

# Auf Kurs

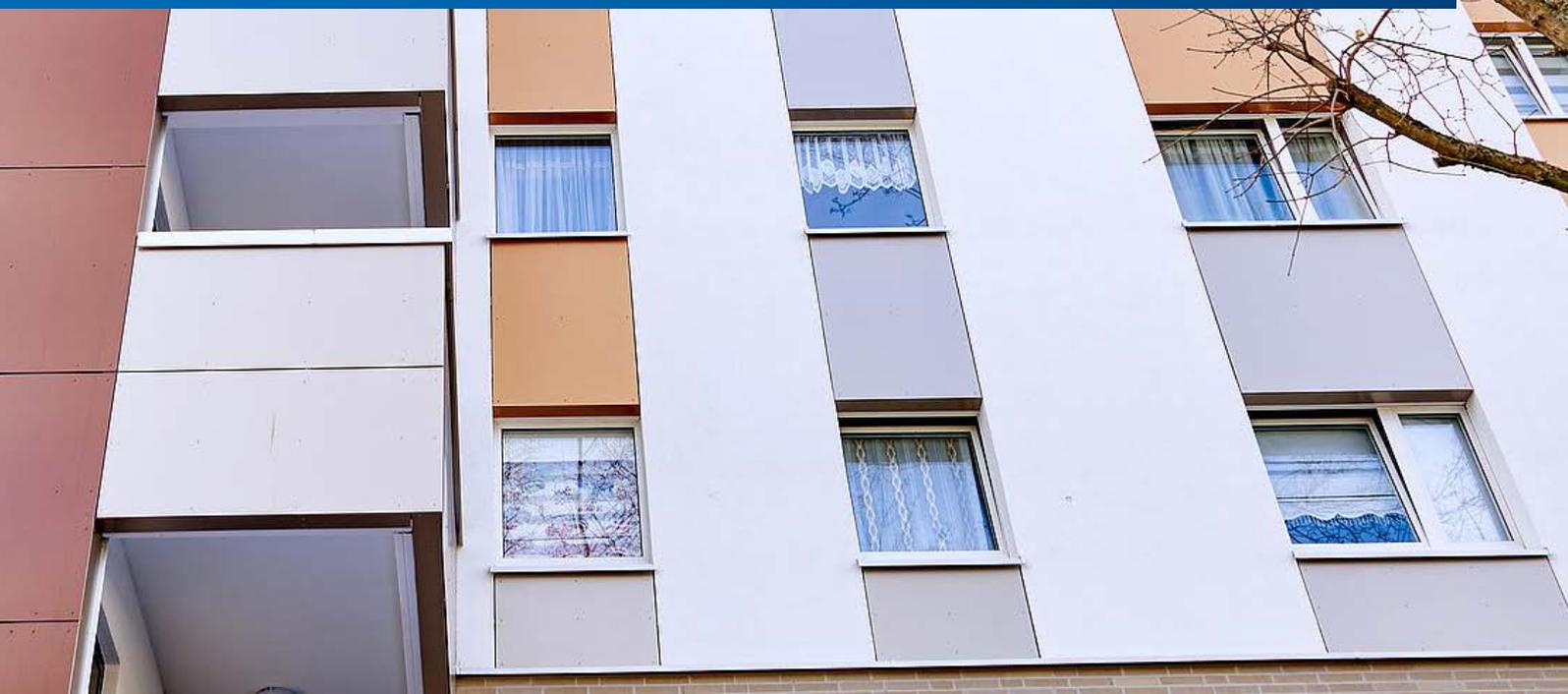


2024

Quartalsbericht zum 31.03.

## Inhaltsverzeichnis

3	Kennzahlen Q1 2024	23	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
4	Portfolio	23	1. Grundlagen des Konzerns
8	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	23	2. Der Konzernzwischenabschluss
18	Risiko- und Chancenbericht	23	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
18	Prognosebericht	23	4. Veränderungen im Konzern
		23	5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen
19	Konzernabschluss	23	6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
19	Konzernbilanz	27	7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamt- ergebnisrechnung
20	Konzerngesamt- ergebnisrechnung	30	8. Erläuterungen zur Konzernsegmentbericht- erstattung
21	Eigenkapitalveränderungsrechnung	34	9. Finanzinstrumente
22	Konzernkapitalflussrechnung	37	10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
		37	11. Sonstiges
		37	12. Vorstand und Aufsichtsrat
		37	13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
		38	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
		39	Finanzkalender
		39	Kontakt & Impressum



## Kennzahlen Q1 2024

Finanzielle Kennzahlen		Q1 2024	Q1 2023	+/- %
Nettokaltmiete	Mio. €	214,1	206,3	3,8
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	Mio. €	171,1	161,4	6,0
EBITDA	Mio. €	130,9	131,2	-0,2
EBITDA (bereinigt)	Mio. €	157,6	157,0	0,4
EBT	Mio. €	77,7	126,3	-38,4
Periodenergebnis	Mio. €	57,8	96,3	-39,9
FFO I	Mio. €	98,8	103,2	-4,3
FFO II	Mio. €	98,0	101,0	-3,0
AFFO	Mio. €	48,6	54,9	-11,5
AFFO pro Aktie	€	0,66	0,74	-11,5

Bilanzielle Kennzahlen		31.03.2024	31.12.2023	+/- %/BP
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	18.164,5	18.101,8	0,3
Liquide Mittel	Mio. €	285,2	277,5	7,3
Eigenkapital	Mio. €	7.550,4	7.488,2	0,8
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	9.369,2	9.375,8	-0,1
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	443,5	445,7	-0,5
LTV	%	47,9	48,4	-50
Eigenkapitalquote	%	38,9	38,8	10
EPRA-NTA, verwässert	Mio. €	9.462,9	9.373,9	0,9
EPRA-NTA pro Aktie, verwässert	€	127,69	126,57	0,9

Weitere Kennzahlen		31.03.2024	31.03.2023	+/- %/BP
Wohneinheiten		165.953	166.987	-0,6
Ist-Miete	€/qm	6,68	6,44	+3,8
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	6,67	6,45	+3,5
EPRA-Leerstandsquote	%	2,9	3,0	-10
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	2,5	2,8	-30

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 2023 erläutert. Es verteilt sich auf rund 240 Standorte, die überwiegend in LEGs Heimatland Nordrhein-Westfalen liegen. Darüber hinaus werden Bestände in den Bundesländern Niedersachsen, Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg gehalten.

Zum 31. März 2024 umfasste der Immobilienbestand 165.953 Wohneinheiten, 1.509 Gewerbeeinheiten sowie 46.673 Garagen und Stellplätze. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 63 qm, die durchschnittliche Monatsmiete bei 6,68 Euro je qm.

### Operative Entwicklung

Die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag am 31. März 2024 bei 6,67 Euro je qm und Monat. Dies entspricht einem Anstieg von 3,5 % innerhalb eines Jahres. Mietspiegelanpassungen trugen dazu 2,0 %, Modernisierungen und Neuvermietungen 1,5 % bei. Im Jahr 2024 erfolgt keine Anpassung der Kostenmiete im preisgebundenen Bestand.

Somit resultiert das Mietwachstum im ersten Quartal 2024 aus der Entwicklung im frei finanzierten Bestand, der 81 % des Portfolios ausmacht. Hier stieg die Ist-Miete im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 % auf 6,99 Euro je qm (like-for-like). Innerhalb des frei finanzierten Bestands verzeichneten die Wachstumsmärkte einen Anstieg von 4,3 % auf 8,06 Euro je qm (like-for-like). Die Ist-Miete in den stabilen Märkten des frei finanzierten Bestands erhöhte sich um durchschnittlich 4,2 % auf 6,69 Euro je qm (like-for-like). In den Märkten mit höheren Renditen stieg die Monatsmiete um 3,7 % auf 6,32 Euro je qm (like-for-like).

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen stieg die durchschnittliche Monatsmiete im Jahresvergleich um lediglich 0,02 Euro auf 5,38 Euro je qm (like-for-like). Die nächste turnusmäßige Anpassung der Kostenmiete findet im Jahr 2026 statt.

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche konnte zum 31. März 2024 gegenüber dem Vorjahresstichtag nochmals um 30 Basispunkte auf 2,5 % (like-for-like) gesenkt werden. Die niedrigste Leerstandsquote verzeichneten die Wachstumsmärkte mit 1,6 %. In den stabilen Märkten lag die EPRA-Leerstandsquote am Berichtsstichtag bei durchschnittlich 2,4 % und in den Märkten mit höheren Renditen bei 4,2 % (jeweils like-for-like).

