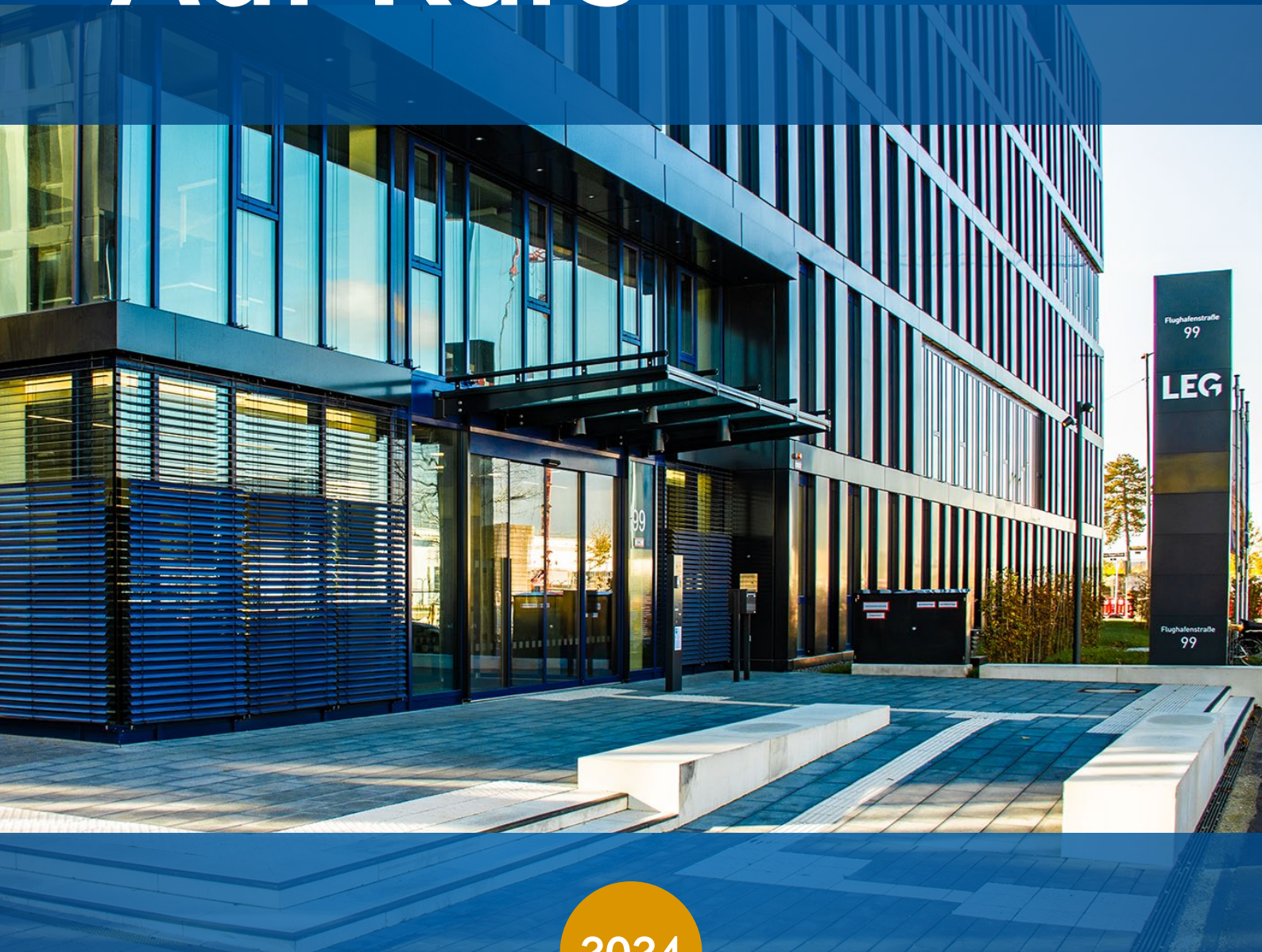


# Auf Kurs

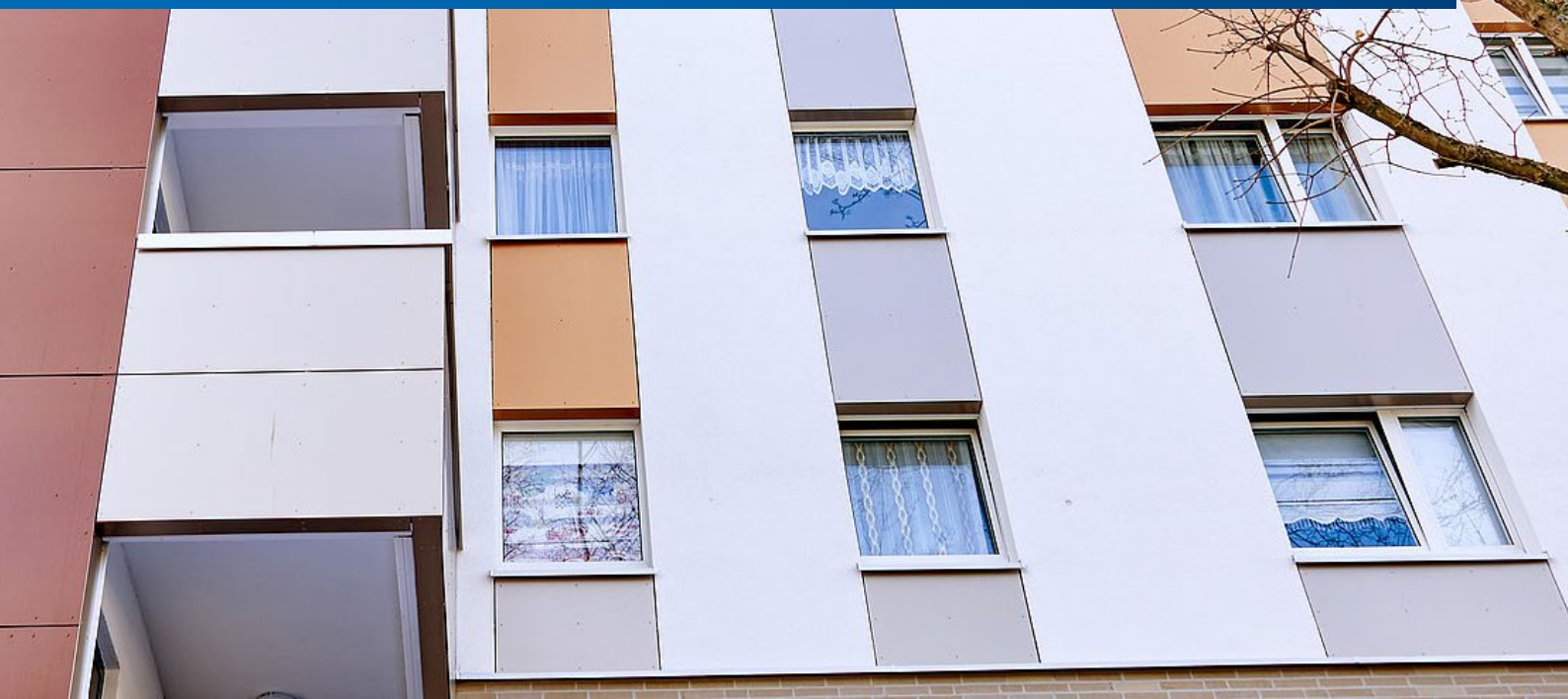


2024

Quartalsbericht zum 30.09.

## Inhaltsverzeichnis

3	Kennzahlen Q3 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	24	6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
19	Konzernbilanz	28	7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung
20	Konzerngesamtergebnisrechnung	30	8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung
21	Eigenkapitalveränderungsrechnung	33	9. Finanzinstrumente
22	Konzernkapitalflussrechnung	36	10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
		36	11. Sonstiges
		36	12. Vorstand und Aufsichtsrat
		36	13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
		37	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
		38	Finanzkalender
		38	Kontakt & Impressum



## Kennzahlen Q3 2024

		Q3 2024	Q3 2023	+/- %	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023	+/- %
<b>Finanzielle Kennzahlen</b>							
Nettokaltmiete	Mio. €	215,9	209,2	3,2	643,8	623,5	3,3
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	Mio. €	180,1	177,5	1,5	530,3	516,9	2,6
EBITDA	Mio. €	148,4	157,8	- 6,0	132,5	- 1.053,4	- 112,6
EBITDA (bereinigt)	Mio. €	167,8	172,1	- 2,5	491,7	507,3	- 3,1
EBT	Mio. €	119,8	74,5	60,8	8,8	- 1.220,5	- 100,7
Periodenergebnis	Mio. €	95,9	58,2	64,8	10,4	- 969,9	- 101,1
FFO I	Mio. €	111,4	126,6	- 12,0	329,3	352,6	- 6,6
FFO II	Mio. €	108,1	126,7	- 14,7	324,7	349,4	- 7,1
AFFO	Mio. €	42,3	58,3	- 27,4	152,0	176,9	- 14,1
AFFO pro Aktie	€	0,57	0,79	- 27,8	2,05	2,39	- 14,2

		30.09.2024	31.12.2023	+/- %/BP
<b>Bilanzielle Kennzahlen</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	17.761,9	18.101,8	- 1,9
Liquide Mittel	Mio. €	462,9	277,5	66,8
Eigenkapital	Mio. €	7.338,9	7.488,2	- 2,0
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	9.800,0	9.375,8	4,5
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	1.831,0	1.371,4 <sup>1</sup>	33,5
LTV	%	48,5	48,4	10
Eigenkapitalquote	%	37,2	38,8	- 160
EPRA-NTA, verwässert	Mio. €	9.264,6	9.379,9	- 1,2
EPRA-NTA pro Aktie, verwässert	€	124,41	126,57	- 1,7

		30.09.2024	30.09.2023	+/- %/BP
<b>Weitere Kennzahlen</b>				
Wohneinheiten		165.299	166.827	- 0,9
Ist-Miete	€/qm	6,80	6,57	3,5
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	6,78	6,57	3,2
EPRA-Leerstandsquote	%	2,7	2,9	- 20
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	2,4	2,5	- 10

BP = Basispunkte

<sup>1</sup> Vorjahreszahl angepasst

## Portfolio

### Portfoliosegmentierung und Bestand

Das LEG-Portfolio wird mithilfe eines Scoringsystems in drei Marktcluster aufgeteilt: Wachstumsmärkte, Stabile Märkte und Märkte mit höheren Renditen. Das Scoringsystem wird im Geschäftsbericht 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 30. September 2024 umfasste der Immobilienbestand 165.299 Wohneinheiten, 1.473 Gewerbeeinheiten sowie 46.503 Garagen und Stellplätze. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 63 qm, die durchschnittliche Monatsmiete bei 6,80 Euro je qm.

### Operative Entwicklung

Auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag die Ist-Miete am 30. September 2024 bei 6,78 Euro je qm und Monat. Dies entspricht einem Anstieg von 3,2 % gegenüber dem Vorjahresstichtag. Mietspiegelanpassungen als auch Modernisierungen und Neuvermietungen trugen dazu jeweils 1,6 % bei.

