO am oberen Ende der 165–180 Mio. Euro Bandbreite erwartet. Diese wurden zuletzt in einer Ad-Hoc-Meldung am 29. Juni 2023 nach oben korrigiert.

Beim LTV wurde bisher ein mittelfristiges Ziel von maximal 43% ausgegeben. Dieses wird auf maximal 45% geändert.

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

T23

Ausblick 2023

AFFO	oberes Ende der Bandbreite von 165 Mio. Euro – 180 Mio. Euro
Bereinigte EBITDA-Marge	ca. 80%
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	3,8% – 4,0%
Investitionen	ca. 35 Euro je qm
LTV	mittelfristiges Ziel max. 45%
Dividende	100% des AFFO sowie ein Anteil der Netto-Erlöse aus Verkäufen

Geschäftsjahr 2024

Mit der Berichterstattung zum Q3–2023 veröffentlicht die LEG erstmals eine Prognose für das Geschäftsjahr 2024.

T24

Ausblick 2024

AFFO	Bandbreite von 180 Mio. Euro – 200 Mio. Euro
Bereinigte EBITDA-Marge	ca. 77%
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	3,2% – 3,4%
Investitionen	ca. 32 Euro je qm
LTV	mittelfristiges Ziel max. 45%
Dividende	100% des AFFO sowie ein Anteil der Netto-Erlöse aus Verkäufen

Mit der Berichterstattung zum Q3–2023 hat die LEG zudem die ESG-Ziele für den STI 2024 und den LTI 2024–2027 festgelegt, die Bestandteil der Vorstandsvergütung werden sollen.

T25

ESG-Ziele

Environment	2024–2027	Einbau und Inbetriebnahme von 2.000 Luft-Luft-Wärmepumpen (LL-WPs) im Jahr 2027 im Eigen- und Drittbestand
	2024	Reduktion um 4.000 t CO ₂ durch Modernisierung und Kundenverhaltensänderung
Social	2024–2027	Beschleunigung der Bearbeitungsdauer der gesamten Beschwerden von Mietern der LEG um 10% bis zum 31.12.2027 auf Basis der gemittelten Bearbeitungsdauer der erledigten Beschwerde-Tickets aus März 2024 und September 2024
	2024	Einsatz von 100 LEG Mitarbeiter-Stunden zur Konzeption, Organisation oder Durchführung für interkulturelle Projekte bis zum 31.12.2024
Governance	2024	85% der TSP sowie 99% aller anderen Mitarbeiter der LEG-Konzerngesellschaften haben die Schulung „IT Sicherheit“ zum 31.12.2024 absolviert

Konzernbilanz

T26

Aktiva

in Mio. €	30.09.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte	19.451,8	20.783,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.983,3	20.204,4
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	–	60,8
Sachanlagen	146,3	147,6
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	5,2	5,8
Anteile an assoziierten Unternehmen	13,4	12,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	288,5	337,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	3,3	0,9
Aktive latente Steuern	11,8	13,2
Kurzfristige Vermögenswerte	581,1	541,7
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	11,7	5,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	249,0	163,8
Forderungen aus Ertragsteuern	14,7	10,7
Flüssige Mittel	305,7	362,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	28,8	35,6
Summe Aktiva	20.061,7	21.360,7

Passiva

in Mio. €	30.09.2023	31.12.2022
Eigenkapital	8.114,4	9.083,9
Gezeichnetes Kapital	74,1	74,1
Kapitalrücklage	1.751,1	1.751,1
Kumulierte sonstige Rücklagen	6.264,1	7.233,4
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.089,3	9.058,6
Nicht beherrschende Anteile	25,1	25,3
Langfristige Schulden	10.561,0	11.699,5
Pensionsrückstellungen	94,2	100,4
Sonstige Rückstellungen	4,2	3,8
Finanzschulden	8.335,3	9.208,4
Sonstige Schulden	66,4	67,2
Passive latente Steuern	2.060,9	2.319,7
Kurzfristige Schulden	1.386,3	577,3
Pensionsrückstellungen	5,3	6,8
Sonstige Rückstellungen	34,0	33,4
Steuerrückstellungen	0,2	0,2
Finanzschulden	1.029,6	252,4
Sonstige Schulden	303,3	278,3
Steuerschulden	13,9	6,2
Summe Passiva	20.061,7	21.360,7