## 5 PORTFOLIO

## ● Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte 31.03.2024

	31.03.2024					Veränderung auf vergleichbarer Fläche	
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio	Wohnfläche	Ist-Miete	EPRA-Leerstandsquote	Ist-Miete like-for-like	Leerstandsquote like-for-like
		in %	in qm	€ je qm	in %	in %	Basispunkte
<b>Wachstumsmärkte</b>	<b>49.847</b>	<b>30,0</b>	<b>3.282.463</b>	<b>7,52</b>	<b>1,7</b>	<b>3,7</b>	<b>- 40</b>
Kreis Mettmann	8.484	5,1	588.896	7,89	1,6	3,6	60
Düsseldorf	6.198	3,7	402.420	8,90	1,6	3,3	- 50
Münster	6.154	3,7	410.486	7,48	0,7	4,8	- 20
Köln	4.388	2,6	296.367	8,14	2,3	3,1	- 150
Aachen	2.430	1,5	164.255	5,81	2,4	1,9	40
Sonstige Standorte	22.193	13,4	1.420.039	7,05	2,0	3,9	- 80
<b>Stabile Märkte</b>	<b>66.674</b>	<b>40,2</b>	<b>4.264.207</b>	<b>6,43</b>	<b>3,0</b>	<b>3,5</b>	<b>- 20</b>
Dortmund	13.791	8,3	901.874	6,07	2,4	3,0	10
Kreis Unna	6.982	4,2	435.733	5,76	1,8	2,6	0
Mönchengladbach	6.431	3,9	407.583	6,84	1,3	3,9	10
Essen	3.658	2,2	235.274	6,60	4,1	2,9	130
Bielefeld	3.232	1,9	201.196	7,17	1,6	1,9	50
Sonstige Standorte	32.580	19,6	2.082.547	6,55	3,8	4,0	- 60
<b>Märkte mit höheren Renditen</b>	<b>49.432</b>	<b>29,8</b>	<b>2.981.575</b>	<b>6,10</b>	<b>4,5</b>	<b>3,3</b>	<b>10</b>
Kreis Recklinghausen	8.609	5,2	519.903	5,92	2,7	2,3	10
Gelsenkirchen	7.216	4,3	412.133	6,25	6,5	4,0	- 50
Wilhelmshaven	6.752	4,1	390.678	6,01	11,0	4,6	140
Duisburg	6.417	3,9	387.644	6,62	2,9	3,1	40
Hamm	4.797	2,9	287.290	6,01	1,4	2,4	- 20
Sonstige Standorte	15.641	9,4	983.926	5,99	3,4	3,3	- 20
<b>Gesamt</b>	<b>165.953</b>	<b>100,0</b>	<b>10.528.245</b>	<b>6,68</b>	<b>2,9</b>	<b>3,5</b>	<b>- 30</b>

## ● Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte 31.03.2023

	31.03.2023				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio	Wohnfläche	Ist-Miete	EPRA-Leerstandsquote
		in %	in qm	€ je qm	in %
<b>Wachstumsmärkte</b>	<b>49.883</b>	<b>29,9</b>	<b>3.281.333</b>	<b>7,25</b>	<b>2,3</b>
Kreis Mettmann	8.505	5,1	590.775	7,62	1,0
Düsseldorf	6.137	3,7	397.649	8,61	2,2
Münster	6.157	3,7	410.528	7,13	0,9
Köln	4.388	2,6	296.367	7,89	3,7
Aachen	2.430	1,5	164.255	5,70	1,9
Sonstige Standorte	22.266	13,3	1.421.759	6,79	3,0
<b>Stabile Märkte</b>	<b>66.690</b>	<b>39,9</b>	<b>4.252.479</b>	<b>6,20</b>	<b>2,8</b>
Dortmund	13.840	8,3	904.474	5,89	2,3
Kreis Unna	6.916	4,1	430.400	5,61	1,8
Mönchengladbach	6.433	3,9	407.608	6,58	1,2
Essen	3.557	2,1	228.673	6,29	2,6
Bielefeld	3.234	1,9	201.155	7,03	1,2
Sonstige Standorte	32.710	19,6	2.080.169	6,28	3,6
<b>Märkte mit höheren Renditen</b>	<b>50.414</b>	<b>30,2</b>	<b>3.044.610</b>	<b>5,89</b>	<b>4,4</b>
Kreis Recklinghausen	9.025	5,4	549.049	5,73	2,6
Gelsenkirchen	7.249	4,3	414.682	6,01	7,1
Wilhelmshaven	6.842	4,1	396.159	5,75	9,9
Duisburg	6.420	3,8	387.923	6,42	2,4
Hamm	4.836	2,9	289.612	5,87	1,6
Sonstige Standorte	16.042	9,6	1.007.186	5,79	3,8
<b>Gesamt</b>	<b>166.987</b>	<b>100,0</b>	<b>10.578.422</b>	<b>6,44</b>	<b>3,0</b>

## 6 PORTFOLIO

## ● Performance des LEG-Portfolios

	Wachstumsmärkte			Stabile Märkte		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
<b>Wohnungen preisgebunden</b>						
Anzahl	11.246	11.419	11.368	12.928	13.636	13.700
Fläche	qm 770.138	781.348	777.421	868.740	922.563	926.775
Ist-Miete	€/qm 5,76	5,77	5,72	5,31	5,26	5,22
EPRA-Leerstandsquote	% 1,0	0,8	1,7	1,6	1,5	1,6
<b>Wohnungen frei finanziert</b>						
Anzahl	38.601	38.509	38.515	53.746	53.077	52.990
Fläche	qm 2.512.325	2.503.920	2.503.912	3.395.467	3.343.356	3.325.704
Ist-Miete	€/qm 8,06	7,93	7,73	6,72	6,65	6,47
EPRA-Leerstandsquote	% 1,9	1,8	2,4	3,3	3,5	3,0
<b>Wohnungen gesamt</b>						
Anzahl	49.847	49.928	49.883	66.674	66.713	66.690
Fläche	qm 3.282.463	3.285.267	3.281.333	4.264.207	4.265.918	4.252.479
Ist-Miete	€/qm 7,52	7,42	7,25	6,43	6,34	6,20
EPRA-Leerstandsquote	% 1,7	1,6	2,3	3,0	3,2	2,8
<b>Märkte mit höheren Renditen</b>						
<b>Gesamt</b>						
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
<b>Wohnungen preisgebunden</b>						
Anzahl	6.676	7.065	7.065	30.850	32.120	32.133
Fläche	qm 436.524	463.014	463.003	2.075.403	2.166.924	2.167.200
Ist-Miete	€/qm 4,90	4,87	4,86	5,39	5,36	5,30
EPRA-Leerstandsquote	% 1,9	1,9	1,7	1,4	1,3	1,6
<b>Wohnungen frei finanziert</b>						
Anzahl	42.756	42.840	43.349	135.103	134.426	134.854
Fläche	qm 2.545.051	2.550.074	2.581.607	8.452.843	8.397.350	8.411.223
Ist-Miete	€/qm 6,32	6,22	6,08	7,00	6,91	6,75
EPRA-Leerstandsquote	% 4,8	4,5	4,8	3,2	3,1	3,3
<b>Wohnungen gesamt</b>						
Anzahl	49.432	49.905	50.414	165.953	166.546	166.987
Fläche	qm 2.981.575	3.013.088	3.044.610	10.528.245	10.564.274	10.578.422
Ist-Miete	€/qm 6,10	6,01	5,89	6,68	6,59	6,44
EPRA-Leerstandsquote	% 4,5	4,2	4,4	2,9	2,9	3,0
<b>Gewerbe gesamt</b>						
Anzahl				1.509	1.550	1.604
Fläche	qm			278.003	284.824	275.930
<b>Garagen und Stellplätze gesamt</b>						
Anzahl				46.673	46.621	46.637
<b>Sonstiges gesamt</b>						
Anzahl				2.834	3.216	3.126

**Wertentwicklung**

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die LEG hatte zuletzt turnusmäßig zum 31. Dezember 2023 eine Neubewertung ihres Bestands vorgenommen. Die nächste Neubewertung erfolgt zum 30. Juni 2024.

Das Wohnportfolio weist zum 31. März 2024 eine Brutto-Mietrendite von 4,8 % auf bzw. einen Mietmultiplikator von 20,8. Gemäß der EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Wohnportfolios einer anfänglichen Nettorendite (Net Initial Yield) von 3,8 %.

## 7 PORTFOLIO

## ● Marktsegmente

31.03.2024	Wohn- einheiten	Vermögenswert Wohnen in Mio. € <sup>1</sup>	Anteil am Vermögens- wert Wohnen in %	Value/sqm in €	Multiplikator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u.a. in Mio. € <sup>2</sup>	Gesamt- vermögenswert in Mio. €
<b>Wachstumsmärkte</b>	<b>49.847</b>	<b>7.277</b>	<b>42</b>	<b>2.212</b>	<b>24,9x</b>	<b>330</b>	<b>7.607</b>
Kreis Mettmann	8.484	1.412	8	2.394	25,7x	33	1.445
Düsseldorf	6.198	1.162	7	2.860	27,2x	121	1.283
Münster	6.154	1.034	6	2.507	28,2x	55	1.089
Köln	4.388	786	5	2.639	27,7x	28	814
Aachen	2.430	262	2	1.585	23,3x	6	268
Sonstige Standorte	22.193	2.621	15	1.849	22,2x	87	2.707
<b>Stabile Märkte</b>	<b>66.674</b>	<b>6.478</b>	<b>38</b>	<b>1.514</b>	<b>20,1x</b>	<b>257</b>	<b>6.735</b>
Dortmund	13.791	1.478	9	1.631	22,9x	53	1.532
Kreis Unna	6.982	520	3	1.201	17,6x	22	542
Mönchengladbach	6.431	678	4	1.659	20,4x	15	693
Essen	3.658	373	2	1.575	20,7x	10	383
Bielefeld	3.232	360	2	1.780	21,0x	10	371
Sonstige Standorte	32.580	3.069	18	1.467	19,3x	146	3.215
<b>Märkte mit höheren Renditen</b>	<b>49.432</b>	<b>3.386</b>	<b>20</b>	<b>1.133</b>	<b>16,2x</b>	<b>92</b>	<b>3.478</b>
Kreis Recklinghausen	8.609	592	3	1.132	16,3x	19	610
Gelsenkirchen	7.216	436	3	1.053	14,9x	11	446
Wilhelmshaven	6.752	398	2	1.018	15,8x	7	406
Duisburg	6.417	526	3	1.360	17,6x	28	554
Hamm	4.797	344	2	1.194	16,8x	5	349
Sonstige Standorte	15.641	1.091	6	1.107	15,9x	22	1.113
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>165.953</b>	<b>17.142</b>	<b>100</b>	<b>1.624</b>	<b>20,8x</b>	<b>678</b>	<b>17.820</b>
Erbaurechte und unbebaute Flächen							254
<b>Gesamt-Immobilienbewertung (IAS 40)</b>							<b>18.073</b>
Immobilien im Bau (IAS 40)							91
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)							83
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)							46
<b>Gesamtbilanz</b>							<b>18.294</b>

<sup>1</sup> Davon ausgenommen sind 464 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 729 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

<sup>2</sup> Davon ausgenommen sind 729 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 464 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze.

## Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das Glossar des Geschäftsberichts 2023 verwiesen.

### Ertragslage

#### • Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	140,8	135,4
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 0,3	- 0,5
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3,0	- 0,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	- 0,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,4	7,8
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	- 16,9	- 15,2
Andere Erträge	0,0	0,0
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>127,0</b>	<b>126,9</b>
Zinserträge	4,1	1,1
Zinsaufwendungen	- 43,4	- 38,0
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	- 7,6	35,6
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	- 2,4	0,7
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-49,3</b>	<b>-0,6</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>77,7</b>	<b>126,3</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 19,9	- 30,0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>57,8</b>	<b>96,3</b>

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 4,0 % gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten.

Das bereinigte EBITDA ist um 0,4 % von 157,0 Mio. Euro auf 157,6 Mio. Euro gestiegen. Die bereinigte EBITDA-Marge beträgt im Berichtszeitraum 73,6 % (Vergleichszeitraum: 76,1 %).

Der Rückgang des Ergebnisses aus sonstigen Leistungen um 7,4 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf die Sondereffekte in Höhe von 7,0 Mio. Euro aus der Vermarktung der LEG-eigenen Stromproduktion im Vergleichszeitraum zurückzuführen.

Der Rückgang des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen auf - 7,6 Mio. Euro resultiert aus der Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. zum beizulegenden Zeitwert.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus den Wandelschuldverschreibungen von - 2,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,5 Mio. Euro).

Der Steueraufwand entfällt nahezu vollständig auf latente Steuern.

### • Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Nettokaltmieten	214,1	206,3
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	- 5,6	- 6,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	- 30,4	- 25,2
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	- 30,4	- 26,6
Wertberichtigung Mietforderungen	- 5,1	- 6,5
Abschreibungen	- 3,0	- 3,3
Sonstiges	1,2	- 2,7
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>140,8</b>	<b>135,4</b>
<b>Net Operating Income Margin (in %)</b>	<b>65,8</b>	<b>65,6</b>
Sondereffekte mit Einzelcharakter – Vermietung und Verpachtung	3,5	1,0
Abschreibungen	3,0	3,3
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	30,4	25,2
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	- 3,9	-
Aktivierete Eigenleistungen	- 2,7	- 3,5
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)</b>	<b>171,1</b>	<b>161,4</b>
<b>Net Operating Income Margin (bereinigt in %)</b>	<b>79,9</b>	<b>78,2</b>

Im Berichtszeitraum ist das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 5,4 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 7,8 Mio. Euro. Die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 3,5 % zulegen. Zudem führten die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel zu einem Anstieg im Bereich Sonstiges um 3,9 Mio. Euro. Gegenläufig wirken sich die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen um 5,2 Mio. Euro sowie die Erhöhung der Personalaufwendungen aus Vermietung und Verpachtung um 3,8 Mio. Euro aufgrund von Tarifierhöhungen sowie zusätzlich gewährten Inflationsausgleichsprämien aus.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist dadurch gegenüber dem Vergleichszeitraum von 78,2 % auf 79,9 % gestiegen.

### • EPRA-Leerstandsquote

Mio. Euro	31.03.2024	31.03.2023
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	24,7	25,1
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	28,5	27,9
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	969,3	911,2
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	977,5	921,1
<b>EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in Prozent)</b>	<b>2,5</b>	<b>2,8</b>
<b>EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in Prozent)</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Basis konnte im Vergleich zum 31. März 2023 von 2,8 % auf 2,5 % gesenkt werden.

### • EPRA-Capex

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Akquisitionen	17,0	184,9
Development	1,6	4,6
Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	47,3	44,5
Davon durch Mietflächenerweiterung	0,2	0,6
Davon ohne Mietflächenerweiterung	47,1	0,0
<b>EPRA-Capex</b>	<b>65,9</b>	<b>234,0</b>
Inanspruchnahme Rückstellungen für Capex	12,6	27,1
Zuführung Rückstellungen für Kaufpreisanlagen und Veränderung der Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0,9	- 141,5
<b>Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>79,4</b>	<b>119,6</b>

Die EPRA-Capex-Darstellung gliedert die Aktivierungen der Investitionen auf und leitet auf die Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien über. Die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien haben sich, aufgeteilt in Development (Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken in Höhe von 1,6 Mio. Euro) und Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (47,3 Mio. Euro), im Berichtszeitraum um 0,4 % auf 48,9 Mio. Euro verringert. Da gleichzeitig auch die Akquisitionen von 184,9 Mio. Euro auf 17,0 Mio. Euro zurückgegangen sind und nur noch ratierliche Zahlungen für erworbene Projektentwicklungen umfassen, beträgt der EPRA-Capex im Berichtszeitraum 65,9 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 234,0 Mio. Euro).

- **Instandhaltung und Modernisierung**

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	- 30,4	- 25,2
Instandhaltungsaufwand für intern erbrachte Leistungen	- 10,3	- 6,5
<b>Instandhaltungsaufwand</b>	<b>- 40,7</b>	<b>- 31,7</b>
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	1,7	0,2
<b>Instandhaltungsaufwand (bereinigt)</b>	<b>- 39,0</b>	<b>- 31,5</b>
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 51,5	- 49,1
Investitionen in Sachanlagen	- 1,3	- 0,4
<b>Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (Capex)</b>	<b>- 52,8</b>	<b>- 49,5</b>
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	2,6	1,2
<b>Capex (recurring)</b>	<b>- 50,2</b>	<b>- 48,3</b>
Bereinigungen (Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	7,2	8,2
<b>Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (bereinigt)</b>	<b>- 43,0</b>	<b>- 40,1</b>
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>- 93,5</b>	<b>- 81,2</b>
Bereinigungen (Konsolidierungseffekte, Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	11,5	9,6
<b>Gesamtinvestitionen (bereinigt)</b>	<b>- 82,0</b>	<b>- 71,6</b>
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	10,83	10,86
<b>Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)</b>	<b>7,58</b>	<b>6,59</b>
Davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	3,61	2,90
Davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	3,97	3,69

Der Instandhaltungsaufwand von 40,7 Mio. Euro und die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen von 52,8 Mio. Euro führten im Berichtszeitraum zu Gesamtinvestitionen von 93,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 81,2 Mio. Euro). Der Instandhaltungsaufwand umfasst neben dem in der Gesamtergebnisrechnung erfassten Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen von 30,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 25,2 Mio. Euro) ebenfalls den konzernintern erbrachten Instandhaltungsaufwand in Höhe von 10,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 6,5 Mio. Euro). Die Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen (Capex) sowie Capex (recurring) enthalten Erweiterungsinvestitionen in Form von Neubauaktivitäten in Eigenregie, aber keine angekauften Projektentwicklungen. Für die Berechnung der Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind Konsolidierungseffekte, die Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, die aktivierten Eigenleistungen und die ergebniswirksam erfassten Fördermittel für Bestandsimmobilien in Höhe von insgesamt 11,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 9,6 Mio. Euro) aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden. Bereinigt liegen die Gesamtinvestitionen bei 82,0 Mio. Euro und die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen je Quadratmeter bei 7,58 Euro (Vergleichszeitraum: 6,59 Euro). Die Aktivierungsquote nach Bereinigungen verringerte sich im Berichtszeitraum auf 52,4 % (Vergleichszeitraum: 56,0 %).

### Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

- **Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	40,0	24,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 40,0	- 24,9
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 0,3	- 0,3
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>- 0,3</b>	<b>- 0,5</b>

Die Erlöse aus Verkäufen liegen bei 40,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 24,7 Mio. Euro) und betreffen im Wesentlichen einen größeren Blockverkauf, dessen Vertrag im Geschäftsjahr 2023 abgeschlossen wurde, aber dessen Besitzübergang erst im Geschäftsjahr 2024 erfolgte.

# 11 ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

## Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Bei dem zum 31. März 2024 im Vorratsvermögen verbliebenen Immobilienbestand handelt es sich mit 0,1 Mio. Euro um Grundstücke in der Erschließung.

## Verwaltungs- und andere Aufwendungen

### • Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 5,6	- 6,1
Personalaufwand - Verwaltung	- 10,0	- 7,7
Bezogene Leistungen	- 0,5	- 0,6
Abschreibungen	- 0,8	- 0,8
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>- 16,9</b>	<b>- 15,2</b>
Abschreibungen	0,8	0,8
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	2,0	2,1
<b>Bereinigte Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>- 14,1</b>	<b>- 12,3</b>

Die gestiegenen Personalaufwendungen ergeben sich aus Tarifierhöhungen sowie zusätzlich gewährten Inflationsausgleichsprämien. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind demzufolge in den ersten drei Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 1,8 Mio. Euro gestiegen.

## Finanzergebnis

### • Finanzergebnis

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Zinserträge	4,1	1,1
Zinsaufwendungen	- 43,4	- 38,0
<b>Zinsergebnis (netto)</b>	<b>- 39,3</b>	<b>- 36,9</b>
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	- 7,6	35,6
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	- 2,4	0,7
<b>Finanzergebnis</b>	<b>- 49,3</b>	<b>- 0,6</b>

Die Zinsaufwendungen steigen im ersten Quartal 2024 gegenüber dem Vergleichszeitraum um - 5,4 Mio. Euro auf - 43,4 Mio. Euro. Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Valutierungen nach dem Vergleichszeitraum sowie einem erhöhten Zinsniveau.