Das Mietwachstum resultierte aus der Entwicklung im frei finanzierten Bestand, der 81 % des Portfolios ausmacht. Hier stieg die Ist-Miete im Vorjahresvergleich um 3,8 % auf 7,13 Euro je qm (like-for-like). Innerhalb des frei finanzierten Bestands verzeichneten die Wachstumsmärkte einen Anstieg von 3,6 % auf 8,19 Euro je qm (like-for-like). In den stabilen Märkten des frei finanzierten Bestands erhöhte sich die Ist-Miete mit durchschnittlich 4,2 % am stärksten und erreichte 6,85 Euro je qm (like-for-like). Die Märkte mit höheren Renditen verzeichneten einen Anstieg der Monatsmiete um 3,3 % auf 6,42 Euro je qm (like-for-like).

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen, die 19 % des Portfolios ausmachen, findet die nächste turnusmäßige Anpassung der Kostenmiete im Jahr 2026 statt. Deshalb stieg die durchschnittliche Monatsmiete im Jahresvergleich nur geringfügig um 0,01 Euro auf 5,37 Euro je qm (like-for-like).

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche konnte zum 30. September 2024 gegenüber dem Vorjahresstichtag um weitere 10 Basispunkte auf 2,4 % gesenkt werden. Die Wachstumsmärkte verzeichneten mit 1,4 % die niedrigste Leerstandsquote. In den stabilen Märkten lag die EPRA-Leerstandsquote zum Ende des dritten Quartals bei durchschnittlich 2,2 % und in den Märkten mit höheren Renditen bei 4,2 % (jeweils like-for-like).

## 5 PORTFOLIO

## ● Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte 30.09.2024

	30.09.2024					Veränderung auf vergleichbarer Fläche	
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leerstandsquote in %	Ist-Miete	Leerstandsquote
						like-for-like in %	like-for-like Basispunkte
<b>Wachstumsmärkte</b>	<b>49.780</b>	<b>30,1</b>	<b>3.278.404</b>	<b>7,62</b>	<b>1,6</b>	<b>3,0</b>	<b>- 20</b>
Kreis Mettmann	8.478	5,1	588.588	8,00	1,4	3,5	10
Düsseldorf	6.198	3,7	402.448	8,99	1,2	2,3	- 90
Münster	6.154	3,7	410.479	7,55	0,9	3,1	60
Köln	4.388	2,7	296.367	8,26	2,4	2,8	10
Aachen	2.430	1,5	164.255	5,85	2,7	1,3	70
Sonstige Standorte	22.132	13,4	1.416.267	7,15	1,8	3,2	- 40
<b>Stabile Märkte</b>	<b>66.524</b>	<b>40,2</b>	<b>4.254.875</b>	<b>6,57</b>	<b>2,6</b>	<b>3,5</b>	<b>0</b>
Dortmund	13.663	8,3	894.049	6,22	2,3	3,4	40
Kreis Unna	6.981	4,2	435.867	5,98	1,9	5,0	- 20
Mönchengladbach	6.430	3,9	407.488	6,97	1,1	3,7	- 30
Essen	3.653	2,2	234.930	6,69	3,0	2,8	- 50
Bielefeld	3.229	2,0	200.987	7,27	1,2	2,3	20
Sonstige Standorte	32.568	19,7	2.081.553	6,68	3,2	3,3	0
<b>Märkte mit höheren Renditen</b>	<b>48.995</b>	<b>29,6</b>	<b>2.952.056</b>	<b>6,19</b>	<b>4,3</b>	<b>2,9</b>	<b>10</b>
Kreis Recklinghausen	8.594	5,2	518.796	5,97	2,9	1,8	20
Gelsenkirchen	7.214	4,4	412.135	6,40	6,0	4,0	- 10
Wilhelmshaven	6.702	4,1	387.682	6,07	10,6	3,6	30
Duisburg	6.417	3,9	387.644	6,70	2,3	2,9	0
Hamm	4.797	2,9	287.290	6,08	2,1	1,7	40
Sonstige Standorte	15.271	9,2	958.509	6,09	3,2	3,1	- 10
<b>Gesamt</b>	<b>165.299</b>	<b>100,0</b>	<b>10.485.335</b>	<b>6,80</b>	<b>2,7</b>	<b>3,2</b>	<b>- 10</b>

## ● Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte 30.09.2023

	30.09.2023				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leerstandsquote
					in %
<b>Wachstumsmärkte</b>	<b>49.932</b>	<b>29,9</b>	<b>3.285.528</b>	<b>7,39</b>	<b>1,8</b>
Kreis Mettmann	8.502	5,1	590.619	7,73	1,4
Düsseldorf	6.203	3,7	402.676	8,79	1,9
Münster	6.154	3,7	410.486	7,32	0,3
Köln	4.388	2,6	296.367	8,04	2,4
Aachen	2.430	1,5	164.255	5,77	2,2
Sonstige Standorte	22.255	13,3	1.421.124	6,93	2,2
<b>Stabile Märkte</b>	<b>66.760</b>	<b>40,0</b>	<b>4.257.910</b>	<b>6,32</b>	<b>2,8</b>
Dortmund	13.794	8,3	901.963	6,02	2,1
Kreis Unna	6.982	4,2	435.366	5,70	2,0
Mönchengladbach	6.433	3,9	407.586	6,72	1,3
Essen	3.658	2,2	235.093	6,39	7,1
Bielefeld	3.232	1,9	201.196	7,11	1,0
Sonstige Standorte	32.661	19,6	2.076.707	6,42	3,2
<b>Märkte mit höheren Renditen</b>	<b>50.135</b>	<b>30,1</b>	<b>3.027.641</b>	<b>6,00</b>	<b>4,5</b>
Kreis Recklinghausen	9.024	5,4	548.940	5,81	2,7
Gelsenkirchen	7.249	4,3	414.665	6,15	6,6
Wilhelmshaven	6.817	4,1	394.549	5,86	10,8
Duisburg	6.419	3,8	387.844	6,51	2,3
Hamm	4.827	2,9	289.070	5,98	1,9
Sonstige Standorte	15.799	9,5	992.574	5,91	3,6
<b>Gesamt</b>	<b>166.827</b>	<b>100,0</b>	<b>10.571.079</b>	<b>6,57</b>	<b>2,9</b>

## 6 PORTFOLIO

## ● Performance des LEG-Portfolios

	Wachstumsmärkte			Stabile Märkte		
	30.09.2024	30.06.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.06.2024	30.09.2023
<b>Wohnungen preisgebunden</b>						
Anzahl	11.222	11.223	11.419	12.895	12.928	13.745
Fläche	qm	768.654	768.728	866.933	868.740	930.546
Ist-Miete	€/qm	5,75	5,75	5,77	5,32	5,26
EPRA-Leerstandsquote	%	0,9	1,2	1,0	1,5	1,5
<b>Wohnungen frei finanziert</b>						
Anzahl	38.558	38.566	38.513	53.629	53.744	53.015
Fläche	qm	2.509.750	2.510.216	2.504.180	3.387.942	3.327.364
Ist-Miete	€/qm	8,19	8,12	7,91	6,90	6,62
EPRA-Leerstandsquote	%	1,7	1,8	2,0	2,8	3,0
<b>Wohnungen gesamt</b>						
Anzahl	49.780	49.789	49.932	66.524	66.672	66.760
Fläche	qm	3.278.404	3.278.944	3.285.528	4.254.875	4.257.910
Ist-Miete	€/qm	7,62	7,56	7,39	6,57	6,32
EPRA-Leerstandsquote	%	1,6	1,7	1,8	2,6	2,8
	Märkte mit höheren Renditen			Gesamt		
	30.09.2024	30.06.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.06.2024	30.09.2023
<b>Wohnungen preisgebunden</b>						
Anzahl	6.643	6.676	7.065	30.760	30.827	32.229
Fläche	qm	434.299	436.687	463.014	2.074.155	2.174.908
Ist-Miete	€/qm	4,90	4,90	4,88	5,39	5,36
EPRA-Leerstandsquote	%	1,8	1,9	2,0	1,3	1,4
<b>Wohnungen frei finanziert</b>						
Anzahl	42.352	42.686	43.070	134.539	134.996	134.598
Fläche	qm	2.517.757	2.541.121	2.564.627	8.446.706	8.396.171
Ist-Miete	€/qm	6,42	6,36	6,21	7,15	6,89
EPRA-Leerstandsquote	%	4,6	4,7	4,8	2,9	3,1
<b>Wohnungen gesamt</b>						
Anzahl	48.995	49.362	50.135	165.299	165.823	166.827
Fläche	qm	2.952.056	2.977.808	3.027.641	10.485.335	10.571.079
Ist-Miete	€/qm	6,19	6,14	6,00	6,80	6,57
EPRA-Leerstandsquote	%	4,3	4,4	4,5	2,7	2,9
<b>Gewerbe gesamt</b>						
Anzahl				1.473	1.504	1.579
Fläche	qm			273.200	276.763	268.759
<b>Garagen und Stellplätze gesamt</b>						
Anzahl				46.503	46.677	46.828
<b>Sonstiges gesamt</b>						
Anzahl				2.981	2.901	3.116

## Wertentwicklung

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

30. September eine Brutto-Mietrendite von 4,9 % auf bzw. einen Mietmultiplikator von 20,3. Gemäß der EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Portfolios einer anfänglichen Nettorendite (Net Initial Yield) von 3,9 %.

# 7 PORTFOLIO

## ● Marktsegmente

	Wohn- einheiten <sup>1</sup>	Vermögenswert Wohnen <sup>2</sup> in Mio. €	Anteil am Vermögens- wert Wohnen in %	Vermögens- wert/qm in €	Multiplikator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u.a. <sup>3</sup> in Mio. €	Gesamt- vermögenswert in Mio. €
<b>30.09.2024</b>							
<b>Wachstumsmärkte</b>	<b>49.780</b>	<b>7.121</b>	<b>42</b>	<b>2.209</b>	<b>24,5x</b>	<b>288</b>	<b>7.409</b>
Kreis Mettmann	8.478	1.400	8	2.375	25,1x	31	1.431
Düsseldorf	6.198	1.117	7	2.809	26,5x	95	1.211
Münster	6.154	1.025	6	2.493	27,6x	45	1.070
Köln	4.388	792	5	2.658	27,4x	25	817
Aachen	2.430	257	2	1.554	22,8x	7	264
Sonstige Standorte	22.132	2.530	15	1.857	21,8x	85	2.615
<b>Stabile Märkte</b>	<b>66.524</b>	<b>6.350</b>	<b>38</b>	<b>1.503</b>	<b>19,5x</b>	<b>243</b>	<b>6.593</b>
Dortmund	13.663	1.468	9	1.636	22,4x	51	1.519
Kreis Unna	6.981	517	3	1.194	16,9x	23	540
Mönchengladbach	6.430	678	4	1.660	20,0x	14	693
Essen	3.653	340	2	1.519	19,7x	9	349
Bielefeld	3.229	357	2	1.765	20,5x	10	367
Sonstige Standorte	32.568	2.990	18	1.451	18,7x	134	3.125
<b>Märkte mit höheren Renditen</b>	<b>48.995</b>	<b>3.318</b>	<b>20</b>	<b>1.131</b>	<b>15,8x</b>	<b>89</b>	<b>3.407</b>
Kreis Recklinghausen	8.594	562	3	1.135	16,1x	17	579
Gelsenkirchen	7.214	423	3	1.023	14,1x	11	434
Wilhelmshaven	6.702	395	2	1.017	15,5x	6	401
Duisburg	6.417	526	3	1.360	17,3x	28	554
Hamm	4.797	345	2	1.196	16,7x	5	350
Sonstige Standorte	15.271	1.067	6	1.110	15,7x	22	1.089
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>165.299</b>	<b>16.789</b>	<b>100</b>	<b>1.617</b>	<b>20,3x</b>	<b>620</b>	<b>17.409</b>
Erbaurechte und unbebaute Flächen							233
<b>Gesamt-Immobilienbewertung (IAS 40)</b>							<b>17.642</b>
Immobilien im Bau (IAS 40)							120
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)							84
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)							253
<b>Gesamtbilanz</b>							<b>18.100</b>

<sup>1</sup> Inklusive 2.016 Wohneinheiten der Kategorien „zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)“ bzw. „eigengenutzte Immobilien (IAS 16)“.

