



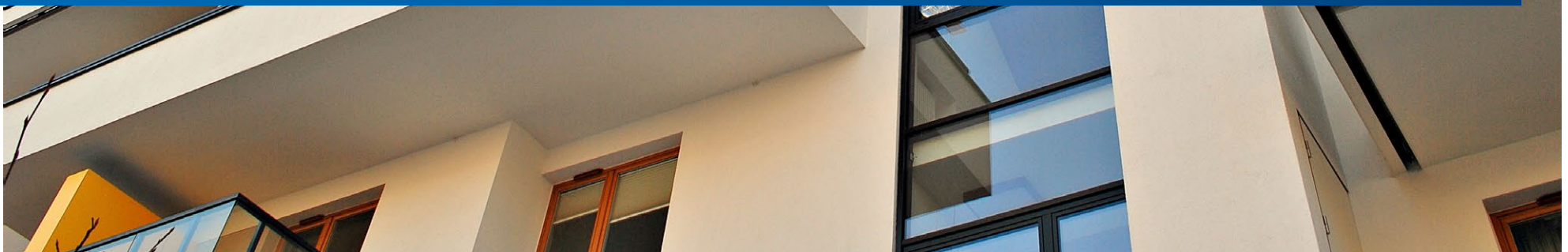
2023

Quartalsbericht zum 31.03.

LEG

Inhaltsverzeichnis




3	Über diesen Bericht	23	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben	39	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
3	Kennzahlen Q1 2023	23	1. Grundlagen des Konzerns	40	Finanzkalender 2023
4	Portfolio	23	2. Der Konzernzwischenabschluss	40	Kontakt & Impressum
8	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	23	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden		
18	Risiko- und Chancenbericht	23	4. Veränderungen im Konzern		
18	Prognosebericht	23	5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen		
19	Konzernabschluss	24	6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz		
19	19 Konzernbilanz	28	7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung		
20	20 Konzerngesamtergebnisrechnung	31	8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung		
21	21 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	35	9. Finanzinstrumente		
22	22 Konzernkapitalflussrechnung	38	10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen		
		38	11. Sonstiges		
		38	12. Vorstand und Aufsichtsrat		
		38	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:

-  Inhaltsverzeichnis
-  Im Dokument suchen
-  Zurück zur letzten Seite

Weiterführende Informationen

-  Seitenverweis
-  Verweis auf externe Dokumente

Kennzahlen Q1 2023

T1

		Q1 2023	Q1 2022	+/- %/bp
Ertragslage				
Nettokaltemiete	Mio. €	206,3	197,5	4,5
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	Mio. €	161,4	168,0 ¹	-3,9
EBITDA	Mio. €	131,2	141,1	-7,0
EBITDA (bereinigt)	Mio. €	157,0	160,5 ¹	-2,2
EBT	Mio. €	126,2	183,3	-31,2
Periodenergebnis	Mio. €	96,3	154,5	-37,7
FFO I	Mio. €	103,2	121,4	-15,0
FFO I pro Aktie	€	1,39	1,67	-16,8
FFO II	Mio. €	101,0	119,6	-15,6
FFO II pro Aktie	€	1,36	1,64	-17,2
AFFO	Mio. €	54,9	51,0	7,6
AFFO pro Aktie	€	0,74	0,70	5,7
Bilanzielle Kennzahlen				
		31.03.2023	31.12.2022	+/- %/bp
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	20.355,8	20.204,4	0,7
Liquide Mittel	Mio. €	295,8	362,2	-18,3
Eigenkapital	Mio. €	9.175,4	9.083,9	1,0
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	9.398,9	9.460,8	-0,7
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	685,1	252,4	171,4
LTV	%	43,5	43,9	-40
Eigenkapitalquote	%	42,7	42,5	20
EPRA-NTA, verwässert	Mio. €	11.524,1	11.377,2	1,3
EPRA-NTA pro Aktie, verwässert	€	155,50	153,52	1,3
Weitere Kennzahlen				
		31.03.2023	31.03.2022	+/- %/bp
Wohnheiten		166.987	166.342	0,4
Ist-Miete	€/qm	6,44	6,19	4,0
Ist-Miete (l-f-l)	€/qm	6,43	6,19	3,8
EPRA-Leerstandsquote	%	3,0	3,0	-
EPRA-Leerstandsquote (l-f-l)	%	2,6	2,8	-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 LEG's Heimatland Nordrhein-Westfalen liegen. Darüber hinaus werden Bestände in den Bundesländern Niedersachsen, Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg gehalten.

Der Immobilienbestand zum 31. März 2023 umfasste 166.987 Wohneinheiten, 1.604 Gewerbeeinheiten sowie 46.637 Garagen und Stellplätze. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 63 qm, die durchschnittliche Monatsmiete bei 6,44 Euro je qm. Im Vergleich zum 31. Dezember 2022 ist die Anzahl der Wohneinheiten leicht um 53 gesunken. Im ersten Quartal standen 381 neu dazugekommenen Wohnungen 424 Abgänge gegenüber. Die Zugänge beinhalten fertiggestellte Neubauprojekte sowie bereits im Jahr 2022 vereinbarte Portfoliotransaktionen mit Übergang im ersten Quartal 2023.

Operative Entwicklung

Zum 31. März 2023 lag die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) bei 6,43 Euro je qm und Monat. Dies entspricht einem Anstieg von 3,8 % gegenüber der Miete von vor zwölf Monaten. Mietspiegelanpassungen trugen 1,7 %, Modernisierungen und/oder Neuvermietungen 1,3 % und die alle drei Jahre mögliche Anpassung der Kostenmiete 0,8 % zu diesem Mietwachstum bei.

Im frei finanzierten Bestand, welcher 81 % des Portfolios ausmacht, ist die Ist-Miete im Jahresvergleich um 3,6 % auf 6,73 Euro je qm (like-for-like) angestiegen. Innerhalb dieses Segmentes stiegen die Mieten in den Wachstumsmärkten um 3,7 % auf 7,71 Euro je qm (like-for-like), in den stabilen Märkten um 3,8 % auf 6,47 Euro je qm (like-for-like) sowie in den Märkten mit höheren Renditen um 3,0 % auf 6,09 Euro je qm (like-for-like).

Infolge der Anpassung der Kostenmieten steigerte sich die durchschnittliche Monatsmiete im Segment der preisgebundenen Wohnungen um 5,2 % auf 5,31 Euro je qm (like-for-like) zum Ende des Berichtszeitraums.

Die EPRA-Leerstandsquote verbesserte sich zum 31. März 2023 auf vergleichbarer Fläche gegenüber dem Vorjahresstichtag um 20 Basispunkte auf nun 2,6 %. Insgesamt lag die EPRA-Leerstandsquote am Quartalsende unverändert bei 3,0 %. Dieser höhere Wert ist auf neue Wohnungen durch Neubau oder Zukäufe zurückzuführen. In der like-for-like-Betrachtung sank die Leerstandsquote in den Wachstumsmärkten am deutlichsten. Sie reduzierte sich um 40 Basispunkte auf 1,7 %. Ebenfalls rückläufig war die Leerstandsquote in den stabilen Märkten, wo sie um 30 Basispunkte auf 2,3 % sank. In den Märkten mit höheren Renditen blieb die Leerstandsquote unverändert bei 4,2 %. Im frei finanzierten Bestand reduzierte sich die Leerstandsquote um 20 Basispunkte auf 2,8 % und im preisgebundenen Bestand um 30 Basispunkte auf 1,4 %.