Konzerngesamtergebnisrechnung

T27

in Mio. €	Q3 2023	Q3 2022	01.01.– 30.09.2023	01.01.– 30.09.2022
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	163,4	158,1	450,3	400,3
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	311,3	301,2	937,9	863,2
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-147,9	-143,1	-487,6	-462,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,4	-1,2	-1,2
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13,5	5,2	52,0	38,9
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-13,5	-5,3	-52,3	-39,2
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,3	-0,9	-0,9
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,1	-0,9	-1.495,0	1.168,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,1	0,0	-0,2	0,0
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-	-	0,1
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-	-	-0,1
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,1	0,0	-0,2	0,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	5,5	5,9	22,7	10,8
Erlöse aus sonstigen Leistungen	8,7	8,7	31,8	18,3
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-3,2	-2,8	-9,1	-7,5
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-15,9	-12,2	-44,5	-84,8
Andere Erträge	0,1	0,0	0,1	0,0
Operatives Ergebnis	153,8	150,5	-1.067,8	1.493,5
Zinserträge	6,2	0,0	9,4	0,1
Zinsaufwendungen	-41,7	-38,2	-118,9	-103,4
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	-43,1	53,3	-43,4	-56,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-0,7	-3,9	0,2	148,9
Ergebnis vor Ertragsteuern	74,5	161,7	-1.220,5	1.482,8
Ertragsteuern	-16,3	-34,4	250,6	-295,2
Periodenergebnis	58,2	127,3	-969,9	1.187,6

in Mio. €	Q3 2023	Q3 2022	01.01.– 30.09.2023	01.01.– 30.09.2022
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)	3,9	20,9	2,2	82,9
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgliedert werden				
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	0,0	16,9	-2,0	50,4
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	0,0	20,6	-2,5	61,4
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	0,0	-3,7	0,5	-11,0
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgliedert werden				
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen	3,9	4,0	4,2	32,5
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	5,6	5,7	6,0	46,6
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-1,7	-1,7	-1,8	-14,1
Gesamtperiodenergebnis	62,1	148,2	-967,7	1.270,5
Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,9	1,0	2,9	2,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	57,3	126,3	-972,8	1.184,8
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,9	1,0	2,9	2,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	61,2	147,2	-970,6	1.267,7
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	0,77	1,64	-13,13	16,16
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	0,77	2,85	-13,13	14,21

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

T28

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzern-gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen			
Stand zum 01.01.2022	72,8	1.639,2	7.274,9	-43,1	-15,9	8.927,9	25,1	8.953,0
Periodenergebnis	-	-	1.184,8	-	-	1.184,8	2,8	1.187,6
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	32,5	50,4	82,9	0,0	82,9
Gesamtergebnis	-	-	1.184,8	32,5	50,4	1.267,7	2,8	1.270,5
Sonstiges	-	-	1,3	-	-	1,3	-	1,3
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	1,3	111,9	-	-	-	113,2	-	113,2
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-2,4	-2,4
Ausschüttungen	-	-	-296,5	-	-	-296,5	-0,2	-296,7
Stand zum 30.09.2022	74,1	1.751,1	8.164,5	-10,6	34,5	10.013,6	25,3	10.038,9
Stand zum 01.01.2023	74,1	1.751,1	7.214,2	-16,4	35,6	9.058,6	25,3	9.083,9
Periodenergebnis	-	-	-972,8	-	-	-972,8	2,9	-969,9
sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	4,2	-2,0	2,2	0,0	2,2
Gesamtergebnis	-	-	-972,8	4,2	-2,0	-970,6	2,9	-967,7
Sonstiges	-	-	1,3	-	-	1,3	-	1,3
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-	-
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-2,3	-2,3
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-0,8	-0,8
Stand zum 30.09.2023	74,1	1.751,1	6.242,7	-12,2	33,6	8.089,3	25,1	8.114,4

