



LEG

*gewohnt gut.*

Wohnen.  
Lebenswert, einfach gut.




QUARTALSBERICHT ZUM 30.09.2020



<b>3</b>	<b>Über diesen Bericht</b>
<b>3</b>	<b>Kennzahlen Q3 2020</b>
<b>4</b>	<b>Portfolio</b>
<b>8</b>	<b>Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage</b>
<b>18</b>	<b>Risiko- und Chancenbericht</b>
<b>19</b>	<b>Prognosebericht</b>
<b>20</b>	<b>Konzernabschluss</b>
20	Konzernbilanz
21	Konzerngesamtergebnisrechnung
22	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
23	Konzernkapitalflussrechnung
<b>24</b>	<b>Ausgewählte erläuternde Anhangangaben</b>
24	1. Grundlagen des Konzerns
24	2. Der Konzernzwischenabschluss
24	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
24	4. Veränderungen im Konzern
25	5. Unternehmenserwerbe
26	6. Ermessensentscheidungen und Schätzungen
27	7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
33	8. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung
35	9. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung
38	10. Finanzinstrumente
41	11. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
41	12. Sonstiges
41	13. Vorstand und Aufsichtsrat
41	14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
<b>43</b>	<b>Versicherung der gesetzlichen Vertreter</b>
<b>43</b>	<b>Finanzkalender 2020/2021</b>
<b>43</b>	<b>Kontakt &amp; Impressum</b>

## Über diesen Bericht

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

-  [Zum Gesamtinhaltsverzeichnis](#)
-  [Im Dokument suchen](#)
-  [Zurück zur letzten Seite](#)

## Kennzahlen Q3 2020

T1

		Q3 2020	Q3 2019	+/- %	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019	+/- %
<b>Ertragslage</b>							
Nettokaltemiete	Mio. €	156,5	147,3	6,2	464,5	439,8	5,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	126,2	114,3	10,4	365,7	340,2	7,5
EBITDA	Mio. €	123,5	107,1	15,3	940,4	864,6	8,8
EBITDA bereinigt	Mio. €	125,0	112,7	10,9	360,2	330,5	9,0
EBT	Mio. €	60,1	38,4	56,5	814,7	670,9	21,4
Periodenergebnis	Mio. €	42,7	19,8	115,7	656,1	488,9	34,2
FFO I	Mio. €	102,1	88,2	15,8	296,7	259,1	14,5
FFO I pro Aktie	€	1,43	1,38	3,6	4,25	4,09	3,9
FFO II	Mio. €	102,1	86,5	18,0	295,5	255,9	15,5
FFO II pro Aktie	€	1,43	1,35	5,9	4,23	4,03	5,0
AFFO	Mio. €	21,8	30,2	-27,8	94,0	122,6	-23,3
AFFO pro Aktie	€	0,30	0,47	-36,2	1,34	1,93	-30,6
<b>Portfolio</b>		<b>30.09.2020</b>	30.09.2019	+/- % / bp			
Wohneinheiten		138.601	133.806	3,6			
Ist-Miete	€/qm	5,91	5,77	2,5			
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	5,93	5,79	2,3			
EPRA-Leerstandsquote	%	3,3	3,9	-60 bp			
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	3,1	3,6	-50 bp			
<b>Bilanz</b>		<b>30.09.2020</b>	31.12.2019	+/- % / bp			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	13.222,2	12.031,1	9,9			
Liquide Mittel	Mio. €	848,8	451,2	88,1			
Eigenkapital	Mio. €	6.677,6	5.933,9	12,5			
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	5.728,8	5.053,9	13,4			
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	487,3	197,1	147,2			
LTV	%	36,4	37,7	-130 bp			
Eigenkapitalquote	%	45,8	45,9	-10 bp			
Adj. EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	8.702,6	7.273,0	19,7			
Adj. EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	115,21	105,39	9,3			

bp = Basispunkte

## Portfolio

### Portfoliosegmentierung und Bestand

Das LEG-Portfolio wird mithilfe eines Scoringsystems in drei Marktcluster aufgeteilt: Wachstumsmärkte, Stabile Märkte und Märkte mit höheren Renditen. Die Indikatoren des Scoringsystems werden im > **Geschäftsbericht 2019** dargestellt.

Das Portfolio der LEG verteilt sich auf rund 180 Standorte. Der geografische Schwerpunkt ist das Bundesland Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus ist die LEG in Niedersachsen, Bremen und Rheinland-Pfalz präsent. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 64 qm, die durchschnittliche Monatsmiete bei 5,91 Euro je qm.

Der Immobilienbestand zum 30. September 2020 umfasste 138.601 Wohneinheiten, 1.295 Gewerbeeinheiten sowie 35.892 Garagen und Stellplätze. Alle Ankäufe aus dem Geschäftsjahr 2019 sind spätestens zum 1. Januar 2020 in das Portfolio der LEG übergegangen.

