

Wohnen nachhaltig gestalten

Quartalsbericht zum 30.09.

2022

LEG








3	Über diesen Bericht
3	Kennzahlen Q3 2022
4	Portfolio
8	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
19	Risiko- und Chancenbericht
19	Prognosebericht
20	Konzernabschluss
20	Konzernbilanz
21	Konzerngesamtergebnisrechnung
22	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
23	Konzernkapitalflussrechnung
24	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
24	1. Grundlagen des Konzerns
24	2. Der Konzernzwischenabschluss
24	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
24	4. Veränderungen im Konzern
25	5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen
27	6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
33	7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung
36	8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung
41	9. Finanzinstrumente
44	10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
44	11. Sonstiges
44	12. Vorstand und Aufsichtsrat
44	13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
45	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
46	Finanzkalender 2023
46	Kontakt & Impressum



Über diesen Bericht

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

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

-  Gesamtinhaltsverzeichnis
-  Im Dokument suchen
-  Zurück zur letzten Seite

Weiterführende Informationen

-  Seitenverweis
-  Verweis auf externe Dokumente

Kennzahlen Q3 2022

T1

		Q3 2022	Q3 2021	+/- %	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021	+/- %
Ertragslage							
Nettokaltmiete	Mio. €	200,4	171,2	17,1	596,6	509,7	17,0
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	166,0	144,9	14,6	476,9	420,0	13,5
EBITDA	Mio. €	154,8	143,9	7,6	1.605,3	1.507,7	6,5
EBITDA bereinigt	Mio. €	162,2	139,3	16,4	458,7	400,6	14,5
EBT	Mio. €	161,7	102,9	57,1	1.482,8	1.418,6	4,5
Periodenergebnis	Mio. €	127,3	77,1	65,1	1.187,6	1.140,5	4,1
FFO I	Mio. €	132,9	116,0	14,6	374,3	334,2	12,0
FFO I pro Aktie	€	1,79	1,59	12,6	5,11	4,62	10,6
FFO II	Mio. €	132,5	115,8	14,4	373,2	332,0	12,4
FFO II pro Aktie	€	1,79	1,59	12,6	5,09	4,59	10,9
AFFO	Mio. €	35,2	33,0	6,7	114,6	104,2	10,0
AFFO pro Aktie	€	0,47	0,45	4,4	1,56	1,44	8,3
Bilanzielle Kennzahlen							
		30.09.2022	31.12.2021	+/- %/BP			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	20.829,8	19.067,7	9,2			
Liquide Mittel	Mio. €	310,2	675,6	-54,1			
Eigenkapital	Mio. €	10.038,9	8.953,0	12,1			
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	9.460,6	8.885,1	6,5			
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	198,6	1.518,1	-86,9			
LTV	%	42,3	42,1	+20			
Eigenkapitalquote	%	45,0	43,6	+140			
EPRA-NTA, verwässert	Mio. €	12.095,5	11.149,1	8,5			
EPRA-NTA pro Aktie, verwässert	€	163,21	146,10	11,7			
Weitere Kennzahlen							
		30.09.2022	30.09.2021	+/- %/BP			
Wohneinheiten		166.758	145.656	14,5			
Ist-Miete	€/qm	6,30	6,11	3,2			
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	6,32	6,12	3,2			
EPRA-Leerstandsquote	%	2,9	2,7	+20			
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	2,1	2,5	-40			

BP = Basispunkte

Portfolio

Portfoliosegmentierung und Bestand

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

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

Der Immobilienbestand zum 30. September 2022 umfasste 166.758 Wohneinheiten, 1.570 Gewerbeeinheiten sowie 45.858 Garagen und Stellplätze. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 63 qm, die durchschnittliche Monatsmiete liegt bei 6,30 Euro je qm.

Operative Entwicklung

Auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag die Ist-Miete am 30. September 2022 bei 6,32 Euro je qm und Monat. Dies entspricht einem Anstieg von 3,2% im Vergleich zum Vorjahresstichtag. Bei der like-for-like-Betrachtung blieben 22.189 Wohneinheiten unberücksichtigt, die zum 30. September 2021 noch nicht zum Bestand des LEG-Portfolios gehörten.

Die Ist-Miete im frei finanzierten Bestand ist im Jahresvergleich um 3,9% auf 6,73 Euro je qm (like-for-like) angestiegen. Der frei finanzierte Bestand macht 80% des Portfolios aus. Innerhalb dieses Marktsegments verzeichneten die Wachstumsmärkte mit einem Anstieg um 4,0% auf 7,76 Euro je qm (like-for-like) den höchsten Mietzuwachs. Es folgen die Märkte mit höheren Renditen mit einem Anstieg von 3,9% auf 6,10 Euro je qm (like-for-like). In den stabilen Märkten lag die Monatsmiete zum Ende des dritten Quartals bei durchschnittlich 6,42 Euro je qm (like-for-like) und damit 3,8% höher im Vergleich zum Vorjahresquartal.

Die Ist-Miete im preisgebundenen Bestand, welcher entsprechend 20% des Bestandes der LEG ausmacht, erhöhte sich um lediglich 1 Cent auf 5,00 Euro je qm und Monat (like-for-like). Die nächste turnusmäßige Anpassung der Kostenmieten findet im Januar 2023 statt.

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche reduzierte sich zum 30. September 2022 erneut in allen drei Marktsegmenten teils nochmals deutlich. Insgesamt sank die Leerstandsquote um 40 Basispunkte auf 2,1% (like-for-like). In den Märkten mit höheren Renditen reduzierte sie sich um 70 Basispunkte auf 3,0%, in den stabilen Märkten um 60 Basispunkte auf 2,0% und in den Wachstumsmärkten um 10 Basispunkte auf 1,4% (jeweils like-for-like).

T2

Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte

Portfolio gesamt

Veränderung
auf vergleichbarer Fläche

	30.09.2022					30.09.2021					Veränderung auf vergleichbarer Fläche	
	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leer- standsquote in %	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leer- standsquote in %	Ist-Miete in % Like-for-like	Leerstands- quote (Basispunkte) Like-for-like
Wachstumsmärkte	49.519	29,7	3.256.189	7,07	2,2	42.513	29,2	2.836.749	6,91	1,9	3,2	-30
Kreis Mettmann	8.506	5,1	590.850	7,48	1,2	8.524	5,9	592.081	7,24	1,5	3,2	-30
Münster	6.159	3,7	410.597	7,01	0,6	6.197	4,3	412.093	6,82	0,8	2,9	-10
Düsseldorf	5.748	3,4	373.931	8,42	0,9	5.552	3,8	360.535	8,21	1,6	3,0	-70
Köln	4.234	2,5	286.752	7,72	3,1	4.153	2,9	280.340	7,46	2,2	3,1	30
Aachen	2.430	1,5	164.255	5,52	1,7	2.431	1,7	164.313	5,40	2,7	2,2	-100
Sonstige Standorte	22.442	13,5	1.429.804	6,59	3,4	15.656	10,7	1.027.388	6,38	2,4	3,6	-10
Stabile Märkte	66.629	40,0	4.246.439	6,06	2,5	60.790	41,7	3.871.870	5,86	2,7	3,1	-60
Dortmund	13.860	8,3	905.367	5,78	2,1	13.704	9,4	895.884	5,67	2,5	1,9	-50
Kreis Unna	6.916	4,1	430.294	5,42	1,8	6.809	4,7	424.284	5,33	2,5	1,6	-50
Mönchengladbach	6.432	3,9	407.594	6,45	1,4	6.440	4,4	408.077	6,24	1,8	3,4	-50
Essen	3.558	2,1	228.768	6,14	3,1	3.370	2,3	217.433	5,82	3,5	4,7	-60
Bielefeld	3.234	1,9	201.168	6,92	1,9	3.234	2,2	201.168	6,56	2,7	5,5	-80
Sonstige Standorte	32.629	19,6	2.073.248	6,14	3,0	27.233	18,7	1.725.024	5,93	3,0	3,4	-70
Märkte mit höheren Renditen	50.610	30,3	3.058.246	5,80	4,3	42.353	29,1	2.573.898	5,63	4,0	3,4	-70
Kreis Recklinghausen	9.028	5,4	549.145	5,60	2,7	9.018	6,2	548.608	5,48	2,3	2,0	40
Gelsenkirchen	7.248	4,3	414.521	5,91	6,5	7.260	5,0	414.951	5,73	7,5	3,3	-120
Wilhelmshaven	6.855	4,1	397.218	5,73	9,5	0	0,0	-	-	-	-	-
Duisburg	6.428	3,9	388.450	6,33	2,4	6.315	4,3	382.079	6,04	2,8	4,9	-40
Hamm	4.837	2,9	289.652	5,78	2,0	4.818	3,3	288.365	5,58	2,4	3,5	-50
Sonstige Standorte	16.214	9,7	1.019.259	5,69	3,6	14.942	10,3	939.895	5,52	4,3	3,5	-130
Gesamt	166.758	100,0	10.560.875	6,30	2,9	145.656	100,0	9.282.517	6,12	2,7	3,2	-40

T3

Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte			Märkte mit höheren Renditen			Gesamt		
		30.09.2022	30.06.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.06.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.06.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.06.2022	30.09.2021
Wohnungen preisgebunden													
Anzahl		11.459	11.458	11.171	14.612	14.604	15.533	7.221	7.178	8.007	33.292	33.240	34.711
Fläche	qm	784.010	783.946	764.001	987.741	987.322	1.053.390	475.788	472.292	525.292	2.247.539	2.243.559	2.342.682
Ist-Miete	€/qm	5,41	5,41	5,32	4,97	4,97	4,90	4,59	4,59	4,56	5,05	5,05	4,96
EPRA-Leerstandsquote	%	1,0	1,0	1,1	1,6	1,7	2,2	2,0	2,1	2,1	1,5	1,5	1,8
Wohnungen frei finanziert													
Anzahl		38.060	38.016	31.342	52.017	52.047	45.257	43.389	43.325	34.346	133.466	133.388	110.945
Fläche	qm	2.472.179	2.470.071	2.072.748	3.258.699	3.260.527	2.818.480	2.582.458	2.579.845	2.048.606	8.313.335	8.310.444	6.939.834
Ist-Miete	€/qm	7,60	7,54	7,50	6,39	6,31	6,23	6,03	5,97	5,91	6,64	6,58	6,52
EPRA-Leerstandsquote	%	2,4	2,4	2,0	2,7	2,8	2,9	4,6	4,8	4,3	3,1	3,2	2,9
Wohnungen gesamt													
Anzahl		49.519	49.474	42.513	66.629	66.651	60.790	50.610	50.503	42.353	166.758	166.628	145.656
Fläche	qm	3.256.189	3.254.017	2.836.749	4.246.439	4.247.849	3.871.870	3.058.246	3.052.137	2.573.898	10.560.875	10.554.003	9.282.516
Ist-Miete	€/qm	7,07	7,02	6,91	6,06	6,00	5,86	5,80	5,75	5,63	6,30	6,25	6,12
EPRA-Leerstandsquote	%	2,2	2,2	1,9	2,5	2,6	2,7	4,3	4,4	4,0	2,9	2,9	2,7
Gewerbe gesamt													
Anzahl											1.570	1.566	1.320
Fläche	qm										272.726	264.626	213.806
Garagen und Stellplätze gesamt													
Anzahl											45.858	45.965	40.437
Sonstiges gesamt													
Anzahl											2.725	2.703	2.920

Wertentwicklung

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

im dritten Quartal nicht vorgenommen. Zum 30. September 2022 lag die Mietrendite bei 4,1% bzw. der Mietmultiplikator bei 24,7x.