Konzernkapitalflussrechnung

T29

in Mio. €	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Operatives Ergebnis	-1.067,8	1.493,5
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	14,5	111,8
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.495,0	-1.168,4
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,3	0,3
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,1	0,0
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-1,1	-4,6
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	18,1	11,5
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-132,5	-128,0
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	73,1	28,9
Zinsauszahlungen	-101,2	-82,4
Zinseinzahlungen	6,3	0,0
Erhaltene Beteiligungserträge	6,8	5,5
Erhaltene Steuern	0,0	3,0
Gezahlte Steuern	-4,9	-12,0
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	306,7	259,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-279,2	-568,0
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	47,5	18,6
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-9,3	-68,9
Veränderungen der kurz- und langfristigen Geldanlagen	20,3	-70,0
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle und sonstige Vermögenswerte	-	-293,3
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-14,8	-3,1
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-235,5	-984,7

in Mio. €	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	2,3	501,1
Tilgung von Bankdarlehen	-189,8	-1.428,7
Begebung von Wandel- und Unternehmensanleihen	70,3	1.482,4
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-7,3	-8,1
Übrige Auszahlungen	-0,7	-1,2
Ausschüttungen an Aktionäre	-	-183,3
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen	-2,5	-2,0
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-127,7	360,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-56,5	-365,4
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	362,2	675,6
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	305,7	310,2
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	305,7	310,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	305,7	310,2

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2023

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien SE, Düsseldorf, und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften, hier insbesondere die LEG NRW GmbH, Düsseldorf, und deren Tochterunternehmen, gemeinsam die „LEG“, zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 30. September 2023 hielt die LEG 168.406 (30. September 2022: 168.328) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (167.864 (30. September 2022: 167.834) Einheiten ohne IFRS 5-Objekte).

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

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

2. Der Konzernzwischenabschluss

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

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

4. Veränderungen im Konzern

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

5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

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

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

T31

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zuletzt zum 30. Juni 2023. Zum 30. September 2023 wurde keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 verwiesen.

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte des Immobilienbestands der LEG beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Soweit notwendig, erfolgt eine Neubewertung des Immobilienbestands. Die Ergebnisse dieser Prüfung erfordern zum 30. September 2023 keine Wertanpassung.

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum 30. Juni 2023 und 31. Dezember 2022:

T32

Bewertungsparameter zum 30. Juni 2023

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ² (in Mio. €)	Bewertungstechnik	Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit			Stabilisierte Leerstandsquote %		
			min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
			Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	7.620	DCF	3,60	9,09	15,28	9,42	13,00	18,41	201	344	522	1,0	1,8	6,0
Stabile Märkte	6.772	DCF	1,93	7,70	14,14	8,44	12,98	17,92	210	342	522	1,5	2,7	9,0
Märkte mit höheren Renditen	3.524	DCF	0,51	6,54	16,59	8,22	13,22	18,27	193	346	522	1,5	4,5	10,0
Gewerbeimmobilien	351	DCF	1,00	7,66	27,00	4,01	7,09	12,71	1	295	5.481	1,0	2,5	8,5
Parkings	392	DCF	-	-	-	38,72	82,12	100,88	44	44	45	-	-	-
Erbbaurechte	233	DCF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Unbebaute Flächen	28	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren	-	-	-	-	-	-	0	8	29	-	-	-
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	18.920	DCF	0,09	7,62	27,00	4,01	19,91	100,88	0	313	5.481	1,0	3,1	10,0

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

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

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.03.2023 zum Bewertungsstichtag 30.06.2023.

T33

Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2022

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ² (in Mio. €)	Bewertungstechnik	Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit			stabilisierte Leerstandsquote %		
			min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
			Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	8.203	DCF	3,85	8,83	14,53	8,96	13,01	18,41	201	344	522	1,0	1,7	6,0
Stabile Märkte	7.000	DCF	1,92	7,52	13,84	9,18	13,04	17,92	210	342	522	1,5	2,8	9,0
Märkte mit höheren Renditen	3.740	DCF	0,03	6,42	9,62	8,22	13,24	18,27	196	346	522	1,5	4,4	12,5
Gewerbeimmobilien	250	DCF	0,09	7,47	27,00	4,01	7,09	13,21	1	294	5.481	1,0	2,5	8,5
Parkings	252	DCF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	-	-	-
Erbbaurechte	403	DCF	0,00	0,00	0,00	38,72	82,24	100,88	44	44	45	-	-	-
Unbebaute Flächen	33	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	4	11	-	-	-
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	19.881	DCF	0,03	7,45	27,00	4,01	19,93	100,88	0	314	5.481	1,0	3,1	12,5