### Performance des LEG-Portfolios

#### Operative Entwicklung

Am 30. September 2020 lag die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) bei 5,93 Euro je qm. Dies stellt – bezogen auf den Vorjahresstichtag – einen Anstieg von 2,3% dar.

Im frei finanzierten Bestand, der rund 75% des Portfolios darstellt, stieg die Ist-Miete im Jahresvergleich um 2,3% auf 6,31 Euro je qm und Monat (like-for-like). Die Wachstumsmärkte wiesen einen Anstieg von 2,4% auf 7,34 Euro je qm (like-for-like) aus. Die stabilen Märkte verzeichneten ein Plus von 2,7% auf eine durchschnittliche Miete von 5,94 Euro je qm (like-for-like). In den Märkten mit höheren Renditen stiegen die Mieten um durchschnittlich 1,9% auf 5,71 Euro je qm (like-for-like).

Im Januar 2020 erfolgte die turnusmäßige Anpassung der Kostenmieten, die alle drei Jahre stattfindet. Im Segment der preisgebundenen Wohnungen erhöhte sich infolgedessen die Durchschnittsmiete um 2,0% oder 0,09 Euro auf 4,89 Euro je qm (like-for-like) zum Ende des Berichtszeitraums.

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche am 30. September 2020 reduzierte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 50 Basispunkte auf 3,1%. Mit einer Vermietungsquote von 98,3% (like-for-like) waren die Bestände in den Wachstumsmärkten am Ende des Berichtszeitraums nahezu voll vermietet. In den stabilen Märkten erreichte die Vermietungsquote 96,9% (like-for-like), in den Märkten mit höheren Renditen lag sie bei 95,2% (like-for-like).

T2

## Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	Portfolio gesamt										Veränderung auf vergleichbarer Fläche	
	30.09.2020					30.09.2019					Ist-Miete in % like-for-like	Leerstandsquote Basispunkte like-for-like
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leerstandsquote in %	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leerstandsquote in %		
<b>Wachstumsmärkte</b>	<b>41.918</b>	<b>30,2</b>	<b>2.783.151</b>	<b>6,68</b>	<b>1,9</b>	<b>39.691</b>	<b>29,7</b>	<b>2.641.528</b>	<b>6,58</b>	<b>2,0</b>	<b>2,3</b>	<b>-20</b>
Kreis Mettmann	8.500	6,1	590.990	6,84	2,2	8.484	6,3	589.864	6,71	2,3	1,8	-30
Münster	6.198	4,5	412.104	6,75	1,0	6.126	4,6	406.760	6,67	0,9	1,4	10
Düsseldorf	5.422	3,9	352.442	7,99	1,9	5.352	4,0	348.054	7,78	3,1	3,1	-120
Sonstige Standorte	21.798	15,7	1.427.615	6,26	2,0	19.729	14,7	1.296.850	6,17	1,8	2,6	20
<b>Stabile Märkte</b>	<b>54.203</b>	<b>39,1</b>	<b>3.456.210</b>	<b>5,62</b>	<b>3,4</b>	<b>51.051</b>	<b>38,2</b>	<b>3.271.626</b>	<b>5,47</b>	<b>3,8</b>	<b>2,6</b>	<b>-40</b>
Dortmund	13.722	9,9	896.604	5,47	2,8	13.581	10,1	889.245	5,29	3,3	3,1	-50
Mönchengladbach	6.442	4,6	408.183	5,99	2,4	6.443	4,8	408.317	5,82	2,2	3,0	20
Essen	3.372	2,4	217.538	5,67	3,4	3.373	2,5	217.595	5,51	3,1	2,9	40
Sonstige Standorte	30.667	22,1	1.933.885	5,61	4,0	27.654	20,7	1.756.469	5,47	4,4	2,2	-60
<b>Märkte mit höheren Renditen</b>	<b>42.360</b>	<b>30,6</b>	<b>2.573.636</b>	<b>5,45</b>	<b>5,0</b>	<b>43.064</b>	<b>32,2</b>	<b>2.647.198</b>	<b>5,31</b>	<b>6,5</b>	<b>2,0</b>	<b>-110</b>
Kreis Recklinghausen	9.022	6,5	548.855	5,35	3,5	9.864	7,4	618.328	5,14	6,1	2,0	-70
Duisburg	6.339	4,6	383.679	5,84	3,4	6.847	5,1	423.821	5,68	6,0	1,8	-250
Märkischer Kreis	4.608	3,3	284.508	5,35	4,7	4.567	3,4	281.400	5,20	4,2	2,1	70
Sonstige Standorte	22.391	16,2	1.356.595	5,40	6,1	21.786	16,3	1.323.649	5,29	7,4	1,9	-120
<b>Gesamt<sup>1</sup></b>	<b>138.601</b>	<b>100,0</b>	<b>8.820.838</b>	<b>5,91</b>	<b>3,3</b>	<b>133.806</b>	<b>100,0</b>	<b>8.560.352</b>	<b>5,77</b>	<b>3,9</b>	<b>2,3</b>	<b>-50</b>

<sup>1</sup> 30.09.2020: Inkl. 120 zum Verkauf vorgesehene Einheiten.