Gemäß der EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Wohnportfolios einer anfänglichen Nettorendite (Net Initial Yield) von 3,0%.

T4

Marktsegmente

30.09.2022	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	49.519	8.432	43	2.591	30,7x	350	8.781
Kreis Mettmann	8.506	1.629	8	2.759	30,7x	79	1.707
Münster	6.159	1.217	6	2.954	34,9x	66	1.284
Düsseldorf	5.748	1.315	7	3.465	34,0x	62	1.376
Köln	4.234	929	5	3.220	35,7x	34	963
Aachen	2.430	312	2	1.885	29,1x	7	319
Sonstige Standorte	22.442	3.030	16	2.136	27,2x	102	3.132
Stabile Märkte	66.629	7.211	37	1.695	23,5x	231	7.442
Dortmund	13.860	1.691	9	1.858	27,0x	62	1.753
Kreis Unna	6.916	574	3	1.342	20,7x	25	599
Mönchengladbach	6.432	746	4	1.825	22,8x	18	764
Essen	3.558	360	2	1.563	21,6x	15	375
Bielefeld	3.234	429	2	2.122	25,5x	13	442
Sonstige Standorte	32.629	3.412	18	1.644	22,6x	97	3.509
Märkte mit höheren Renditen	50.610	3.804	20	1.241	18,4x	107	3.911
Kreis Recklinghausen	9.028	728	4	1.315	20,1x	22	750
Gelsenkirchen	7.248	478	2	1.145	17,2x	11	489
Wilhelmshaven	6.855	394	2	988	15,6x	10	403
Duisburg	6.428	592	3	1.530	20,5x	32	625
Hamm	4.837	380	2	1.308	18,6x	6	386
Sonstige Standorte	16.214	1.231	6	1.211	18,1x	27	1.258
Gesamt-Portfolio	166.758	19.447	100	1.839	24,7x	688	20.135
Erbbaurechte und unbebaute Flächen							283
Gesamt-Immobilienbewertung (IAS 40)							20.418
Anzahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Baukosten							22
Immobilien im Bau (IAS 40)							412
Vorräte (IAS 2)							0
Eigegenutzte Immobilien (IAS 16)							86
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)							31
Gesamt-Bilanz							20.969

¹ Davon ausgenommen sind 479 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 813 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 813 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 479 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

Ertragslage

T5

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Q3 2022	Q3 2021	01.01.– 30.09.2022	01.01.– 30.09.2021
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	158,1	140,9	400,3	407,3
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,4	-1,2	-0,7
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,9	9,5	1.168,4	1.119,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	5,9	2,1	10,8	4,8
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-12,2	-12,7	-84,8	-36,8
Andere Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Operatives Ergebnis	150,5	139,3	1.493,5	1.494,3
Zinserträge	0,0	0,0	0,1	0,0
Zinsaufwendungen	-38,2	-27,4	-103,4	-84,5
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	53,3	-0,3	-56,3	3,4
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-3,9	-8,7	148,9	5,4
Finanzergebnis	11,2	-36,4	-10,7	-75,7
Ergebnis vor Ertragsteuern	161,7	102,9	1.482,8	1.418,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-34,4	-25,8	-295,2	-278,1
Periodenergebnis	127,3	77,1	1.187,6	1.140,5

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist um 7,0 Mio. Euro bzw. 1,7 % auf 400,3 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum zurückgegangen.

Das bereinigte EBITDA hat sich um 14,5 % auf 458,7 Mio. Euro erhöht. Die bereinigte EBITDA-Marge ist im Berichtszeitraum im Wesentlichen aufgrund der im Vorjahr angekauften Portfolios auf 76,9 % gesunken (Vergleichszeitraum: 78,6 %).

Im Berichtszeitraum ist der Rückgang des operativen Ergebnisses um 0,8 Mio. Euro vor allem auf die um 48,0 Mio. Euro höheren Verwaltungs- und anderen Aufwendungen zurückzuführen. Die Erhöhung der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen ist in erster Linie durch die Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 40,7 Mio. Euro bedingt. Gegenläufig wirkte sich das um 48,6 Mio. Euro höhere Bewertungsergebnis aus.

Der Rückgang des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen auf -56,3 Mio. Euro resultierte im Wesentlichen aus der Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. zum beizulegenden Zeitwert.

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

Für den Berichtszeitraum wurden laufende Ertragsteuern in Höhe von -1,6 Mio. Euro erfolgswirksam erfasst (Vergleichszeitraum: -3,4 Mio. Euro).

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T6

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	Q3 2022	Q3 2021	01.01.– 30.09.2022	01.01.– 30.09.2021
Nettokaltmieten	200,4	171,2	596,6	509,7
Ergebnis Betriebs- und Heizkosten	-2,1	0,1	-5,2	-0,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-15,0	-14,6	-50,9	-43,6
Personalaufwand	-28,4	-20,1	-79,8	-61,5
Wertberichtigung Mietforderungen	-3,9	-2,0	-12,4	-5,8
Abschreibungen	-3,1	-2,8	-67,6	-8,2
Sonstiges	10,2	9,1	19,6	17,2
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	158,1	140,9	400,3	407,3
Net Operating Income-Marge (in %)	78,9	82,3	67,1	79,9
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	4,8	1,2	9,0	4,5
Abschreibungen	3,1	2,8	67,6	8,2
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	166,0	144,9	476,9	420,0
Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)	82,8	84,6	79,9	82,4

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 7,0 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum zurückgegangen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist die Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 58,9 Mio. Euro im Rahmen des Impairment-Tests aufgrund gestiegener Zinsen. Zudem führte ein Anstieg der Mitarbeiterzahl im Wesentlichen im Zusammenhang mit den im Jahr 2021 durchgeführten Ankäufen zu einer Erhöhung der Personalaufwendungen um 18,3 Mio. Euro. Die Wertberichtigung der Mietforderungen ist insbesondere aufgrund des gestiegenen Volumens an noch nicht abgerechneten Betriebskosten um 6,6 Mio. Euro gestiegen. Gegenläufig wirkten sich die um 86,9 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten aus. Die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 3,2% zulegen.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum leicht von 82,4% auf 79,9% gesunken.

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Basis zum 30. September 2022 konnte gegenüber dem Vergleichszeitraum von 2,5% auf 2,1% gesenkt werden.

T7

EPRA-Leerstandsquote

in Mio. €	30.09.2022	30.09.2021
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	15,5	18,4
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	24,9	19,9
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	755,4	726,7
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	867,8	731,7
EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in %)	2,1	2,5
EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in %)	2,9	2,7

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 (17,0 Mio. Euro) und Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (250,7 Mio. Euro), im Berichtszeitraum auf 267,7 Mio. Euro erhöht. Unter Berücksichtigung der Akquisitionen in Höhe von 288,5 Mio. Euro ergibt sich im Berichtszeitraum ein EPRA-Capex von 556,2 Mio. Euro.

T8

EPRA-Capex

in Mio. €	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021
Akquisitionen	288,5	279,5
Development	17,0	7,7
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	250,7	226,2
davon Mietflächenerweiterung	3,5	3,1
davon ohne Mietflächenerweiterung	247,2	223,1
EPRA-Capex	556,2	513,4
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Capex	-1,8	-4,8
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten und Veränderung der Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13,6	51,6
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	568,0	560,2

Der Anstieg der wertsteigernden Modernisierungen um 32,0 Mio. Euro und der aufwandswirksamen Instandhaltungen um 13,9 Mio. Euro führten im Berichtszeitraum zu Gesamtinvestitionen von 354,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 308,5 Mio. Euro). Für die Berechnung der Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind die Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, Verkehrsicherungsmaßnahmen bei Portfolioankäufen sowie aktivierte Eigenleistungen aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden. Bereinigt liegen die Gesamtinvestitionen bei 311,4 Mio. Euro und die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen je Quadratmeter bei 28,82 Euro (Vergleichszeitraum: 29,63 Euro). Die Aktivierungsquote nach Bereinigungen reduzierte sich im Berichtszeitraum geringfügig auf 73,7 % (Vergleichszeitraum: 74,7 %).

T9

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	Q3 2022	Q3 2021	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021
Instandhaltungsaufwand	29,3	19,7	84,8	70,9
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	28,5	17,2	82,7	66,4
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	101,8	90,6	269,6	237,6
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	100,9	88,3	267,7	233,9
Gesamtinvestition	131,1	110,3	354,4	308,5
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	129,4	105,5	350,4	300,3
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (in Mio. qm)	10,83	9,47	10,81	9,45
Bereinigte Gesamtinvestitionen	113,8	99,5	311,4	280,0
Bereinigte durchschnittliche Investitionen je Quadratmeter (in Euro je qm)	10,51	10,51	28,82	29,63

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

T10

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	Q3 2022	Q3 2021	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5,2	2,2	38,9	28,3
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-5,3	-2,3	-39,2	-28,3
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,3	-0,9	-0,7
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,4	-1,2	-0,7

Im Berichtszeitraum gab es einen Anstieg der Veräußerungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 38,9 Mio. Euro und betreffen im Wesentlichen

Verkäufe von Immobilien, die zum 31. Dezember 2021 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und auf den kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert bewertet wurden.

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist zum 30. Juni 2022 durchgeführt worden. Im dritten Quartal 2022 haben sich im Wesentlichen durch die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte entsprechend IFRS 5 geringe Veränderungen ergeben.

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 1.168,4 Mio. Euro. Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. der bewerteten Ankäufe) entspricht dies einem Anstieg von 6,1%.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS-5-Objekten) liegt zum 30. September 2022 inkl. Ankäufen bei 1.839 Euro/qm (31. Dezember 2021: 1.706 Euro/qm).