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

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

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

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

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

Unter den Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden zum 30. September 2023 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von 17,7 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 22,0 Mio. Euro) ausgewiesen. Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, Pkw-Leasing, Wärmecontracting, Mess- und Meldetechnik, IT-Peripheriegeräten sowie Software. Im Berichtszeitraum sind Nutzungsrechte in Höhe von 1,6 Mio. Euro zugegangen.

T34

Nutzungsrechte Leasing

in Mio. €	30.09.2023	31.12.2022
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	1,5	2,0
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	11,5	14,0
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,2	5,3
Sachanlagen	17,2	21,3
Nutzungsrechte Software	0,5	0,7
Immaterielle Vermögenswerte	0,5	0,7
Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	17,7	22,0

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

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

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T35

Finanzschulden

in Mio. €	30.09.2023	31.12.2022
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	9.252,3	9.347,9
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	112,6	112,9
Finanzschulden	9.364,9	9.460,8

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

Im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 30. September 2023 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 9.252,3 Mio. Euro ausgewiesen. In den ersten drei Quartalen 2023 wurden Darlehen in Höhe von 2,3 Mio. Euro sowie eine Anleihe mit einem Nominalwert in Höhe von 100 Mio. Euro valutiert. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 189,8 Mio. Euro sowie die Amortisation von Transaktionskosten.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten zum Stichtag folgende Kapitalmarktinstrumente:

T36

Kapitalmarktinstrumente zum 30. September 2023

in Mio. €	IFRS-Buchwert	Nominalwert
Wandelschuldverschreibung 2020/2028	532,9	550,0
Wandelschuldverschreibung 2017/2025	395,5	400,0
Anleihe 2023/2031	71,1	100,0
Anleihe 2022/2026	498,8	500,0
Anleihe 2022/2029	498,0	500,0
Anleihe 2022/2034	499,7	500,0
Anleihe 2021/2032	496,7	500,0
Anleihe 2021/2031	596,4	600,0
Anleihe 2021/2033	597,0	600,0
Anleihe 2019/2033	299,9	300,0
Anleihe 2019/2027	500,6	500,0
Anleihe 2017/2024	504,0	500,0

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

Die Veränderung der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Leasingverbindlichkeiten für Mess- und Meldetechnik. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 1,2 Mio. Euro ergeben.

Die wesentlichen Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2022 sind die Restlaufzeit einer Unternehmensanleihe sowie bevorstehende Refinanzierungen von Darlehen, welche zu einer Erhöhung der Finanzschulden mit kurzer Restlaufzeit und dementsprechend zu einer Verringerung der Finanzschulden mit mittlerer Laufzeit führen. Die Restlaufzeit einer Wandelanleihe führt zu einer Verringerung der Finanzschulden mit langer Laufzeit. Gegenläufig erhöht die Valutierung einer Anleihe im Wesentlichen die Finanzschulden mit langer Laufzeit.

T37

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

in Mio. €	Restlaufzeit			Summe
	< 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
30.09.2023	1.022,0	4.111,2	4.119,1	9.252,3
31.12.2022	244,0	4.380,0	4.723,9	9.347,9

7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

T38

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	01.01.– 30.09.2023	01.01.– 30.09.2022
Nettokaltmieten	623,5	596,6
Ergebnis Betriebs- und Heizkosten	-16,8	-5,2
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-63,7	-50,9
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-79,4	-79,8
Wertberichtigung Mietforderungen	-14,0	-12,4
Abschreibungen	-11,5	-67,6
Sonstiges	12,2	19,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	450,3	400,3
Net Operating Income Margin (in %)	72,2	67,1
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	2,8	9,0
Abschreibungen	11,5	67,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	63,7	50,9
Aktivierete Eigenleistungen	-11,4	-16,1
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	516,9	511,7
Net Operating Income Margin (bereinigt in %)	82,9	85,8