## T3

## Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte			Märkte mit höheren Renditen			Gesamt		
		30.09.2020	30.06.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.06.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.06.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.06.2020	30.09.2019
<b>Wohnungen preisgebunden</b>													
Anzahl		11.922	11.922	11.181	14.093	14.169	14.409	8.142	8.142	9.005	34.157	34.233	34.694
Fläche	qm	820.872	820.872	775.125	954.367	958.770	982.329	534.763	534.770	598.114	2.310.001	2.314.411	2.360.546
Ist-Miete	€/qm	5,21	5,19	5,11	4,82	4,81	4,73	4,54	4,53	4,46	4,90	4,88	4,79
EPRA-Leerstandsquote	%	0,9	1,0	1,0	2,8	2,6	2,7	2,8	2,7	4,7	2,1	2,0	2,7
<b>Wohnungen frei finanziert</b>													
Anzahl		29.996	30.014	28.534	40.110	39.109	36.618	34.218	34.049	34.059	104.444	103.292	99.112
Fläche	qm	1.962.279	1.963.494	1.867.846	2.501.844	2.437.142	2.287.854	2.038.874	2.026.479	2.049.084	6.510.837	6.434.956	6.199.806
Ist-Miete	€/qm	7,30	7,26	7,20	5,93	5,90	5,79	5,69	5,66	5,56	6,28	6,25	6,15
EPRA-Leerstandsquote	%	2,2	2,2	2,2	3,6	3,8	4,1	5,4	5,9	6,9	3,6	3,8	4,3
<b>Wohnungen gesamt<sup>1</sup></b>													
Anzahl		41.918	41.936	39.715	54.203	53.278	51.027	42.360	42.191	43.064	138.601	137.525	133.806
Fläche	qm	2.783.151	2.784.366	2.642.971	3.456.210	3.395.913	3.270.183	2.573.636	2.561.249	2.647.198	8.820.838	8.749.367	8.560.352
Ist-Miete	€/qm	6,68	6,64	6,58	5,62	5,59	5,47	5,45	5,42	5,31	5,91	5,88	5,77
EPRA-Leerstandsquote	%	1,9	2,0	2,0	3,4	3,5	3,8	5,0	5,4	6,5	3,3	3,4	3,9
<b>Gewerbe gesamt</b>													
Anzahl											1.295	1.288	1.259
Fläche	qm										215.458	214.464	207.946
<b>Garagen und Stellplätze gesamt</b>													
Anzahl											35.892	35.460	34.117
<b>Sonstiges gesamt</b>													
Anzahl											2.746	2.736	2.611

<sup>1</sup> 30.06.2020/30.09.2020: Inkl. 120 zum Verkauf vorgesehene Einheiten.

### Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Eine Neubewertung des Portfolios wurde im dritten Quartal nicht vorgenommen. Zum 30. September 2020 lag die Mietrendite bei 4,8 % (Mietmultiplikator 20,7). Zur Veräußerung gehaltene Immobilien sind hier nicht einbezogen. Nach EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Wohnportfolios einer anfänglichen Nettorendite (Net Initial Yield) von 3,7 %.