Im Jahresvergleich steigt die Durchschnittsverzinsung auf 1,59 % zum 31. März 2024 (31. März 2023: 1,35 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 5,90 Jahren (31. März 2023: 6,36 Jahre).

Der Rückgang des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen auf - 7,6 Mio. Euro resultiert aus der Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. zum beizulegenden Zeitwert. Der Aktienkurs zum Stichtag betrug 58,33 Euro (31. März 2023: 110,12 Euro).

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus den Wandelschuldverschreibungen von - 2,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,5 Mio. Euro).

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

### • Steuern vom Einkommen und Ertrag

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Laufende Ertragsteuern	- 0,3	- 0,7
Latente Steuern	- 19,6	- 29,3
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>- 19,9</b>	<b>- 30,0</b>

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 22,5 % gemäß der Konzern-Steuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 20,7 %). Der Anstieg beruht im Wesentlichen aus dem Wegfall der sogenannten erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung bei vier bestandshaltenden Konzerngesellschaften.

## Überleitung zum AFFO

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

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

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

## 12 ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

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

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Nettokaltmieten	214,1	206,3
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	- 5,6	- 6,6
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	- 30,4	- 26,6
Wertberichtigungen Mietforderungen	- 5,1	- 6,5
Sonstiges	- 5,4	- 6,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	3,5	1,0
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)</b>	<b>171,1</b>	<b>161,4</b>
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)</b>	<b>0,6</b>	<b>7,9</b>
Personalaufwand – Verwaltung	- 10,0	- 7,7
Sachaufwand	- 6,1	- 6,7
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	2,0	2,1
<b>Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)</b>	<b>- 14,1</b>	<b>- 12,3</b>
<b>Andere Erträge (bereinigt)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>157,6</b>	<b>157,0</b>
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	- 34,5	- 31,3
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	- 0,1	- 0,2
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	- 30,4	- 25,2
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	3,9	0,0
Aktivierte Eigenleistungen	2,7	3,5
<b>FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>99,2</b>	<b>103,8</b>
Nicht beherrschende Anteile	- 0,4	- 0,6
<b>FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>98,8</b>	<b>103,2</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	0,0	- 0,4
Zahlungswirksame Ertragssteuern FFO II	- 0,8	- 1,8
<b>FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)</b>	<b>98,0</b>	<b>101,0</b>
Capex (recurring)	- 50,2	- 48,3
<b>AFFO (Capex-adjustierter FFO I)</b>	<b>48,6</b>	<b>54,9</b>

Der AFFO liegt im Berichtszeitraum mit 48,6 Mio. Euro um – 11,5 % niedriger als im Vergleichszeitraum (54,9 Mio. Euro). Der Rückgang des AFFO ergibt sich neben gestiegenen Ausgaben für Instandhaltung und Zinsen vor allem aus dem Wegfall des Ergebnisses aus der LEG-eigenen Stromproduktion.

## EPRA-Ergebnis je Aktie

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

### • EPRA-Ergebnis je Aktie

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	57,1	95,2
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 3,0	0,5
Ergebnis aus der Bewertung von anderen Finanzanlagen	7,5	- 35,7 <sup>1</sup>
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,3	0,6
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,8	1,8
Wertminderung Geschäfts- oder Firmenwert	-	- <sup>1</sup>
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	2,4	- 0,7
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,0	-
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	- 0,3	0,2
Refinanzierungsaufwendungen	0,0	0,0
Übrige nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	- 0,1	- 0,1 <sup>1</sup>
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,7	0,7
<b>EPRA-Periodenergebnis</b>	<b>65,4</b>	<b>62,5 <sup>1</sup></b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	74.109.276	74.109.276
EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,88	0,84 <sup>1</sup>
Potenziell verwässernde Aktien	-	-
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	-	-
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	-	-
<b>EPRA-Periodenergebnis (verwässert)</b>	<b>65,4</b>	<b>62,5 <sup>1</sup></b>
Anzahl verwässerter Aktien	74.109.276	74.109.276
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert)</b>	<b>0,88</b>	<b>0,84 <sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> Berechnungsmethode angepasst

- Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Mio. Euro	31.03.2024	31.12.2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.164,5	18.101,8
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–	0,0
Andere langfristige Vermögenswerte	555,7	559,0
Langfristige Vermögenswerte	18.720,2	18.660,8
Forderungen und übrige Vermögenswerte	380,9	287,4
Flüssige Mittel	285,2	277,5
Kurzfristige Vermögenswerte	666,1	564,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	46,2	77,9
<b>Summe Aktiva</b>	<b>19.432,5</b>	<b>19.303,6</b>
Eigenkapital	7.550,4	7.488,2
Finanzschulden (langfristig)	8.925,7	8.930,1
Andere langfristige Schulden	2.123,3	2.110,2
Langfristiges Fremdkapital	11.049,0	11.040,3
Finanzschulden (kurzfristig)	443,5	445,7
Andere kurzfristige Schulden	389,6	329,4
Kurzfristiges Fremdkapital	833,1	775,1
<b>Summe Passiva</b>	<b>19.432,5</b>	<b>19.303,6</b>

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhen sich im Wesentlichen durch Zugänge aus Ankäufen in Höhe von 17,0 Mio. Euro und Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 49,8 Mio. Euro.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das verbleibende Geschäftsjahr als andere Vorräte (22,5 Mio. Euro), die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 31,2 Mio. Euro und die Investition in kurzfristige Finanzmittel (56,4 Mio. Euro) sowie gegenläufig der Rückgang der Mietforderungen (13,2 Mio. Euro) tragen maßgeblich zur Entwicklung der Forderungen und übrigen Vermögenswerte bei.

Zum 31. März 2024 bestehen neben den Flüssigen Mitteln in Höhe von 285,2 Mio. Euro kurzfristige Finanzmittel in Höhe von 184,4 Mio. Euro.

Die lang- und kurzfristigen Finanzschulden sind gegenüber dem Vergleichsstichtag leicht um 6,6 Mio. Euro gesunken.

Während sich der Anstieg der anderen langfristigen Schulden insbesondere aus der Erhöhung der passiven latenten Steuern (+19,7 Mio. Euro) ergibt, steigen innerhalb der anderen kurzfristigen Schulden die Lieferverbindlichkeiten (+56,9 Mio. Euro) im Wesentlichen aufgrund abzugrenzender Grundsteuer und anderer Betriebskosten.

## EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

Für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahlen sind der EPRA-NRV, -NTA und -NDV. Die LEG hat den EPRA-NTA als maßgebliche Kennzahl definiert. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar des Geschäftsberichts 2023 entnommen werden.

Die LEG weist zum 31. März 2024 einen EPRA-NTA in Höhe von 9.462,9 Mio. Euro bzw. 127,69 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung

werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis. Zum 31. März 2024 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

### • EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

Mio. Euro	31.03.2024 EPRA-NRV	31.03.2024 EPRA-NTA	31.03.2024 EPRA-NDV	31.12.2023 EPRA-NRV	31.12.2023 EPRA-NTA	31.12.2023 EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	7.525,4	7.525,4	7.525,4	7.463,2	7.463,2	7.463,2
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	28,5	28,5	28,5	28,5	28,5	28,5
<b>Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert</b>	<b>7.553,9</b>	<b>7.553,9</b>	<b>7.553,9</b>	<b>7.491,7</b>	<b>7.491,7</b>	<b>7.491,7</b>
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	1.966,7	1.957,9	–	1.943,4	1.935,2	–
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	– 44,3	– 44,3	–	– 42,0	– 42,0	–
Immaterielle Vermögenswerte	–	– 4,6	–	–	– 5,0	–
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	–	–	841,0	–	–	744,0
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	–	–	– 189,5	–	–	– 156,7
Geschätzte Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	1.762,2	–	–	1.759,4	–	–
<b>NAV</b>	<b>11.238,5</b>	<b>9.462,9</b>	<b>8.205,4</b>	<b>11.152,5</b>	<b>9.379,9</b>	<b>8.079,0</b>
Verwässerte Anzahl Stammaktien	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276
<b>NAV pro Aktie</b>	<b>151,65</b>	<b>127,69</b>	<b>110,72</b>	<b>150,49</b>	<b>126,57</b>	<b>109,01</b>

<sup>1</sup> Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem EPRA-NTA in Höhe von 11.213,2 Mio. Euro bzw. 151,31 Euro pro Aktie (31.12.2023: 11.127,5 Mio. Euro bzw. 150,15 Euro pro Aktie) führen.

## Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2023 verringert. Zudem trägt der Anstieg des Immobilienvermögens dazu bei, dass sich zum Zwischenberichtsstichtag ein leicht gesunkenes Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 47,9 % ergibt (31. Dezember 2023: 48,4 %).

### • Loan to Value Verhältnis

Mio. Euro	31.03.2024	31.12.2023
Finanzschulden	9.369,2	9.375,8
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	14,2	15,9
Abzüglich flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	469,6	405,5
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>8.885,4</b>	<b>8.954,4</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.164,5	18.101,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	46,2	77,9
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	332,6	340,1
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>18.543,3</b>	<b>18.519,8</b>
<b>Loan to Value Verhältnis (LTV) in %</b>	<b>47,9</b>	<b>48,4</b>

## EPRA-LTV

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

Unternehmen mit einbezogen sowie von wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen herausgerechnet.