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 50,0 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 26,9 Mio. Euro sowie der Rückgang der Abschreibung aufgrund der Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 58,9 Mio. Euro im Vergleichszeitraum. Die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 4,0% zulegen. Gegenläufig wirken sich die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen um 12,8 Mio. Euro, die Reduzierung des Ergebnisses aus Betriebskosten um 11,6 Mio. Euro sowie der Rückgang im Bereich Sonstiges um 7,4 Mio. Euro, im Wesentlichen aufgrund geringerer aktivierter Eigenleistungen, aus.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist dadurch gegenüber dem Vergleichszeitraum auf 82,9% gesunken.

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

T39

Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	01.01.– 30.09.2023	01.01.– 30.09.2022
Nutzungsrechte Gebäude	0,2	0,2
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	2,9	3,0
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,1	2,3
Abschreibungsaufwand Leasing	5,2	5,5

Im Berichtszeitraum umfasst das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung auch Aufwendungen für Leasingverhältnisse mit einem geringwertigen Vermögenswert von 0,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,3 Mio. Euro).

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

T40

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	01.01.– 30.09.2023	01.01.– 30.09.2022
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	52,0	38,9
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-52,3	-39,2
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,9	-0,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,2	-1,2

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist zum 30. Juni 2023 durchgeführt worden. Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum -1.495,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 1.168,4 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. der bewerteten Ankäufe) entspricht dies einem Rückgang von -7,4% (Vergleichszeitraum: Anstieg um 6,1%). Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5-Objekten) liegt zum 30. September 2023 inkl. Ankäufen bei 1.677 Euro je qm (31. Dezember 2022: 1.789 Euro je qm).

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T41

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17,2	-18,6
Personalaufwand – Verwaltung	-23,0	-20,8
Bezogene Leistungen	-1,9	-1,8
Abschreibungen	-2,4	-43,6
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-44,5	-84,8
Abschreibungen	2,4	43,6
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	9,4	11,6
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-32,7	-29,6

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergeben sich u. a. erhöhte Kosten für Versicherungen. Der Rückgang der Abschreibungen ist auf die Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 40,7 Mio. Euro im Vergleichszeitraum zurückzuführen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind somit in den ersten neun Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 3,1 Mio. Euro gestiegen.

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

T42

Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	01.01.– 30.09.2023	01.01.– 30.09.2022
Nutzungsrechte Gebäude	0,3	0,9
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,2	0,2
Nutzungsrechte Software	0,2	0,2
Abschreibungsaufwand Leasing	0,7	1,3

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

T43

Zinserträge

in Mio. €	01.01.– 30.09.2023	01.01.– 30.09.2022
Zinserträge aus Bankguthaben	3,7	0,0
Erträge aus Ausleihungen	0,1	–
Zinsertrag aus der Abzinsung	0,0	0,1
Zinserträge aus sonstigen Finanzinstrumenten	3,0	–
Übrige Zinserträge	2,6	0,0
Zinserträge	9,4	0,1

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

T44

Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01.– 30.09.2023	01.01.– 30.09.2022
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	–97,7	–75,3
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	–15,0	–18,1
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	0,0
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	0,0	–4,6
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	–2,8	–0,9
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	–0,1	–0,1
Zinsaufwendungen aus dem Finanzierungsleasing	–1,9	–1,7
Übrige Zinsaufwendungen	–1,4	–2,7
Zinsaufwendungen	–118,9	–103,4

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

Ertragsteuern

T45

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	01.01.– 30.09.2023	01.01.– 30.09.2022
Laufende Ertragsteuern	–8,2	–1,6
Latente Steuern	258,8	–293,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	250,6	–295,2

Zum 30. September 2023 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 21,1 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 20,4 %).

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.