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Bei dem zum 30. September 2022 im Vorratsvermögen verbliebenen Immobilienbestand handelt es sich mit 0,1 Mio. Euro um Grundstücke in der Erschließung.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T11

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	Q3 2022	Q3 2021	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5,3	-4,7	-18,6	-12,9
Personalaufwand	-5,5	-6,6	-20,8	-20,1
Bezogene Leistungen	-0,7	-0,4	-1,8	-0,9
Abschreibungen	-0,7	-1,0	-43,6	-2,9
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-12,2	-12,7	-84,8	-36,8
Abschreibungen	0,7	1,0	43,6	2,9
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	1,5	3,2	11,6	7,4
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-10,0	-8,5	-29,6	-26,5

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Kosten für Beratung. Die Erhöhung der Abschreibungen ist auf die Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 40,7 Mio. Euro zurückzuführen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind in den ersten neun Monaten gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 3,1 Mio. Euro bzw. 11,7% gestiegen.

Finanzergebnis

T12

Finanzergebnis

in Mio. €	Q3 2022	Q3 2021	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021
Zinserträge	0,0	0,0	0,1	0,0
Zinsaufwendungen	-38,2	-27,4	-103,4	-84,5
Zinsergebnis (netto)	-38,2	-27,4	-103,3	-84,5
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	53,3	-0,3	-56,3	3,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-3,9	-8,7	148,9	5,4
Finanzergebnis	11,2	-36,4	-10,7	-75,7

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um -18,9 Mio. Euro auf -103,4 Mio. Euro gestiegen. Darin enthalten ist der Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation. Dieser stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um -5,6 Mio. Euro auf -18,1 Mio. Euro. Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den nach dem Vergleichszeitraum ausgegebenen Unternehmensanleihen.

Im Jahresvergleich ergab sich ein leichter Anstieg der Durchschnittsverzinsung auf 1,26% zum 30. September 2022 (30. September 2021: 1,23%) bei einer Verringerung der Durchschnittslaufzeit auf 6,8 Jahre (30. September 2021: 7,4 Jahre).

Der Rückgang des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen auf -56,3 Mio. Euro resultierte im Wesentlichen aus der Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N. V. zum beizulegenden Zeitwert.

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

Steuern vom Einkommen und Ertrag

T13

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	Q3 2022	Q3 2021	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021
Laufende Ertragsteuern	-1,2	-1,1	-1,6	-3,4
Latente Steuern	-33,2	-24,7	-293,6	-274,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-34,4	-25,8	-295,2	-278,1

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 20,4% gemäß der Konzern-Steuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 19,4%). In den laufenden Ertragsteuern sind in Höhe von -0,1 Mio. Euro periodenfremde Ertragsteuern enthalten. Diese betreffen die Auflösung von Körperschaftsteuer- sowie Gewerbesteuerrückstellungen für die Jahre 2018–2020.

Überleitung zum FFO

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

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

T14

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	Q3 2022	Q3 2021	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021
Nettokaltmieten	200,4	171,2	596,6	509,7
Ergebnis aus Betriebskosten	-2,1	0,1	-5,2	-0,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-15,0	-14,6	-50,9	-43,6
Personal	-28,4	-20,1	-79,8	-61,5
Wertberichtigungen Mietforderungen	-3,9	-2,0	-12,4	-5,8
Sonstiges	10,2	9,1	19,6	17,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	4,8	1,2	9,0	4,5
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	166,0	144,9	476,9	420,0
Bereinigtes Ergebnis aus sonstigen Leistungen	6,2	2,9	11,4	7,1
Personal	-5,5	-6,6	-20,8	-20,1
Sachaufwand	-6,0	-5,1	-20,4	-13,8
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	1,5	3,2	11,6	7,4
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-10,0	-8,5	-29,6	-26,5
Bereinigte andere Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Bereinigtes EBITDA	162,2	139,3	458,7	400,6
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-28,3	-21,9	-82,4	-64,1
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	-	-0,2	-	-0,7
FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	133,9	117,2	376,3	335,8
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-1,0	-1,2	-2,0	-1,6
FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	132,9	116,0	374,3	334,2
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	74.109.276	72.839.625	73.309.866	72.363.118
FFO I pro Aktie	1,79	1,59	5,11	4,62
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,1	0,7	0,9	0,5
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	-0,9	-2,0	-2,7
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	132,5	115,8	373,2	332,0
Capex	-97,7	-83,0	-259,7	-230,0
Capex-adjustierter FFO I (AFFO)	35,2	33,0	114,6	104,2

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 374,3 Mio. Euro um 12,0% höher als im Vergleichszeitraum (Vergleichszeitraum: 334,2 Mio. Euro). Der Anstieg ist insbesondere auf die positiven Effekte aus gestiegenen Nettokalmtieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen zurückzuführen.

Aufgrund gestiegener Zinsaufwendungen ergibt sich ein Rückgang des Zinsdeckungsgrads (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen) von 625 % im Vergleichszeitraum auf 557 % im Berichtszeitraum.

EPRA-Ergebnis je Aktie

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

T15

EPRA-Ergebnis je Aktie

in Mio. €	Q3 2022	Q3 2021	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	126,4	76,4	1.184,8	1.138,0
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,9	-9,5	-1.168,4	-1.119,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,4	0,4	1,2	0,8
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,3	0,2	2,1	0,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	3,9	8,7	-148,9	-5,4
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	1,9	-0,1	2,5	0,0
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	-0,8	1,3	202,9	199,5
Refinanzierungsaufwendungen	-	-	0,0	2,0
Übrige Zinsaufwendungen	0,6	1,2	2,7	6,6
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,5	-	1,9	1,6
EPRA-Periodenergebnis	134,1	78,6	80,8	223,7
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	74.109.276	72.839.625	73.309.866	72.363.118
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,81	1,08	1,10	3,09
Potenziell verwässernde Aktien	-	3.470.683	-	3.470.683
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	-	0,7	-	2,1
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	-	-0,3	-	0,7
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	134,1	79,0	80,8	226,5
Anzahl verwässerter Aktien	74.109.276	76.310.308	73.309.866	75.833.801
= EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	1,81	1,04	1,10	2,99

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

T16

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

in Mio. €	30.09.2022	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.829,8	19.067,7
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	21,9	23,4
Andere langfristige Vermögenswerte	775,1	594,4
Langfristige Vermögenswerte	21.626,8	19.685,5
Forderungen und übrige Vermögenswerte	339,8	155,6
Flüssige Mittel	310,2	675,6
Kurzfristige Vermögenswerte	650,0	831,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	31,2	37,0
Summe Aktiva	22.308,0	20.553,7
Eigenkapital	10.038,9	8.953,0
Finanzschulden (langfristig)	9.262,0	7.367,0
Andere langfristige Schulden	2.458,8	2.335,0
Langfristiges Fremdkapital	11.720,8	9.702,0
Finanzschulden (kurzfristig)	198,6	1.518,1
Andere kurzfristige Schulden	349,7	380,6
Kurzfristiges Fremdkapital	548,3	1.898,7
Summe Passiva	22.308,0	20.553,7

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden zum 30. Juni 2022 neu bewertet. Der vor allem hieraus resultierende Bewertungseffekt in Höhe von 1.168,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 1.119,8 Mio. Euro) trägt maßgeblich zum Anstieg des Postens gegenüber dem 31. Dezember 2021 bei. Weiterhin wirken sich Zugänge aus Ankäufen in Höhe von 364,3 Mio. Euro (inklusive Anpassung der Kaufpreisallokation eines großen Ankaufs von Adler Group S. A. in 2021 von 75,8 Mio. Euro), Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 257,7 Mio. Euro und Umbuchungen in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte mit 33,1 Mio. Euro aus.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das verbleibende Geschäftsjahr als andere Vorräte (6,5 Mio. Euro), Investitionen in kurzfristige Geldanlagen (70,0 Mio. Euro) und die Abgrenzung von noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 86,4 Mio. Euro treiben maßgeblich die Entwicklung der Forderungen und übrigen Vermögenswerte.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist gegenüber dem Vergleichsstichtag um 365,4 Mio. Euro auf 310,2 Mio. Euro gesunken. Hierzu tragen vor allem der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit (259,1 Mio. Euro), die Valutierung von Darlehen (501,1 Mio. Euro) und die für die Finanzierung von Investitionen durchgeführten Kapitalmaßnahmen in Form einer Unternehmensanleihe in drei Tranchen mit 1.482,4 Mio. Euro bei. Demgegenüber stehen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (984,7 Mio. Euro), planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von 1.428,7 Mio. Euro inklusive der Rückführung einer Brückenfinanzierung in Höhe von 1.400,0 Mio. Euro sowie die Barausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 an die Aktionäre in Höhe von 183,3 Mio. Euro.

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2021 ist im Wesentlichen durch das Gesamtperiodenergebnis von 1.270,5 Mio. Euro, die Dividendenausschüttung (-296,7 Mio. Euro) sowie die Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Aktiendividende (113,2 Mio. Euro) geprägt.

Innerhalb der langfristigen Finanzschulden erhöhten sich die Verpflichtungen durch die ausgegebene Unternehmensanleihe in drei Tranchen um 1.500,0 Mio. Euro, die kurzfristigen Finanzschulden reduzierten sich u. a. durch die Rückführung der Brückenfinanzierung für den Erwerb des Adler-Portfolios um 1.400,0 Mio. Euro. In den anderen langfristigen Schulden stiegen die passiven latenten Steuern – maßgeblich verursacht durch die Neubewertung der Immobilien zum 30. Juni 2022 – um 309,7 Mio. Euro. Gegenläufig wirken sich hier der Rückgang der Pensionsverpflichtungen sowie des Wertes des eingebetteten Derivats für die im Jahr 2017 ausgegebene Wandelschuldverschreibung aus.

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

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

Die LEG Immo weist zum 30. September 2022 einen EPRA-NTA in Höhe von 12.095,5 Mio. Euro bzw. 163,21 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG-Gruppe entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis.

T17

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

Mio. Euro	30.09.2022			31.12.2021		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	10.013,6	10.013,6	10.013,6	8.927,9	8.927,9	8.927,9
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	29,9	29,9	29,9	455,7	455,7	455,7
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	10.043,5	10.043,5	10.043,5	9.383,6	9.383,6	9.383,6
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.377,1	2.364,7	-	2.056,5	2.044,8	-
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-104,3	-104,3	-	95,2	95,2	-
Firmenwert, der aus latenten Steuern resultiert	-203,7	-203,7	-203,7	-267,3	-267,3	-267,3
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	-	-	-	-	-103,4	-103,4
Immaterielle Vermögenswerte	-	-4,7	-	-	-3,8	-
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	-	-	1.330,6	-	-	-307,4
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	-271,7	-	-	59,5
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	-	-	-	-	-	-
Geschätzte Erwerbsnebenkosten ¹	2.017,7	-	-	1.843,9	-	-
NAV	14.130,3	12.095,5	10.898,7	13.111,9	11.149,1	8.765,0
Verwässerte Anzahl Stammaktien	74.109.276	74.109.276	74.109.276	76.310.308	76.310.308	76.310.308
NAV pro Aktie	190,67	163,21	147,06	171,82	146,10	114,86

¹ Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem NTA in Höhe von 14.100,4 Mio. Euro bzw. 190,26 Euro pro Aktie führen.