T2

Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte

	Portfolio gesamt										Veränderung auf vergleichbarer Fläche	
	31.03.2023					31.03.2022					Ist-Miete in% Like-for-like	Leerstandsquote (Basispunkte) Like-for-like
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leerstandsquote in %	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leerstandsquote in %		
Wachstumsmärkte	49.883	29,9	3.281.333	7,25	2,3	49.401	29,7	3.248.692	6,95	2,3	4,0	-40
Kreis Mettmann	8.505	5,1	590.775	7,62	1,0	8.519	5,1	591.713	7,33	1,8	3,9	-70
Münster	6.157	3,7	410.528	7,13	0,9	6.170	3,7	411.274	6,94	0,6	2,9	30
Düsseldorf	6.137	3,7	397.649	8,61	2,2	5.704	3,4	371.752	8,25	1,2	3,5	10
Köln	4.388	2,6	296.367	7,89	3,7	4.235	2,5	286.809	7,57	2,5	3,7	20
Aachen	2.430	1,5	164.255	5,70	1,9	2.430	1,5	164.255	5,42	2,2	5,3	-20
Sonstige Standorte	22.266	13,3	1.421.759	6,79	3,0	22.343	13,4	1.422.889	6,49	3,5	4,5	-70
Stabile Märkte	66.690	39,9	4.252.479	6,20	2,8	66.417	39,9	4.234.382	5,95	2,8	4,0	-30
Dortmund	13.840	8,3	904.474	5,89	2,3	13.752	8,3	898.960	5,73	2,4	2,7	0
Kreis Unna	6.916	4,1	430.400	5,61	1,8	6.809	4,1	424.219	5,38	2,5	4,1	-60
Mönchengladbach	6.433	3,9	407.608	6,58	1,2	6.440	3,9	408.126	6,32	1,5	4,1	-30
Essen	3.557	2,1	228.673	6,29	2,6	3.560	2,1	228.768	5,93	3,4	6,1	-80
Bielefeld	3.234	1,9	201.155	7,03	1,2	3.234	1,9	201.168	6,68	1,4	5,3	-20
Sonstige Standorte	32.710	19,6	2.080.169	6,28	3,6	32.622	19,6	2.073.139	6,03	3,3	4,2	-40
Märkte mit höheren Renditen	50.414	30,2	3.044.610	5,89	4,4	50.524	30,4	3.053.537	5,70	4,4	3,3	0
Kreis Recklinghausen	9.025	5,4	549.049	5,73	2,6	9.029	5,4	549.285	5,53	2,8	3,5	-30
Gelsenkirchen	7.249	4,3	414.682	6,01	7,1	7.251	4,4	414.399	5,79	7,0	3,9	-10
Wilhelmshaven	6.842	4,1	396.159	5,75	9,9	6.857	4,1	397.353	5,70	7,9	1,1	180
Duisburg	6.420	3,8	387.923	6,42	2,4	6.324	3,8	382.639	6,17	2,5	4,2	-10
Hamm	4.836	2,9	289.612	5,87	1,6	4.817	2,9	288.300	5,66	2,5	3,7	-90
Sonstige Standorte	16.042	9,6	1.007.186	5,79	3,8	16.246	9,8	1.021.561	5,60	4,1	3,4	-30
Gesamt	166.987	100,0	10.578.422	6,44	3,0	166.342	100,0	10.536.611	6,19	3,0	3,8	-20

T3

Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte			Märkte mit höheren Renditen			Gesamt		
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Wohnungen preisgebunden													
Anzahl		11.368	11.459	11.458	13.700	14.609	14.592	7.065	7.221	7.178	32.133	33.289	33.228
Fläche	qm	777.421	784.010	783.946	926.775	987.556	986.562	463.003	475.788	472.292	2.167.200	2.247.355	2.242.800
Ist-Miete	€/qm	5,72	5,42	5,41	5,22	4,97	4,96	4,86	4,60	4,59	5,33	5,05	5,04
EPRA-Leerstandsquote	%	1,7	0,9	1,2	1,6	1,4	2,0	1,7	1,6	2,0	1,7	1,2	1,7
Wohnungen frei finanziert													
Anzahl		38.515	38.274	37.943	52.990	52.231	51.825	43.349	43.246	43.346	134.854	133.751	133.114
Fläche	qm	2.503.912	2.489.132	2.464.747	3.325.704	3.272.940	3.247.819	2.581.607	2.572.138	2.581.245	8.411.223	8.334.210	8.293.811
Ist-Miete	€/qm	7,73	7,64	7,44	6,47	6,42	6,26	6,08	6,06	5,91	6,73	6,68	6,51
EPRA-Leerstandsquote	%	2,4	2,5	2,5	3,0	3,0	2,9	4,8	4,5	4,7	3,3	3,2	3,3
Wohnungen gesamt													
Anzahl		49.883	49.733	49.401	66.690	66.840	66.417	50.414	50.467	50.524	166.987	167.040	166.342
Fläche	qm	3.281.333	3.273.142	3.248.692	4.252.479	4.260.496	4.234.382	3.044.610	3.047.926	3.053.537	10.578.422	10.581.565	10.536.611
Ist-Miete	€/qm	7,25	7,10	6,95	6,20	6,08	5,95	5,89	5,82	5,70	6,44	6,33	6,19
EPRA-Leerstandsquote	%	2,3	2,2	2,3	2,8	2,7	2,8	4,4	4,1	4,4	3,0	2,9	3,0
Gewerbe gesamt													
Anzahl											1.604	1.611	1.563
Fläche	qm										275.930	276.127	252.907
Garagen und Stellplätze gesamt													
Anzahl											46.637	46.636	45.526
Sonstiges gesamt													
Anzahl											3.126	2.920	3.161

Wertentwicklung

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

im ersten Quartal nicht vorgenommen. Zum 31. März 2023 betrug die Mietrendite 4,2%, was einem Mietmultiplikator von 23,6 entspricht.

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

T4

Marktsegmente

31.03.2023	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	49.883	8.277	43	2.516	29,1x	339	8.616
Kreis Mettmann	8.505	1.597	8	2.705	29,5x	73	1.670
Münster	6.157	1.138	6	2.762	32,2x	62	1.200
Düsseldorf	6.137	1.342	7	3.344	32,3x	72	1.414
Köln	4.388	904	5	3.032	33,1x	31	935
Aachen	2.430	303	2	1.830	27,0x	6	309
Sonstige Standorte	22.266	2.993	16	2.104	26,0x	95	3.088
Stabile Märkte	66.690	7.017	37	1.643	22,3x	212	7.230
Dortmund	13.840	1.568	8	1.726	24,7x	57	1.625
Kreis Unna	6.916	554	3	1.294	19,3x	23	576
Mönchengladbach	6.433	730	4	1.785	21,8x	16	746
Essen	3.557	376	2	1.632	21,8x	8	384
Bielefeld	3.234	405	2	2.003	23,5x	12	417
Sonstige Standorte	32.710	3.385	18	1.618	21,9x	97	3.481
Märkte mit höheren Renditen	50.414	3.745	20	1.230	17,9x	97	3.842
Kreis Recklinghausen	9.025	689	4	1.244	18,5x	20	709
Gelsenkirchen	7.249	477	3	1.142	16,9x	9	486
Wilhelmshaven	6.842	472	2	1.190	18,7x	9	481
Duisburg	6.420	575	3	1.485	19,6x	30	604
Hamm	4.836	360	2	1.241	17,3x	5	365
Sonstige Standorte	16.042	1.173	6	1.174	17,3x	24	1.196
Gesamtportfolio	166.987	19.039	100	1.796	23,6x	649	19.688
Erbbaurechte und unbebaute Flächen							292
Gesamt-Immobilienbewertung (IAS 40)							19.980
Anzahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Baukosten							0
Immobilien im Bau (IAS 40)							376
Vorräte (IAS 2)							0
Eigegenutzte Immobilien (IAS 16)							87
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)							15
Gesamtbilanz							20.459

¹ Davon ausgenommen sind 480 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 775 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 775 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 480 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das [Glossar des Geschäftsberichts 2022](#) verwiesen.