### T4

#### Marktsegmente

	Wohneinheiten	Vermögenswert Wohnen in Mio. € <sup>1</sup>	Anteil am Vermögenswert Wohnen in %	Wert/qm in €	Multiplikator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u. a. in Mio. € <sup>2</sup>	Gesamt- vermögenswert in Mio. €
30.09.2020							
<b>Wachstumsmärkte</b>	<b>41.918</b>	<b>5.612</b>	<b>44</b>	<b>2.001</b>	<b>25,2x</b>	<b>252</b>	<b>5.864</b>
Kreis Mettmann	8.500	1.159	9	1.964	24,1x	77	1.236
Münster	6.198	948	7	2.296	28,4x	50	998
Düsseldorf	5.422	898	7	2.519	26,4x	41	939
Sonstige Standorte	21.798	2.608	21	1.805	24,3x	83	2.691
<b>Stabile Märkte</b>	<b>54.203</b>	<b>4.404</b>	<b>35</b>	<b>1.284</b>	<b>19,3x</b>	<b>141</b>	<b>4.545</b>
Dortmund	13.722	1.290	10	1.432	22,2x	53	1.343
Mönchengladbach	6.442	539	4	1.318	18,1x	14	553
Essen	3.372	280	2	1.281	19,3x	10	290
Sonstige Standorte	30.667	2.295	18	1.208	18,3x	64	2.359
<b>Märkte mit höheren Renditen</b>	<b>42.360</b>	<b>2.676</b>	<b>21</b>	<b>1.036</b>	<b>16,5x</b>	<b>86</b>	<b>2.762</b>
Kreis Recklinghausen	9.022	584	5	1.054	16,9x	20	603
Duisburg	6.339	447	4	1.172	17,2x	28	476
Märkischer Kreis	4.608	279	2	980	15,9x	3	283
Sonstige Standorte	22.391	1.366	11	1.002	16,2x	34	1.400
<b>Gesamtportfolio</b> <sup>3</sup>	<b>138.481</b>	<b>12.692</b>	<b>100</b>	<b>1.440</b>	<b>20,7x</b>	<b>478</b>	<b>13.171</b>
Immobilien im Bau (IAS 40)							14
Erbbaurechte und unbebaute Flächen							37
<b>Gesamt Immobilienbewertung (IAS 40)</b>							<b>13.222</b>
Vorräte (IAS 2)							1
Eigegenutzte Immobilien (IAS 16)							26
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)							34
<b>Gesamtbilanz</b>							<b>13.283</b>

<sup>1</sup> Davon ausgenommen sind 276 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 460 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

<sup>2</sup> Davon ausgenommen sind 460 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 276 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze.

<sup>3</sup> 30.09.2020: Exkl. 120 zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5).

## Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das [> Glossar des Geschäftsberichts 2019](#) verwiesen.

### Ertragslage

T5

#### Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Q3 2020	Q3 2019	01.01.– 30.09.2020	01.01.– 30.09.2019
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	126,2	114,3	365,7	340,2
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,4	-0,8	-0,8
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,6	1,4	593,3	551,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,5	-0,7	-2,3	-2,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,3	0,9	4,2	1,5
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-8,2	-12,7	-32,6	-38,0
Andere Erträge	0,1	0,1	0,1	0,4
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>119,3</b>	<b>102,9</b>	<b>927,6</b>	<b>852,9</b>
Zinserträge	0,1	0,2	0,1	0,2
Zinsaufwendungen	-25,5	-40,6	-71,2	-92,7
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,0	0,4	1,9	3,1
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-33,8	-24,5	-43,7	-92,6
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-59,2</b>	<b>-64,5</b>	<b>-112,9</b>	<b>-182,0</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>60,1</b>	<b>38,4</b>	<b>814,7</b>	<b>670,9</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-17,4	-18,6	-158,6	-182,0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>42,7</b>	<b>19,8</b>	<b>656,1</b>	<b>488,9</b>

Im Berichtszeitraum konnte das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung im Wesentlichen aufgrund gestiegener Nettokaltmieten um 7,5 % auf 365,7 Mio. Euro gesteigert werden.

Das bereinigte EBITDA hat sich um 9,0 % auf 360,2 Mio. Euro erhöht. Die bereinigte EBITDA-Marge konnte damit im Berichtszeitraum auf 77,5 % ausgeweitet werden (Vergleichszeitraum: 75,1 %).

Im Berichtszeitraum ist der Anstieg des operativen Ergebnisses um 74,7 Mio. Euro im Wesentlichen auf das um 41,7 Mio. Euro höhere Bewertungsergebnis der Immobilien zurückzuführen.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus Wandelschuldverschreibungen von -43,7 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -91,3 Mio. Euro).

Für den Berichtszeitraum wurden laufende Ertragsteuern in Höhe von -2,9 Mio. Euro erfolgswirksam erfasst (Vergleichszeitraum: -13,0 Mio. Euro).



## Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T6

### Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	Q3 2020	Q3 2019	01.01.– 30.09.2020	01.01.– 30.09.2019
Nettokaltmieten	156,5	147,3	464,5	439,8
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	0,4	1,0	-1,2	-0,9
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-13,4	-11,5	-37,4	-36,9
Personalaufwand	-17,4	-16,8	-53,7	-48,8
Wertberichtigung Mietforderungen	-1,3	-1,5	-5,6	-5,8
Abschreibungen	-2,4	-2,6	-7,4	-6,9
Sonstiges	3,8	-1,6	6,5	-0,3
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>126,2</b>	<b>114,3</b>	<b>365,7</b>	<b>340,2</b>
<b>Net Operating Income-Marge (in %)</b>	<b>80,6</b>	<b>77,6</b>	<b>78,7</b>	<b>77,4</b>
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,1	1,3	3,2	2,9
Abschreibungen	2,4	2,6	7,4	6,9
<b>Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>129,7</b>	<b>118,2</b>	<b>376,3</b>	<b>350,0</b>
<b>Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)</b>	<b>82,9</b>	<b>80,2</b>	<b>81,0</b>	<b>79,6</b>

Die LEG Immo konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 25,5 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 24,7 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 2,3 % zulegen. Im Bereich Sonstiges resultiert der Anstieg im Wesentlichen aus der Ausweitung der Mehrwertdienstleistungen. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung der Personalaufwendungen um 4,9 Mio. Euro aus, die im Wesentlichen auf einen Anstieg der Mitarbeiterzahl sowie auf Tarifierhöhungen zurückzuführen ist.