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2021 leicht erhöht, wodurch sich zum Zwischenberichtsstichtag ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 42,3 % ergeben hat (31. Dezember 2021: 42,1 %).

T18

LTV

in Mio. €	30.09.2022	31.12.2021
Finanzschulden	9.460,6	8.885,1
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	22,6	27,4
Abzüglich flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente ¹	450,2	745,6
Nettofinanzverbindlichkeiten	8.987,8	8.112,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.829,8	19.067,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	31,2	37,0
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	21,9	23,4
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen ¹	350,7	119,2
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	-	1,8
Immobilienvermögen	21.233,6	19.249,1
Loan to Value Ratio (LTV) in %	42,3	42,1

¹ Die Ermittlungssystematik wurde zum 31.03.2022 an den aktuellen Marktstandard angepasst. Die Nettofinanzverbindlichkeiten werden um die kurzfristigen Anlagen gekürzt, das Immobilienvermögen um die Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen ergänzt. Die Angabe zum 31.12.2021 wurde entsprechend angepasst.

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 1.187,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 1.140,5 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 10.038,9 Mio. Euro (Vergleichsstichtag: 8.953,0 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 45,0 % (Vergleichsstichtag: 43,6 %).

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

T19

Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	259,1	257,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-984,7	-745,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	360,2	667,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-365,4	179,7

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit profitierte im Berichtszeitraum wiederum von gestiegenen Nettokaltmieten, auch aus den vorangegangenen Portfolioankäufen. Aufgrund ebenfalls gestiegener Zins- und Steuerzahlungen sowie Strom- und Heizkosten verbesserte sich der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit nur geringfügig.

Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios trugen mit Auszahlungen in Höhe von 568,0 Mio. Euro und von 68,9 Mio. Euro für selbstgenutztes Anlagevermögen zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führten vor allem Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 18,6 Mio. Euro und Rückzahlungen kurzfristig investierter Finanzmittel von 70,0 Mio. Euro sowie der Erwerb weiterer Anteile an der Brack Capital mit -293,3 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -984,7 Mio. Euro.

In den ersten neun Monaten 2022 waren die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 360,2 Mio. Euro die Begebung einer Unternehmensanleihe (1.482,4 Mio. Euro) und gegenläufig die Rückführung von Bankdarlehen (-1.428,7 Mio. Euro), insbesondere einer Brückenfinanzierung in Höhe von 1.400,0 Mio. Euro. Dazu kamen die Aufnahme neuer Darlehen (501,1 Mio. Euro) und die Barausschüttung an die Aktionäre (-183,3 Mio. Euro).

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

Risiko- und Chancenbericht

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

Im Hinblick auf gestiegene Energiekosten, insbesondere bei Gaslieferungen, besteht ein Risiko höherer Zahlungsausfälle seitens der Mieter. Der Umfang potenzieller Forderungsausfälle wird jedoch derzeit als nicht wesentlich eingeschätzt. Im Hinblick auf die unsichere Versorgungslage und mögliche weitere Preiserhöhungen können steigende Zahlungsausfälle für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Prognosebericht

Geschäftsjahr 2022

Auf Basis der Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2022 bestätigt und präzisiert die LEG ihre Gewinnziele für das Geschäftsjahr 2022. Hinsichtlich des FFO I konkretisiert die LEG ihre Zielerwartung im Korridor von 475 Mio. Euro bis 485 Mio. Euro und damit innerhalb der ursprünglichen Bandbreite von 475 Mio. Euro bis 490 Mio. Euro.

Beim LTV wird das Maximum von 43 % als mittelfristiges Ziel gesetzt. Die bisherige Prognose zur Dividende wird unter den Vorbehalt der weiteren Marktentwicklung gestellt.

Für detaillierte Erläuterungen zur Prognose wird an dieser Stelle auf den [Geschäftsbericht 2021 Seite 80](#) verwiesen.

T20

Ausblick 2022

FFO I	Bandbreite von 475 Mio. Euro bis 485 Mio. Euro (zuvor: Bandbreite von 475 Mio. Euro bis 490 Mio. Euro)
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	ca. 3,0 % (zuvor: 3,0 %)
Investitionen	ca. 42 Euro je qm (zuvor: unter 46 Euro je qm)
LTV	mittelfristiges Ziel max. 43 % (zuvor: max. 43 %)
Dividende	70 % des FFO I – in Abhängigkeit von der weiteren Marktentwicklung (zuvor: 70 % des FFO I)

Geschäftsjahr 2023

Mit der Berichterstattung zum Q3-2022, die am 10. November 2022 erfolgte, hat die LEG erstmals eine Prognose für das Geschäftsjahr 2023 veröffentlicht.

Ab dem Geschäftsjahr 2023 wird der AFFO als bedeutsamster finanzieller Leistungsindikator berichtet. Der AFFO, der bereits in der Vergangenheit fester Bestandteil der Berichterstattung war, wird als FFO I abzüglich aktiviertem Capex definiert. Mit dem AFFO fokussiert sich die LEG vor dem Hintergrund eines geänderten Marktumfeldes auf eine stärker liquiditätsorientierte Kennzahl.

Des Weiteren prognostiziert die LEG die bereinigte EBITDA-Marge, d.h., die EBITDA-Marge angepasst um Instandhaltung, aktivierte Eigenleistungen sowie periodenfremde Sondereffekte.

T21

Ausblick 2023

AFFO	Bandbreite von 110 Mio. Euro bis 125 Mio. Euro
Bereinigte EBITDA-Marge	ca. 78 %
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	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 – in Abhängigkeit von der weiteren Marktentwicklung

Mit der Berichterstattung zum Q3-2022 hat die LEG zudem die ESG-Ziele für den STI 2023 und den LTI 2023–2026 festgelegt, die Bestandteil der Vorstandsvergütung werden sollen.

T22

ESG-Ziele

Environment	2023–2026	Die Reduktion der persistenten relativen CO ₂ e Emissionseinsparungskosten in €/Tonne um 10 %, welche durch dauerhafte bauliche Anpassungen an Wohngebäuden der LEG erreicht wird
	2023	Reduktion um 4.000 t CO ₂ durch Modernisierung und Kundenverhaltensänderung
Social	2023–2026	Messwert des „Trust Index“ für den LEG Konzern von 70 %, welcher bei der im Jahr 2026 stattfindenden Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work“ ermittelt wird
	2023	Lösungsgeschwindigkeit für Anfragen von Mietern im Umgang mit offenen Forderungen
Governance	2023	85 % der Nord FM, TSP, Biomasse Heizkraftwerk sowie 99 % aller anderen Mitarbeiter der LEG-Konzerngesellschaften haben die digitale Compliance-Schulung absolviert

Konzernbilanz

T23

Aktiva

in Mio. €	30.09.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte	21.626,8	19.685,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.829,8	19.067,7
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	21,9	23,4
Sachanlagen	143,3	88,8
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	208,4	374,6
Anteile an assoziierten Unternehmen	11,7	10,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	408,3	111,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	3,4	0,2
Aktive latente Steuern	-	9,1
Kurzfristige Vermögenswerte	650,0	831,2
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	9,1	2,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	319,6	143,2
Forderungen aus Ertragsteuern	11,1	9,5
Flüssige Mittel	310,2	675,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	31,2	37,0
Summe Aktiva	22.308,0	20.553,7

Passiva

in Mio. €	30.09.2022	31.12.2021
Eigenkapital	10.038,9	8.953,0
Gezeichnetes Kapital	74,1	72,8
Kapitalrücklage	1.751,1	1.639,2
Kumulierte sonstige Rücklagen	8.188,4	7.215,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	10.013,6	8.927,9
Nicht beherrschende Anteile	25,3	25,1
Langfristige Schulden	11.720,8	9.702,0
Pensionsrückstellungen	94,8	142,9
Sonstige Rückstellungen	5,2	6,7
Finanzschulden	9.262,0	7.367,0
Sonstige Schulden	63,7	200,0
Passive latente Steuern	2.295,1	1.985,4
Kurzfristige Schulden	548,3	1.898,7
Pensionsrückstellungen	5,0	6,7
Sonstige Rückstellungen	30,5	25,2
Steuerrückstellungen	0,2	0,2
Finanzschulden	198,6	1.518,1
Sonstige Schulden	303,3	331,4
Steuerschulden	10,7	17,1
Summe Passiva	22.308,0	20.553,7

Konzerngesamtergebnisrechnung

T24

in Mio. €	Q3 2022	Q3 2021	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	158,1	140,9	400,3	407,3
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	301,2	248,4	863,2	703,5
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-143,1	-107,5	-462,9	-296,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,4	-1,2	-0,7
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5,2	2,2	38,9	28,3
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-5,3	-2,3	-39,2	-28,3
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,3	-0,9	-0,7
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,9	9,5	1.168,4	1.119,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-	0,1	1,3
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-	-0,1	-1,1
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	0,0	-0,1	0,0	-0,3
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	5,9	2,1	10,8	4,8
Erlöse aus sonstigen Leistungen	8,7	3,9	18,3	10,0
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-2,8	-1,8	-7,5	-5,2
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-12,2	-12,7	-84,8	-36,8
Andere Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Operatives Ergebnis	150,5	139,3	1.493,5	1.494,3
Zinserträge	0,0	0,0	0,1	0,0
Zinsaufwendungen	-38,2	-27,4	-103,4	-84,5
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	53,3	-0,3	-56,3	3,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-3,9	-8,7	148,9	5,4
Ergebnis vor Ertragsteuern	161,7	102,9	1.482,8	1.418,6
Ertragsteuern	-34,4	-25,8	-295,2	-278,1
Periodenergebnis	127,3	77,1	1.187,6	1.140,5

in Mio. €	Q3 2022	Q3 2021	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)	20,9	2,9	82,9	21,7
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	16,9	2,2	50,4	13,9
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	20,6	2,6	61,4	16,7
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-3,7	-0,4	-11,0	-2,8
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen	4,0	0,7	32,5	7,8
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	5,7	1,0	46,6	11,2
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-1,7	-0,3	-14,1	-3,4
Gesamtperiodenergebnis	148,2	80,0	1.270,5	1.162,2
Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	1,0	0,8	2,8	2,5
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	126,3	76,3	1.184,8	1.138,0
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	1,0	0,8	2,8	2,5
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	147,2	79,2	1.267,7	1.159,7
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,64	1,01	16,16	15,73
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	2,85	1,05	14,21	14,34