T46

Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	-972,8	1.184,8
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	74.109.276	73.309.866
Ergebnis je Aktie unverwässert in €	-13,13	16,16

T47

Ergebnis je Aktie – verwässert

in Mio. €	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	-972,8	1.184,8
Zinscoupon auf Wandelanleihen nach Steuern	3,4	3,4
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihen nach Steuern	-0,5	-47,6
Amortisationsaufwand Wandelanleihen nach Steuern	2,4	2,4
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	-967,5	1.143,0
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	74.109.276	73.309.866
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihen	7.112.329	7.112.329
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	81.221.605	80.422.195
Zwischenergebnis in €	-11,91	14,21
Ergebnis je Aktie verwässert in €	-13,13	14,21

Per 30. September 2023 hat die LEG Wandelschuldverschreibungen ausstehend, welche die Inhaber der Anleihen zum Tausch in bis zu 7,1 Mio. neue Stammaktien ermächtigen.

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

8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Die LEG ist seit dem Geschäftsjahr 2016 nur in einem Segment tätig. Sie generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte ausschließlich in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2023 hat die LEG mit keinem Kunden Umsätze von mehr als 10 % der berichteten Gesamtumsätze erzielt.

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

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

AFFO

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

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

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

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

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

T48

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Nettokalnmieten	623,5	596,6
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-16,8	-5,2
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-79,4	-79,8
Wertberichtigungen Mietforderungen	-14,0	-12,4
Sonstiges	0,8	3,5 ¹
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	2,8	9,0
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	516,9	511,7¹
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	23,1	11,4
Personalaufwand – Verwaltung	-23,0	-20,8
Sachaufwand	-19,1	-20,4
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	9,4	11,6
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-32,7	-29,6
Andere Erträge (bereinigt)	0,0	0,0
EBITDA (bereinigt)	507,3	493,5¹
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-94,9	-82,4
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-4,6	0,0
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-63,7	-50,9
Aktiviert Eigenleistungen	11,4	16,1 ¹
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	355,5	376,3
Nicht beherrschende Anteile	-2,9	-2,0
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	352,6	374,3
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	0,4	0,9
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO II	-3,6	-2,0
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	349,4	373,2
Capex (recurring)	-175,7	-259,7
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	176,9	114,6

¹ Wert des Vergleichszeitraums angepasst.

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

Die Überleitung stellt sich wie folgt dar:

T49

Überleitung Capex (recurring)

in Mio. €	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-178,9	-267,7
Investitionen in Sachanlagen	-2,4	-1,9
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	-181,3	-269,6
Geförderte Investitionen	-	-
Konsolidierungseffekte	5,6	9,9
Capex (recurring)	-175,7	-259,7

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:

T50

Sondereffekte mit Einmalcharakter

in Mio. €	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	3,6	3,1
Personalbezogene Sachverhalte	1,9	2,9
Ankaufs- und Integrationskosten	3,5	8,9
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	1,1	2,1
Sonstige atypische Sachverhalte	0,7	3,6
Sondereffekte mit Einmalcharakter	10,8	20,6

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:

T51

Zahlungswirksame Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Zinsaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung	118,7	103,4
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	-15,0	-18,1
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,1	-0,1
Zinsaufwand aus der Änderung Pensionsrückstellungen	-2,8	-0,9
Sonstige Zinsaufwendungen	0,2	-1,9
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (brutto)	101,2	82,4
Zahlungswirksame Zinserträge	6,3	0,0
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (netto)	94,9	82,4

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

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

T52

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

in Mio. €	30.09.2023			31.12.2022		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.089,3	8.089,3	8.089,3	9.058,6	9.058,6	9.058,6
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	31,0	31,0	31,0	31,0	31,0	31,0
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	8.120,3	8.120,3	8.120,3	9.089,6	9.089,6	9.089,6
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.106,7	2.121,3	-	2.371,9	2.371,9	-
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-41,3	-41,3	-	-78,5	-78,5	-
Firmenwert, der aus latenten Steuern resultiert	-	-	-	-	-	-
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	-	-	-	-	-	-
Immaterielle Vermögenswerte	-	-5,2	-	-	-5,8	-
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	-	-	1.121,2	-	-	1.208,3
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	-236,1	-	-	-643,6
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	-	-	-	-	-	-
Geschätzte Erwerbsnebenkosten ¹	1.840,0	-	-	1.955,3	-	-
NAV	12.025,7	10.195,1	9.005,4	13.338,3	11.377,2	9.654,3
Verwässerte Anzahl Stammaktien	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276
NAV pro Aktie	162,27	137,57	121,52	179,98	153,52	130,27

Die LEG weist zum 30. September 2023 einen EPRA-NTA in Höhe von 10.195,1 Mio. Euro bzw. 137,57 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis.