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

## ● EPRA-LTV zum 31. März 2024

Mio. Euro	Konzern-LTV	Anteil Assoziierte Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile	Gesamt- summe
Bankdarlehen	4.025,7	144,0	- 37,3	4.132,4
Hybride Finanzinstrumente	950,0	-	-	950,0
Anleihen	4.480,0	36,3	-	4.516,3
Nettoverbindlichkeiten	-	27,3	-	27,3
Eigegenutzte Immobilien (Schulden)	57,8	-	-	57,8
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	285,2	15,8	- 7,2	293,8
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>9.228,3</b>	<b>191,8</b>	<b>- 30,1</b>	<b>9.390,0</b>
Eigegenutzte Immobilien	81,6	-	- 0,2	81,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.073,3	416,1	- 156,8	18.332,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	46,2	-	- 1,9	44,3
Anlagen im Bau	91,2	13,0	-	104,2
Immaterielle Vermögenswerte	4,6	0,0	0,0	4,6
Nettoforderungen	124,0	-	1,8	125,8
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>18.420,9</b>	<b>429,1</b>	<b>- 157,1</b>	<b>18.692,9</b>
<b>EPRA-LTV</b>	<b>50,1</b>			<b>50,2</b>

## ● EPRA-LTV zum 31. Dezember 2023

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

## Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 57,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 96,3 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 7.550,4 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 7.488,2 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 38,9 % (31. Dezember 2023: 38,8 %).

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

### • Kapitalflussrechnung

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	134,4	125,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 111,9	– 137,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 14,8	– 53,7
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>7,7</b>	<b>– 66,4</b>

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

Im Wesentlichen tragen Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios mit Auszahlungen in Höhe von – 79,4 Mio. Euro und die Anlage kurzfristig investierter Finanzmittel von – 56,4 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von – 111,9 Mio. Euro bei. Gegenläufig wirken Einzahlungen aus der Veräußerung von Objekten in Höhe von 26,3 Mio. Euro.

Im ersten Quartal 2024 sind laufende Tilgungen von Bankdarlehen (– 23,7 Mio. Euro) und gegenläufig die Aufnahme neuer Darlehen mit 22,3 Mio. Euro sowie die Gewährung von Darlehen an Dritte (– 10,1 Mio. Euro) die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von – 14,8 Mio. Euro.

Die Zahlungsfähigkeit der LEG ist im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

## Risiko- und Chancenbericht

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

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

## Prognosebericht

### Geschäftsjahr 2024

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

#### • Ausblick 2024

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

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

#### • ESG-Ziele 2024

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

## Konzernbilanz

### • Konzernbilanz – Aktiva

Mio. Euro	31.03.2024	31.12.2023
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>18.720,2</b>	<b>18.660,8</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.164,5	18.101,8
Sachanlagen	137,6	139,8
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	4,6	5,0
Anteile an assoziierten Unternehmen	13,9	13,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	346,0	355,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	15,3	5,2
Aktive latente Steuern	38,3	39,7
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>666,1</b>	<b>564,9</b>
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	26,7	4,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	343,2	272,8
Forderungen aus Ertragsteuern	11,0	9,8
Flüssige Mittel	285,2	277,5
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>46,2</b>	<b>77,9</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>19.432,5</b>	<b>19.303,6</b>

### • Konzernbilanz – Passiva

Mio. Euro	31.03.2024	31.12.2023
<b>Eigenkapital</b>	<b>7.550,4</b>	<b>7.488,2</b>
Gezeichnetes Kapital	74,1	74,1
Kapitalrücklage	1.255,3	1.255,3
Kumulierte sonstige Rücklagen	6.196,0	6.133,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	7.525,4	7.463,2
Nicht beherrschende Anteile	25,0	25,0
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>11.049,0</b>	<b>11.040,3</b>
Pensionsrückstellungen	100,1	101,9
Sonstige Rückstellungen	3,6	3,4
Finanzschulden	8.925,7	8.930,1
Sonstige Schulden	84,7	89,6
Passive latente Steuern	1.934,9	1.915,3
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>833,1</b>	<b>775,1</b>
Pensionsrückstellungen	6,2	6,7
Sonstige Rückstellungen	33,1	30,4
Finanzschulden	443,5	445,7
Sonstige Schulden	342,6	284,3
Steuerschulden	7,7	8,0
<b>Summe Passiva</b>	<b>19.432,5</b>	<b>19.303,6</b>

## Konzerngesamtergebnisrechnung

### • Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>140,8</b>	<b>135,4</b>
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	324,8	312,4
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	– 184,0	– 177,0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>– 0,3</b>	<b>– 0,5</b>
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	40,0	24,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 40,0	– 24,9
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 0,3	– 0,3
<b>Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>3,0</b>	<b>– 0,5</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>0,0</b>	<b>– 0,1</b>
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	–	–
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	–	–
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	0,0	– 0,1
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>0,4</b>	<b>7,8</b>
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,4	11,2
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	– 2,0	– 3,4
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>– 16,9</b>	<b>– 15,2</b>
<b>Andere Erträge</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>127,0</b>	<b>126,9</b>
Zinserträge	4,1	1,1
Zinsaufwendungen	– 43,4	– 38,0
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	– 7,6	35,6
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	– 2,4	0,7
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>77,7</b>	<b>126,3</b>
Ertragsteuern	– 19,9	– 30,0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>57,8</b>	<b>96,3</b>
<b>Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)</b>	<b>4,6</b>	<b>– 4,1</b>
<b>Posten, die in den Gewinn/Verlust umgliedert werden</b>		
<b>Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen</b>	<b>3,5</b>	<b>– 3,2</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	4,4	– 3,9
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	– 0,9	0,7
<b>Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgliedert werden</b>		
<b>Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen</b>	<b>1,1</b>	<b>– 0,9</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	1,6	– 1,3
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	– 0,5	0,4
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>62,4</b>	<b>92,2</b>
<b>Vom Periodenergebnis entfallen auf:</b>		
Nicht beherrschende Anteile	0,7	1,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	57,1	95,2
<b>Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:</b>		
Nicht beherrschende Anteile	0,7	1,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	61,7	91,1
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro</b>	<b>0,77</b>	<b>1,28</b>
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in Euro</b>	<b>0,77</b>	<b>1,18</b>

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

### • Eigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. Euro	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen					
			Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
<b>Stand zum 01.01.2023</b>	<b>74,1</b>	<b>1.751,1</b>	<b>7.214,2</b>	<b>- 16,4</b>	<b>35,6</b>	<b>9.058,6</b>	<b>25,3</b>	<b>9.083,9</b>
Periodenergebnis	-	-	95,2	-	-	95,2	1,1	96,3
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	- 0,9	- 3,2	- 4,1	0,0	- 4,1
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>95,2</b>	<b>- 0,9</b>	<b>- 3,2</b>	<b>91,1</b>	<b>1,1</b>	<b>92,2</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstiges	-	-	0,4	-	-	0,4	-	0,4
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	- 1,1	- 1,1
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stand zum 31.03.2023</b>	<b>74,1</b>	<b>1.751,1</b>	<b>7.309,8</b>	<b>- 17,3</b>	<b>32,4</b>	<b>9.150,1</b>	<b>25,3</b>	<b>9.175,4</b>
<b>Stand zum 01.01.2024</b>	<b>74,1</b>	<b>1.255,3</b>	<b>6.143,1</b>	<b>- 18,8</b>	<b>9,5</b>	<b>7.463,2</b>	<b>25,0</b>	<b>7.488,2</b>
Periodenergebnis	-	-	57,1	-	-	57,1	0,7	57,8
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	1,1	3,5	4,6	0,0	4,6
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57,1</b>	<b>1,1</b>	<b>3,5</b>	<b>61,7</b>	<b>0,7</b>	<b>62,4</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstiges	-	-	0,5	-	-	0,5	-	0,5
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-	-
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	- 0,7	- 0,7
<b>Stand zum 31.03.2024</b>	<b>74,1</b>	<b>1.255,3</b>	<b>6.200,7</b>	<b>- 17,7</b>	<b>13,0</b>	<b>7.525,4</b>	<b>25,0</b>	<b>7.550,4</b>

## Konzernkapitalflussrechnung

### • Konzernkapitalflussrechnung

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>127,0</b>	<b>126,9</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4,0	4,3
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 3,0	0,5
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	0,3
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	- 0,4	- 0,4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	4,9	6,8
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	- 42,1	- 47,4
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	79,9	66,7
Zinsauszahlungen	- 38,3	- 32,5
Zinseinzahlungen	3,8	1,2
Erhaltene Beteiligungserträge	0,0	0,0
Erhaltene Steuern	0,3	0,0
Gezahlte Steuern	- 1,7	- 1,3
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>134,4</b>	<b>125,1</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 79,4	- 119,6
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	26,3	16,4
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	- 2,0	- 1,1
Veränderung der Geldanlagen in Wertpapiere	- 56,4	- 30,0
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	- 0,4	- 3,5
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 111,9</b>	<b>- 137,8</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Aufnahme von Bankdarlehen	22,3	2,3
Tilgung von Bankdarlehen	- 23,7	- 52,1
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 2,6	- 3,5
Übrige Auszahlungen	- 10,1	- 0,4
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	- 0,7	-
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 14,8</b>	<b>- 53,7</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>7,7</b>	<b>- 66,4</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	277,5	362,2
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>285,2</b>	<b>295,8</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelbestands</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	285,2	295,8
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>285,2</b>	<b>295,8</b>

## Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 31.03.2024

### 1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien SE, Düsseldorf, und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften, hier insbesondere die LEG NRW GmbH, Düsseldorf, und deren Tochterunternehmen, gemeinsam die „LEG“, zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. März 2024 hielt die LEG 167.462 (31. März 2023: 168.591) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (167.258 (31. März 2023: 168.347) Einheiten ohne IFRS 5-Objekte).

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

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

### 2. Der Konzernzwischenabschluss

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

### 3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG Immobilien SE angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2024 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2024 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die LEG Immobilien SE vollständig angewandt. Es ergaben sich hieraus keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

### 4. Veränderungen im Konzern

Zum 31. März 2024 gab es keine Veränderungen im Konzern.