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

T25

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzern-gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Versicherungs-mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions-verpflichtungen	Zeitwert-anpassung Zinsderivate in Sicherungs-beziehungen			
in Mio. €								
Stand zum 01.01.2021	72,1	1.553,1	5.824,8	- 50,1	- 34,3	7.365,6	24,3	7.389,9
Periodenergebnis	-	-	1.138,0	-	-	1.138,0	2,5	1.140,5
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	7,8	13,9	21,7	0,0	21,7
Gesamtergebnis	-	-	1.138,0	7,8	13,9	1.159,7	2,5	1.162,2
Sonstiges	-	-	1,3	-	-	1,3	-	1,3
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	1,0	1,0
Kapitalerhöhung	0,7	86,1	-	-	-	86,8	-	86,8
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-2,2	-2,2
Ausschüttungen	-	-	-272,5	-	-	-272,5	-0,1	-272,6
Stand zum 30.09.2021	72,8	1.639,2	6.691,6	- 42,3	- 20,4	8.340,9	25,5	8.366,4
Stand zum 01.01.2022	72,8	1.639,2	7.274,9	- 43,1	- 15,9	8.927,9	25,1	8.953,0
Periodenergebnis	-	-	1.184,8	-	-	1.184,8	2,8	1.187,6
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	32,5	50,4	82,9	0,0	82,9
Gesamtergebnis	-	-	1.184,8	32,5	50,4	1.267,7	2,8	1.270,5
Sonstiges	-	-	1,3	-	-	1,3	-	1,3
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	1,3	111,9	-	-	-	113,2	-	113,2
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-2,4	-2,4
Ausschüttungen	-	-	-296,5	-	-	-296,5	-0,2	-296,7
Stand zum 30.09.2022	74,1	1.751,1	8.164,5	- 10,6	34,5	10.013,6	25,3	10.038,9

Konzernkapitalflussrechnung

T26

in Mio. €	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021
Operatives Ergebnis	1.493,5	1.494,3
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	111,8	13,4
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.168,4	-1.119,8
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,3	-
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-4,6	-2,0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	11,5	5,8
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-128,0	-75,2
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	28,9	4,3
Zinsauszahlungen	-82,4	-64,2
Zinseinzahlungen	0,0	0,0
Erhaltene Beteiligungserträge	5,5	3,7
Erhaltene Steuern	3,0	2,0
Gezahlte Steuern	-12,0	-4,9
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	259,1	257,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-568,0	-560,2
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18,6	11,9
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-68,9	-6,4
Veränderungen der kurz- und langfristigen Geldanlagen	-70,0	-174,9
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle und sonstige Vermögenswerte	-293,3	-6,0
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-3,1	-10,0
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-984,7	-745,6

in Mio. €	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	501,1	-
Tilgung von Bankdarlehen	-1.428,7	-224,5
Begebung von Wandel- und Unternehmensanleihen	1.482,4	1.088,6
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-8,1	-8,8
Übrige Einzahlungen	-	0,1
Übrige Auszahlungen	-1,2	-
Kapitalerhöhung	-	-
Begebung von Namensschuldverschreibungen	-	-
Ausschüttungen an Aktionäre	-183,3	-185,7
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen	-2,0	-1,8
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	360,2	667,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-365,4	179,7
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	675,6	335,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	310,2	515,1
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	310,2	515,1
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	310,2	515,1

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2022

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien SE, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“), und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften, hier insbesondere die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (im Folgenden: "LEG"), und deren Tochter- und Enkelgesellschaften (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 30. September 2022 hielt die LEG-Gruppe 168.328 (30. September 2021: 146.976) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (167.834 (30. September 2021: 146.735) Einheiten ohne IFRS-5-Objekte).

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

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

2. Der Konzernzwischenabschluss

Die LEG Immo hat den Konzernzwischenabschluss nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und deren Auslegung durch das International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC) aufgestellt. Auf Grundlage des Wahlrechts des IAS 34.10 erfolgte die Darstellung des Anhangs in verkürzter Form. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Die LEG-Gruppe erzielt im Wesentlichen Ergebnisse aus der Vermietung und Verpachtung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Vermietung und Verpachtung ist dabei im Wesentlichen unabhängig von Saison- und Konjunkturfaktoren.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG Immo angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 der LEG Immo dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2022 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 zu lesen.

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

4. Veränderungen im Konzern

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

Die Youtilly GmbH (vormals pertus 150. GmbH) wurde am 14. Dezember 2021 erworben und zum 1. Mai 2022 erstkonsolidiert.

5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, können etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen. Die aktuelle makroökonomische und gesellschaftliche Situation wurde bei den Ermessensentscheidungen berücksichtigt. Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

Entwicklung Immobilienpreise und -nachfrage

Für die zukünftige Preisentwicklung werden auch weiterhin Angebot und Nachfrage nach Wohnraum maßgeblich sein. Es ist davon auszugehen, dass die Bautätigkeit angesichts der stark gestiegenen Material- und Personalkosten, des Mangels an Baumaterial und entsprechend qualifizierten Arbeitskräften, steigender Zinsen und erhöhter Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten bei gleichzeitiger Reduktion der staatlichen Neubauförderung zurückgeht, und sich der bestehende Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnen in Deutschland ausweitet. Das in weiten Teilen vorliegende Angebotsdefizit wird sich erwartungsgemäß vergrößern und damit für langfristig weiter steigende Preise bezahlbaren Wohnraumes sorgen.

Entwicklung Mietausfälle und Mietstundungen

Aktuell machen sich die gestiegenen Energiekosten und die CO₂-Umlage in Form von höheren pauschalen Wertberichtigungen auf die Betriebs- und Heizkosten bemerkbar. Damit diese höheren Wertberichtigungen nicht am Ende auch in einen entsprechend höheren Forderungsausfall münden, klärt die LEG ihre Mieter prophylaktisch über potenzielle Einsparmöglichkeiten auf, weist auf mögliche staatliche Hilfen hin und bietet im Fall von Zahlungsengpässen vermehrt Ratenzahlungsmodelle an. Nichtsdestotrotz können aufgrund der unsicheren Versorgungslage und der stark gestiegenen Energiepreise höhere Zahlungsausfälle für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Wohnungsleerstand

Aktuell ist keine Entwicklung ersichtlich, die auf einen höheren Leerstand hindeuten würde. Die Neuvermietungen entwickeln sich weiter positiv und die Mieterkündigungen befinden sich auf einem stabilen niedrigen Niveau. Der anhaltende Zuzug aus der Ukraine sowie die erwartete Nachfrage von aus dem Ausland zuwandernden Fachkräften könnte kurz- und mittelfristig für zusätzliche Wohnungsnachfrage sorgen. Als Chance speziell für die LEG-Gruppe könnte sich im Falle einer Rezession erweisen, dass die LEG-Gruppe über einen hohen Anteil an preiswertem Wohnraum verfügt und insofern von erhöhter Nachfrage nach günstigen Wohnungen in Rezessionszeiten profitieren kann.

Nach sorgfältiger Abwägung der der LEG-Gruppe zurzeit vorliegenden Informationen sind wir zu der Auffassung gelangt, dass die Auswirkungen der Energiekrise, des Kriegs in der Ukraine und des volatilen Marktumfelds für das Vermietungsgeschäft der LEG-Gruppe überschaubar sein sollten und sich hieraus für die LEG-Gruppe sogar Chancen ergeben können.

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

Krieg in der Ukraine und Energiekrise

Nach dem Überfall auf die Ukraine durch die Russische Föderation am 24. Februar 2022 haben sich die Öl- und Gaspreise erhöht. Zum 30. September 2022 betragen der Ölpreis 79,49 Dollar pro Barrel und der Gaspreis 184,00 Euro pro MWh. Gleichzeitig hat die Regierung der Bundesrepublik Deutschland zusammen mit der Europäischen Union und der NATO weitreichende Sanktionen gegen die Russische Föderation beschlossen, u. a. die Aussetzung der Inbetriebnahme von Nord Stream 2 und den Ausschluss russischer Banken aus dem internationalen Zahlungssystem SWIFT. Zudem haben diverse westliche Staaten Militär- und Finanzhilfen für die Ukraine beschlossen und umgesetzt. Ob und in welchem Umfang weitere Sanktionen beschlossen werden oder sich der Konflikt möglicherweise weiter verschärft, kann derzeit nicht beurteilt werden. Die Bundesregierung hat sich in der Folge mit großem Nachdruck um die Reduktion der Importe fossiler Brennstoffe aus der Russischen Föderation bemüht. Angesichts des hohen Volumens des aus Russland importierten Erdgases wird ein vollständiger Ersatz der russischen Lieferungen jedoch einige Zeit in Anspruch nehmen. Die Bundesregierung hat deshalb auf die beobachtbaren Energiepreissteigerungen mit sozialpolitischen Maßnahmen reagiert, u. a. mit der Einführung eines einmaligen Energiegeldes. Darüber hinaus plant die Bundesregierung die Umsetzung der Vorschläge der Gaskommission, die eine Einmalzahlung für Gas- und Fernwärmekunden im Dezember 2022 auf Basis des Verbrauchs der Abschlagszahlung im September 2022 sowie eine Gas- und Wärmepreisbremse zum 1. Januar 2023 für Industrieverbraucher bzw. zum 1. März 2023 für private Verbraucher vorsehen. Kurzfristig werden daher keine Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der LEG-Gruppe erwartet.

Da durch die gestiegenen Energiekosten höhere Nebenkostennachzahlungen sowie zukünftig höhere Nebenkosten zu erwarten sind, kann es mittelfristig zu höheren Miet- und Nebenkostenausfällen kommen. Die LEG hat für dieses Risiko bereits durch umfassende Mieterinformation (Aufforderung zum Energiesparen, zum Bilden finanzieller Rücklagen, Unterstützung bei der Beantragung von Wohngeld, Möglichkeit der Vereinbarung von Ratenzahlungen) vorgesorgt. Bei langfristig erhöhten Energiepreisen sind negative Auswirkungen auf den Industriestandort Deutschland denkbar, die sich wiederum negativ auf das Geschäftsmodell der LEG auswirken könnten. Hierzu lassen sich jedoch aus heutiger Sicht keine belastbaren Einschätzungen vornehmen.