Bei einem im Vergleich zur Mietentwicklung überproportionalen Anstieg des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung konnte die Net Operating Income (NOI)-Marge gegenüber dem Vergleichszeitraum von 77,4 % auf 78,7 % gesteigert werden.

Die EPRA-Leerstandsquote zum 30. September 2020 hat sich auf vergleichbarer Basis zum Vorjahresniveau verbessert und liegt bei 3,1 % (Vorjahr 3,6 %).

T7

### EPRA-Leerstandsquote

in Mio. €	30.09.2020	30.09.2019
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	19,0	21,9
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	21,9	24,5
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	622,3	610,2
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	667,0	627,0
<b>EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in %)</b>	<b>3,1</b>	<b>3,6</b>
<b>EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in %)</b>	<b>3,3</b>	<b>3,9</b>

Die EPRA-Capex-Kennzahl gliedert die Capex-Aktivierungen des Berichtszeitraums im Vergleich zum Vorjahr in drei Komponenten auf. Auf vergleichbarer Portfolio-Basis sind im Berichtszeitraum die wertsteigernden Modernisierungen, durch die Ausweitung des strategischen Investitionsprogramms, um 67,9 Mio. Euro auf 262,8 Mio. Euro erhöht worden. Im Bereich Development ist der größte Teil der Investitionen auf das Neubauprojekt in Hilden zurückzuführen.

## T8

## EPRA-Capex

in Mio. €	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
Akquisitionen	6,7	–
Development	3,2	3,1
Like-for-like-Portfolio	192,8	133,4
<b>Capex</b>	<b>202,7</b>	<b>136,5</b>

Neben den wertsteigernden Modernisierungen führte der Anstieg der aufwandswirksamen Instandhaltungen um 1,7 Mio. Euro auf 60,1 Mio. Euro zu Gesamtinvestitionen im Berichtszeitraum von 262,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 194,9 Mio. Euro). Die Aktivierungsquote erhöhte sich im Berichtszeitraum auf 77,1 % (Vergleichszeitraum: 70,0 %). Trotz gestiegener Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Berichtszeitraum konnten die Gesamtinvestitionen auf 29,38 Euro/qm (Vergleichszeitraum: 22,25 Euro/qm) und ohne Neubauaktivitäten auf 29,02 Euro/qm (Vergleichszeitraum: 21,88 Euro/qm) gesteigert werden.

## T9

## Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	Q3 2020	Q3 2019	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
Instandhaltungsaufwand	23,0	19,7	60,1	58,4
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	21,5	19,7	57,8	57,6
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	80,3	58,2	202,7	136,5
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	79,5	58,2	200,7	132,4
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>103,3</b>	<b>77,9</b>	<b>262,8</b>	<b>194,9</b>
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	101,0	77,9	258,5	190,0
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	9,01	8,76	8,94	8,76
Durchschnittliche Investitionen je qm (€)	11,46	8,89	29,38	22,25
<b>Durchschnittliche Investitionen je qm ohne Neubauaktivitäten (€)</b>	<b>11,69</b>	<b>8,77</b>	<b>29,02</b>	<b>21,88</b>

## Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

## T10

## Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	Q3 2020	Q3 2019	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3,5	3,8	30,2	26,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–3,5	–3,8	–30,3	–26,7
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–0,2	–0,4	–0,7	–0,8
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>–0,2</b>	<b>–0,4</b>	<b>–0,8</b>	<b>–0,8</b>

Im Berichtszeitraum gab es einen Anstieg der Veräußerungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 30,2 Mio. Euro und betreffen im Wesentlichen Verkäufe von

Immobilien, die zum 31. Dezember 2019 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und auf den kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert bewertet wurden.

## Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist zum 30. Juni 2020 durchgeführt worden. Im dritten Quartal 2020 haben sich im Wesentlichen durch die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte entsprechend IFRS 5 geringe Veränderungen ergeben.

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 593,3 Mio. Euro. Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. Ankäufen) entspricht dies einem Anstieg von 4,8 %.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS-5-Objekten) liegt zum 30. September 2020 inkl. Ankäufen bei 1.440 Euro/qm (31. Dezember 2019: 1.353 Euro/qm).