Ertragslage

T5

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.– 31.03.2023	01.01.– 31.03.2022
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	135,4	151,0
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	-0,6
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	0,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,1	0,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	7,8	3,0
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-15,2	-16,6
Andere Erträge	0,0	0,0
Operatives Ergebnis	126,9	137,1
Zinserträge	1,1	0,0
Zinsaufwendungen	-38,0	-32,3
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	35,6	33,4
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	0,7	45,1
Finanzergebnis	-0,6	46,2
Ergebnis vor Ertragsteuern	126,3	183,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-30,0	-28,8
Periodenergebnis	96,3	154,5

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um -10,3% zurückgegangen. Wesentliche Treiber der Entwicklung sind der Rückgang der Mehrwertdienstleistungen, die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen, die Erhöhung des Ergebnisses aus Betriebskosten sowie der Anstieg der Wertberichtigung auf Mietforderungen.

Das bereinigte EBITDA ist um 2,2% von 160,5 Mio. Euro auf 157,0 Mio. Euro gesunken. Die bereinigte EBITDA-Marge beträgt im Berichtszeitraum 76,1% (Vergleichszeitraum: 81,3%).

Der Anstieg des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen auf 35,6 Mio. Euro resultiert aus der Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. zum beizulegenden Zeitwert.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktveränderungen von eingebetteten Derivaten aus den Wandelschuldverschreibungen von 0,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 45,6 Mio. Euro).

Der Steueraufwand entfällt nahezu vollständig auf latente Steuern.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T6

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	01.01.– 31.03.2023	01.01.– 31.03.2022
Nettokaltmieten	206,3	197,5
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-6,6	-2,0
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-25,2	-19,4
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-26,6	-25,7
Wertberichtigung Mietforderungen	-6,5	-4,2
Abschreibungen	-3,3	-2,6
Sonstiges	-2,7	7,4
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	135,4	151,0
Net Operating Income – Marge (in %)	65,6	76,5
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,0	1,1
Abschreibungen	3,3	2,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	25,2	19,4 ¹
Aktivierete Eigenleistungen	-3,5	-6,1 ¹
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	161,4	168,0¹
Net Operating Income – Marge (bereinigt in %)	78,2	85,1¹

¹ Vorjahreswert angepasst

Im Berichtszeitraum ist das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um –15,6 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gesunken. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Rückgang im Bereich Sonstiges um –10,1 Mio. Euro, im Wesentlichen aufgrund der Verringerung der Mehrwertdienstleistungen, insbesondere aufgrund einer Umstellung der Abgrenzung der erbrachten Energiedienstleistungsergebnisse in Höhe von –4,0 Mio. Euro. Zudem wirken sich die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen um –5,8 Mio. Euro, die Erhöhung des Ergebnisses aus Betriebskosten um –4,6 Mio. Euro sowie der Anstieg der Wertberichtigung auf Mietforderungen um –2,3 Mio. Euro aus. Gegenläufig wirken sich die um 8,8 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten aus. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 3,8% zulegen.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum von 85,1% auf 78,2% gesunken.

T7

EPRA-Leerstandsquote

in Mio. €	31.03.2023	31.03.2022
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	23,4	24,4
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	27,9	26,2
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	907,5	856,3
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	921,1	863,3
EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in %)	2,6	2,8
EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in %)	3,0	3,0

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Basis konnte gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum von 2,8% auf 2,6% gesenkt werden.

Die EPRA-Capex-Darstellung gliedert die Aktivierungen der Investitionen auf und leitet auf die Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien über. Die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen haben sich, aufgeteilt in Development (Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken in Höhe von 4,6 Mio. Euro) und Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (44,5 Mio. Euro), im Berichtszeitraum um 4,6% auf 49,1 Mio. Euro verringert. Die Akquisitionen haben sich um 75,8 Mio. Euro reduziert.

T8

EPRA-Capex

in Mio. €	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Akquisitionen	109,1	184,9
Development	4,6	6,8
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	44,5	63,8
davon Mietflächenerweiterung	0,6	0,8
davon ohne Mietflächenerweiterung	43,9	65,4
EPRA-Capex	158,2	255,5
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Capex	27,1	–5,4
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten	–65,7	–89,0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	119,6	161,1

Neben dem Rückgang der wertsteigernden Modernisierungen um –23,3 Mio. Euro auf 49,5 Mio. Euro führt die Erhöhung der aufwandswirksamen Instandhaltungen um 6,2 Mio. Euro auf 31,6 Mio. Euro zu Gesamtinvestitionen im Berichtszeitraum von 81,1 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 98,2 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 71,5 Mio. Euro und die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen je Quadratmeter bei 6,58 Euro (Vergleichszeitraum: 7,89 Euro). Die Aktivierungsquote nach Bereinigungen beträgt im Berichtszeitraum 56,0% (Vergleichszeitraum: 70,7%).

T9

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-25,2	-19,4
Instandhaltungsaufwand intern erbracht	-6,5	-6,0
Instandhaltungsaufwand	-31,7	-25,4
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	0,2	0,5
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	-31,5	-24,9
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-49,1	-72,8
Investitionen in Sachanlagen	-0,4	-
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (Capex)	-49,5	-72,8
Geförderte Investitionen	-	-
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	1,2	2,4
Capex (recurring)	-48,3	-70,4
Geförderte Investitionen (Hinzurechnung)	-	-
Bereinigungen (Neubau, aktivierte Eigenleistungen)	8,2	10,2
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (bereinigt)	-40,1	-60,2
Gesamtinvestition	-81,2	-98,2
Bereinigungen (Konsolidierungseffekte, Neubau, aktivierte Eigenleistungen)	9,6	13,1
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	-71,6	-85,1
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	10,86	10,78
Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)	6,59	7,89
davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	2,90	2,31
davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	3,69	5,58

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

T10

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	24,7	24,8
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-24,9	-25,0
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	-0,6

Die Erlöse aus Verkäufen liegen bei 24,7 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 24,8 Mio. Euro) und betreffen im Wesentlichen zwei größere Blockverkäufe, deren Verträge im Geschäftsjahr 2022 abgeschlossen wurden, aber deren Besitzübergang erst im Geschäftsjahr 2023 erfolgte.

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Bei dem zum 31. März 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. €	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6,1	-7,2
Personalaufwand – Verwaltung	-7,7	-7,6
Bezogene Leistungen	-0,6	-0,6
Abschreibungen	-0,8	-1,2
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-15,2	-16,6
Abschreibungen	0,8	1,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	2,1	4,6
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-12,3	-10,7

Neben leicht gestiegenen laufenden Personalaufwendungen ergeben sich innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen u. a. erhöhte Kosten für Versicherungen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind demzufolge in den ersten drei Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 1,6 Mio. Euro gestiegen.