<sup>2</sup> Davon ausgenommen sind 451 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 717 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

<sup>3</sup> Davon ausgenommen sind 717 Gewbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 451 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	Q3 2024	Q3 2023	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	158,5	163,4	461,6	450,3
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 1,0	- 0,3	- 2,4	- 1,2
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,8	1,1	- 292,6	- 1.495,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	- 0,2	- 0,1	- 0,3	- 0,2
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,8	5,5	1,2	22,7
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	- 15,6	- 15,9	- 47,4	- 44,5
Andere Erträge	- 0,1	0,1	0,1	0,1
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>144,2</b>	<b>153,8</b>	<b>120,2</b>	<b>- 1.067,8</b>
Zinserträge	3,8	6,2	13,4	9,4
Zinsaufwendungen	- 47,2	- 41,7	- 136,9	- 118,9
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	46,3	- 43,1	36,9	- 43,4
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	- 27,3	- 0,7	- 24,8	0,2
<b>Finanzergebnis</b>	<b>- 24,4</b>	<b>- 79,3</b>	<b>- 111,4</b>	<b>- 152,7</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>119,8</b>	<b>74,5</b>	<b>8,8</b>	<b>- 1.220,5</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 23,9	- 16,3	1,6	250,6
<b>Periodenergebnis</b>	<b>95,9</b>	<b>58,2</b>	<b>10,4</b>	<b>- 969,9</b>

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 2,5 % gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten.

Das bereinigte EBITDA ist um - 3,1 % von 507,3 Mio. Euro auf 491,7 Mio. Euro gesunken. Die bereinigte EBITDA-Marge beträgt im Berichtszeitraum 76,4 % (Vergleichszeitraum: 81,4 %).

Der Rückgang des Ergebnisses aus sonstigen Leistungen um - 21,5 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf die Sondereffekte aus der Vermarktung der LEG-eigenen Stromproduktion im Vergleichszeitraum zurückzuführen.

Der Anstieg des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen auf 36,9 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. zum beizulegenden Zeitwert.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus Wandelschuldverschreibungen in Höhe von - 24,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,5 Mio. Euro).

Der Steuerertrag entfällt nahezu vollständig auf die Auflösung latenter Steuern.



### ● Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. Euro	Q3 2024	Q3 2023	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Nettokaltmieten	215,9	209,2	643,8	623,5
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	- 5,8	- 7,0	- 16,5	- 16,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	- 27,3	- 16,1	- 77,5	- 63,7
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	- 28,7	- 26,8	- 86,2	- 79,4
Wertberichtigung Mietforderungen	- 5,6	- 4,3	- 13,5	- 14,0
Abschreibungen	- 3,1	- 2,9	- 9,4	- 11,5
Sonstiges	13,1	11,3	20,9	12,2
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>158,5</b>	<b>163,4</b>	<b>461,6</b>	<b>450,3</b>
<b>Net Operating Income Margin (in %)</b>	<b>73,4</b>	<b>78,1</b>	<b>71,7</b>	<b>72,2</b>
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,6	0,6	4,9	2,8
Abschreibungen	3,1	2,9	9,4	11,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	27,3	16,1	77,5	63,7
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	- 1,7	-	- 9,1	-
Aktivierete Eigenleistungen	- 7,7	- 5,5	- 14,0	- 11,4
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)</b>	<b>180,1</b>	<b>177,5</b>	<b>530,3</b>	<b>516,9</b>
<b>Net Operating Income Margin (bereinigt in %)</b>	<b>83,4</b>	<b>84,8</b>	<b>82,4</b>	<b>82,9</b>

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 11,3 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 20,3 Mio. Euro. Die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 3,2 % zulegen. Zudem führen unter anderem die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel zu einem Anstieg im Bereich Sonstiges um 8,7 Mio. Euro. Gegenläufig wirken sich die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen um 13,8 Mio. Euro sowie die Erhöhung der Personalaufwendungen aus Vermietung und Verpachtung um 6,8 Mio. Euro aufgrund von Tarifierhöhungen sowie zusätzlich gewährten Inflationsausgleichsprämien aus.

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

### ● EPRA-Leerstandsquote

Mio. Euro	30.09.2024	30.09.2023
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	23,3	22,4
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	26,0	26,5
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	966,5	910,6
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	975,9	925,2
<b>EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in Prozent)</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>
<b>EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in Prozent)</b>	<b>2,7</b>	<b>2,9</b>

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Basis zum 30. September 2024 konnte gegenüber dem Vergleichszeitraum von 2,5 % auf 2,4 % gesenkt werden.

### ● EPRA-Capex

Mio. Euro	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Akquisitionen	40,1	143,3
Development	9,6	13,7
Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	159,9	165,2
Davon durch Mietflächenerweiterung	0,4	1,4
Davon ohne Mietflächenerweiterung	159,5	163,8
<b>EPRA-Capex</b>	<b>209,6</b>	<b>322,2</b>
Inanspruchnahme Rückstellungen für Capex	7,6	23,7
Inanspruchnahme (Vergleichszeitraum: Zuführung) Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten und Veränderung der Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	7,0	- 66,7
<b>Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>224,2</b>	<b>279,2</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 9,6 Mio. Euro) und Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (159,9 Mio. Euro), im Berichtszeitraum um 5,3 % auf 169,5 Mio. Euro verringert. Da gleichzeitig auch die Akquisitionen von 143,3 Mio. Euro auf 40,1 Mio. Euro zurückgegangen sind, und nur noch ratierliche Zahlungen für erworbene Projektentwicklungen umfassen, beträgt der EPRA-Capex im Berichtszeitraum 209,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 322,2 Mio. Euro).

- Instandhaltung und Modernisierung

Mio. Euro	Q3 2024	Q3 2023	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	- 27,3	- 16,1	- 77,5	- 63,7
Instandhaltungsaufwand für intern erbrachte Leistungen	- 15,4	- 23,1	- 44,1	- 40,7
<b>Instandhaltungsaufwand</b>	<b>- 42,7</b>	<b>- 39,2</b>	<b>- 121,6</b>	<b>- 104,4</b>
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	2,6	0,8	6,5	1,4
<b>Instandhaltungsaufwand (bereinigt)</b>	<b>- 40,1</b>	<b>- 38,4</b>	<b>- 115,1</b>	<b>- 103,0</b>
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 68,2	- 70,0	- 179,5	- 178,9
Investitionen in Sachanlagen	- 4,8	- 0,9	- 7,8	- 2,4
<b>Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (Capex)</b>	<b>- 73,0</b>	<b>- 70,9</b>	<b>- 187,3</b>	<b>- 181,3</b>
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	3,9	2,6	10,0	5,6
<b>Capex (recurring)</b>	<b>- 69,1</b>	<b>- 68,3</b>	<b>- 177,3</b>	<b>- 175,7</b>
Bereinigungen (Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	9,3	17,3	26,4	36,5
<b>Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (bereinigt)</b>	<b>- 59,8</b>	<b>- 51,0</b>	<b>- 150,9</b>	<b>- 139,2</b>
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>- 115,7</b>	<b>- 110,1</b>	<b>- 308,9</b>	<b>- 285,7</b>
Bereinigungen (Konsolidierungseffekte, Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	15,8	20,7	42,9	43,5
<b>Gesamtinvestitionen (bereinigt)</b>	<b>- 99,9</b>	<b>- 89,4</b>	<b>- 266,0</b>	<b>- 242,2</b>
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	10,78	10,84	10,80	10,85
<b>Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)</b>	<b>9,27</b>	<b>8,25</b>	<b>24,63</b>	<b>22,32</b>
Davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	3,72	3,54	10,66	9,49
Davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	5,55	4,70	13,97	12,83

Der Instandhaltungsaufwand von – 121,6 Mio. Euro und die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen von – 187,3 Mio. Euro führten im Berichtszeitraum zu Gesamtinvestitionen von – 308,9 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: – 285,7 Mio. Euro). Der Instandhaltungsaufwand umfasst neben dem in der Gesamtergebnisrechnung erfassten Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen von – 77,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: – 63,7 Mio. Euro) ebenfalls den konzerninternen erbrachten Instandhaltungsaufwand in Höhe von – 44,1 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: – 40,7 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 42,9 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 43,5 Mio. Euro) aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden. Bereinigt liegen die Gesamtinvestitionen bei – 266,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: – 242,2 Mio. Euro) und die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen je Quadratmeter bei 24,63 Euro (Vergleichszeitraum: 22,33 Euro). Die Aktivierungsquote nach Bereinigungen verringerte sich im Berichtszeitraum auf 56,7 % (Vergleichszeitraum: 57,5 %).

## Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

- Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. Euro	Q3 2024	Q3 2023	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	35,4	13,5	86,7	52,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 35,4	- 13,5	- 86,7	- 52,3
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 1,0	- 0,3	- 2,4	- 0,9
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>- 1,0</b>	<b>- 0,3</b>	<b>- 2,4</b>	<b>- 1,2</b>

Die Erlöse aus Verkäufen liegen bei 86,7 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 52,0 Mio. Euro) und betreffen im Wesentlichen einen größeren Blockverkauf, dessen Vertrag bereits im Geschäftsjahr 2023 abgeschlossen wurde, dessen Besitzübergang erst im Geschäftsjahr 2024 erfolgte.

# 11 ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

## Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist zum 30. Juni 2024 durchgeführt worden. Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum – 292,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: – 1.495,0 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. der bewerteten Ankäufe) entspricht dies einem Rückgang von – 1,6 % (Vergleichszeitraum: – 7,4 %). Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5-Objekten) liegt zum 30. September 2024 inkl. Ankäufen (enthalten ausschließlich auslaufende Neubaumaßnahmen) bei 1.617 Euro je qm (31. Dezember 2023: 1.619 Euro je qm).

## Verwaltungs- und andere Aufwendungen

### • Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. Euro	Q3 2024	Q3 2023	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 4,1	– 6,4	– 14,5	– 17,2
Personalaufwand – Verwaltung	– 10,1	– 8,0	– 28,7	– 23,0
Bezogene Leistungen	– 0,5	– 0,7	– 1,6	– 1,9
Abschreibungen	– 0,9	– 0,8	– 2,6	– 2,4
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>– 15,6</b>	<b>– 15,9</b>	<b>– 47,4</b>	<b>– 44,5</b>
Abschreibungen	0,9	0,8	2,6	2,4
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	0,3	4,0	4,5	9,4
<b>Bereinigte Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>– 14,4</b>	<b>– 11,0</b>	<b>– 40,3</b>	<b>– 32,7</b>

Die gestiegenen Personalaufwendungen ergeben sich aus Tarifierhöhungen, gewährten Inflationsausgleichsprämien sowie Erhöhungen der Rückstellungen für die LTI-Komponente der Vorstandsvergütungen.

## Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Bei dem zum 30. September 2024 im Vorratsvermögen verbliebenen Immobilienbestand handelt es sich mit 0,1 Mio. Euro um Grundstücke in der Erschließung.

Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind somit in den ersten neun Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 7,6 Mio. Euro gestiegen.

## Finanzergebnis

### • Finanzergebnis

Mio. Euro	Q3 2024	Q3 2023	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Zinserträge	3,8	6,2	13,4	9,4
Zinsaufwendungen	– 47,2	– 41,7	– 136,9	– 118,9
<b>Zinsergebnis (netto)</b>	<b>– 43,4</b>	<b>– 35,5</b>	<b>– 123,5</b>	<b>– 109,5</b>
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	46,3	– 43,1	36,9	– 43,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	– 27,3	– 0,7	– 24,8	0,2
<b>Finanzergebnis</b>	<b>– 24,4</b>	<b>– 79,3</b>	<b>– 111,4</b>	<b>– 152,7</b>

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um – 18,0 Mio. Euro auf – 136,9 Mio. Euro gestiegen. Darin enthalten ist der Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation. Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den Valutierungen in dem Berichtszeitraum sowie einem erhöhten Zinsniveau.

Im Jahresvergleich ergibt sich ein leichter Anstieg der Durchschnittsverzinsung auf 1,61 % zum 30. September 2024 (30. September 2023: 1,42 %) bei einer fast konstanten Durchschnittslaufzeit von 5,8 Jahren (30. September 2023: 5,9 Jahre).

Das Ergebnis aus anderen Finanzanlagen in Höhe von 36,9 Mio. Euro resultierte im Wesentlichen aus der Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. zum beizulegenden Zeitwert.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus Wandelschuldverschreibungen in Höhe von – 24,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,5 Mio. Euro).

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

### • Steuern vom Einkommen und Ertrag

Mio. Euro	Q3 2024	Q3 2023	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Laufende Ertragsteuern	-0,5	-2,8	-0,9	-8,2
Latente Steuern	-23,4	-13,5	2,5	258,8
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>-23,9</b>	<b>-16,3</b>	<b>1,6</b>	<b>250,6</b>

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 21,86 % gemäß der Konzern-Steuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 21,1 %).

### 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:

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

Mio. Euro	Q3 2024	Q3 2023	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Nettokalnmieten	215,9	209,2	643,8	623,5
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-5,8	-7,0	-16,5	-16,8
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-28,7	-26,8	-86,2	-79,4
Wertberichtigungen Mietforderungen	-5,6	-4,3	-13,5	-14,0
Sonstiges	3,7	5,8	-2,2	0,8
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,6	0,6	4,9	2,8
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)</b>	<b>180,1</b>	<b>177,5</b>	<b>530,3</b>	<b>516,9</b>
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)</b>	<b>2,1</b>	<b>5,6</b>	<b>1,6</b>	<b>23,1</b>
Personalaufwand – Verwaltung	-10,1	-8,0	-28,7	-23,0
Sachaufwand	-4,6	-7,0	-16,1	-19,1
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	0,3	4,0	4,5	9,4
<b>Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)</b>	<b>-14,4</b>	<b>-11,0</b>	<b>-40,3</b>	<b>-32,7</b>
<b>Andere Erträge (bereinigt)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>167,8</b>	<b>172,1</b>	<b>491,7</b>	<b>507,3</b>
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-37,0	-31,9	-104,9	-94,9
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-0,1	-1,9	-0,2	-4,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-27,3	-16,1	-77,5	-63,7
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	1,7	-	9,1	-
Aktivierte Eigenleistungen	7,7	5,5	14,0	11,4
<b>FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>112,8</b>	<b>127,7</b>	<b>332,2</b>	<b>355,5</b>
Nicht beherrschende Anteile	-1,4	-1,1	-2,9	-2,9
<b>FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>111,4</b>	<b>126,6</b>	<b>329,3</b>	<b>352,6</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	-2,3	1,0	-2,3	0,4
Zahlungswirksame Ertragssteuern FFO II	-1,0	-0,9	-2,3	-3,6
<b>FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)</b>	<b>108,1</b>	<b>126,7</b>	<b>324,7</b>	<b>349,4</b>
Capex (recurring)	-69,1	-68,3	-177,3	-175,7
<b>AFFO (Capex-adjustierter FFO I)</b>	<b>42,3</b>	<b>58,3</b>	<b>152,0</b>	<b>176,9</b>

Der AFFO liegt im Berichtszeitraum mit 152,0 Mio. Euro um -14,1 % niedriger als im Vergleichszeitraum (Vergleichszeitraum: 176,9 Mio. Euro). Der Rückgang des AFFO beruht neben gestiegenen Ausgaben

für Instandhaltung und Zinsen vor allem auf dem Wegfall des Ergebnisses aus der LEG-eigenen Stromproduktion.

# 13 ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

## 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	Q3 2024	Q3 2023	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	95,1	57,3	8,3	- 972,8
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 0,8	- 1,1	292,6	1.495,0
Ergebnis aus der Bewertung von anderen Finanzanlagen	- 46,2	43,1	- 28,1	50,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	1,2	0,4	2,7	1,4
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,8	1,0	2,1	3,7
Wertminderung Geschäfts- oder Firmenwert	-	-	-	-
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	27,3	0,7	24,8	- 0,2
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,0	- 0,2	0,0	0,0
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	0,1	- 0,3	- 67,5	- 316,6
Refinanzierungsaufwendungen	-	-	-	-
Übrige nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	0,0	- 0,2	0,0	- 0,4
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,6	0,7	1,9	1,8
<b>EPRA-Periodenergebnis</b>	<b>78,1</b>	<b>101,4</b>	<b>236,8</b>	<b>262,1</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	74.469.665	74.109.276	74.238.749	74.109.276
EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) (in Euro)	1,05	1,37	3,19	3,54
Potenziell verwässernde Aktien	-	-	-	-
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	-	-	-	-
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	-	-	-	-
<b>EPRA-Periodenergebnis (verwässert)</b>	<b>78,1</b>	<b>101,4</b>	<b>236,8</b>	<b>262,1</b>
Anzahl verwässerter Aktien	74.469.665	74.109.276	74.238.749	74.109.276
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) (in Euro)</b>	<b>1,05</b>	<b>1,37</b>	<b>3,19</b>	<b>3,54</b>

### • Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Mio. Euro	30.09.2024	31.12.2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.761,9	18.101,8
Andere langfristige Vermögenswerte	590,0	559,0
Langfristige Vermögenswerte	18.351,9	18.660,8
Forderungen und übrige Vermögenswerte	646,5	287,4
Flüssige Mittel	462,9	277,5
Kurzfristige Vermögenswerte	1.109,4	564,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	253,5	77,9
<b>Summe Aktiva</b>	<b>19.714,8</b>	<b>19.303,6</b>
Eigenkapital	7.338,9	7.488,2
Finanzschulden (langfristig)	7.969,0	8.004,4 <sup>1</sup>
Andere langfristige Schulden	2.092,9	2.102,3 <sup>1</sup>
Langfristiges Fremdkapital	10.061,9	10.106,7 <sup>1</sup>
Finanzschulden (kurzfristig)	1.831,0	1.371,4 <sup>1</sup>
Andere kurzfristige Schulden	483,0	337,3 <sup>1</sup>
Kurzfristiges Fremdkapital	2.314,0	1.708,7 <sup>1</sup>
<b>Summe Passiva</b>	<b>19.714,8</b>	<b>19.303,6</b>

<sup>1</sup> Vorjahreszahl angepasst

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden zum 30. Juni 2024 neu bewertet. Der vor allem hieraus resultierende Bewertungseffekt in Höhe von - 292,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: - 1.495,0 Mio. Euro) trägt maßgeblich zum Rückgang des Postens gegenüber dem 31. Dezember 2023 bei. Weiterhin wirken sich Zugänge aus Ankäufen in Höhe von 40,1 Mio. Euro (ratierliche Zahlungen für Neubauprojekte), Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 169,5 Mio. Euro und Umbuchungen in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte mit 260,2 Mio. Euro aus.

Investitionen in kurzfristige Geldanlagen (276,4 Mio. Euro), ermöglicht durch die Ausgabe der Wandelanleihe, und die Abgrenzung von noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 93,3 Mio. Euro sowie gegenläufig der Rückgang der Mietforderungen (-7,7 Mio. Euro) treiben maßgeblich die Entwicklung der Forderungen und übrigen Vermögenswerte.

Zum 30. September 2024 betragen die Flüssigen Mittel (462,9 Mio. Euro) und die in den Forderungen und übrigen Vermögenswerten enthaltenen kurzfristigen Geldanlagen (404,4 Mio. Euro) zusammen 867,3 Mio. Euro.

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2023 ist im Wesentlichen durch das Gesamtperiodenergebnis von 4,7 Mio. Euro, die Kapitalerhöhung aus der Aktiendividende (28,4 Mio. Euro) und die Dividendenausschüttung (- 181,6 Mio. Euro) geprägt.

Die lang- und kurzfristigen Finanzschulden sind gegenüber dem Vergleichsstichtag um 424,2 Mio. Euro angestiegen. Hierfür verantwortlich sind vor allem planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von Bankdarlehen mit – 465,1 Mio. Euro, Aufnahmen von neuen Darlehen (418,2 Mio. Euro) sowie die Begebung einer Wandelanleihe mit einem Buchwert von 462,2 Mio. Euro per 30. September 2024.

Während sich der Rückgang der anderen langfristigen Schulden insbesondere aus der Auflösung der passiven latenten Steuern (– 2,5 Mio. Euro), einer Reduzierung der Pensionsverpflichtungen (– 2,2 Mio. Euro) und der Bewertung der Derivate (– 11,0 Mio. Euro) ergibt, steigen innerhalb der anderen kurzfristigen Schulden die Lieferverbindlichkeiten (+ 19,4 Mio. Euro), die Derivate (+ 66,5 Mio. Euro) und die erhaltenen Anzahlungen (+ 63,5 Mio. Euro).

Das Restlaufzeitenprofil basierend auf den vertraglich festgelegten bzw. vereinbarten Fälligkeiten der Finanzschulden stellt sich zum 30. September wie folgt dar:

- **Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung**

Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
30.09.2024	832,9	4.481,9	4.378,4	<b>9.693,2</b>
31.12.2023	438,5	4.450,7	4.375,7	<b>9.264,9</b>

Aufgrund einer Änderung des IAS 1 kommt es zu einer Verschiebung der Fristigkeiten der Finanzschulden vom mittelfristigen Bereich in den kurzfristigen Bereich.

Gemäß der Änderung des IAS 1.69 i. V. m. IAS 1.76 A/B wurden die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen als kurzfristige Schulden ausgewiesen, da eine Wandlung des Instruments technisch jederzeit möglich ist und zudem eine Barausgleichsoption seitens der LEG existiert. Die Verschiebung der Fristigkeiten ist unabhängig von der ökonomischen Sichtweise vorzunehmen.