¹ Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem NTA in Höhe von 12.016,6 Mio. Euro bzw. 162,15 Euro pro Aktie führen.

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

Als Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital in Höhe von 31,0 Mio. Euro werden die passivierten Kaufpreisverpflichtungen aus Share Deals ausgewiesen.

Latente Steuern, die sich aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und aus der Bewertung der öffentlich geförderten Darlehen sowie der Bewertung von Derivaten ergeben, werden in Höhe der Eigenkapitalauswirkung korrigiert. Latente Steuern, die sich auf das geplante Verkaufsprogramm beziehen, werden bei der Ermittlung des EPRA-NTA nicht berücksichtigt. Diese belaufen sich zum 30. September 2023 insgesamt auf 2.121,3 Mio. Euro.

Effekte aus der Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente werden ebenfalls bei der Ermittlung des EPRA-NTA eliminiert. Beziehen sich diese Effekte aus der Bewertung der Derivate auf den in der Position „Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital“ ermittelten Eigenkapitalwert, werden diese in der Position „Effekte aus der Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente“ nicht berücksichtigt. Zum 30. September 2023 belaufen sich diese Effekte auf – 41,3 Mio. Euro.

Ergeben sich bei Kaufpreisallokationen von Ankäufen, die nach IFRS 3 zu bilanzieren sind, Firmenwerte (aus latenten Steuern und aus Synergien), wirken sich diese bei der Ermittlung des EPRA-NTA eigenkapitalmindernd aus. Zum 30. September 2023 besteht kein Geschäfts- oder Firmenwert.

Zudem werden alle bilanzierten immateriellen Vermögenswerte eliminiert. Diese betragen zum 30. September 2023 insgesamt 5,2 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)

Zum 30. September 2023 hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2022 die Nettoverschuldung im Vergleich zum Immobilienvermögen weniger verringert, wodurch sich ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 46,8 % ergibt (31. Dezember 2022: 43,9 %).

T53

Loan to Value Ratio

in Mio. €	30.09.2023	31.12.2022
Finanzschulden	9.364,9	9.460,8
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	17,3	22,0
Abzüglich flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	325,7	402,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.021,9	9.036,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.983,3	20.204,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	28,8	35,6
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–	60,8
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	256,5	306,7
Immobilienvermögen	19.268,6	20.607,5
Loan to Value Ratio (LTV) in %	46,8	43,9

Instandhaltung und Modernisierung

Der nicht aktivierte Erhaltungsaufwand aus Sicht der bestandshaltenden Gesellschaften setzt sich aus dem Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen und dem konzernintern erbrachten Erhaltungsaufwand durch die Servicegesellschaften der LEG zusammen. Bereinigt wird dieser um Konsolidierungseffekte. Bei den als wertverbessernden Maßnahmen aktivierten Modernisierungen werden neben den Konsolidierungseffekten auch Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken sowie aktivierte Eigenleistungen eliminiert.

T54

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	01.01.– 30.09.2023	01.01.– 30.09.2022
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-63,7	-50,9
Instandhaltungsaufwand intern erbracht	-40,7	-33,9
Instandhaltungsaufwand	-104,4	-84,8
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	1,4	3,0
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	-103,0	-81,8
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-178,9	-267,7
Investitionen in Sachanlagen	-2,4	-1,9
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (Capex)	-181,3	-269,6
Geförderte Investitionen	-	-
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	5,6	9,9
Capex (recurring)	-175,7	-259,7
Geförderte Investitionen (Hinzurechnung)	-	-
Bereinigungen (Neubau, aktivierte Eigenleistungen)	36,5	30,2
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (bereinigt)	-139,2	-229,5
Gesamtinvestition	-285,7	-354,4
Bereinigungen (Konsolidierungseffekte, Neubau, aktivierte Eigenleistungen)	43,5	43,1
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	-242,2	-311,3
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	10,85	10,81
Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)	22,32	28,82
davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	9,49	7,57
davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	12,83	21,24

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 nicht finanziellen Vermögenswerte und nicht finanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 sind.