Finanzergebnis

T12

Finanzergebnis

in Mio. €	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Zinserträge	1,1	0,0
Zinsaufwendungen	-38,0	-32,3
Zinsergebnis (netto)	-36,9	-32,3
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	35,6	33,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	0,7	45,1
Finanzergebnis	-0,6	46,2

Die Zinsaufwendungen steigen im ersten Quartal 2023 gegenüber dem Vergleichszeitraum um -5,7 Mio. Euro auf -38,0 Mio. Euro. Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den Ankaufsfinanzierungen sowie einem erhöhten Zinsniveau.

Im Jahresvergleich steigt die Durchschnittsverzinsung auf 1,35 % zum 31. März 2023 (31. März 2022: 1,16 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 6,36 Jahren (31. März 2022: 7,33 Jahre).

Der Anstieg des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen auf 35,6 Mio. Euro resultiert aus der Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. zum beizulegenden Zeitwert. Der Aktienkurs zum Stichtag betrug 110,12 Euro.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus den Wandelschuldverschreibungen von 0,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 45,6 Mio. Euro).

Steuern vom Einkommen und Ertrag

T13

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Laufende Ertragsteuern	-0,7	-0,3
Latente Steuern	-29,3	-28,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-30,0	-28,8

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 20,7 % gemäß der Konzern-Steuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 19,5 %). Der Anstieg beruht im Wesentlichen aus dem Wegfall der sogenannten erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung bei zwei bestandshaltenden Konzerngesellschaften sowie aus der Anpassung des gewerbesteuerlichen Hebesatzes von 440 % auf 452 %.

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.

Eine wesentliche Steuerungskennzahl der LEG stellt der AFFO dar. 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:

T14

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Nettokaltmieten	206,3	197,5
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-6,6	-2,0
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-26,6	-25,7
Wertberichtigungen Mietforderungen	-6,5	-4,2
Sonstiges	-6,2	1,3 ¹
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,0	1,1
Ergebnis aus Vermietung & Verpachtung (bereinigt)	161,4	168,0¹
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	7,9	3,2
Personalaufwand – Verwaltung	-7,7	-7,6
Sachaufwand	-6,7	-7,7
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	2,1	4,6
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-12,3	-10,7
andere Erträge (bereinigt)	0,0	0,0
EBITDA (bereinigt)	157,0	160,5¹
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-31,3	-26,8
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-0,2	1,0
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-25,2	-19,4
Aktiviert Eigenleistungen	3,5	6,1 ¹
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	103,8	121,4
Nicht beherrschende Anteile	-0,6	0,0
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	103,2	121,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	-0,4	-0,5
Zahlungswirksame Ertragssteuern FFO II	-1,8	-1,3
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	101,0	119,6
Capex (recurring)	-48,3	-70,4
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	54,9	51,0

¹ Vorjahreswert 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:

T15

Überleitung Capex (recurring)

in Mio. €	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-49,1	-72,8
Investitionen in Sachanlagen	-0,4	0,0
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	-49,5	-72,8
Geförderte Investitionen	0,0	0,0
Konsolidierungseffekte	1,2	2,4
Capex (recurring)	-48,3	-70,4

Der AFFO liegt im Berichtszeitraum mit 54,9 Mio. Euro um 7,6 % höher als im Vergleichszeitraum (51,0 Mio. Euro). Der Anstieg ist insbesondere auf die gesunkenen Ausgaben für Capex 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. €	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	95,2	153,7
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,5	-0,3
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,6	0,7
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	1,8	1,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-0,7	-45,1
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	-	-
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	0,2	0,1
Refinanzierungsaufwendungen	0,0	0,0
Übrige Zinsaufwendungen	0,6	1,0
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,7	0,7
EPRA-Periodenergebnis	98,9	112,1
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	74.109.276	72.839.625
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,33	1,54
Potenziell verwässernde Aktien	-	-
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	-	-
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	-	-
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	98,9	112,1
Anzahl verwässerter Aktien	74.109.276	72.839.625
= EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	1,33	1,54

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

T17

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

in Mio. €	31.03.2023	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.355,8	20.204,4
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,4	60,8
Andere langfristige Vermögenswerte	552,6	518,2
Langfristige Vermögenswerte	20.908,8	20.783,4
Forderungen und übrige Vermögenswerte	249,6	179,5
Flüssige Mittel	295,8	362,2
Kurzfristige Vermögenswerte	545,4	541,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	15,3	35,6
Summe Aktiva	21.469,5	21.360,7
Eigenkapital	9.175,4	9.083,9
Finanzschulden (langfristig)	8.713,8	9.208,4
Andere langfristige Schulden	2.521,0	2.491,1
Langfristiges Fremdkapital	11.234,8	11.699,5
Finanzschulden (kurzfristig)	685,1	252,4
Andere kurzfristige Schulden	374,2	324,9
Kurzfristiges Fremdkapital	1.059,3	577,3
Summe Passiva	21.469,5	21.360,7

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhen sich im Wesentlichen durch Zugänge aus Ankäufen in Höhe von 109,1 Mio. Euro und Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 47,9 Mio. Euro.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das verbleibende Geschäftsjahr als andere Vorräte (21,4 Mio. Euro) und die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 29,1 Mio. Euro sowie die Investition in kurzfristige Finanzmittel (30,0 Mio. Euro) tragen maßgeblich zur Entwicklung der Forderungen und übrigen Vermögenswerte bei.

Die lang- und kurzfristigen Finanzschulden sind gegenüber dem Vergleichsstichtag um 61,9 Mio. Euro gesunken. Hierfür verantwortlich sind vor allem planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von Bankdarlehen mit –52,1 Mio. Euro.

Während sich der Anstieg der anderen langfristigen Schulden insbesondere aus der Erhöhung der passiven latenten Steuern (+29,3 Mio. Euro) ergibt, stiegen innerhalb der anderen kurzfristigen Schulden die Lieferverbindlichkeiten (+58,6 Mio. Euro) und verringerten sich gegenläufig die Kaufpreisverpflichtungen (–9,8 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 31. März 2023 einen EPRA-NTA in Höhe von 11.524,1 Mio. Euro bzw. 155,50 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. Zum 31. März 2023 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

T18

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

Mio. Euro	31.03.2023			31.12.2022		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	9.150,1	9.150,1	9.150,1	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	9.181,1	9.181,1	9.181,1	9.089,6	9.089,6	9.089,6
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.385,7	2.385,7	-	2.371,9	2.371,9	-
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-37,1	-37,1	-	-78,5	-78,5	-
Firmenwert, der aus latenten Steuern resultiert	-	-	-	-	-	-
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	-	-	-	-	-	-
Immaterielle Vermögenswerte	-	-5,6	-	-	-5,8	-
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	-	-	1.140,8	-	-	1.208,3
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	-236,5	-	-	-643,6
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	-	-	-	-	-	-
Geschätzte Erwerbsnebenkosten ¹	1.968,1	-	-	1.955,3	-	-
NAV	13.497,8	11.524,1	10.085,4	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	182,13	155,50	136,09	179,98	153,52	130,27

¹ Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem EPRA-NTA in Höhe von 13.492,2 Mio. Euro bzw. 182,06 Euro pro Aktie (31.12.2022: 13.332,4 Mio. Euro bzw. 179,90 Euro pro Aktie) führen.