Dies führt zum 30. September 2024 zu einer Verschiebung von 991,7 Mio. Euro (Vorjahr: 925,7 Mio. Euro) vom mittelfristigen und langfristigen Bereich in die kurzfristigen Finanzschulden, die aus der im Jahr 2028 fälligen Wandelschuldverschreibung sowie aus der im Berichtszeitraum begebenen, im Jahr 2030 fälligen Wandelschuldverschreibung resultiert.

Entsprechend stellt sich das Restlaufzeitenprofil nach Änderung des IAS 1 nun wie folgt dar:

- **Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung**

Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
30.09.2024	1.824,6	3.929,6	3.939,0	<b>9.693,2</b>
31.12.2023	1.364,2 <sup>1</sup>	3.525,0 <sup>1</sup>	4.375,7	<b>9.264,9</b>

<sup>1</sup> Vorjahreszahl angepasst.

Die Neuklassifizierung der Restlaufzeiten nach IAS 1 hat keinen Einfluss auf die vertraglich festgelegten Restlaufzeiten aus den eingegangenen Finanzverbindlichkeiten.

## 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 30. September 2024 einen EPRA-NTA in Höhe von 9.264,6 Mio. Euro bzw. 124,41 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 30. September 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	30.09.2024 EPRA-NRV	30.09.2024 EPRA-NTA	30.09.2024 EPRA-NDV	31.12.2023 EPRA-NRV	31.12.2023 EPRA-NTA	31.12.2023 EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	7.313,9	7.313,9	7.313,9	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>7.342,4</b>	<b>7.342,4</b>	<b>7.342,4</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	1.942,2	1.935,4	–	1.943,4	1.935,2	–
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	– 9,2	– 9,2	–	– 42,0	– 42,0	–
Immaterielle Vermögenswerte	–	– 4,0	–	–	– 5,0	–
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	–	–	405,1	–	–	744,0
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	–	–	– 88,5	–	–	– 156,7
Geschätzte Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	1.744,1	–	–	1.759,4	–	–
<b>NAV</b>	<b>11.019,5</b>	<b>9.264,6</b>	<b>7.659,0</b>	<b>11.152,5</b>	<b>9.379,9</b>	<b>8.079,0</b>
Verwässerte Anzahl Stammaktien	74.469.665	74.469.665	74.469.665	74.109.276	74.109.276	74.109.276
<b>NAV pro Aktie</b>	<b>147,97</b>	<b>124,41</b>	<b>102,85</b>	<b>150,49</b>	<b>126,57</b>	<b>109,01</b>

## Loan to Value Verhältnis (LTV)

Zum 30. September 2024 hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2023 sowohl die Nettoverschuldung als auch das Immobilienvermögen verringert, wodurch sich ein nahezu unverändertes Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 48,5 % ergibt (31. Dezember 2023: 48,4 %).

### • Loan to Value Verhältnis

Mio. Euro	30.09.2024	31.12.2023
Finanzschulden	9.800,0	9.375,8
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	13,1	15,9
Abzüglich flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	867,3	405,5
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>8.919,6</b>	<b>8.954,4</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.761,9	18.101,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	253,5	77,9
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	368,1	340,1
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>18.383,5</b>	<b>18.519,8</b>
<b>Loan to Value Verhältnis (LTV) in %</b>	<b>48,5</b>	<b>48,4</b>

## EPRA-LTV

Im Vergleich zum LTV werden hybride Schuldinstrumente mit Eigenkapitalkomponente wie Pflichtwandelschuldverschreibungen 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 30. September 2024

Mio. Euro	Konzern-LTV	Anteil Assoziierte Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile	Gesamt- summe
Bankdarlehen	3.974,0	142,5	- 34,2	4.082,3
Hybride Finanzinstrumente	1.450,0	-	- 0,1	1.449,9
Anleihen	4.480,0	69,1	-	4.549,1
Nettoverschuldlichkeiten	-	11,1	-	11,1
Eigegenutzte Immobilien (Schulden)	57,8	-	-	57,8
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	462,9	0,7	- 12,5	451,1
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>9.498,9</b>	<b>222,0</b>	<b>- 21,8</b>	<b>9.699,1</b>
Eigegenutzte Immobilien	83,1	-	- 0,2	82,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.642,2	410,5	- 155,0	17.897,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	253,5	5,9	- 2,7	256,7
Anlagen im Bau	119,7	2,2	0,0	121,9
Immaterielle Vermögenswerte	4,0	0,0	0,0	4,0
Nettoforderungen	359,1	-	6,8	365,9
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>18.461,6</b>	<b>418,6</b>	<b>- 151,1</b>	<b>18.729,1</b>
<b>EPRA-LTV</b>	<b>51,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51,8</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
Nettoverschuldlichkeiten	-	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>-</b>	<b>-</b>	<b>50,4</b>



## Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 10,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: – 969,9 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 7.338,9 Mio. Euro (Vergleichsstichtag: 7.488,2 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 37,2 % (Vergleichsstichtag: 38,8 %).

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

### • Kapitalflussrechnung

Mio. Euro	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	286,6	306,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 373,8	– 235,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	272,6	– 127,7
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>185,4</b>	<b>– 56,5</b>

Im Berichtszeitraum wirken sich gestiegene Nettokaltmieten und Nebenkostenvorauszahlungen positiv auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aus, während gegenläufig vor allem erhöhte Kosten für Instandhaltung, Zinsen und Personal einen Rückgang des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bewirken.

Im Wesentlichen tragen Investitionen in kurzfristige Finanzmittel von – 276,0 Mio. Euro, Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios mit Auszahlungen in Höhe von – 224,2 Mio. Euro und von – 9,8 Mio. Euro für selbstgenutztes Anlagevermögen zum Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von – 373,8 Mio. Euro bei. Gegenläufig wirken Einzahlungen für veräußerte Objekte in Höhe von 139,5 Mio. Euro.

In den ersten neun Monaten 2024 sind die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 272,6 Mio. Euro die Begebung einer Wandelanleihe (494,9 Mio. Euro) und die Aufnahme neuer Darlehen (418,2 Mio. Euro) sowie gegenläufig die Rückführung von Bankdarlehen (– 465,1 Mio. Euro) und die Barausschüttung an die Aktionäre (– 153,2 Mio. Euro).

Die Zahlungsfähigkeit der LEG war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

## Risiko- und Chancenbericht

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

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

## Prognosebericht

### Geschäftsjahr 2024

Mit der Veröffentlichung der Ergebnisse für das erste Halbjahr 2024 hatte die LEG die Prognose für den AFFO auf eine Bandbreite von 190 Mio. Euro bis 210 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2024 erhöht (zuvor: Bandbreite von 180 Mio. Euro bis 200 Mio. Euro). Gleichzeitig hatte die LEG den Prognosewert für die Investitionen für das Geschäftsjahr 2024 auf ca. 34 Euro je Quadratmeter angehoben (zuvor: ca. 32 Euro je Quadratmeter). Die weiteren Ziele wurden bestätigt.

Auf Basis der Entwicklung seit dieser Anpassung sieht die LEG sich insgesamt gut aufgestellt, ihre Ergebnisziele 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 190 Mio. Euro – 210 Mio. Euro
Bereinigte EBITDA-Marge	ca. 77 %
LTV	mittelfristiges Ziel max. 45 %
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	3,2 % – 3,4 %
Investitionen	ca. 34 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

### Geschäftsjahr 2025

Mit der Berichterstattung zum Q3-2024 veröffentlicht die LEG erstmals eine Prognose für das Geschäftsjahr 2025:

#### • Ausblick 2025

AFFO	Bandbreite von 205 Mio. Euro – 225 Mio. Euro
Bereinigte EBITDA-Marge	ca. 76 %
LTV	mittelfristiges Ziel max. 45 %
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	3,4 % – 3,6 %
Investitionen	> 35 Euro je qm

## Konzernbilanz

### • Konzernbilanz – Aktiva

Mio. Euro	30.09.2024	31.12.2023
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>18.351,9</b>	<b>18.660,8</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.761,9	18.101,8
Sachanlagen	140,0	139,8
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	4,0	5,0
Anteile an assoziierten Unternehmen	14,2	13,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	372,1	355,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	19,0	5,2
Aktive latente Steuern	40,7	39,7
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.109,4</b>	<b>564,9</b>
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	11,6	4,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	623,5	272,8
Forderungen aus Ertragsteuern	11,4	9,8
Flüssige Mittel	462,9	277,5
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>253,5</b>	<b>77,9</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>19.714,8</b>	<b>19.303,6</b>

### • Konzernbilanz – Passiva

Mio. Euro	30.09.2024	31.12.2023
<b>Eigenkapital</b>	<b>7.338,9</b>	<b>7.488,2</b>
Gezeichnetes Kapital	74,5	74,1
Kapitalrücklage	1.283,3	1.255,3
Kumulierte sonstige Rücklagen	5.956,1	6.133,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	7.313,9	7.463,2
Nicht beherrschende Anteile	25,0	25,0
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>10.061,9</b>	<b>10.106,7<sup>1</sup></b>
Pensionsrückstellungen	99,7	101,9
Sonstige Rückstellungen	4,8	3,4
Finanzschulden	7.969,0	8.004,4 <sup>1</sup>
Sonstige Schulden	75,6	81,7 <sup>1</sup>
Passive latente Steuern	1.912,8	1.915,3
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>2.314,0</b>	<b>1.708,7<sup>1</sup></b>
Pensionsrückstellungen	5,1	6,7
Sonstige Rückstellungen	33,3	30,4
Steuerrückstellungen	0,0	0,0
Finanzschulden	1.831,0	1.371,4 <sup>1</sup>
Sonstige Schulden	436,7	292,2 <sup>1</sup>
Steuerschulden	7,9	8,0
<b>Summe Passiva</b>	<b>19.714,8</b>	<b>19.303,6</b>