Inflation und Zinsentwicklung

In den vergangenen Monaten haben sich die Inflationserwartungen für Deutschland und die Eurozone auf 10,0% für 2022 deutlich erhöht. Damit einher gehen gestiegene Baupreise und höhere Energiekosten. Diese Entwicklungen wurden zuletzt durch den Krieg in der Ukraine weiter verstärkt. Höhere Baupreise können die Wirtschaftlichkeit geplanter Neubauprojekte sowie der Capex-Investitionen in das Bestandsportfolio der LEG negativ beeinflussen. Höhere Energiekosten werden über die Betriebskostenabrechnungen an die Kunden der LEG weitergereicht. Die Bundesregierung hat zur Entlastung der Verbraucher durch verschiedene Gesetzesbeschlüsse am 27. April 2022 den Weg für staatliche Transferleistungen, wie die Energiepreispauschale oder eine temporäre Absenkung der Energiesteuer auf Kraftstoffe, frei gemacht, um Zahlungsschwierigkeiten entgegenzuwirken. Die EZB hat als Reaktion auf die steigende Inflationsrate den Leitzins zum 21. Juli 2022 zunächst auf 0,5% erhöht. Zum 14. September 2022 und 27. Oktober 2022 erfolgten weitere Erhöhungen des Leitzinses um jeweils 0,75% auf insgesamt 2,0%. Am Kapitalmarkt wurde diese Erwartung bereits durch steigende Zinsen sowie höhere Kreditspreads reflektiert. So stieg z. B. der 5-Jahres-Euroswapsatz seit Ende Dezember 2021 von 0,017% auf 2,97% am 30. September 2022 deutlich an. Aufgrund des derzeit limitierten Finanzierungsbedarfs sowie der ungebrochen hohen Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien erwartet die LEG kurzfristig keine signifikanten negativen Auswirkungen auf ihr Geschäftsmodell. Mittel- und langfristig können erhöhte Zinsen und Kreditspreads in höheren Finanzierungskosten und einem schlechteren Kreditrating für die LEG Immo resultieren, die Profitabilität von Investitionen reduzieren und den FFO belasten. Die genauen Auswirkungen lassen sich derzeit aufgrund der hohen Dynamik der Situation nicht konkret vorhersagen. Hinsichtlich der Immobilienbewertung lässt die hohe Volatilität an den Zins- und Kapitalmärkten derzeit keine präzise Prognose zu, allerdings sind jüngst Rückgänge in den Transaktionspreisen zu beobachten die sich in der Wertermittlung zum zweiten Halbjahr zeigen könnten.

6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 30. September 2022 hielt die LEG-Gruppe 166.758 Wohnungen und 1.570 Gewerbeimmobilien im Bestand (167.834 Einheiten ohne IFRS-5-Objekte).

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

T27

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 01.01.2022¹	19.067,7	7.843,8	6.714,3	3.535,5	0,0	312,2	423,1	210,5	28,4
Zukäufe	288,5	51,7	85,7	12,2	0,0	129,1	4,8	5,0	0,0
Sonstige Zugänge	262,4	76,0	119,4	62,9	0,0	3,2	1,0	-0,1	0,0
Anpassung Kaufpreiallokation	75,8	44,9	31,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-33,0	-14,5	-13,8	-3,9	0,0	0,0	-0,9	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	1.168,4	494,5	441,1	194,5	0,0	-5,7	4,0	35,7	4,3
Umgliederung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Buchwert zum 30.09.2022	20.829,8	8.496,4	7.378,1	3.801,2	0,0	438,8	432,0	250,6	32,7

¹ Ausweitung der Marktclassifizierung auf das gesamte Gebiet der BRD.

Bewertungsergebnis zum 30.09.2022 (in Mio. €)	1.168,4
hierauf entfallen auf per 30.09.2022 im Bestand befindliche Immobilien:	1.166,3
hierauf entfallen auf bis 30.09.2022 abgegangene Immobilien:	2,1

T28

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 01.01.2021¹	14.582,7	6.262,9	4.808,4	2.802,2	0,0	231,9	280,1	165,2	32,1
Zukäufe	2.343,8	1.022,1	662,2	484,7	-11,6	64,7	90,1	31,5	0,1
Sonstige Zugänge	325,4	99,6	134,2	86,2	0,0	3,9	1,5	0,0	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-47,2	-29,8	-19,5	5,1	-1,9	-2,6	0,0	1,3	0,2
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	-0,7	-0,7	0,1	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	1.863,7	910,4	667,9	218,9	-0,4	-4,6	54,0	14,8	2,8
Umgliederung	0,0	-420,7	461,0	-61,6	13,9	18,9	-2,5	-2,3	-6,8
Buchwert zum 31.12.2021	19.067,7	7.843,8	6.714,3	3.535,5	0,0	312,1	423,2	210,5	28,4

¹ Ausweitung der Marktclassifizierung auf das gesamte Gebiet der BRD.

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

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zuletzt zum 30. Juni 2022. Zum 30. September 2022 wurde keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 verwiesen.

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte des Immobilienbestands der LEG Immo beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Soweit notwendig, erfolgt eine Neubewertung des Immobilienbestands. Die Ergebnisse dieser Prüfung erfordern zum 30. September 2022 keine Wertanpassung. Aufgrund der zum Stichtag bestehenden makroökonomischen und geopolitischen Unsicherheit, der Energiekrise und der gestiegenen Zinsen können bisher keine Auswirkungen am Markt beobachtet werden, welche die langfristige Werthaltigkeit des Immobilienbestands infrage stellen. Angesichts des deutlichen Zinsanstiegs und der hohen Zurückhaltung am Transaktionsmarkt ist jedoch von insgesamt sinkenden Immobilienwerten im zweiten Halbjahr auszugehen.

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum 30. Juni 2022 und 31. Dezember 2021:

T29

Bewertungsparameter zum 30. Juni 2022

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ² in Mio. €	Bewertungstechnik	Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit			stabilisierte Leerstandsquote %		
			min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
			Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	8.402	DCF	2,63	8,54	14,55	6,38	12,84	17,40	198	336	516	0,6	1,8	8,8
Stabile Märkte	7.182	DCF	1,90	7,34	13,95	6,97	12,88	17,17	194	335	516	1,3	2,9	9,0
Märkte mit höheren Renditen	3.767	DCF	0,32	6,30	10,28	6,57	13,06	17,26	192	339	516	1,5	4,6	12,9
Gewerbeimmobilien	256	DCF	0,09	7,37	27,00	4,01	7,55	20,47	1	291	5.481	1,0	2,7	8,3
Erbbaurechte	251	DCF	-	-	-	-	-	-	1	11	75	-	-	-
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	430	DCF	-	-	-	37,89	80,51	98,72	44	44	44	-	-	-
Unbebaute Flächen	32	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	-	-	-	-	-	-	0	4	11	-	-	-
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	20.319	DCF	0,09	7,26	27,00	4,01	19,56	98,72	0	307	5.481	0,6	3,2	12,9

	Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien									
Wachstumsmärkte	2,40	3,67	9,90	1,64	4,39	10,68	1,1	1,6	1,9
Stabile Märkte	2,40	3,65	7,50	1,30	5,03	11,15	0,9	1,3	1,9
Märkte mit höheren Renditen	2,50	3,79	4,75	2,35	5,61	11,38	0,8	1,1	1,6
Gewerbeimmobilien	2,50	6,44	9,70	2,75	7,07	10,85	0,8	1,4	1,9
Erbbaurechte	2,55	3,79	7,00	6,08	9,25	11,25	0,8	1,1	1,9
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	2,30	3,72	9,60	2,10	6,43	14,41	0,8	1,3	1,9
Unbebaute Flächen	3,40	3,73	4,40	2,52	10,28	11,97	0,8	1,3	1,8
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	2,30	3,74	9,90	1,30	5,27	14,41	0,8	1,3	1,9

¹ Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2022 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 17,1 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 31.03.2022 zum Bewertungsstichtag 30.06.2022

T30

Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2021

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

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

¹ Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2021 zum Bewertungsstichtag 31.12.2021.

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

Hinsichtlich der Bewertungsmethodik wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 verwiesen.

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

Unter den Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden zum 30. September 2022 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von 22,9 Mio. Euro ausgewiesen (31. Dezember 2021: 27,4 Mio. Euro). Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, PKW-Leasing, Wärmecontracting, Mess- und Meldetechnik, IT-Peripheriegeräten sowie Software. Im Berichtszeitraum sind Nutzungsrechte in Höhe von 2,6 Mio. Euro zugegangen.

T31

Nutzungsrechte Leasing

in Mio. €	30.09.2022	31.12.2021
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	2,2	3,3
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	14,5	16,1
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,4	6,9
Sachanlagen	22,1	26,3
Nutzungsrechte Software	0,8	1,1
Immaterielle Vermögenswerte	0,8	1,1
Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	22,9	27,4

Zum 30. Juni 2022 wurde ein Werthaltigkeitstest für die fünf Goodwill tragenden CGU-Gruppen durchgeführt. Der deutliche Zinsanstieg im ersten Halbjahr 2022 und der damit verbundene Anstieg der durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten ist als Triggering Event gemäß IAS 36 identifiziert worden.

Der durchgeführte Werthaltigkeitstest ergab einen Wertminderungsbedarf in Höhe von 99,6 Mio. Euro, der zu einer Vollabschreibung des zugeordneten Goodwills bei allen Goodwill tragenden CGU-Gruppen geführt hat. Die Wertminderung wurde in der Konzerngesamtergebnisrechnung in Höhe von 58,9 Mio. Euro als Abschreibungen in den Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung sowie in Höhe von 40,7 Mio. Euro als Abschreibungen in den Verwaltungs- und anderen Aufwendungen erfasst.

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. €	30.09.2022	31.12.2021
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	9.346,5	8.767,8
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	114,1	117,3
Finanzschulden	9.460,6	8.885,1

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

Im Konzernabschluss der LEG Immo werden zum 30. September 2022 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 9.346,5 Mio. Euro ausgewiesen.

In den ersten drei Quartalen 2022 erhöhte die Ausgabe einer Unternehmensanleihe in drei Tranchen mit IFRS-Buchwerten in Höhe von 497,7 Mio. Euro, 497,1 Mio. Euro und 499,2 Mio. Euro die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung. Des Weiteren wurden Darlehen in Höhe von 496,1 Mio. Euro valutiert. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 1.428,4 Mio. Euro sowie die Amortisation von Transaktionskosten.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten zum Stichtag folgende Kapitalmarktinstrumente:

T33

Kapitalmarktinstrumente zum 30.09.2022

in Mio. €	IFRS-Buchwert	Nominalwert
Wandelschuldverschreibung 2020/2028	529,3	550,0
Wandelschuldverschreibung 2017/2025	393,0	400,0
Anleihe 2022/2026	497,7	500,0
Anleihe 2022/2029	497,1	500,0
Anleihe 2022/2034	499,2	500,0
Anleihe 2021/2032	495,9	500,0
Anleihe 2021/2031	595,8	600,0
Anleihe 2021/2033	596,4	600,0
Anleihe 2019/2033	299,6	300,0
Anleihe 2019/2027	499,8	500,0
Anleihe 2017/2024	503,0	500,0

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

Die Veränderung der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Leasingverbindlichkeiten für Gebäude und PKW. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 0,9 Mio. Euro ergeben.

Die wesentlichen Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2021 sind die Ausgabe der Unternehmensanleihe in drei Tranchen mit einem Nominal von insgesamt 1.500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 1.494,0 Mio. Euro), welche vor allem die mittleren und langfristigen Restlaufzeiten erhöhten. Finanzschulden mit einer kurzen Restlaufzeit verringerten sich aufgrund der Tilgung der Zwischenfinanzierung in Höhe von 1.400,0 Mio. Euro.