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2022 durch Auszahlungen für Investitionen leicht erhöht. Der Anstieg des Immobilienvermögens überkompensiert diesen Effekt jedoch, wodurch sich zum Zwischenberichtsstichtag ein leicht gesunkenes Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 43,5% ergibt (31. Dezember 2022: 43,9%).

T19

LTV

in Mio. €	31.03.2023	31.12.2022
Finanzschulden	9.398,9	9.460,8
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	19,3	22,0
Abzüglich flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	365,8	402,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.013,8	9.036,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.355,8	20.204,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	15,3	35,6
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,4	60,8
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	342,3	306,7
Immobilienvermögen	20.713,8	20.607,5
Loan to Value Ratio (LTV) in %	43,5	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 31. März 2023

in Mio. €	Konzern LTV	Anteil Assoziierte Unternehmen	nicht beherrschende Anteile	Gesamtsumme
Bankdarlehen	3.726,1	127,7	-34,3	3.819,5
Hybride Finanzinstrumente	950,0	-	-	950,0
Anleihen	4.780,0	59,8	-	4.839,8
Nettoverbindlichkeiten	-	84,2	-	84,2
Eigegenutzte Immobilien (Schulden)	57,8	-	-	57,8
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	295,8	75,9	-7,4	364,3
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.218,1	195,8	-26,9	9.387,0
Eigegenutzte Immobilien	87,5	-	-0,4	87,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.979,9	354,4	-174,9	20.159,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	15,3	51,3	0,0	66,6
Anlagen im Bau	375,9	89,2	-0,1	465,0
Immaterielle Vermögenswerte	5,6	0,0	0,0	5,6
Nettoforderungen	22,5	-	7,0	29,5
Immobilienvermögen	20.486,7	494,9	-168,4	20.813,2
LTV	45,0			45,1

Bei der LEG bestehen zum 31. März 2023 keine Joint Ventures. Als wesentliche assoziierte Unternehmen werden die Kommunale Haus und Wohnen GmbH sowie die Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH einbezogen. Darüber hinaus wird die BCP aus Transparenzgründen berücksichtigt, obwohl diese nicht als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE einbezogen wird.

T21

EPRA-LTV zum 31. Dezember 2022

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

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

Im Wesentlichen tragen Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios mit Auszahlungen in Höhe von - 119,6 Mio. Euro und die Anlage kurzfristig investierter Finanzmittel von - 30,0 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von - 137,8 Mio. Euro bei. Gegenläufig wirken Einzahlungen aus der Veräußerung von Objekten in Höhe von 16,4 Mio. Euro.

Im ersten Quartal 2023 sind laufende Tilgungen von Bankdarlehen (- 52,1 Mio. Euro) und gegenläufig die Aufnahme neuer Darlehen mit 2,3 Mio. Euro die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von - 53,7 Mio. Euro.

Die Zahlungsfähigkeit der LEG ist im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 96,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 154,5 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 9.175,4 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 9.083,9 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 42,7% (31. Dezember 2022: 42,5%).

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

T22

Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	125,1	116,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 137,8	- 465,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 53,7	163,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	- 66,4	- 185,5

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, so dass 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 indirekte Kosten verbunden wären. Der Referentenentwurf geht voraussichtlich in seiner aktuellen Form ins weitere parlamentarische Verfahren, so dass sich noch Änderungen am Entwurf ergeben können. Derzeit wird eine Umsetzung zum 1. Januar 2024 angestrebt.

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

Auf Basis der Entwicklung in den ersten drei Monaten 2023 sieht die LEG sich insgesamt gut aufgestellt, ihre Gewinnziele für das Geschäftsjahr 2023 zu bestätigen. Für detaillierte Erläuterungen zur Prognose wird an dieser Stelle auf den [Geschäftsbericht 2022 Seite 80](#) verwiesen.

T23

Ausblick 2023

AFFO	Bandbreite von 125 Mio. Euro bis 140 Mio. Euro
Bereinigte EBITDA-Marge	ca. 78 %
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	ca. 3,3 % – 3,7 %
Investitionen	ca. 35 Euro je qm
LTV	mittelfristiges Ziel max. 43 %
Dividende	100% des AFFO sowie ein Anteil der Netto-Erlöse aus Verkäufen

Konzernbilanz

T24

Aktiva

in Mio. €	31.03.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte	20.908,8	20.783,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.355,8	20.204,4
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,4	60,8
Sachanlagen	146,9	147,6
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	5,6	5,8
Anteile an assoziierten Unternehmen	13,2	12,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	370,0	337,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2,6	0,9
Aktive latente Steuern	14,3	13,2
Kurzfristige Vermögenswerte	545,4	541,7
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	25,8	5,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	212,0	163,8
Forderungen aus Ertragsteuern	11,8	10,7
Flüssige Mittel	295,8	362,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	15,3	35,6
Summe Aktiva	21.469,5	21.360,7

Passiva

in Mio. €	31.03.2023	31.12.2022
Eigenkapital	9.175,4	9.083,9
Gezeichnetes Kapital	74,1	74,1
Kapitalrücklage	1.751,1	1.751,1
Kumulierte sonstige Rücklagen	7.324,9	7.233,4
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	9.150,1	9.058,6
Nicht beherrschende Anteile	25,3	25,3
Langfristige Schulden	11.234,8	11.699,5
Pensionsrückstellungen	101,7	100,4
Sonstige Rückstellungen	4,0	3,8
Finanzschulden	8.713,8	9.208,4
Sonstige Schulden	66,4	67,2
Passive latente Steuern	2.348,9	2.319,7
Kurzfristige Schulden	1.059,3	577,3
Pensionsrückstellungen	6,3	6,8
Sonstige Rückstellungen	31,4	33,4
Steuerrückstellungen	0,2	0,2
Finanzschulden	685,1	252,4
Sonstige Schulden	329,5	278,3
Steuerschulden	6,8	6,2
Summe Passiva	21.469,5	21.360,7

Konzerngesamtergebnisrechnung

T25

in Mio. €	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	135,4	151,0
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	312,4	283,1
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-177,0	-132,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	-0,6
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	24,7	24,8
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-24,9	-25,0
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	0,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,1	0,0
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,1	0,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	7,8	3,0
Erlöse aus sonstigen Leistungen	11,2	5,2
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-3,4	-2,2
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-15,2	-16,6
Andere Erträge	0,0	0,0
Operatives Ergebnis	126,9	137,1
Zinserträge	1,1	0,0
Zinsaufwendungen	-38,0	-32,3
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	35,6	33,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	0,7	45,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	126,3	183,3
Ertragsteuern	-30,0	-28,8
Periodenergebnis	96,3	154,5

in Mio. €	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)	-4,1	32,1
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden		
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	-3,2	18,9
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-3,9	23,0
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	0,7	-4,1
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden		
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen	-0,9	13,2
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	-1,3	18,9
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	0,4	-5,7
Gesamtperiodenergebnis	92,2	186,6
Vom Periodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	1,1	0,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	95,2	153,7
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	1,1	0,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	91,1	185,8
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,28	2,11
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	1,18	1,37