<sup>1</sup> Vorjahreszahl angepasst

## Konzerngesamtergebnisrechnung

### Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. Euro	Q3 2024	Q3 2023	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>158,5</b>	<b>163,4</b>	<b>461,6</b>	<b>450,3</b>
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	323,2	311,3	962,9	937,9
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-164,7	-147,9	-501,3	-487,6
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>-2,4</b>	<b>-1,2</b>
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	35,4	13,5	86,7	52,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-35,4	-13,5	-86,7	-52,3
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,0	-0,3	-2,4	-0,9
<b>Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>0,8</b>	<b>1,1</b>	<b>-292,6</b>	<b>-1.495,0</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,2</b>
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-	-	-
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-	-	-
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,2	-0,1	-0,3	-0,2
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>1,8</b>	<b>5,5</b>	<b>1,2</b>	<b>22,7</b>
Erlöse aus sonstigen Leistungen	4,0	8,7	8,9	31,8
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-2,2	-3,2	-7,7	-9,1
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>-15,6</b>	<b>-15,9</b>	<b>-47,4</b>	<b>-44,5</b>
<b>Andere Erträge</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>144,2</b>	<b>153,8</b>	<b>120,2</b>	<b>-1.067,8</b>
Zinserträge	3,8	6,2	13,4	9,4
Zinsaufwendungen	-47,2	-41,7	-136,9	-118,9
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	46,3	-43,1	36,9	-43,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-27,3	-0,7	-24,8	0,2
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>119,8</b>	<b>74,5</b>	<b>8,8</b>	<b>-1.220,5</b>
Ertragsteuern	-23,9	-16,3	1,6	250,6
<b>Periodenergebnis</b>	<b>95,9</b>	<b>58,2</b>	<b>10,4</b>	<b>-969,9</b>
<b>Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)</b>	<b>-16,8</b>	<b>3,9</b>	<b>-5,7</b>	<b>2,2</b>
<b>Posten, die in den Gewinn/Verlust umgliedert werden</b>				
<b>Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen</b>	<b>-14,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-6,9</b>	<b>-2,0</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-17,4	0,0	-8,4	-2,5
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	3,3	0,0	1,5	0,5
<b>Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgliedert werden</b>				
<b>Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen</b>	<b>-2,7</b>	<b>3,9</b>	<b>1,2</b>	<b>4,2</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	-3,9	5,6	1,8	6,0
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	1,2	-1,7	-0,6	-1,8
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>79,1</b>	<b>62,1</b>	<b>4,7</b>	<b>-967,7</b>
<b>Vom Periodenergebnis entfallen auf:</b>				
Nicht beherrschende Anteile	0,8	0,9	2,1	2,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	95,1	57,3	8,3	-972,8
<b>Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:</b>				
Nicht beherrschende Anteile	0,8	0,9	2,1	2,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	78,3	61,2	2,6	-970,6
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro</b>	<b>1,28</b>	<b>0,77</b>	<b>0,11</b>	<b>-13,13</b>
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in Euro</b>	<b>1,28</b>	<b>0,77</b>	<b>0,11</b>	<b>-13,13</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	-	-	- 972,8	-	-	- 972,8	2,9	- 969,9
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	4,2	- 2,0	2,2	0,0	2,2
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 972,8</b>	<b>4,2</b>	<b>- 2,0</b>	<b>- 970,6</b>	<b>2,9</b>	<b>- 967,7</b>
Sonstiges	-	-	1,3	-	-	1,3	-	1,3
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-	-
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	- 2,3	- 2,3
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	- 0,8	- 0,8
<b>Stand zum 30.09.2023</b>	<b>74,1</b>	<b>1.751,1</b>	<b>6.242,7</b>	<b>- 12,2</b>	<b>33,6</b>	<b>8.089,3</b>	<b>25,1</b>	<b>8.114,4</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	-	-	8,3	-	-	8,3	2,1	10,4
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	1,2	- 6,9	- 5,7	0,0	- 5,7
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,3</b>	<b>1,2</b>	<b>- 6,9</b>	<b>2,6</b>	<b>2,1</b>	<b>4,7</b>
Sonstiges	-	-	1,3	-	-	1,3	-	1,3
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	0,4	28,0	-	-	-	28,4	-	28,4
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	- 1,4	- 1,4
Ausschüttungen	-	-	- 181,6	-	-	- 181,6	- 0,7	- 182,3
<b>Stand zum 30.09.2024</b>	<b>74,5</b>	<b>1.283,3</b>	<b>5.971,1</b>	<b>- 17,6</b>	<b>2,6</b>	<b>7.313,9</b>	<b>25,0</b>	<b>7.338,9</b>

## Konzernkapitalflussrechnung

### • Konzernkapitalflussrechnung

Mio. Euro	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>120,2</b>	<b>- 1.067,8</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	12,4	14,5
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	292,6	1.495,0
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,1	0,3
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	- 0,1	0,1
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	- 0,5	- 1,1
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	13,3	18,1
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	- 95,7	- 132,5
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	41,2	73,1
Zinsauszahlungen	- 117,6	- 101,2
Zinseinzahlungen	12,7	6,3
Erhaltene Beteiligungserträge	8,8	6,8
Erhaltene Steuern	2,5	0,0
Gezahlte Steuern	- 3,3	- 4,9
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>286,6</b>	<b>306,7</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 224,2	- 279,2
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	139,5	47,5
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	- 9,8	- 9,3
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,1	0,0
Veränderungen der kurz- und langfristigen Geldanlagen	- 276,0	20,3
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	- 3,4	- 14,8
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 373,8</b>	<b>- 235,5</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Aufnahme von Bankdarlehen	418,2	2,3
Tilgung von Bankdarlehen	- 465,1	- 189,8
Begebung von Wandel- und Unternehmensanleihen	494,9	70,3
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 5,7	- 7,3
Übrige Auszahlungen	- 14,1	- 0,7
Ausschüttungen an Aktionäre	- 153,2	-
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen	- 2,4	- 2,5
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>272,6</b>	<b>- 127,7</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>185,4</b>	<b>- 56,5</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	277,5	362,2
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>462,9</b>	<b>305,7</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelbestands</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	462,9	305,7
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>462,9</b>	<b>305,7</b>

## Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2024

### 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 30. September 2024 hielt die LEG 166.772 (30. September 2023: 168.406) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (166.280 (30. September 2023: 167.864) 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 Ergebnisse aus Vermietung und Verpachtung sind dabei weitgehend unabhängig von saisonalen Einflüssen.

### 3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG Immobilien SE angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. September 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. Die Änderungen des IAS 1 führen zu einer Verschiebung der Fristigkeiten der Finanzschulden sowie der eingebetteten Derivate der Wandelanleihen vom mittelfristigen Bereich in den kurzfristigen Bereich. Gemäß der Änderung nach IAS 1.69 i. V. m. IAS 1.76 A/B wurden die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen als kurzfristige Schulden ausgewiesen, da eine Wandlung des Instruments technisch jederzeit möglich ist. Die Änderungen sind zudem retrospektiv auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 anzuwenden.

### 4. Veränderungen im Konzern

Die LEG Properties B.V. (vormals: Soldappart B.V.) wurde am 13. Dezember 2023 gegründet und zum 1. April 2024 erstkonsolidiert.

Die LEG-LEITWerk GmbH wurde am 29. August 2024 gegründet und zum 31. August 2024 erstkonsolidiert.

### 5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

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

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

## 6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 30. Juni 2024 hielt die LEG 165.299 Wohnungen und 1.473 Gewerbeeinheiten im Bestand (166.280 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 30.09.2024

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 <sup>1</sup>	40,1	15,4	20,7	0,0	4,0	0,0	–	–
Sonstige Zugänge	174,3	57,0	69,9	44,1	3,6	0,3	– 0,6	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	– 260,2	– 97,2	– 91,0	– 47,4	– 11,1	– 13,1	– 0,1	– 0,3
Umgliederung in Sachanlagen	– 1,7	–	–	– 0,1	– 1,6	–	–	–
Umgliederung aus Sachanlagen	0,2	0,1	–	0,1	–	–	–	–
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	– 292,6	– 94,4	– 94,2	– 55,4	– 11,3	– 17,7	– 20,3	0,7
Abgang	–	–	–	–	–	–	–	–
Umgliederung	–	–	– 48,0	–	48,0	– 0,1	0,1	–
<b>Buchwert zum 30.09.2024</b>	<b>17.761,9</b>	<b>7.179,4</b>	<b>6.411,8</b>	<b>3.317,9</b>	<b>271,9</b>	<b>347,6</b>	<b>192,1</b>	<b>41,1</b>

<sup>1</sup> Zukäufe enthalten ausschließlich auslaufende Neubaumaßnahmen.

<b>Bewertungsergebnis zum 30.09.2024 (in Mio. Euro)</b>	<b>– 292,6</b>
– Hierauf entfallen auf per 30.09.2024 im Bestand befindliche Immobilien:	– 292,8
– Hierauf entfallen auf bis 30.09.2024 abgegangene Immobilien:	0,2

### • 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 30. Juni 2024. Zum 30. September 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 des Immobilienbestands der LEG beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Soweit notwendig, erfolgt eine Neubewertung des Immobilienbestands. Nach den Ergebnissen dieser Prüfung ist zum 30. September 2024 keine Wertanpassung erforderlich.



Die nachstehenden Tabellen zeigen die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum 30. Juni 2024 und 31. Dezember 2023:

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

30.06.2024	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
Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	7.154	DCF	4,10	9,41	16,26	5,61	12,87	17,71	141	344	522
Stabile Märkte	6.405	DCF	1,92	8,03	14,54	8,48	12,82	17,70	211	342	531
Märkte mit höheren Renditen	3.323	DCF	1,58	6,87	10,33	6,41	13,10	17,59	171	346	522
Gewerbeimmobilien	280	DCF	1,00	8,05	27,00	4,00	6,81	13,21	1	318	11.308
Erbbaurechte	192	DCF	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	351	DCF	–	–	–	38,72	82,04	100,88	44	44	45
Unbebaute Flächen		Ertragswert-/Vergleichswertverfahren									
	41		–	–	–	–	–	–	0	4	10
<b>Gesamtportfolio (IAS 40)<sup>1</sup></b>	<b>17.746</b>	<b>DCF</b>	<b>1,00</b>	<b>7,97</b>	<b>27,00</b>	<b>4,00</b>	<b>19,80</b>	<b>100,88</b>	<b>0</b>	<b>313</b>	<b>11.308</b>

<sup>1</sup> Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2024 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 229,3 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

<sup>2</sup> Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 31.03.2024 zum Bewertungsstichtag 30.06.2024.

30.06.2024	Bewertungsparameter											
	stabilisierte Leerstandsquote %			Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien												
Wachstumsmärkte	1,0	1,7	6,0	3,3	4,8	11,0	2,5	5,0	12,1	1,2	1,6	1,8
Stabile Märkte	1,5	2,6	7,0	3,5	5,1	9,3	2,1	5,6	12,1	1,1	1,4	1,8
Märkte mit höheren Renditen	1,5	4,4	9,0	1,4	5,0	12,5	3,2	6,0	13,4	1,0	1,3	1,6
Gewerbeimmobilien	1,0	2,3	8,0	3,0	6,8	10,5	3,2	7,4	11,8	1,1	1,5	1,8
Erbbaurechte	–	–	–	3,7	4,9	9,0	–	–	–	–	–	–
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	–	–	–	4,8	4,9	7,4	3,5	7,7	13,5	1,0	1,4	1,8
Unbebaute Flächen	–	–	–	4,4	5,0	6,0	5,9	11,3	12,3	1,0	1,4	1,7
<b>Gesamtportfolio (IAS 40)<sup>1</sup></b>	<b>1,0</b>	<b>3,0</b>	<b>9,0</b>	<b>1,4</b>	<b>5,0</b>	<b>12,5</b>	<b>2,1</b>	<b>5,8</b>	<b>13,5</b>	<b>1,0</b>	<b>1,4</b>	<b>1,8</b>

<sup>1</sup> Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2024 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 229,3 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

• 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	
Wohnimmobilien												
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	
Gewerbeimmobilien												
Erbbaurechte	240	DCF	1,00	7,91	27,00	4,00	6,89	13,21	1	335	11.308	
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten												
	378	DCF	–	–	–	38,72	82,14	100,88	44	44	45	
Unbebaute Flächen												
	28	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	–	–	–	–	–	–	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. Euro, 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
Wohnimmobilien												
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
Gewerbeimmobilien												
Erbbaurechte	–	–	–	3,3	4,6	9,9	–	–	–	–	–	–
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten												
	–	–	–	4,2	4,7	6,1	3,0	7,5	12,7	1,0	1,4	1,9
Unbebaute Flächen												
	–	–	–	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. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Hinsichtlich der Bewertungsmethodik wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 verwiesen.