T34

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

in Mio. €	Restlaufzeit			Summe
	< 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
30.09.2022	189,8	3.954,1	5.202,6	9.346,5
31.12.2021	1.508,2	2.808,2	4.451,4	8.767,8

7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

T35

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	01.01.– 30.09.2022	01.01.– 30.09.2021
Nettokaltmieten	596,6	509,7
Ergebnis Betriebs- und Heizkosten	-5,2	-0,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-50,9	-43,6
Personalaufwand	-79,8	-61,5
Wertberichtigung Mietforderungen	-12,4	-5,8
Abschreibungen	-67,6	-8,2
Sonstiges	19,6	17,2
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	400,3	407,3
Net Operating Income-Marge (in %)	67,1	79,9
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	9,0	4,5
Abschreibungen	67,6	8,2
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	476,9	420,0
Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)	79,9	82,4

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 7,0 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum zurückgegangen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist die Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 58,9 Mio. Euro im Rahmen des Impairment-Tests aufgrund gestiegener Zinsen. Zudem führte ein Anstieg der Mitarbeiterzahl im Wesentlichen im Zusammenhang mit den im Jahr 2021 durchgeführten Ankäufen zu einer Erhöhung der Personalaufwendungen um 18,3 Mio. Euro. Die Wertberichtigung der Mietforderungen ist insbesondere aufgrund des gestiegenen Volumens an noch nicht abgerechneten Betriebskosten um 6,6 Mio. Euro gestiegen. Gegenläufig wirkten sich die um 86,9 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten aus. Die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 3,2% zulegen.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum leicht von 82,4% auf 79,9% gesunken.

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

T36

Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	01.01.– 30.09.2022	01.01.– 30.09.2021
Nutzungsrechte Gebäude	0,2	0,2
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	3,0	3,6
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,3	1,9
Abschreibungsaufwand Leasing	5,5	5,7

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

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.– 30.09.2022	01.01.– 30.09.2021
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	38,9	28,3
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-39,2	-28,3
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,9	-0,7
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,2	-0,7

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist zum 30. Juni 2022 durchgeführt worden. Im dritten Quartal 2022 haben sich im Wesentlichen durch die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte entsprechend IFRS 5 geringe Veränderungen ergeben.

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 1.168,4 Mio. Euro. Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. der bewerteten Ankäufen) entspricht dies einem Anstieg von 6,1%.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS-5-Objekte) liegt zum 30. September 2022 inkl. Ankäufen bei 1.839 Euro/qm (31. Dezember 2021: 1.706 Euro/qm).

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T38

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18,6	-12,9
Personalaufwand	-20,8	-20,1
Bezogene Leistungen	-1,8	-0,9
Abschreibungen	-43,6	-2,9
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-84,8	-36,8
Abschreibungen	43,6	2,9
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	11,6	7,4
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-29,6	-26,5

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Kosten für Beratung. Die Erhöhung der Abschreibungen ist auf die Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 40,7 Mio. Euro zurückzuführen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind in den ersten neun Monaten gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 3,1 Mio. Euro bzw. 11,7% gestiegen.

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

T39

Abschreibungsaufwand Nutzungsrechte Leasing

in Mio. €	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021
Nutzungsrechte Gebäude	0,9	1,5
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,2	0,2
Nutzungsrechte Software	0,2	0,2
Abschreibungsaufwand Nutzungsrechte Leasing	1,3	1,9

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

T40

Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-75,3	-55,1
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-18,1	-12,5
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	-2,0
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-4,6	-6,2
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-0,9	-0,5
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,1	-0,1
Zinsaufwendungen aus dem Finanzierungsleasing	-1,7	-1,5
Übrige Zinsaufwendungen	-2,7	-6,6
Zinsaufwendungen	-103,4	-84,5

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

Der Rückgang der übrigen Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Ablösung eines Zinsderivats, die im Vergleichszeitraum zu einem Einmaleffekt von 4,5 Mio. Euro führte. Durch die Ablösung reduzierten sich im Berichtszeitraum die Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung.

Ertragsteuern

T41

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	01.01.– 30.09.2022	01.01.– 30.09.2021
Laufende Ertragsteuern	-1,6	-3,4
Latente Steuern	-293,6	-274,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-295,2	-278,1

Zum 30. September 2022 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 20,4% gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 19,4%). In den laufenden Ertragsteuern sind in Höhe von -0,1 Mio. Euro periodenfremde Ertragsteuern enthalten. Diese betreffen die Auflösung von Körperschaftsteuer- sowie Gewerbesteuerrückstellungen für die Jahre 2018 – 2020.

Ergebnis je Aktie

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

Aufgrund der Gewährung von Aktiendividenden für das Geschäftsjahr 2021 erfolgte am 21. Juni 2022 eine Kapitalerhöhung. Insgesamt wurden 1.269.651 neue Aktien ausgegeben.

T42

Ergebnis je Aktie gemäß IAS 33 – unverwässert

	01.01. – 30.09.2022	01.01.– 30.09.2021
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	1.184,8	1.138,0
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	73.309.866	72.363.118
Ergebnis je Aktie unverwässert in €	16,16	15,73

T43

Ergebnis je Aktie – verwässert

in Mio. €	01.01.– 30.09.2022	01.01.– 30.09.2021
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. Euro	1.184,8	1.138,0
Zinscoupon auf Wandelanleihen nach Steuern	3,4	3,4
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihen nach Steuern	-47,6	-5,5
Amortisationsaufwand Wandelanleihen nach Steuern	2,4	2,2
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	1.143,0	1.138,1
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	73.309.866	72.363.118
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihen	7.112.329	7.026.824
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	80.422.195	79.389.942
Zwischenergebnis in €	14,21	14,34
Ergebnis je Aktie verwässert in €	14,21	14,34

Per 30. September 2022 hat die LEG Immo Wandelschuldverschreibungen ausstehend, welche die Inhaber der Anleihen zum Tausch in bis zu 7,1 Mio. potenzielle Stammaktien ermächtigen.

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

8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

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

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

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

FFO I direkt

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

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

T44

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021
Nettokalnmieten	596,6	509,7
Ergebnis aus Betriebskosten	-5,2	-0,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-50,9	-43,6
Personal	-79,8	-61,5
Wertberichtigungen Mietforderungen	-12,4	-5,8
Sonstiges	19,6	17,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	9,0	4,5
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	476,9	420,0
Bereinigtes Ergebnis aus sonstigen Leistungen	11,4	7,1
Personal	-20,8	-20,1
Sachaufwand	-20,4	-13,8
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	11,6	7,4
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-29,6	-26,5
Bereinigte andere Erträge	0,0	0,0
Bereinigtes EBITDA	458,7	400,6
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-82,4	-64,1
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	-	-0,7
FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	376,3	335,8
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-2,0	-1,6
FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	374,3	334,2
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	73.309.866	72.363.118
FFO I pro Aktie	5,11	4,62
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,9	0,5
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2,0	-2,7
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	373,2	332,0
CAPEX	-259,7	-230,0
Capex-adjustierter FFO I (AFFO)	114,6	104,2

Die direkte Ermittlung des FFO I orientiert sich am Umsatzkostenverfahren.

Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit mit Vorperioden werden das 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 das EBITDA und den FFO haben. Diese Sondereffekte mit Einmalcharakter umfassen Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung, personalbezogene Sachverhalte, Ankaufs- und Integrationskosten, Kosten im Zusammenhang mit Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten sowie sonstige atypische Sachverhalte. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

T45

Sondereffekte mit Einmalcharakter

in Mio. €	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	3,1	5,0
Personalbezogene Sachverhalte	2,9	3,3
Ankaufs- und Integrationskosten	8,9	1,4
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	2,1	1,7
Sonstige atypische Sachverhalte	3,6	0,5
Sondereffekte mit Einmalcharakter	20,6	11,9

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:

T46

Zahlungswirksame Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021
Zinsaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung	103,0	84,5
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	-18,1	-12,5
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,1	-0,1
Zinsaufwand aus der Änderung Pensionsrückstellungen	-0,9	-0,5
Sonstige Zinsaufwendungen	-1,1	-7,2
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (brutto)	82,8	64,2
Zahlungswirksame Zinserträge	0,0	0,0
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (netto)	82,8	64,2

Der Capex im Rahmen der AFFO-Überleitung enthält neben den sonstigen Zugängen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 267,7 Mio. Euro auch Zugänge in die Sachanlagen in Höhe von 1,9 Mio. Euro.

FFO I indirekt

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

T47

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

in Mio. €	01.01.– 30.09.2022	01.01.– 30.09.2021
Periodenergebnis	1.187,5	1.140,5
Zinserträge	-0,1	0,0
Zinsaufwendungen	103,4	84,5
Zinsergebnis (netto)	103,3	84,5
Sonstige finanzielle Aufwendungen	-92,5	-8,8
Ertragsteuern	295,2	278,1
EBIT	1.493,5	1.494,3
Abschreibungen	111,8	13,4
EBITDA	1.605,3	1.507,7
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.168,4	-1.119,8
Sondereffekte mit Einmalcharakter	20,6	11,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,2	0,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	0,1
Bereinigtes EBITDA	458,7	400,6
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge	-82,4	-64,1
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	-	-0,7
FFO I (vor Bereinigung Minderheiten)	376,3	335,8
Bereinigung Minderheiten	-2,0	-1,6
FFO I (nach Bereinigung Minderheiten)	374,3	334,2
Verkaufsergebnis bereinigt	0,9	0,5
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie periodenfremde Ertragsteuern	-2,0	-2,7
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	373,2	332,0
Capex	-259,7	-230,0
Capex-adjustierter FFO I (AFFO)	114,6	104,2

EPRA-Capex

Die EPRA-Capex-Darstellung gliedert die Aktivierungen der Investitionen auf und leitet auf die Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien über. Die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen haben sich, aufgeteilt in Development (17,0 Mio. Euro) und Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (250,7 Mio. Euro), im Berichtszeitraum auf 267,7 Mio. Euro erhöht. Unter Berücksichtigung der Akquisitionen in Höhe von 288,5 Mio. Euro ergibt sich im Berichtszeitraum ein EPRA-Capex von 556,2 Mio. Euro.

T48

EPRA-Capex

in Mio. €	01.01.– 30.09.2022	01.01.– 30.09.2021
EPRA-Capex	556,2	513,4
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Capex	-1,8	-4,8
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten und Veränderung der Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	13,6	51,6
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	568,0	560,2
Akquisitionen	288,5	279,5
Development	17,0	7,7
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	250,7	226,2
davon Mietflächenerweiterung	3,5	3,1
davon ohne Mietflächenerweiterung	247,2	223,1

EPRA-Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

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

Die LEG Immo weist zum 30. September 2022 einen EPRA-NTA in Höhe von 12.095,5 Mio. Euro bzw. 163,21 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG-Gruppe entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis.