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

T26

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzern-gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Versicherungs-mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions-verpflichtungen	Zeitwert-anpassung Zinsderivate in Sicherungs-beziehungen			
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	-	-	153,7	-	-	153,7	0,8	154,5
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	13,2	18,9	32,1	0,0	32,1
Gesamtergebnis	-	-	153,7	13,2	18,9	185,8	0,8	186,6
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstiges	-	-	0,4	-	-	0,4	-	0,4
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-0,6	-0,6
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-0,2	-0,2
Stand zum 31.03.2022	72,8	1.639,2	7.429,0	-29,9	3,0	9.114,1	25,1	9.139,2
Stand zum 01.01.2023	74,1	1.751,1	7.214,2	-16,4	35,6	9.058,6	25,3	9.083,9
Periodenergebnis	-	-	95,2	-	-	95,2	1,1	96,3
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	-0,9	-3,2	-4,1	0,0	-4,1
Gesamtergebnis	-	-	95,2	-0,9	-3,2	91,1	1,1	92,2
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstiges	-	-	0,4	-	-	0,4	-	0,4
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-1,1	-1,1
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Stand zum 31.03.2023	74,1	1.751,1	7.309,8	-17,3	32,4	9.150,1	25,3	9.175,4

Konzernkapitalflussrechnung

T27

in Mio. €	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Operatives Ergebnis	126,9	137,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4,3	4,0
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,5	-0,3
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,3	0,3
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-0,4	-3,2
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	6,8	4,1
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-47,4	-48,7
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	66,7	51,2
Zinsauszahlungen	-32,5	-26,8
Erhaltene Steuern	1,2	0,0
Gezahlte Steuern	-1,3	-1,6
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	125,1	116,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-119,6	-161,1
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16,4	5,2
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-1,1	-54,8
Veränderung der Geldanlagen in Wertpapiere	-30,0	30,0
Auszahlungen für Investitionen in Beteiligungen	-	-283,2
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-3,5	-1,5
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-137,8	-465,4

in Mio. €	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	2,3	100,0
Tilgung von Bankdarlehen	-52,1	-1.412,1
Begebung von Unternehmensanleihen	-	1.482,4
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-3,5	-3,5
Übrige Auszahlungen	-0,4	-1,0
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	0,0	-2,0
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-53,7	163,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-66,4	-185,5
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	362,2	675,6
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	295,8	490,1
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	295,8	490,1
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	295,8	490,1

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 31.03.2023

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 31. März 2023 hielt die LEG 168.591 (31. März 2022: 167.905) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (168.347 (31. März 2022: 167.671) 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 ist 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 31. März 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 31. März 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.

6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 31. März 2023 hielt die LEG 166.987 Wohnungen und 1.604 Gewerbeeinheiten im Bestand (168.347 Einheiten ohne IFRS 5-Objekte).

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2022 und in 2023 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

T28

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 01.01.2023	20.204,4	8.254,1	7.135,6	3.739,8	0,0	385,4	403,7	252,3	33,5
Zukäufe	109,1	73,0	26,1	0,0	0,0	8,4	1,6	0,0	0,0
Sonstige Zugänge	50,0	17,3	21,3	8,8	0,0	0,6	0,1	1,9	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-4,7	-0,2	0,0	-4,4	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	-3,7	-2,1	-0,9	0,0	0,0	-0,7	0,0	0,0	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	1,7	0,2	0,0	0,1	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes	-0,5	0,4	0,4	0,6	0,0	0,0	0,0	-1,9	0,0
Umgliederung	-0,5	0,0	-0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Buchwert zum 31.03.2023	20.355,8	8.342,7	7.182,0	3.744,9	0,0	395,0	405,3	252,3	33,5
Bewertungsergebnis zum 31.03.2023 (in Mio. €)		-0,5							
hierauf entfallen auf per 31.03.2023 im Bestand befindliche Immobilien:		-0,6							
hierauf entfallen auf bis 31.03.2023 abgegangene Immobilien:		0,1							

T29

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in Mio. €	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Sonstige				
Buchwert zum 01.01.2022	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
Anpassungen 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 31. Dezember 2022. Zum 31. März 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 der LEG beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Soweit notwendig, erfolgt eine Neubewertung des Immobilienbestandes. Die Ergebnisse dieser Prüfung erfordern zum 31. März 2023 keine Wertanpassung. Aktuell können keine wesentlichen Transaktionen am Markt beobachtet werden, die die langfristige Werthaltigkeit des Immobilienbestands infrage stellen.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum 31. Dezember 2022:

T30

Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2022

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ² (in Mio. €)	Bewertungstechnik ²	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
Erbbaurechte	252	DCF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	-
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	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
Erbbaurechte	2,50	3,50	7,00	-	-	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	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

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

T31

Nutzungsrechte Leasing

in Mio. €	31.03.2023	31.12.2022
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	1,8	2,0
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	13,3	14,0
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,8	5,3
Sachanlagen	19,9	21,3
Nutzungsrechte Software	0,7	0,7
Immaterielle Vermögenswerte	0,7	0,7
Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	20,6	22,0

Unter den Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden zum 31. März 2023 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen von 20,6 Mio. Euro ausgewiesen. Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, dem Pkw-Leasing, dem Wärmecontracting, der Mess- und Meldetechnik, den IT-Peripheriegeräten sowie der Software. Im Berichtszeitraum sind Nutzungsrechte in Höhe von 0,9 Mio. Euro zugegangen.

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

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

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T32

Finanzschulden

in Mio. €	31.03.2023	31.12.2022
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	9.287,0	9.347,9
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	111,9	112,9
Finanzschulden	9.398,9	9.460,8

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

Im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 31. März 2023 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 9.287,0 Mio. Euro ausgewiesen. Im ersten Quartal 2023 wurden Darlehen in Höhe von 2,3 Mio. Euro valutiert. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 52,6 Mio. Euro sowie die Amortisation von Transaktionskosten.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten zum Stichtag folgende Kapitalmarktinstrumente:

T33

Kapitalmarktinstrumente zum 31.03.2023

in Mio. €	IFRS-Buchwert	Nominalwert
Wandelschuldverschreibung 2020/2028	531,1	550,0
Wandelschuldverschreibung 2017/2025	394,2	400,0
Anleihe 2022/2026	497,3	500,0
Anleihe 2022/2029	495,4	500,0
Anleihe 2022/2034	495,6	500,0
Anleihe 2021/2032	493,8	500,0
Anleihe 2021/2031	598,4	600,0
Anleihe 2021/2033	594,1	600,0
Anleihe 2019/2033	297,3	300,0
Anleihe 2019/2027	498,0	500,0
Anleihe 2017/2024	500,4	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 Gebäude und Pkw. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 1,3 Mio. Euro ergeben.