### 5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

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

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

### 6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 31. März 2024 hielt die LEG 165.953 Wohnungen und 1.509 Gewerbeeinheiten im Bestand (167.258 Einheiten ohne IFRS 5-Objekte).

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

• Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.03.2024

Mio. Euro	Wohnimmobilien					Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonstige Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
	Summe	Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen					
<b>Buchwert zum 01.01.2024</b>	<b>18.101,8</b>	<b>7.298,5</b>	<b>6.554,4</b>	<b>3.376,6</b>		<b>240,3</b>	<b>378,2</b>	<b>213,0</b>	<b>40,7</b>
Zukäufe	17,0	6,7	8,2	–		2,1	–	–	–
Sonstige Zugänge	49,8	15,9	20,2	12,3		1,2	–	0,3	–
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	– 7,1	– 3,9	– 0,2	– 2,2		– 0,6	– 0,2	–	–
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	–	–	–	–		–	–	–	–
Umgliederung in Sachanlagen	–	–	–	–		–	–	–	–
Umgliederung aus Sachanlagen	–	–	–	–		–	–	–	–
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	3,0	1,5	0,8	0,9		–	–	– 0,2	–
Abgang	–	–	–	–		–	–	–	–
Umgliederung	–	–	–	– 1,2		1,2	–	–	–
<b>Buchwert zum 31.03.2024</b>	<b>18.164,5</b>	<b>7.318,7</b>	<b>6.583,4</b>	<b>3.386,4</b>		<b>244,2</b>	<b>378,0</b>	<b>213,1</b>	<b>40,7</b>
<b>Bewertungsergebnis zum 31.03.2024 (in Mio. Euro)</b>		<b>3,0</b>							
– Hierauf entfallen auf per 31.03.2024 im Bestand befindliche Immobilien:									2,7
– Hierauf entfallen auf bis 31.03.2024 abgegangene Immobilien:									0,3

• Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2023

Mio. Euro	Wohnimmobilien					Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonstige Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
	Summe	Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen					
<b>Buchwert zum 01.01.2023</b>	<b>20.204,4</b>	<b>8.254,1</b>	<b>7.135,6</b>	<b>3.739,8</b>		<b>385,4</b>	<b>403,7</b>	<b>252,3</b>	<b>33,5</b>
Zukäufe	169,7	91,4	61,6	0,0		4,2	6,5	5,4	0,5
Sonstige Zugänge	268,5	86,7	102,7	57,8		3,8	1,0	–	16,4
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	– 121,1	– 5,7	– 23,7	– 42,6		– 41,1	– 4,1	0,0	– 3,9
Umgliederung in Sachanlagen	– 10,0	– 2,3	– 1,1	–		– 6,5	– 0,1	–	–
Umgliederung aus Sachanlagen	15,9	0,7	0,2	0,2		2,2	12,6	0,0	0,0
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	– 2.422,8	– 1.143,3	– 770,4	– 376,3		– 37,0	– 45,2	– 44,7	– 5,8
Abgänge	– 2,8	–	– 0,5	– 2,3		–	–	–	–
Umgliederung	–	16,9	50,0	0,0		– 70,7	3,8	–	–
<b>Buchwert zum 31.12.2023</b>	<b>18.101,8</b>	<b>7.298,5</b>	<b>6.554,4</b>	<b>3.376,6</b>		<b>240,3</b>	<b>378,2</b>	<b>213,0</b>	<b>40,7</b>
<b>Bewertungsergebnis zum 31.12.2023 (in Mio. Euro)</b>									<b>– 2.422,8</b>
– Hierauf entfallen auf per 31.12.2023 im Bestand befindliche Immobilien:									– 2.427,2
– Hierauf entfallen auf bis 31.12.2023 abgegangene Immobilien:									4,4

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zuletzt zum 31. Dezember 2023. Zum 31. März 2024 wurde keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 verwiesen.

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte der LEG beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Soweit notwendig, erfolgt eine Neubewertung des Immobilienbestandes. Die Ergebnisse dieser Prüfung erfordern zum 31. März 2024 keine Wertanpassung. Aktuell können keine wesentlichen Transaktionen am Markt beobachtet werden, welche die langfristige Werthaltigkeit des Immobilienbestands infrage stellen.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum 31. Dezember 2023:

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

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

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

<sup>2</sup> Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2023 zum Bewertungsstichtag 31.12.2023.

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

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

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

• Nutzungsrechte Leasing

Mio. Euro	31.03.2024	31.12.2023
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	1,3	1,4
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	8,4	9,0
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,4	4,5
<b>Sachanlagen</b>	<b>14,1</b>	<b>14,9</b>
Nutzungsrechte Software	0,4	0,4
<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>
<b>Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen</b>	<b>14,5</b>	<b>15,3</b>

Unter den Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden zum 31. März 2024 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen von 14,5 Mio. Euro ausgewiesen. Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, dem PKW-Leasing, dem Wärmecontracting, der Mess- und Meldetechnik, den IT-Peripheriegeräten sowie der Software.

Im Berichtszeitraum sind Nutzungsrechte in Höhe von 0,9 Mio. Euro zugegangen.

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

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

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

• **Finanzschulden**

Mio. Euro	31.03.2024	31.12.2023
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	9.259,8	9.264,9
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	109,4	110,9
<b>Finanzschulden</b>	<b>9.369,2</b>	<b>9.375,8</b>

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

Im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 31. März 2024 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 9.259,8 Mio. Euro ausgewiesen. Im ersten Quartal 2024 wurden Darlehen in

Höhe von 22,3 Mio. Euro valuiert. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 23,7 Mio. Euro sowie die Amortisation von Transaktionskosten.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten zum Stichtag folgende Kapitalmarktinstrumente:

• **Kapitalmarktinstrumente zum 31.03.2024**

Mio. Euro	IFRS-Buchwert	Nominalwert
Wandelschuldverschreibung 2020/2028	534,7	550,0
Wandelschuldverschreibung 2017/2025	396,7	400,0
Anleihe 2023/2029	83,2	100,0
Anleihe 2023/2031	73,0	100,0
Anleihe 2022/2026	498,4	500,0
Anleihe 2022/2029	496,3	500,0
Anleihe 2022/2034	496,1	500,0
Anleihe 2021/2032	494,6	500,0
Anleihe 2021/2031	599,0	600,0
Anleihe 2021/2033	594,6	600,0
Anleihe 2019/2033	297,6	300,0
Anleihe 2019/2027	498,7	500,0

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

Die Veränderung der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Leasingverbindlichkeiten für Mess- und Meldetechnik sowie Gebäude. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 1,7 Mio. Euro ergeben.

Die Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

- Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.03.2024	436,4	5.168,3	3.655,1	9.259,8
31.12.2023	438,5	4.450,7	4.375,7	9.264,9

Der wesentliche Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2023 ist die Restlaufzeit von zwei Unternehmensanleihen, welche zu einer Erhöhung der Finanzschulden mit

mittlerer Restlaufzeit und dementsprechend zu einer Verringerung der Finanzschulden mit langer Laufzeit führten.

## 7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

- Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Nettokalmmieten	214,1	206,3
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	- 5,6	- 6,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	- 30,4	- 25,2
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	- 30,4	- 26,6
Wertberichtigung Mietforderungen	- 5,1	- 6,5
Abschreibungen	- 3,0	- 3,3
Sonstiges	1,2	- 2,7
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>140,8</b>	<b>135,4</b>
<b>Net Operating Income Margin (in %)</b>	<b>65,8</b>	<b>65,6</b>
Sondereffekte mit Einzelcharakter – Vermietung und Verpachtung	3,5	1,0
Abschreibungen	3,0	3,3
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	30,4	25,2
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	- 3,9	-
Aktivierete Eigenleistungen	- 2,7	- 3,5
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)</b>	<b>171,1</b>	<b>161,4</b>
<b>Net Operating Income Margin (bereinigt in %)</b>	<b>79,9</b>	<b>78,2</b>

Im Berichtszeitraum ist das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 5,4 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokalmmieten um 7,8 Mio. Euro. Die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 3,5 % zulegen. Zudem führten die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel zu einem Anstieg im Bereich Sonstiges um 3,9 Mio. Euro. Gegenläufig wirken sich die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen um 5,2 Mio. Euro sowie die Erhöhung der Personalaufwendungen aus

Vermietung und Verpachtung um 3,8 Mio. Euro aufgrund von Tarifierhöhungen sowie zusätzlich gewährten Inflationsausgleichsprämien aus.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum von 78,2 % auf 79,9 % gestiegen.

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

- Abschreibungsaufwand Leasing

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Nutzungsrechte Gebäude	0,1	0,1
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	0,6	1,0
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,7	0,7
<b>Abschreibungsaufwand Leasing</b>	<b>1,4</b>	<b>1,8</b>

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

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

- **Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien**

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	40,0	24,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 40,0	- 24,9
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 0,3	- 0,3
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>- 0,3</b>	<b>- 0,5</b>

## Verwaltungs- und andere Aufwendungen

- **Verwaltungs- und andere Aufwendungen**

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 5,6	- 6,1
Personalaufwand – Verwaltung	- 10,0	- 7,7
Bezogene Leistungen	- 0,5	- 0,6
Abschreibungen	- 0,8	- 0,8
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>- 16,9</b>	<b>- 15,2</b>
Abschreibungen	0,8	0,8
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	2,0	2,1
<b>Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)</b>	<b>- 14,1</b>	<b>- 12,3</b>

Die gestiegenen Personalaufwendungen ergeben sich aus Tarifierhöhungen sowie zusätzlich gewährten Inflationsausgleichsprämien. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind demzufolge in den ersten drei Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 1,8 Mio. Euro gestiegen.