T49

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

Mio. Euro	30.09.2022			31.12.2021		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	10.013,6	10.013,6	10.013,6	8.927,9	8.927,9	8.927,9
Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	29,9	29,9	29,9	455,7	455,7	455,7
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	10.043,5	10.043,5	10.043,5	9.383,6	9.383,6	9.383,6
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.377,1	2.364,7	-	2.056,5	2.044,8	-
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-104,3	-104,3	-	95,2	95,2	-
Firmenwert, der aus latenten Steuern resultiert	-203,7	-203,7	-203,7	-267,3	-267,3	-267,3
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	-	-	-	-	-103,4	-103,4
Immaterielle Vermögenswerte	-	-4,7	-	-	-3,8	-
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	-	-	1.330,6	-	-	-307,4
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	-271,7	-	-	59,5
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	-	-	-	-	-	-
Geschätzte Erwerbsnebenkosten ¹	2.017,7	-	-	1.843,9	-	-
NAV	14.130,3	12.095,5	10.898,7	13.111,9	11.149,1	8.765,0
Verwässerte Anzahl Stammaktien	74.109.276	74.109.276	74.109.276	76.310.308	76.310.308	76.310.308
NAV pro Aktie	190,67	163,21	147,06	171,82	146,10	114,86

¹ Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem NTA in Höhe von 14.100,4 Mio. Euro bzw. 190,26 Euro pro Aktie führen.

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

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

Latente Steuern, die sich aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der öffentlich-geförderten Darlehen sowie von Derivaten ergeben, werden in Höhe der Eigenkapitalauswirkung korrigiert. Latente Steuern, die sich auf das geplante Verkaufsprogramm beziehen, werden bei der Ermittlung des EPRA-NTA nicht berücksichtigt. Diese belaufen sich zum 30. September 2022 insgesamt auf 2.364,7 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 den in der Position „Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital“ ermittelten Eigenkapitalwert, werden diese in der Position „Effekte aus der Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente“ nicht berücksichtigt. Zum 30. September 2022 belaufen sich diese Effekte auf – 104,3 Mio. Euro.

Ergeben sich bei Kaufpreisallokationen von Ankäufen, die nach IFRS 3 zu bilanzieren sind, Firmenwerte (aus latenten Steuern und aus Synergien), wirken sich diese bei der Ermittlung des EPRA-NTA eigenkapitalmindernd aus. Zum 30. September 2022 belaufen sich diese Effekte auf insgesamt 203,7 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 370,7 Mio. Euro). Der Rückgang im Vergleich zum 31. Dezember 2021 ist auf die Anpassung der vorläufigen Kaufpreisallokation aus der Transaktion mit der Adler-Gruppe zurückzuführen sowie auf die Wertminderung zum 30. Juni 2022.

Zudem werden alle bilanzierten immateriellen Vermögenswerte eliminiert. Diese betragen zum 30. September 2022 insgesamt 4,7 Mio. Euro.

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

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2021 leicht erhöht, wodurch sich zum Zwischenberichtsstichtag ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 42,3% ergibt (31. Dezember 2021: 42,1%).

T50

Loan to Value Ratio

in Mio. €	30.09.2022	31.12.2021
Finanzschulden	9.460,6	8.885,1
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	22,6	27,4
Abzüglich flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente ¹	450,2	745,6
Nettofinanzverbindlichkeiten	8.987,8	8.112,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.829,8	19.067,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	31,2	37,0
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	21,9	23,4
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen ¹	350,7	119,2
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	–	1,8
Immobilienvermögen	21.233,6	19.249,1
Loan to Value Ratio (LTV) in %	42,3	42,1

¹ Die Ermittlungssystematik wurde zum 31.03.2022 an den aktuellen Marktstandard angepasst. Die Nettofinanzverbindlichkeiten werden um die kurzfristigen Anlagen gekürzt, das Immobilienvermögen um die Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen ergänzt. Die Angabe zum 31.12.2021 wurde entsprechend angepasst.

Instandhaltung und Modernisierung

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

T51

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	01.01.– 30.09.2022	01.01.– 30.09.2021
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	50,9	43,6
Konzernintern erbrachter Erhaltungsaufwand	33,9	27,3
Nicht aktivierter Erhaltungsaufwand	84,8	70,9
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	82,7	66,4
Capex	259,7	230,0
Effekte Zwischenergebniseliminierung	9,9	7,6
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	269,6	237,6
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	267,7	233,9
Gesamtinvestition	354,4	308,5
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	350,4	300,3

9. Finanzinstrumente

In der nachfolgenden Tabelle sind die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und -klassen dargestellt. Dabei werden auch die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Leasing sowie die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IFRS 9 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die 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-Cashflow-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.

T52

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 30.09.2022

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.09.2022	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		Zeitwert 30.09.2022
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	408,4				408,4
Derivate HFT	27,0		27,0		27,0
Derivate im Hedge Accounting	39,1				39,1
AC	7,1	7,1			7,1
FVtPL	335,2		335,2		335,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	322,9				322,9
AC	263,7	263,7			263,7
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	59,2				59,2
Flüssige Mittel	310,2				310,2
AC	310,2	310,2			310,2
Summe	1.041,5	581,0	362,2		1.041,5
Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9					
AC	581,0	581,0			581,0
FVtPL	335,2		335,2		335,2

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 30.09.2022	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		Zeitwert 30.09.2022
Passiva					
Finanzschulden	-9.460,6				-8.015,8
FLAC	-9.346,5	-9.346,5			-8.015,8
Schulden aus Leasingfinanzierung	-114,1			-114,1	
Sonstige Schulden	-367,0				-367,0
FLAC	-186,1	-186,1			-186,1
Derivate HFT	-		-		-
Derivate im Hedge Accounting	-				-
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-180,9				-180,9
Summe	-9.827,6	-9.532,6	-	-114,1	-8.382,8
Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9					
FLAC	-9.532,6	-9.532,6			-8.201,9
Derivate HFT	-		-		-

T53

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 31.12.2021

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

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at Amortized Cost

HFT = Held for Trading

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

Zum 30. September 2022 beträgt der Fair Value der Kleinstbeteiligungen 335,2 Mio. Euro (Vorjahr: 13,8 Mio. Euro). Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus dem Kauf einer Aktienbeteiligung an der Brack Capital Properties N.V. mit einem Wert von 317,0 Mio. Euro.

Der Fair Value an der Beteiligung der Brack Capital Properties in Höhe von 317,0 Mio. Euro sowie der Fair Value der übrigen Kleinstbeteiligungen an börsennotierten Unternehmen werden dem Level 1 der Bewertungshierarchie zugeordnet, da für die Aktien ein aktiver Markt vorliegt.

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

Zum 30. September 2022 beträgt der Fair Value der Level-3-Kleinstbeteiligungen 18,2 Mio. Euro. Der Stresstest dieses Parameters ergibt bei plus 50 Basispunkten eine Senkung des Fair Values auf 16,6 Mio. Euro (Vorjahr: 12,5 Mio. Euro) und bei minus 50 Basispunkten eine Erhöhung des Fair Values auf 20,2 Mio. Euro (Vorjahr: 15,5 Mio. Euro).

10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

11. Sonstiges

Zum 30. September 2022 haben sich die Eventualverbindlichkeiten im Vergleich zum 31. Dezember 2021 um 407,5 Mio. Euro erhöht, insbesondere aufgrund von Garantieerklärungen zur Absicherung von Finanzierungen innerhalb der LEG-Gruppe.

12. Vorstand und Aufsichtsrat

In der Zusammensetzung des Vorstands ergaben sich bis zum 30. September 2022 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2021.

Mit der Beendigung der Hauptversammlung am 19. Mai 2022 endete die Amtszeit aller Aufsichtsratsmitglieder, wobei die Herren Stefan Jütte und Dr. Johannes Ludewig altersbedingt nicht für eine weitere Amtszeit zur Verfügung stehen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 19. Mai 2022 wurden Frau Dr. Sylvia Eichelberg, Herr Dr. Claus Nolting, Herr Dr. Jochen Scharpe, Herr Martin Wiesmann und Herr Michael Zimmer erneut als Aufsichtsratsmitglieder bestellt. Frau Dr. Katrin Suder wurde erstmals zum Mitglied des Aufsichtsrats der LEG Immo bestellt.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 14. September 2022 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 376 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 1,91 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 8,33 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 4,9%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt voraussichtlich zum 1. Januar 2023. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurden im September 2022 339 Wohneinheiten für 18,3 Mio. Euro in Bad Oldesloe und Siegen veräußert. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt voraussichtlich zum 1. Dezember 2022.

Die LEG hat am 14. Oktober 2022 einen syndizierten Revolving Credit Facility über 600,0 Mio. Euro abgeschlossen und gleichzeitig bisher bestehende Betriebsmittellinien über 385,0 Mio. Euro aufgehoben.

Angesichts anhaltend hoher Strompreise und daraus resultierender Gewinne für Betreiber von Erzeugungsanlagen, plant die Bundesregierung auch eine Abschöpfung sogenannter „Zufallsgewinne“ mittels einer Erlösobergrenze. Die genaue Ausgestaltung ist noch offen, es ist aber zu erwarten, dass eine solche Obergrenze für Strom aus Anlagen die nicht gasbefeuert werden bei 180 Euro/MWh liegt. Von dieser Abschöpfung könnten auch die Erlöse des BMHKW Siegerland betroffen sein. Die Einnahmen aus dieser Abschöpfung sollen zur Finanzierung einer bundesweit geltenden Strompreisbremse herangezogen werden, die Letztverbrauchern ab 1. Januar 2023 für ein Grundkontingent (sog. „Basisverbrauch“) den Strombezug zu einem gedeckelten Preis in Höhe von voraussichtlich 40 ct/kWh sichert. Die zuletzt auch bei den Kunden der LEG Immo spürbaren Strompreiserhöhungen würden damit teilweise begrenzt, lassen sich aber nicht vollständig vermeiden.

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. September 2022 keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 10. November 2022

LEG Immobilien SE
Der Vorstand

Lars von Lackum (CEO)	Susanne Schröter-Crossan (CFO)	Dr. Volker Wiegel (COO)
--------------------------	-----------------------------------	----------------------------

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Düsseldorf, den 10. November 2022

LEG Immobilien SE, Düsseldorf
Der Vorstand

Lars von Lackum
(CEO)

Susanne Schröter-Crossan
(CFO)

Dr. Volker Wiegel
(COO)

Finanzkalender

T54

LEG-Finanzkalender 2023

Veröffentlichung Jahresfinanzbericht und Bilanzpressekonferenz	9. März 2023
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2023	10. Mai 2023
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2023	10. August 2023
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2023	9. November 2023

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

Kontakt & Impressum

HERAUSGEBER

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

KONTAKT

Investor Relations
Frank Kopfinger
ir@leg-se.com

VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Der Quartalsbericht zum 30. September 2022 liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

LEG

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