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

Unter den Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden zum 30. September 2024 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von 12,6 Mio. Euro ausgewiesen. Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, Pkw-Leasing, Wärmecontracting, Mess- und Meldetechnik, IT-Peripheriegeräten sowie Software. Im Berichtszeitraum sind Nutzungsrechte in Höhe von 2,4 Mio. Euro zugegangen.

### • Nutzungsrechte Leasing

Mio. Euro	30.09.2024	31.12.2023
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	1,0	1,4
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	7,1	9,0
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,3	4,5
<b>Sachanlagen</b>	<b>12,4</b>	<b>14,9</b>
Nutzungsrechte Software	0,2	0,4
<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>
<b>Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen</b>	<b>12,6</b>	<b>15,3</b>

Die flüssigen Mittel beinhalten im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten sowie Geldmarktfonds. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf der Anlage der durch die Begebung einer Wandelschuldverschreibung generierten Mittel in Geldmarktfonds. Die Veränderung der Bestandteile des Konzerneigenkapitals ist aus der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

### • Finanzschulden

Mio. Euro	30.09.2024	31.12.2023
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	9.693,2	9.264,9
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	106,8	110,9
<b>Finanzschulden</b>	<b>9.800,0</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 30. September 2024 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 9.693,2 Mio. Euro ausgewiesen. In den ersten drei Quartalen 2024 wurden eine Wandelschuldverschreibung mit einem Nominal von 500 Mio. Euro (462,2 Mio. Euro IFRS Buchwert) sowie Darlehen in Höhe von 418,2 Mio. Euro valutiert. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 471,7 Mio. Euro sowie die Amortisation von Transaktionskosten.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten zum Stichtag folgende Kapitalmarktinstrumente:

### • Kapitalmarktinstrumente zum 30.09.2024

Mio. Euro	IFRS-Buchwert	Nominalwert
Wandelschuldverschreibung 2024/2030	462,2	500,0
Wandelschuldverschreibung 2020/2028	536,5	550,0
Wandelschuldverschreibung 2017/2025	398,0	400,0
Anleihe 2023/2029	85,2	100,0
Anleihe 2023/2031	74,2	100,0
Anleihe 2022/2026	499,9	500,0
Anleihe 2022/2029	499,0	500,0
Anleihe 2022/2034	500,2	500,0
Anleihe 2021/2032	497,5	500,0
Anleihe 2021/2031	597,0	600,0
Anleihe 2021/2033	597,6	600,0
Anleihe 2019/2034	300,3	300,0
Anleihe 2019/2027	501,3	500,0

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

Die Veränderung der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Leasingverbindlichkeiten für Mess- und Meldetechnik. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 1,5 Mio. Euro ergeben.

### • Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
30.09.2024	1.824,6	3.929,6	3.939,0	9.693,2
31.12.2023	1.364,2 <sup>1</sup>	3.525,0 <sup>1</sup>	4.375,7	9.264,9

<sup>1</sup> Vorjahreszahl angepasst

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. Des Weiteren führte die Änderung des IAS 1 zu einer Verschiebung der Fristigkeiten der Finanzschulden vom mittelfristigen Bereich in den kurzfristigen Bereich. Gemäß der Änderung des IAS 1.69 i. V. m. IAS 1.76 A/B wurden die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen als kurzfristige Schulden ausgewiesen, da eine Wandlung des Instruments technisch jederzeit möglich ist und zudem eine Barausgleichsoption seitens der LEG existiert. Die Verschiebung der Fristigkeiten ist unabhängig von der ökonomischen Sichtweise vorzunehmen.

Dies führt zum 30. September 2024 zu einer Verschiebung von 991,7 Mio. Euro (Vorjahr: 925,7 Mio. Euro) vom mittelfristigen und langfristigen Bereich in die kurzfristigen Finanzschulden, die aus der im Jahr 2028 fälligen Wandelschuldverschreibung sowie aus der im Berichtszeitraum begebenen, im Jahr 2030 fälligen Wandelschuldverschreibung resultiert.

Die Neuklassifizierung der Restlaufzeiten nach IAS 1 hat keinen Einfluss auf die vertraglich festgelegten Restlaufzeiten aus den eingegangenen Finanzverbindlichkeiten.

## 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. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Nettokaltmieten	643,8	623,5
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	- 16,5	- 16,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	- 77,5	- 63,7
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	- 86,2	- 79,4
Wertberichtigung Mietforderungen	- 13,5	- 14,0
Abschreibungen	- 9,4	- 11,5
Sonstiges	20,9	12,2
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>461,6</b>	<b>450,3</b>
<b>Net Operating Income Margin (in %)</b>	<b>71,7</b>	<b>72,2</b>
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	4,9	2,8
Abschreibungen	9,4	11,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	77,5	63,7
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	- 9,1	-
Aktivierete Eigenleistungen	- 14,0	- 11,4
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)</b>	<b>530,3</b>	<b>516,9</b>
<b>Net Operating Income Margin (bereinigt in %)</b>	<b>82,4</b>	<b>82,9</b>

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 11,3 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 20,3 Mio. Euro. Die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 3,2 % zulegen. Zudem führen unter anderem die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel zu einem Anstieg im Bereich Sonstiges um 8,7 Mio. Euro. Gegenläufig wirken sich die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen um 13,8 Mio. Euro sowie die Erhöhung der Personalaufwendungen aus Vermietung und Verpachtung um 6,8 Mio. Euro aufgrund von Tarifierhöhungen sowie zusätzlich gewährten Inflationsausgleichsprämien aus.

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

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

### • Abschreibungsaufwand Leasing

Mio. Euro	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Nutzungsrechte Gebäude	0,2	0,2
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	1,9	2,9
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,1	2,1
<b>Abschreibungsaufwand Leasing</b>	<b>4,2</b>	<b>5,2</b>

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

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. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	86,7	52,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 86,7	- 52,3
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 2,4	- 0,9
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>- 2,4</b>	<b>- 1,2</b>

## Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist zum 30. Juni 2024 durchgeführt worden. Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum – 292,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: – 1.495,0 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. der bewerteten Ankäufe) entspricht dies einem Rückgang von – 1,6 % (Vergleichszeitraum: – 7,4 %). Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5-Objekten) liegt zum 30. September 2024 inkl. Ankäufen (enthalten ausschließlich auslaufende Neubaumaßnahmen) bei 1.617 Euro je qm (31. Dezember 2023: 1.619 Euro je qm).

## Verwaltungs- und andere Aufwendungen

### • Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. Euro	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 14,5	– 17,2
Personalaufwand – Verwaltung	– 28,7	– 23,0
Bezogene Leistungen	– 1,6	– 1,9
Abschreibungen	– 2,6	– 2,4
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>– 47,4</b>	<b>– 44,5</b>
Abschreibungen	2,6	2,4
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	4,5	9,4
<b>Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)</b>	<b>– 40,3</b>	<b>– 32,7</b>

Die gestiegenen Personalaufwendungen ergeben sich aus Tarifierhöhungen, gewährten Inflationsausgleichsprämien sowie Erhöhung der Rückstellungen für die LTI-Komponente der Vorstandsvergütung. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind somit in den ersten neun Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 7,6 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. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Nutzungsrechte Gebäude	0,3	0,3
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,2	0,2
Nutzungsrechte Software	0,2	0,2
<b>Abschreibungsaufwand Leasing</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>

## Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

### • Zinserträge

Mio. Euro	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Zinserträge aus Bankguthaben	7,5	3,7
Erträge aus Ausleihungen	0,2	0,1
Zinserträge aus sonstigen Finanzinstrumenten	0,4	3,0
Übrige Zinserträge	5,3	2,6
<b>Zinserträge</b>	<b>13,4</b>	<b>9,4</b>

Die Zinserträge sind gegenüber dem Vergleichszeitraum um 4,0 Mio. Euro auf 13,4 Mio. Euro gestiegen. Der Anstieg der Zinserträge beruht im Wesentlichen auf höheren Zinsen für Geldanlagen.

### • Zinsaufwendungen

Mio. Euro	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	– 113,7	– 97,7
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	– 16,6	– 15,0
Vorfälligkeitsentschädigungen	–	0,0
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	0,0	0,0
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	– 2,5	– 2,8
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	– 0,1	– 0,1
Zinsaufwendungen aus dem Finanzierungsleasing	– 1,8	– 1,9
Übrige Zinsaufwendungen	– 2,2	– 1,4
<b>Zinsaufwendungen</b>	<b>– 136,9</b>	<b>– 118,9</b>

Der Anstieg der Zinsaufwendungen um – 18,0 Mio. Euro auf – 136,9 Mio. Euro beruht im Wesentlichen auf den Valutierungen nach dem Vergleichszeitraum sowie einem erhöhten Zinsniveau.

## Ertragsteuern

### • Steuern vom Einkommen und Ertrag

Mio. Euro	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Laufende Ertragsteuern	– 0,9	– 8,2
Latente Steuern	2,5	258,8
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>1,6</b>	<b>250,6</b>

Zum 30. September 2024 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 21,86 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 21,1 %).

Der Rückgang der laufenden Steuern resultiert im Wesentlichen aus Sondereffekten aus dem Verkauf von Strom im Vergleichszeitraum.

Der latente Steuerertrag beruht im Wesentlichen auf der Auflösung latenter Steuerverbindlichkeiten aufgrund der Abwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und fällt daher gegenüber dem Vergleichszeitraum deutlich niedriger aus.

## Ergebnis je Aktie

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

Aufgrund der Gewährung von Aktiendividenden für das Geschäftsjahr 2023 erfolgte am 24. Juni 2024 eine Kapitalerhöhung. Insgesamt wurden 360.389 neue Aktien ausgegeben.

### • Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. Euro	8,3	- 972,8
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	74.238.749	74.109.276
<b>Ergebnis je Aktie unverwässert in Euro</b>	<b>0,11</b>	<b>- 13,13</b>

### • Ergebnis je Aktie – verwässert

Mio. Euro	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	8,3	- 972,8
Zinscoupon auf Wandelanleihen nach Steuern	3,3	3,4
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihen nach Steuern	24,8	- 0,5
Amortisationsaufwand Wandelanleihen nach Steuern	3,4	2,4
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	39,8	- 967,5
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	74.238.749	74.109.276
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihen	7.112.329	7.112.329
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	81.351.078	81.221.605
<b>Zwischenergebnis in Euro</b>	<b>0,49</b>	<b>- 11,91</b>
<b>Ergebnis je Aktie verwässert in Euro</b>	<b>0,11</b>	<b>- 13,13</b>

Per 30. September 2024 hat die LEG Immobilien SE Wandelschuldverschreibungen ausstehend, welche die Inhaber der Anleihen zum Tausch in bis zu 7,1 Mio. neue Stammaktien ermächtigen.

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

## 8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Die LEG ist seit dem Geschäftsjahr 2016 nur in einem Segment tätig. Sie generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte 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 für die Unternehmenssteuerung verwendet, und bieten einen tiefer gehenden Einblick in die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der LEG.

Die interne Berichterstattung der LEG weicht von Zahlen der IFRS-Rechnungslegung ab. Die LEG fokussiert ihre interne Berichterstattung insbesondere auf 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).