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

- **Abschreibungsaufwand Leasing**

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Nutzungsrechte Gebäude	0,1	0,1
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,1	0,1
Nutzungsrechte Software	0,1	0,1
<b>Abschreibungsaufwand Leasing</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>

## Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

- **Zinserträge**

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Zinserträge aus Bankguthaben	1,8	0,3
Erträge aus Ausleihungen	0,1	-
Übrige Zinserträge	2,2	0,8
<b>Zinserträge</b>	<b>4,1</b>	<b>1,1</b>

Die Zinserträge sind gegenüber dem Vergleichszeitraum um 3,0 Mio. Euro auf 4,1 Mio. Euro gestiegen. Der Anstieg der Zinserträge beruht im Wesentlichen auf den höheren Zinsen für Geldanlagen.

### • Zinsaufwendungen

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	- 37,0	- 31,2
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	- 4,3	- 4,7
Vorfälligkeitsentschädigungen	-	0,0
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-	0,0
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	- 0,8	- 0,9
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	0,0	0,0
Zinsaufwendungen aus dem Finanzierungsleasing	- 0,6	- 0,6
Übrige Zinsaufwendungen	- 0,7	- 0,6
<b>Zinsaufwendungen</b>	<b>- 43,4</b>	<b>- 38,0</b>

Der Anstieg der Zinsaufwendungen um – 5,4 Mio. Euro auf – 43,4 Mio. Euro beruht im Wesentlichen auf den Valutierungen nach dem Vergleichszeitraum sowie einem gestiegenen Zinsniveau.

### Ertragsteuern

#### • Steuern vom Einkommen und Ertrag

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Laufende Ertragsteuern	- 0,3	- 0,7
Latente Steuern	- 19,6	- 29,3
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>- 19,9</b>	<b>- 30,0</b>

Zum 31. März 2024 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 22,5 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 20,7 %). Der Anstieg beruht im Wesentlichen aus

dem Wegfall der sogenannten erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung bei vier bestandshaltenden Konzerngesellschaften.

### Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem das Periodenergebnis, welches den Anteilseignern zusteht, durch die durchschnittliche

Anzahl von ausgegebenen Aktien während der Berichtsperiode geteilt wird.

#### • Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. Euro	57,1	95,2
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	74.109.276	74.109.276
<b>Ergebnis je Aktie unverwässert in Euro</b>	<b>0,77</b>	<b>1,28</b>

#### • Ergebnis je Aktie – verwässert

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. Euro	57,1	95,2
Zinscoupon auf Wandelanleihen nach Steuern	1,1	1,1
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihen nach Steuern	10,1	- 0,5
Amortisationsaufwand Wandelanleihen nach Steuern	0,1	0,1
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	68,4	95,9
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	74.109.276	74.109.276
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihen	7.112.329	7.112.329
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	81.221.605	81.221.605
<b>Zwischenergebnis in Euro</b>	<b>0,84</b>	<b>1,18</b>
<b>Ergebnis je Aktie verwässert in Euro</b>	<b>0,77</b>	<b>1,18</b>

Per 31. März 2024 hat die LEG Immobilien SE Wandelschuldverschreibungen ausstehend, welche die Inhaber der Anleihen zum Tausch gegen bis zu 7,1 Mio. neue Stammaktien ermächtigen.

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

### 8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Die LEG ist seit dem Geschäftsjahr 2016 nur in einem Segment tätig. Sie generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte im Wesentlichen in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2024 hat die LEG mit keinem Kunden Umsätze von mehr als 10 % der berichteten Gesamtumsätze erzielt.

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

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

#### AFFO

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

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

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

• **Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO**

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Nettokaltmieten	214,1	206,3
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	- 5,6	- 6,6
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	- 30,4	- 26,6
Wertberichtigungen Mietforderungen	- 5,1	- 6,5
Sonstiges	- 5,4	- 6,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	3,5	1,0
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)</b>	<b>171,1</b>	<b>161,4</b>
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)</b>	<b>0,6</b>	<b>7,9</b>
Personalaufwand – Verwaltung	- 10,0	- 7,7
Sachaufwand	- 6,1	- 6,7
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	2,0	2,1
<b>Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)</b>	<b>- 14,1</b>	<b>- 12,3</b>
Andere Erträge (bereinigt)	0,0	0,0
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>157,6</b>	<b>157,0</b>
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	- 34,5	- 31,3
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	- 0,1	- 0,2
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	- 30,4	- 25,2
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	3,9	0,0
Aktivierete Eigenleistungen	2,7	3,5
<b>FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>99,2</b>	<b>103,8</b>
Nicht beherrschende Anteile	- 0,4	- 0,6
<b>FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>98,8</b>	<b>103,2</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	0,0	- 0,4
Zahlungswirksame Ertragssteuern FFO II	- 0,8	- 1,8
<b>FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)</b>	<b>98,0</b>	<b>101,0</b>
Capex (recurring)	- 50,2	- 48,3
<b>AFFO (Capex-adjustierter FFO I)</b>	<b>48,6</b>	<b>54,9</b>

Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit mit Vorperioden wird der EBITDA um Sondereffekte mit Einmalcharakter bereinigt. Bereinigt werden alle Sachverhalte, die aus operativer Sicht nicht der Periode zuzurechnen sind und die einen nicht unwesentlichen Einfluss auf den EBITDA haben. Diese Sondereffekte mit Einmalcharakter umfassen Projektkosten zur

Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung, personalbezogene Sachverhalte, Ankaufs- und Integrationskosten, Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten sowie sonstige atypische Sachverhalte. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

• **Sondereffekte mit Einmalcharakter**

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	0,3	1,0
Personalbezogene Sachverhalte	4,3	0,6
Ankaufs- und Integrationskosten	0,6	0,6
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	0,1	0,2
Sonstige atypische Sachverhalte	0,2	0,7
<b>Sondereffekte mit Einmalcharakter</b>	<b>5,5</b>	<b>3,1</b>

Das um diese Sondereinflüsse bereinigte EBITDA wird noch um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge, um zahlungswirksame Steuern, Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen,

ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel, aktivierete Eigenleistungen und um Minderheitsanteile am FFO I bereinigt.

Die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

• **Zahlungswirksame Zinsaufwendungen**

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Zinsaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung	43,4	38,0 <sup>1</sup>
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	- 4,3	- 4,7
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	0,0	0,0
Zinsaufwand aus der Änderung Pensionsrückstellungen	- 0,8	- 0,9
Sonstige Zinsaufwendungen	0,0	0,0
<b>Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (brutto)</b>	<b>38,3</b>	<b>32,4 <sup>1</sup></b>
Zahlungswirksame Zinserträge	3,8	1,1
<b>Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (netto)</b>	<b>34,5</b>	<b>31,3 <sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> Wert des Vorjahreszeitraums angepasst.

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

Für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahlen sind der EPRA-NRV, -NTA und -NDV. Die LEG hat den EPRA-NTA als maßgebliche Kennzahl definiert. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar des Geschäftsberichts 2023 entnommen werden.

Die LEG weist zum 31. März 2024 einen EPRA-NTA in Höhe von 9.462,9 Mio. Euro bzw. 127,69 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung

werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis. Zum 31. März 2024 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

• **EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV**

Mio. Euro	31.03.2024 EPRA-NRV	31.03.2024 EPRA-NTA	31.03.2024 EPRA-NDV	31.12.2023 EPRA-NRV	31.12.2023 EPRA-NTA	31.12.2023 EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	7.525,4	7.525,4	7.525,4	7.463,2	7.463,2	7.463,2
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	28,5	28,5	28,5	28,5	28,5	28,5
<b>Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert</b>	<b>7.553,9</b>	<b>7.553,9</b>	<b>7.553,9</b>	<b>7.491,7</b>	<b>7.491,7</b>	<b>7.491,7</b>
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	1.966,7	1.957,9	-	1.943,4	1.935,2	-
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	- 44,3	- 44,3	-	- 42,0	- 42,0	-
Immaterielle Vermögenswerte	-	- 4,6	-	-	- 5,0	-
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	-	-	841,0	-	-	744,0
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	- 189,5	-	-	- 156,7
Geschätzte Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	1.762,2	-	-	1.759,4	-	-
<b>NAV</b>	<b>11.238,5</b>	<b>9.462,9</b>	<b>8.205,4</b>	<b>11.152,5</b>	<b>9.379,9</b>	<b>8.079,0</b>
Verwässerte Anzahl Stammaktien	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276
<b>NAV pro Aktie</b>	<b>151,65</b>	<b>127,69</b>	<b>110,72</b>	<b>150,49</b>	<b>126,57</b>	<b>109,01</b>

<sup>1</sup> Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem EPRA-NTA in Höhe von 11.213,2 Mio. Euro bzw. 151,31 Euro pro Aktie (31.12.2023: 11.127,5 Mio. Euro bzw. 150,15 Euro pro Aktie) führen.

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

Als Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital in Höhe von 28,5 Mio. Euro werden die passivierten Kaufpreisverpflichtungen aus Share Deals ausgewiesen.

Latente Steuern, die sich aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und aus der Bewertung der öffentlich-geförderten Darlehen sowie der Bewertung von Derivaten ergeben, werden in Höhe der Eigenkapitalauswirkung korrigiert. Latente Steuern, die sich auf

das geplante Verkaufsprogramm beziehen, werden bei der Ermittlung des EPRA-NTA nicht berücksichtigt. Die latenten Steuern im Rahmen der EPRA-NTA-Ermittlung belaufen sich zum 31. März 2024 insgesamt auf 1.957,9 Mio. Euro.

Effekte aus der Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente werden ebenfalls bei der Ermittlung des EPRA-NTA eliminiert. Beziehen sich diese Effekte aus der Bewertung der Derivate auf die in der Position „Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital“ ermittelten Eigenkapitalwerte, werden diese in der Position „Effekte aus der Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente“ nicht berücksichtigt. Zum 31. März 2024 belaufen sich diese Effekte auf - 44,3 Mio. Euro.