Die Portfoliowertsteigerung ist im Wesentlichen auf die positive Entwicklung der Mieten sowie auf die Reduzierung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes zurückzuführen.

## Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Der Verkauf der restlichen Objekte aus der ehemaligen Sparte „Development“ wurde im Berichtszeitraum planmäßig fortgesetzt.

Bei dem zum 30. September 2020 im Vorratsvermögen verbliebenen Immobilienbestand handelt es sich um 0,4 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

## Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T11

### Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	Q3 2020	Q3 2019	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2,0	-2,7	-12,4	-10,1
Personalaufwand	-4,9	-9,0	-16,0	-24,4
Bezogene Leistungen	-0,3	-0,3	-1,1	-0,9
Abschreibungen	-1,0	-0,7	-3,1	-2,6
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>-8,2</b>	<b>-12,7</b>	<b>-32,6</b>	<b>-38,0</b>
Abschreibungen	1,0	0,7	3,1	2,6
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,5	4,7	6,9	12,0
<b>Bereinigte Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>-6,8</b>	<b>-7,2</b>	<b>-22,7</b>	<b>-23,3</b>

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Kosten für Beratung und Versicherungen. Dem gegenüber waren die Personalaufwendungen des Vergleichszeitraums durch Einmalzahlungen (8,1 Mio. Euro) geprägt. Die Projektkosten mit Einmalcharakter sind demzufolge in den ersten neun Monaten 2020 gegenüber dem Vergleichszeitraum stark zurückgegangen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind demzufolge in den ersten neun Monaten gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum leicht gesunken.

## Finanzergebnis

T12

### Finanzergebnis

in Mio. €	Q3 2020	Q3 2019	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
Zinserträge	0,1	0,2	0,1	0,2
Zinsaufwendungen	-25,5	-40,6	-71,2	-92,7
<b>Zinsergebnis (netto)</b>	<b>-25,4</b>	<b>-40,4</b>	<b>-71,1</b>	<b>-92,5</b>
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,0	0,4	1,9	3,1
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	0,0	-	0,0
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-33,8	-24,5	-43,7	-92,6
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-59,2</b>	<b>-64,5</b>	<b>-112,9</b>	<b>-182,0</b>

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum um 21,5 Mio. Euro auf 71,2 Mio. Euro gesunken. Darin enthalten ist der Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation. Dieser sank gegenüber dem Vergleichszeitraum um 19,7 Mio. Euro auf 9,8 Mio. Euro. In dem Zinsaufwand aus Darlehensamortisation ist im Berichtszeitraum die Bewertung der Wandelanleihen und Unternehmensanleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 4,7 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 20,5 Mio. Euro) enthalten. Wesentliche Treiber dieses Rückgangs sind die im Geschäftsjahr 2019 durchgeführten Refinanzierungen sowie die vorzeitige Wandlung der in 2014 ausgegebenen Wandelanleihe. Gegenläufig wirken die Ausgabe der beiden Unternehmensanleihen im vierten Quartal 2019 sowie die im Juni 2020 ausgegebene Wandelanleihe.

Im Jahresvergleich konnte eine weitere Absenkung der Durchschnittsverzinsung auf 1,35 % zum 30. September 2020 (30. September 2019: 1,64 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 7,7 Jahren erreicht werden (30. September 2019: 7,3 Jahre).

Erhaltene Gewinnanteile aus Beteiligungsunternehmen lagen im Berichtszeitraum mit 1,9 Mio. Euro um 1,2 Mio. Euro niedriger als im Vergleichszeitraum.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus Wandelschuldverschreibungen von -43,7 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -91,3 Mio. Euro).

## Steuern vom Einkommen und Ertrag

T13

### Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	Q3 2020	Q3 2019	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
Laufende Ertragsteuern	-0,9	-5,5	-2,9	-13,0
Latente Steuern	-16,5	-13,1	-155,7	-169,0
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>-17,4</b>	<b>-18,6</b>	<b>-158,6</b>	<b>-182,0</b>

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 18,3 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 22,8 %).

Die zugrunde gelegte effektive Konzernsteuerquote ist deutlich niedriger als in der Vergleichsperiode, da ab dem Geschäftsjahr 2020 eine weitere große bestandshaltende Gesellschaft der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung unterliegt.

### Überleitung zum FFO

Eine wesentliche Steuerungskennzahl der LEG Immo stellt der FFO I dar. Die LEG Immo unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustierter FFO I). Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem [Glossar des Geschäftsberichts 2019](#) entnommen werden.