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

T34

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

in Mio. €	Restlaufzeit			Summe
	< 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
31.03.2023	677,0	4.038,1	4.571,9	9.287,0
31.12.2022	244,0	4.380,0	4.723,9	9.347,9

7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

T35

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	01.01.– 31.03.2023	01.01.– 31.03.2022
Nettokaltmieten	206,3	197,5
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-6,6	-2,0
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-25,2	-19,4
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-26,6	-25,7
Wertberichtigung Mietforderungen	-6,5	-4,2
Abschreibungen	-3,3	-2,6
Sonstiges	-2,7	7,4
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	135,4	151,0
Net Operating Income – Marge (in %)	65,6	76,5
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,0	1,1
Abschreibungen	3,3	2,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	25,2	19,4 ¹
Aktivierete Eigenleistungen	-3,5	-6,1 ¹
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	161,4	168,0¹
Net Operating Income – Marge (bereinigt in %)	78,2	85,1¹

¹ Vorjahreswert angepasst

Im Berichtszeitraum ist das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um –15,6 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gesunken. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Rückgang im Bereich Sonstiges um –10,1 Mio. Euro, im Wesentlichen aufgrund der Verringerung der Mehrwertdienstleistungen, insbesondere aufgrund einer Umstellung der Abgrenzung der erbrachten Energiedienstleistungsergebnisse in Höhe von –4,0 Mio. Euro. Zudem wirken sich die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen um –5,8 Mio. Euro, die Erhöhung des Ergebnisses aus Betriebskosten um –4,6 Mio. Euro sowie der Anstieg der Wertberichtigung auf Mietforderungen um –2,3 Mio. Euro aus. Gegenläufig wirken sich die um 8,8 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten aus. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 3,8% zulegen.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum von 85,1% auf 78,2% gesunken.

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

T36

Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	01.01.– 31.03.2023	01.01.– 31.03.2022
Nutzungsrechte Gebäude	0,1	0,1
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	1,0	1,0
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,7	0,7
Abschreibungsaufwand Leasing	1,8	1,8

Im Berichtszeitraum sind im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen geringwertigen Vermögenswert von 0,1 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,0 Mio. Euro) enthalten.

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

T37

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	01.01.– 31.03.2023	01.01.– 31.03.2022
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	24,7	24,8
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-24,9	-25,0
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	-0,6

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Die Verwaltungs- und andere Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

T38

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	01.01.– 31.03.2023	01.01.– 31.03.2022
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6,1	-7,2
Personalaufwand	-7,7	-7,6
Bezogene Leistungen	-0,6	-0,6
Abschreibungen	-0,8	-1,2
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-15,2	-16,6
Abschreibungen	0,8	1,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	2,1	4,6
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-12,3	-10,7

Neben leicht gestiegenen laufenden Personalaufwendungen ergeben sich innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen u. a. erhöhte Kosten für Versicherungen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind demzufolge in den ersten drei Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 1,6 Mio. Euro gestiegen.

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

T39

Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	01.01.– 31.03.2023	01.01.– 31.03.2022
Nutzungsrechte Gebäude	0,1	0,5
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,1	0,1
Nutzungsrechte Software	0,1	0,1
Abschreibungsaufwand Leasing	0,3	0,7

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

T40

Zinsaufwendungen

in Mio. €	31.03.2023	31.03.2022
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	- 31,2	- 24,1
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	- 4,7	- 4,7
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	0,0
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	0,0	- 1,7
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	- 0,9	- 0,3
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	0,0	0,0
Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasing	- 0,6	- 0,5
Übrige Zinsaufwendungen	- 0,6	- 1,0
Zinsaufwendungen	- 38,0	- 32,3

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

Ertragsteuern

T41

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	01.01.– 31.03.2023	01.01.– 31.03.2022
Laufende Ertragsteuern	- 0,7	- 0,3
Latente Steuern	- 29,3	- 28,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 30,0	- 28,8

Zum 31. März 2023 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 20,7 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 19,5 %). Der Anstieg beruht im Wesentlichen aus dem Wegfall der sogenannten erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung bei zwei bestandshaltenden Konzerngesellschaften sowie aus der Anpassung des gewerbsteuerlichen Hebesatzes von 440 % auf 452 %.

Ergebnis je Aktie

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

Ergebnis je Aktie gemäß IAS 33

T42

Ergebnis je Aktie – unverwässert

	31.03.2023	31.03.2022
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	95,2	153,7
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	74.109.276	72.839.625
Ergebnis je Aktie unverwässert in €	1,28	2,11

T43

Ergebnis je Aktie – verwässert

in Mio. €	31.03.2023	31.03.2022
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	95,2	153,7
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern	1,1	1,1
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihe nach Steuern	- 0,5	- 45,6
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	0,1	0,1
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	95,9	109,3
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	74.109.276	72.839.625
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihe	7.112.329	7.026.824
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	81.221.605	79.866.449
Zwischenergebnis in €	1,18	1,37
Ergebnis je Aktie verwässert in €	1,18	1,37

Per 31. März 2023 hat die LEG Immobilien SE Wandelschuldverschreibungen ausstehend, welche die Inhaber der Anleihen zum Tausch gegen bis zu 7,1 Mio. neue Stammaktien ermächtigen.

Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien um die Anzahl aller potenziell verwässernden Aktien erhöht. Das Periodenergebnis wird um die im Falle einer vollständigen Ausübung der Wandlungsrechte wegfallenden

Aufwendungen für den Zinscoupon, die Bewertung der eingebetteten Derivate sowie die Amortisation der Wandelanleihe und den daraus resultierenden Steuereffekt bereinigt.

8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

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

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

Die interne Berichterstattung der LEG weicht von Zahlen der IFRS-Rechnungslegung ab. Die LEG fokussiert ihre interne Berichterstattung bisher 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.

Eine wesentliche Steuerungskennzahl der LEG stellt der AFFO dar. 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:

T44

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Nettokalnmieten	206,3	197,5
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-6,6	-2,0
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-26,6	-25,7
Wertberichtigungen Mietforderungen	-6,5	-4,2
Sonstiges	-6,2	1,3 ¹
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,0	1,1
Ergebnis aus Vermietung & Verpachtung (bereinigt)	161,4	168,0¹
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	7,9	3,2
Personalaufwand – Verwaltung	-7,7	-7,6
Sachaufwand	-6,7	-7,7
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	2,1	4,6
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-12,3	-10,7
andere Erträge (bereinigt)	0,0	0,0
EBITDA (bereinigt)	157,0	160,5¹
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-31,3	-26,8
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-0,2	1,0
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-25,2	-19,4
Aktiviert Eigenleistungen	3,5	6,1 ¹
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	103,8	121,4
Nicht beherrschende Anteile	-0,6	0,0
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	103,2	121,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	-0,4	-0,5
Zahlungswirksame Ertragssteuern FFO II	-1,8	-1,3
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	101,0	119,6
Capex	-48,3	-70,4
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	54,9	51,0

¹ Vorjahreswert 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:

T45

Überleitung Capex (recurring)

in Mio. €	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-49,1	-72,8
Investitionen in Sachanlagen	-0,4	0,0
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	-49,5	-72,8
Geförderte Investitionen	0,0	0,0
Konsolidierungseffekte	1,2	2,4
Capex (recurring)	-48,3	-70,4

Der Capex im Rahmen der AFFO-Überleitung enthält neben den sonstigen Zugängen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 49,1 Mio. Euro auch Zugänge in die Sachanlagen in Höhe von 0,4 Mio. Euro.