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. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Nettokaltmieten	643,8	623,5
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	- 16,5	- 16,8
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	- 86,2	- 79,4
Wertberichtigungen Mietforderungen	- 13,5	- 14,0
Sonstiges	- 2,2	0,8
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	4,9	2,8
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)</b>	<b>530,3</b>	<b>516,9</b>
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)</b>	<b>1,6</b>	<b>23,1</b>
Personalaufwand – Verwaltung	- 28,7	- 23,0
Sachaufwand	- 16,1	- 19,1
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	4,5	9,4
<b>Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)</b>	<b>- 40,3</b>	<b>- 32,7</b>
<b>Andere Erträge (bereinigt)</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>491,7</b>	<b>507,3</b>
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	- 104,9	- 94,9
Zahlungswirksame Ertragssteuern FFO I	- 0,2	- 4,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	- 77,5	- 63,7
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	9,1	0,0
Aktivierete Eigenleistungen	14,0	11,4
<b>FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>332,2</b>	<b>355,5</b>
Nicht beherrschende Anteile	- 2,9	- 2,9
<b>FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>329,3</b>	<b>352,6</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	- 2,3	0,4
Zahlungswirksame Ertragssteuern FFO II	- 2,3	- 3,6
<b>FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)</b>	<b>324,7</b>	<b>349,4</b>
Capex (recurring)	- 177,3	- 175,7
<b>AFFO (Capex-adjustierter FFO I)</b>	<b>152,0</b>	<b>176,9</b>

Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit mit Vorperioden wird das 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 das 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. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	0,9	3,6
Personalbezogene Sachverhalte	5,8	1,9
Ankaufs- und Integrationskosten	1,1	3,5
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	1,2	1,1
Sonstige atypische Sachverhalte	0,4	0,7
<b>Sondereffekte mit Einmalcharakter</b>	<b>9,4</b>	<b>10,8</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, aktivierte Eigenleistungen und um Minderheitsanteile am FFO I bereinigt.

Die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Zahlungswirksame Zinsaufwendungen

Mio. Euro	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Zinsaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung	136,9	118,9
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	- 16,6	- 15,0
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	- 0,1	- 0,1
Zinsaufwand aus der Änderung Pensionsrückstellungen	- 2,5	- 2,8
Sonstige Zinsaufwendungen	0,0	0,2
<b>Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (brutto)</b>	<b>117,7</b>	<b>101,2</b>
Zahlungswirksame Zinserträge	12,8	6,3
<b>Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (netto)</b>	<b>104,9</b>	<b>94,9</b>

Schließlich berücksichtigt der AFFO 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.

## 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 30. September 2024 einen EPRA-NTA in Höhe von 9.264,6 Mio. Euro bzw. 124,41 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten

Steuern auf als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis. Zum 30. September 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	30.09.2024 EPRA-NRV	30.09.2024 EPRA-NTA	30.09.2024 EPRA-NDV	31.12.2023 EPRA-NRV	31.12.2023 EPRA-NTA	31.12.2023 EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	7.313,9	7.313,9	7.313,9	7.463,2	7.463,2	7.463,2
Effekte 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>7.342,4</b>	<b>7.342,4</b>	<b>7.342,4</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	1.942,2	1.935,4	–	1.943,4	1.935,2	–
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	– 9,2	– 9,2	–	– 42,0	– 42,0	–
Immaterielle Vermögenswerte	–	– 4,0	–	–	– 5,0	–
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	–	–	405,1	–	–	744,0
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	–	–	– 88,5	–	–	– 156,7
Geschätzte Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	1.744,1	–	–	1.759,4	–	–
<b>NAV</b>	<b>11.019,5</b>	<b>9.264,6</b>	<b>7.659,0</b>	<b>11.152,5</b>	<b>9.379,9</b>	<b>8.079,0</b>
Verwässerte Anzahl Stammaktien	74.469.665	74.469.665	74.469.665	74.109.276	74.109.276	74.109.276
<b>NAV pro Aktie</b>	<b>147,97</b>	<b>124,41</b>	<b>102,85</b>	<b>150,49</b>	<b>126,57</b>	<b>109,01</b>

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 auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate, die beim EPRA-NTA berücksichtigt werden, belaufen sich zum 30. September 2024 insgesamt auf 1.935,4 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 „Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)“ nicht berücksichtigt. Zum 30. September 2024 belaufen sich diese Effekte auf – 9,2 Mio. Euro.

Zudem werden alle bilanzierten immateriellen Vermögenswerte eliminiert. Diese betragen zum 30. September 2024 insgesamt 4,0 Mio. Euro.

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

### Loan to Value Verhältnis (LTV)

Zum 30. September 2024 hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2023 sowohl die Nettoverschuldung als auch das Immobilienvermögen verringert, wodurch sich ein nahezu unverändertes Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 48,5 % ergibt (31. Dezember 2023: 48,4 %).

### • Loan to Value Verhältnis

Mio. Euro	30.09.2024	31.12.2023
Finanzschulden	9.800,0	9.375,8
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	13,1	15,9
Abzüglich flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	867,3	405,5
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>8.919,6</b>	<b>8.954,4</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.761,9	18.101,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	253,5	77,9
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	368,1	340,1
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>18.383,5</b>	<b>18.519,8</b>
<b>Loan to Value Verhältnis (LTV) in %</b>	<b>48,5</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 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. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	- 77,5	- 63,7
Instandhaltungsaufwand für intern erbrachte Leistungen	- 44,1	- 40,7
<b>Instandhaltungsaufwand</b>	<b>- 121,6</b>	<b>- 104,4</b>
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	6,5	1,4
<b>Instandhaltungsaufwand (bereinigt)</b>	<b>- 115,1</b>	<b>- 103,0</b>
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 179,5	- 178,9
Investitionen in Sachanlagen	- 7,8	- 2,4
<b>Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (Capex)</b>	<b>- 187,3</b>	<b>- 181,3</b>
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	10,0	5,6
<b>Capex (recurring)</b>	<b>- 177,3</b>	<b>- 175,7</b>
Bereinigungen (Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	26,4	36,5
<b>Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (bereinigt)</b>	<b>- 150,9</b>	<b>- 139,2</b>
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>- 308,9</b>	<b>- 285,7</b>
Bereinigungen (Konsolidierungseffekte, Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	42,9	43,5
<b>Gesamtinvestitionen (bereinigt)</b>	<b>- 266,0</b>	<b>- 242,2</b>
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	10,80	10,85
<b>Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)</b>	<b>24,63</b>	<b>22,33</b>
Davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	10,66	9,49
Davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	13,97	12,83

## 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 30.09.2024

Mio. Euro	Buchwerte laut Bilanz 30.09.2024	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	
		(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam		Zeitwert 30.09.2024
<b>Aktiva</b>					
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>372,1</b>				<b>372,1</b>
Derivate HFT	0,0		0,0		0,0
Derivate im Hedge Accounting	14,8				14,8
AC	0,6	0,6			0,6
FVtPL	356,7		356,7		356,7
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>642,6</b>				<b>642,6</b>
AC	530,7	530,7			530,7
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	111,9				111,9
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>462,9</b>				<b>462,9</b>
AC	462,9	462,9			462,9
<b>Summe</b>	<b>1.477,6</b>	<b>994,2</b>	<b>356,7</b>		<b>1.477,6</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>					
AC	994,2	994,2			994,2
FVtPL	356,7		356,7		356,7
<b>Passiva</b>					
<b>Finanzschulden</b>	<b>- 9.800,0</b>				<b>- 9.288,1</b>
FLAC	- 9.693,2	- 9.693,2			- 9.288,1
Schulden aus Leasingfinanzierung	- 106,8			- 106,8	
<b>Sonstige Schulden</b>	<b>- 512,3</b>				<b>- 512,5</b>
FLAC	- 140,8	- 140,8			- 141,0
Derivate HFT	- 66,9		- 66,9		- 66,9
Derivate im Hedge Accounting	- 10,9				- 10,9
Sonstige nicht finanzielle Schulden	- 293,7				- 293,7
<b>Summe</b>	<b>- 10.312,3</b>	<b>- 9.834,0</b>	<b>- 66,9</b>	<b>- 106,8</b>	<b>- 9.800,6</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>					
FLAC	- 9.834,0	- 9.834,0			- 9.429,1
Derivate HFT	- 66,9		- 66,9		- 66,9

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 Hedge Accounting	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				–
<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		–
<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>– 176,6</b>
FLAC	– 159,1	– 159,1			– 158,9
Derivate HFT	– 7,9		– 7,9		– 7,9
Derivate im Hedge Accounting	– 9,8				– 9,8
Sonstige nicht finanzielle Schulden	– 197,1				–
<b>Summe</b>	<b>– 9.749,7</b>	<b>– 9.424,0</b>	<b>– 7,9</b>	<b>– 110,9</b>	<b>– 8.679,6</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>					
FLAC	– 9.424,0	– 9.424,0			– 8.679,9
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 30. September 2024 beträgt der Fair Value einer Aktienbeteiligung 196,3 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 168,3 Mio. Euro). Die Veränderung gegenüber dem Vergleichsstichtag beträgt 28,0 Mio. Euro, davon werden 28,0 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-Komponente in den Vorstandsanstellungsverträgen verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023.

## 11. Sonstiges

Zum 30. September 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 ergaben sich bis zum 30. September 2024 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2023.

In der Zusammensetzung des Aufsichtsrats ergaben sich folgende Veränderungen:

Dr. Jochen Scharpe hat sein Amt als Aufsichtsratsmitglied der LEG Immobilien SE mit Wirkung zum Ende der Hauptversammlung 2024 niedergelegt.

Christoph Beumer wurde in der Hauptversammlung 2024 zum Aufsichtsratsmitglied der LEG Immobilien SE gewählt.

## 13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die LEG Grundstücksverwaltung GmbH, eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien SE, hat am 4. November 2024 mit der Adler Real Estate GmbH (Adler) einen Aktienkaufvertrag über insgesamt 52,68 % der Anteile an der Brack Capital Properties N.V. (BCP) geschlossen. Zusammen mit den bereits 2021/2022 erworbenen 35,52 % der Anteile an der BCP stockt die LEG ihren Anteil mit Vollzug des Aktienkaufvertrags zunächst auf 88,20 % auf. Darüber hinaus hat sich Adler verpflichtet, die restlichen von ihr gehaltenen 10,1 % Anteile für den Fall eines öffentlichen Erwerbsangebots der LEG hinsichtlich der BCP einzuliefern (Tender Commitment).

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. September 2024 keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 8. November 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, 8. November 2024

LEG Immobilien SE  
Der Vorstand

Lars von Lackum  
(CEO)

Dr. Kathrin Köhling  
(CFO)

Dr. Volker Wiegel  
(COO)

## Finanzkalender

### • LEG-Finanzkalender 2024

Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2024	8. November
--	-------------

### • LEG-Finanzkalender 2025

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2024	10. März
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2025	13. Mai
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2025	7. August
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2025	12. November

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

## Kontakt & Impressum

### HERAUSGEBER

LEG Immobilien SE  
Flughafenstraße 99  
D-40474 Düsseldorf  
[www.leg-se.com](http://www.leg-se.com)

### KONTAKT

Investor Relations  
Frank Kopfinger  
[ir@leg-se.com](mailto:ir@leg-se.com)

Der Quartalsbericht zum 30. September 2024 liegt auch in englischer Fassung vor.  
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