Zudem werden alle bilanzierten immateriellen Vermögenswerte eliminiert. Diese betragen zum 31. März 2024 insgesamt 4,6 Mio. Euro.

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

- **Loan to Value Verhältnis**

Mio. Euro	31.03.2024	31.12.2023
Finanzschulden	9.369,2	9.375,8
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	14,2	15,9
Abzüglich flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	469,6	405,5
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>8.885,4</b>	<b>8.954,4</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.164,5	18.101,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	46,2	77,9
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	332,6	340,1
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>18.543,3</b>	<b>18.519,8</b>
<b>Loan to Value Verhältnis (LTV) in %</b>	<b>47,9</b>	<b>48,4</b>

### Instandhaltung und Modernisierung

Der Instandhaltungsaufwand aus Sicht der bestandshaltenden Gesellschaften setzt sich aus dem Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen und dem konzernintern erbrachten Instandhaltungsaufwand durch die Servicegesellschaften der LEG zusammen. Bei den als wertverbessernden Maßnahmen aktivierten Modernisierungen werden die Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und in Sachanlagen berücksichtigt. Die Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten

### Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2023 verringert. Zudem trägt der Anstieg des Immobilienvermögens dazu bei, dass sich zum Zwischenberichtsstichtag ein leicht gesunkenes Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 47,9 % ergibt (31. Dezember 2023: 48,4 %).

Modernisierungen (Capex) sowie Capex (recurring) enthalten Erweiterungsinvestitionen in Form von Neubauaktivitäten in Eigenregie, aber keine angekauften Projektentwicklungen. Für die Berechnung der bereinigten Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind Konsolidierungseffekte, die Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, die aktivierten Eigenleistungen und die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel für Bestandsimmobilien aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden.

- Instandhaltung und Modernisierung

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	- 30,4	- 25,2
Instandhaltungsaufwand für intern erbrachte Leistungen	- 10,3	- 6,5
<b>Instandhaltungsaufwand</b>	<b>- 40,7</b>	<b>- 31,7</b>
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	1,7	0,2
<b>Instandhaltungsaufwand (bereinigt)</b>	<b>- 39,0</b>	<b>- 31,5</b>
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 51,5	- 49,1
Investitionen in Sachanlagen	- 1,3	- 0,4
<b>Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (Capex)</b>	<b>- 52,8</b>	<b>- 49,5</b>
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	2,6	1,2
<b>Capex (recurring)</b>	<b>- 50,2</b>	<b>- 48,3</b>
Bereinigungen (Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	7,2	8,2
<b>Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (bereinigt)</b>	<b>- 43,0</b>	<b>- 40,1</b>
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>- 93,5</b>	<b>- 81,2</b>
Bereinigungen (Konsolidierungseffekte, Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	11,5	9,6
<b>Gesamtinvestitionen (bereinigt)</b>	<b>- 82,0</b>	<b>- 71,6</b>
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	10,83	10,86
<b>Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)</b>	<b>7,58</b>	<b>6,59</b>
Davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	3,61	2,90
Davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	3,97	3,69

## 9. Finanzinstrumente

In der nachfolgenden Tabelle sind die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und -klassen dargestellt. Dabei werden auch die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Leasing sowie die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IFRS 9 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nicht finanziellen Vermögenswerte und nicht finanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 sind.

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

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

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

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

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

● Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum 31.03.2024

Mio. Euro	Buchwerte laut Bilanz 31.03.2024	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	
		(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam		Zeitwert 31.03.2024
<b>Aktiva</b>					
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>346,0</b>				<b>346,0</b>
Derivate im Hedge Accounting	23,8				23,8
AC	1,0	1,0			1,0
FVtPL	321,2		321,2		321,2
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>358,4</b>				<b>358,4</b>
AC	306,3	306,3			306,3
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	52,1				52,1
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>285,2</b>				<b>285,2</b>
AC	285,2	285,2			285,2
<b>Summe</b>	<b>989,6</b>	<b>592,5</b>	<b>321,2</b>		<b>989,6</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>					
AC	592,5	592,5			592,5
FVtPL	321,2		321,2		321,2
<b>Passiva</b>					
<b>Finanzschulden</b>	<b>- 9.369,1</b>				<b>- 8.418,8</b>
FLAC	- 9.259,8	- 9.259,8			- 8.418,8
Schulden aus Leasingfinanzierung	- 109,3			- 109,3	
<b>Sonstige Schulden</b>	<b>- 427,3</b>				<b>- 427,1</b>
FLAC	- 206,9	- 206,9			- 206,7
Derivate HFT	- 10,2		- 10,2		- 10,2
Derivate im Hedge Accounting	- 7,2				- 7,2
Sonstige nicht finanzielle Schulden	- 203,0				- 203,0
<b>Summe</b>	<b>- 9.796,4</b>	<b>- 9.466,7</b>	<b>- 10,2</b>	<b>- 109,3</b>	<b>- 8.845,9</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>					
FLAC	- 9.466,7	- 9.466,7			- 8.625,5
Derivate HFT	- 10,2		- 10,2		- 10,2

AC = Amortised cost

HFT = Held for trading

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at amortised costs

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

Mio. Euro	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2023	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)
		(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam	Zeitwert 31.12.2023
<b>Aktiva</b>				
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>355,5</b>			<b>355,5</b>
Derivate im Sicherungsbeziehungen	25,7			25,7
AC	0,9	0,9		0,9
FVtPL	328,9		328,9	328,9
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>277,9</b>			<b>–</b>
AC	245,6	245,6		245,6
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	32,3			32,3
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>277,5</b>			<b>277,5</b>
AC	277,5	277,5		277,5
<b>Summe</b>	<b>910,9</b>	<b>524,0</b>	<b>328,9</b>	<b>633,0</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>				
AC	524,0	524,0		524,0
FVtPL	328,9		328,9	328,9
<b>Passiva</b>				
<b>Finanzschulden</b>	<b>– 9.375,8</b>			<b>– 8.521,0</b>
FLAC	– 9.264,9	– 9.264,9		– 8.521,0
Schulden aus Leasingfinanzierung	– 110,9			– 110,9
<b>Sonstige Schulden</b>	<b>– 373,9</b>			<b>– 214,8</b>
FLAC	– 159,1	– 159,1		–
Derivate HFT	– 7,9		– 7,9	– 7,9
Derivate im Hedge Accounting	– 13,6			– 13,6
Sonstige nicht finanzielle Schulden	– 193,3			– 193,3
<b>Summe</b>	<b>– 9.749,7</b>	<b>– 9.424,0</b>	<b>– 7,9</b>	<b>– 8.735,8</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>				
FLAC	– 9.424,0	– 9.424,0		– 8.521,0
Derivate HFT	– 7,9		– 7,9	– 7,9

AC = Amortised cost

HFT = Held for trading

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at amortised costs

Zum 31. März 2024 beträgt der Fair Value einer Aktienbeteiligung 160,8 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 168,3 Mio. Euro). Die Veränderung gegenüber dem Vergleichsstichtag beträgt 7,5 Mio. Euro, davon wurden 7,5 Mio. Euro ergebniswirksam erfasst. Diese Beteiligung wird dem Level 1 der Bewertungshierarchie zugeordnet, da für die Aktien ein aktiver Markt vorhanden ist.

Der Fair Value der weiteren Beteiligungen in Höhe von 160,4 Mio. Euro wurde zuletzt zum 31. Dezember 2023 mittels anerkannter Bewertungsverfahren ermittelt, da keine notierten Preise an einem aktiven Markt für die entsprechenden Beteiligungen verfügbar sind. Der mittels Bewertungsmodellen bestimmte Fair Value wird dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 zugeordnet. Die Einordnung in Level 3 erfolgt aufgrund der im Bewertungsmodell verwendeten, nicht am Markt beobachtbaren Parameter. Bei den übrigen Gesellschaften erfolgt die Bewertung anhand des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Der wesentliche Modellparameter beim vereinfachten Ertragswertverfahren ist der Kapitalisierungszins in Höhe von 7,1 %. Bei den bestandshaltenden Gesellschaften wird der Fair Value auf Basis der Immobilienwerte der jeweiligen Gesellschaften ermittelt. Die Ermittlung der Immobilienwerte erfolgt auf Basis von Angebotspreisen einer Marktdatenbank. Dabei

wurde für den Wertansatz das 25%-Perzentil der Angebotspreise gewählt.

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

## 10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

## 11. Sonstiges

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

## 12. Vorstand und Aufsichtsrat

In der Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats ergaben sich bis zum 31. März 2024 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2023.

## 13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Zwischenbilanzstichtag am 31. März 2024 haben sich keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 15. Mai 2024

LEG Immobilien SE  
Der Vorstand

Lars von Lackum  
(CEO)

Dr. Kathrin Köhling  
(CFO)

Dr. Volker Wiegel  
(COO)

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LEG vermittelt und im Quartalsbericht der

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

Düsseldorf, 15. Mai 2024

LEG Immobilien SE

Der Vorstand

**Lars von Lackum**  
(CEO)

**Dr. Kathrin Köhling**  
(CFO)

**Dr. Volker Wiegel**  
(COO)

## Finanzkalender

### ● LEG-Finanzkalender 2024

Hauptversammlung	23. Mai
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2024	9. August
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2024	8. November

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

## Kontakt & Impressum

### HERAUSGEBER

LEG Immobilien SE  
Flughafenstraße 99  
D-40474 Düsseldorf  
Tel. +49(0) 211 4568-0  
ir@leg-se.com  
www.leg-se.com

### KONTAKT

Investor Relations  
Frank Kopfinger  
ir@leg-se.com

Der Quartalsbericht zum 31. März 2024 liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