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:

T46

Sondereffekte mit Einmalcharakter

in Mio. €	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	1,0	1,7
Personalbezogene Sachverhalte	0,6	1,6
Ankaufs- und Integrationskosten	0,6	0,8
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	0,2	1,6
Sonstige atypische Sachverhalte	0,7	0,1
Sondereffekte mit Einmalcharakter	3,1	5,8

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:

T47

Zahlungswirksame Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Zinsaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung	38,1	32,3
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	-4,7	-4,7
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	0,0	0,0
Zinsaufwand aus der Änderung Pensionsrückstellungen	-0,9	-0,3
Sonstige Zinsaufwendungen	0,1	-0,5
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (brutto)	32,5	26,8
Zahlungswirksame Zinserträge	1,1	0,0
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (netto)	31,4	26,8

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

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

T48

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

Mio. Euro	31.03.2023			31.12.2022		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	9.150,1	9.150,1	9.150,1	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	9.181,1	9.181,1	9.181,1	9.089,6	9.089,6	9.089,6
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.385,7	2.385,7	-	2.371,9	2.371,9	-
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-37,1	-37,1	-	-78,5	-78,5	-
Firmenwert, der aus latenten Steuern resultiert	-	-	-	-	-	-
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	-	-	-	-	-	-
Immaterielle Vermögenswerte	-	-5,6	-	-	-5,8	-
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	-	-	1.140,8	-	-	1.208,3
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	-236,5	-	-	-643,6
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	-	-	-	-	-	-
Geschätzte Erwerbsnebenkosten ¹	1.968,1	-	-	1.955,3	-	-
NAV	13.497,8	11.524,1	10.085,4	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	182,13	155,50	136,09	179,98	153,52	130,27

¹ Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem EPRA-NTA in Höhe von 13.492,2 Mio. Euro bzw. 182,06 Euro pro Aktie (31.12.2022: 13.332,4 Mio. Euro bzw. 179,90 Euro pro Aktie) führen.

Die LEG weist zum 31. März 2023 einen EPRA-NTA in Höhe von 11.524,1 Mio. Euro bzw. 155,50 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. Zum 31. März 2023 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

Bei der Ermittlung des EPRA-NTA orientiert sich die LEG Immobilien SE 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 31. März 2023 insgesamt auf 2.385,7 Mio. Euro.

Effekte aus der Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente werden ebenfalls bei der Ermittlung des EPRA-NTA eliminiert. Beziehen sich diese Effekte aus der Bewertung der Derivate auf die in der Position „Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital“ ermittelten Eigenkapitalwerte, werden diese in der Position „Effekte aus der Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente“ nicht berücksichtigt. Zum 31. März 2023 belaufen sich diese Effekte auf –37,1 Mio. Euro.

Ergeben sich bei Kaufpreisallokationen von Ankäufen, die nach IFRS 3 zu bilanzieren sind, Firmenwerte (aus latenten Steuern und aus Synergien), wirken sich diese bei der Ermittlung des EPRA-NTA eigenkapitalmindernd aus.

Zudem werden alle bilanzierten immateriellen Vermögenswerte eliminiert. Diese betragen zum 31. März 2023 insgesamt 5,6 Mio. Euro.

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

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2022 durch Auszahlungen für Investitionen leicht erhöht. Der Anstieg des Immobilienvermögens überkompensiert diesen Effekt jedoch, wodurch sich zum Zwischenberichtsstichtag ein leicht gesunkenes Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 43,5 % ergibt (31. Dezember 2022: 43,9 %).

T49

Loan to Value Ratio

in Mio. €	31.03.2023	31.12.2022
Finanzschulden	9.398,9	9.460,8
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	19,3	22,0
Abzüglich flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	365,8	402,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.013,8	9.036,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.355,8	20.204,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	15,3	35,6
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,4	60,8
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	342,3	306,7
Immobilienvermögen	20.713,8	20.607,5
Loan to Value Ratio (LTV) in %	43,5	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. Bei den als wertverbessernden Maßnahmen aktivierten Modernisierungen stellt Capex den Ausgangswert dar, der um die Effekte der Zwischenergebniseliminierung angepasst wird.

T50

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-25,2	-19,4
Instandhaltungsaufwand intern erbracht	-6,5	-6,0
Instandhaltungsaufwand	-31,7	-25,4
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	0,2	0,5
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	-31,5	-24,9
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-49,1	-72,8
Investitionen in Sachanlagen	-0,4	-
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (Capex)	-49,5	-72,8
Geförderte Investitionen	-	-
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	1,2	2,4
Capex (recurring)	-48,3	-70,4
Geförderte Investitionen (Hinzurechnung)	-	-
Bereinigungen (Neubau, aktivierte Eigenleistungen)	8,2	10,2
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (bereinigt)	-40,1	-60,2
Gesamtinvestition	-81,2	-98,2
Bereinigungen (Konsolidierungseffekte, Neubau, aktivierte Eigenleistungen)	9,6	13,1
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	-71,6	-85,1
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	10,86	10,78
Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)	6,59	7,89
davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	2,90	2,31
davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	3,69	5,58

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.

T51

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2023

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.03.2023	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.03.2023
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	370,0				370,0
Derivate im Hedge Accounting	36,9				36,9
AC	29,3	29,3			29,3
FVtPL	303,8		303,8		303,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	214,7				214,7
AC	187,7	187,7			187,7
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	27,0				27,0
Flüssige Mittel	295,8				295,8
AC	295,8	295,8			295,8
Summe	880,5	512,8	303,8		880,5
Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9					
AC	512,8	512,8			512,8
FVtPL	303,8		303,8		303,8

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at Amortized Cost

HFT = Held for Trading

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.03.2023	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.03.2023
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Passiva					
Finanzschulden	-9.398,9				-8.146,1
FLAC	-9.287,0	-9.287,0			-8.146,1
Schulden aus Leasingfinanzierung	-111,9			-111,9	
Sonstige Schulden	-395,9				-395,9
FLAC	-226,9	-226,9			-226,9
Derivate HFT	-		-		-
Derivate im Hedge Accounting	-				-
Sonstige nichtfinanzielle Schulden	-169,0				-169,0
Summe	-9.794,8	-9.513,9	-	-111,9	-8.542,0
Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9					
FLAC	-9.513,9	-9.513,9			-8.373,0
Derivate HFT	-		-		-

T52

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 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 nichtfinanzielle Vermögenswerte	15,7				15,7
Flüssige Mittel	362,2				362,2
AC	362,2	362,2			362,2
Summe	864,8	518,3	290,2		864,8
Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9					
AC	518,3	518,3			518,3
FVtPL	290,2		290,2		290,2

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at Amortized Cost

HFT = Held for Trading

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

Zum 31. März 2023 beträgt der Fair Value einer Aktienbeteiligung 303,6 Mio. Euro (Vorjahr: 402,1 Mio. Euro). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr beträgt 95,5 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 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 31. März 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-Vorstandsanstellungsverträge verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022.

11. Sonstiges

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

12. Vorstand und Aufsichtsrat

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

In der Zusammensetzung des Vorstands ergaben sich folgende Veränderungen:

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

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

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Zwischenbilanzstichtag am 31. März 2023 haben sich keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 10. Mai 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-Gruppe vermittelt und im Quartalsbericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der LEG-Gruppe so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der LEG-Gruppe beschrieben sind.“

Düsseldorf, den 10. Mai 2023

LEG Immobilien SE, Düsseldorf
Der Vorstand

Lars von Lackum
(CEO)

Dr. Kathrin Köhling
(CFO)

Dr. Volker Wiegel
(COO)

Finanzkalender

T53

LEG-Finanzkalender 2023

Ordentliche Hauptversammlung	17. Mai
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2022	10. August
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2022	9. November

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

Kontakt & Impressum

HERAUSGEBER

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

KONTAKT

Investor Relations
Frank Kopfinger
ir@leg-se.com

VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Der Quartalsbericht zum 31. März 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