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

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

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

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

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

T55

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 30.09.2023

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.09.2023	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 30.09.2023
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	288,5				288,5
Derivate HFT	3,1		3,1		3,1
Derivate im Hedge Accounting	38,6				38,6
AC	6,9	6,9			6,9
FVtPL	239,9		239,9		239,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	252,3				252,3
AC	153,7	153,7			153,7
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	98,6				98,6
Flüssige Mittel	305,7				305,7
AC	305,7	305,7			305,7
Summe	846,5	466,3	243,0		846,5
Davon nach Bewertungs-kategorien des IFRS 9					
AC	466,3	466,3			466,3
FVtPL	239,9		239,9		239,9

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through Profit and Loss

FLAC = Financial Liabilities at Amortised Cost

HFT = Held for Trading

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.09.2023	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 30.09.2023
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Passiva					
Finanzschulden	-9.364,9				-8.131,1
FLAC	-9.252,3	-9.252,3			-8.131,1
Schulden aus Leasingfinanzierung	-112,6			-112,6	
Sonstige Schulden	-369,7				-369,7
FLAC	-214,9	-214,9			-214,9
Derivate HFT	-0,4		-0,4		-0,4
Derivate im Hedge Accounting	-				-
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-154,4				-154,4
Summe	-9.734,6	-9.467,2	-0,4	-112,6	-8.500,8
Davon nach Bewertungs-kategorien des IFRS 9					
FLAC	-9.467,2	-9.467,2			-8.346,0
Derivate HFT	-0,4		-0,4		-0,4

T56

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 31.12.2022

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

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through Profit and Loss

FLAC = Financial Liabilities at Amortised Cost

HFT = Held for Trading

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

Zum 30. September 2023 beträgt der Fair Value einer Aktienbeteiligung, der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V., 217,8 Mio. Euro (Vorjahr: 268,0 Mio. Euro). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr beträgt –50,2 Mio. Euro. Diese Beteiligung wird dem Level 1 der Bewertungshierarchie zugeordnet, da für die Aktien ein aktiver Markt vorhanden ist.

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

Der Fair Value der Kleinstbeteiligungen wird mittels vereinfachtem DCF-Verfahren ermittelt, da keine notierten Preise an einem aktiven Markt für die entsprechenden Beteiligungen verfügbar sind. Der mittels Bewertungsmodellen bestimmte Fair Value wird dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 zugeordnet. Die Einordnung in Level 3 erfolgt aufgrund der im Bewertungsmodell verwendeten nicht am Markt beobachtbaren Parameter. Dabei handelt es sich insbesondere um den Kapitalisierungszins in Höhe von 3,9% (Vorjahr: 4,8%).

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

10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

11. Sonstiges

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

12. Vorstand und Aufsichtsrat

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

In der Zusammensetzung des Vorstands ergeben sich folgende Veränderungen:

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

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

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die LEG hat im Oktober 2023 die im Januar 2024 fällige Anleihe über 500,0 Mio. Euro vorzeitig zurückgeführt.

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

Düsseldorf, den 9. November 2023

LEG Immobilien SE
Der Vorstand

Lars von Lackum
(CEO)

Dr. Kathrin Köhling
(CFO)

Dr. Volker Wiegel
(COO)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Düsseldorf, den 9. November 2023

LEG Immobilien SE, Düsseldorf
Der Vorstand

Lars von Lackum
(CEO)

Dr. Kathrin Köhling
(CFO)

Dr. Volker Wiegel
(COO)

Finanzkalender

T57

LEG-Finanzkalender 2024

Veröffentlichung Jahresfinanzbericht und Bilanzpressekonferenz	11. März 2024
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2024	15. Mai 2024
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2024	9. August 2024
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2024	8. November 2024

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

Kontakt & Impressum

HERAUSGEBER

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

KONTAKT

Investor Relations
Frank Kopfinger
ir@leg-se.com

VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Der Quartalsbericht zum 30. September 2023 liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

LEG

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