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

T14

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

in Mio. €	Q3 2020	Q3 2019	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
Nettokalnmieten	156,5	147,3	464,5	439,8
Ergebnis aus Betriebskosten	0,4	1,0	-1,2	-0,9
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-13,4	-11,5	-37,4	-36,9
Personal	-17,4	-16,8	-53,7	-48,8
Wertberichtigungen Mietforderungen	-1,3	-1,5	-5,6	-5,8
Sonstiges	3,8	-1,6	6,5	-0,3
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,1	1,3	3,2	2,9
<b>Laufendes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>129,7</b>	<b>118,2</b>	<b>376,3</b>	<b>350,0</b>
<b>Laufendes Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>2,1</b>	<b>1,6</b>	<b>6,6</b>	<b>3,4</b>
Personal	-4,9	-9,0	-16,0	-24,4
Sachaufwand	-2,4	-2,9	-13,6	-10,9
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	0,5	4,7	6,9	12,0
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Laufende Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>-6,8</b>	<b>-7,2</b>	<b>-22,7</b>	<b>-23,3</b>
<b>Andere Erträge</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>125,0</b>	<b>112,7</b>	<b>360,2</b>	<b>330,5</b>
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-21,1	-19,4	-59,7	-58,4
Zahlungswirksame Ertragssteuern aus Vermietungsgeschäft	-0,8	-3,8	-2,0	-10,0
<b>FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>103,1</b>	<b>89,5</b>	<b>298,5</b>	<b>262,1</b>
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-1,0	-1,3	-1,8	-3,0
<b>FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>102,1</b>	<b>88,2</b>	<b>296,7</b>	<b>259,1</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	71.451.447	63.904.421	69.876.373	63.426.930
<b>FFO I pro Aktie</b>	<b>1,43</b>	<b>1,38</b>	<b>4,25</b>	<b>4,09</b>
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	-0,1	-0,3	-0,3
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	-1,6	-0,9	-2,9
<b>FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)</b>	<b>102,1</b>	<b>86,5</b>	<b>295,5</b>	<b>255,9</b>
CAPEX	-80,3	-58,0	-202,7	-136,5
<b>Capex-adjustierter FFO I (AFFO)</b>	<b>21,8</b>	<b>30,2</b>	<b>94,0</b>	<b>122,6</b>

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 296,7 Mio. Euro um 14,5 % höher als im Vergleichszeitraum (Vergleichszeitraum: 259,1 Mio. Euro). Der Anstieg ist insbesondere auf die positiven Effekte aus gestiegenen Nettokalnmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen zurückzuführen. Ebenso wirkt sich der temporäre Rückgang der Ertragsteuern aus dem Vermietungsgeschäft aus.

Bei leicht gestiegenen Zinsaufwendungen ergibt sich ein Anstieg des Zinsdeckungsgrads (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen) von 566 % im Vergleichszeitraum auf 603 % im Berichtszeitraum bei gleichzeitig gesunkenem Nettoverschuldungsgrad.

## EPRA-Ergebnis je Aktie

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

T15

### EPRA-Ergebnis je Aktie – unverwässert

in Mio. €	Q3 2020	Q3 2019	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	41,8	19,1	653,4	486,2
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3,8	-1,4	-593,4	-551,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,8	1,1	3,3	2,8
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,2	1,5	1,0	2,9
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	33,8	24,5	43,7	92,6
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	3,2	-0,1	4,3	0,0
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	0,1	-0,9	108,5	125,3
Refinanzierungsaufwendungen	0,0	4,5	0,4	4,9
Übrige Zinsaufwendungen	1,1	0,0	1,1	0,2
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,2	0,0	0,4	0,3
<b>EPRA-Periodenergebnis</b>	<b>77,4</b>	<b>48,3</b>	<b>222,7</b>	<b>163,6</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	71.451.447	63.904.421	69.876.373	63.426.930
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,08	0,76	3,19	2,58
Potenziell verwässernde Aktien	3.438.349	5.370.572	3.438.349	5.609.317
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	2,1	-0,6	2,1	-
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	0,7	10,5	0,7	13,2
<b>EPRA-Periodenergebnis (verwässert)</b>	<b>80,2</b>	<b>58,2</b>	<b>225,5</b>	<b>176,8</b>
Anzahl verwässerter Aktien	74.889.796	69.274.993	73.314.722	69.036.247
<b>= EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in €</b>	<b>1,07</b>	<b>0,84</b>	<b>3,08</b>	<b>2,56</b>

## Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

T16

### Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

in Mio. €	30.09.2020	31.12.2019
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.222,2	12.031,1
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	69,7	53,5
Andere langfristige Vermögenswerte	280,8	269,2
Langfristige Vermögenswerte	13.572,7	12.353,8
Forderungen und übrige Vermögenswerte	128,9	89,6
Flüssige Mittel	848,8	451,2
Kurzfristige Vermögenswerte	977,7	540,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	33,7	25,2
<b>Summe Aktiva</b>	<b>14.584,1</b>	<b>12.919,8</b>
Eigenkapital	6.677,6	5.933,9
Finanzschulden (langfristig)	5.241,5	4.856,8
Andere langfristige Schulden	1.878,8	1.654,2
Langfristiges Fremdkapital	7.120,3	6.511,0
Finanzschulden (kurzfristig)	487,3	197,1
Andere kurzfristige Schulden	298,9	277,8
Kurzfristiges Fremdkapital	786,2	474,9
<b>Summe Passiva</b>	<b>14.584,1</b>	<b>12.919,8</b>

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum neu bewertet. Der hieraus resultierende Bewertungseffekt in Höhe von 593,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 551,6 Mio. Euro) trägt maßgeblich zum Anstieg des Postens gegenüber dem 31. Dezember 2019 bei. Weiterhin wirken sich Zugänge aus Ankäufen in Höhe von 431,5 Mio. Euro und Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 203,5 Mio. Euro aus.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das verbleibende Geschäftsjahr als andere Vorräte (5,9 Mio. Euro) und die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 29,9 Mio. Euro treiben maßgeblich die Entwicklung der kurzfristigen Vermögenswerte.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist gegenüber dem Vergleichsstichtag um 397,6 Mio. Euro auf 848,8 Mio. Euro angestiegen. Hierzu tragen vor allem der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit (240,5 Mio. Euro) und die für die Finanzierung von Investitionen durchgeführten Kapitalmaßnahmen bei. Hierbei sind eine Kapitalerhöhung (269,6 Mio. Euro), eine begebene Wandelanleihe (544,0 Mio. Euro) und eine Namensschuldverschreibung (50,0 Mio. Euro) sowie der Mittelzufluss aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 258,4 Mio. Euro zu nennen. Dem gegenüber stehen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von 173,5 Mio. Euro sowie Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (-629,4 Mio. Euro). Für das Geschäftsjahr 2019 wurde, abzüglich der Dividendenausschüttung durch Ausgabe neuer Aktien, eine Bardividende in Höhe von 172,4 Mio. Euro ausgezahlt.

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2019 ist im Wesentlichen durch die Kapitalerhöhung mit 354,1 Mio. Euro, das Gesamtperiodenergebnis von 647,5 Mio. Euro sowie die Dividendenausschüttung von 257,0 Mio. Euro (davon 84,6 Mio. Euro durch die Ausgabe neuer Aktien) geprägt.

Innerhalb der langfristigen Finanzschulden erhöhten sich die Verpflichtungen durch die ausgegebenen Wandelanleihen um 136,3 Mio. Euro, innerhalb der kurzfristigen Finanzschulden erhöhten sich diese Verpflichtungen um 387,0 Mio. Euro. In den anderen langfristigen Schulden stiegen die passiven latenten Steuern – maßgeblich verursacht durch die Neubewertung der Immobilien zum 30. Juni 2020 – um 155,7 Mio. Euro.

## Net Asset Value (NAV)

Eine weitere für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahl stellt der NAV dar. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem [Glossar des Geschäftsberichts 2019](#) entnommen werden.

Die LEG Immo weist zum 30. September 2020 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 8.356,1 Mio. Euro aus. Effekte aus der möglichen Wandlung der Wandelanleihe 2017 werden durch die zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA-NAV dargestellt. Nach weiterer Bereinigung der Goodwill-Effekte ergibt sich zum Berichtsstichtag ein adjustierter, verwässerter EPRA-NAV von 8.702,6 Mio. Euro.



T17

## EPRA-NAV

in Mio. €	30.09.2020			31.12.2019		
	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen und Optionen	verwässert	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen und Optionen	verwässert
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>6.653,1</b>	–	<b>6.653,1</b>	<b>5.909,9</b>	–	<b>5.909,9</b>
Nicht beherrschende Anteile	24,5	–	24,5	<b>24,0</b>	–	<b>24,0</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>6.677,6</b>	–	<b>6.677,6</b>	<b>5.933,9</b>	–	<b>5.933,9</b>
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	444,9	444,9	–	26,1	26,1
<b>NAV</b>	<b>6.653,1</b>	<b>444,9</b>	<b>7.098,0</b>	<b>5.909,9</b>	<b>26,1</b>	<b>5.936,0</b>
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	135,6	–15,4	120,2	84,0	–	84,0
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	1,6	–	1,6	6,2	–	6,2
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.621,7	–	1.621,7	1.386,0	–	1.386,0
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	–55,9	–	–55,9	–55,8	–	–55,8
<b>EPRA-NAV</b>	<b>8.356,1</b>	<b>429,5</b>	<b>8.785,6</b>	<b>7.330,3</b>	<b>26,1</b>	<b>7.356,4</b>
<b>Anzahl Stammaktien</b>	<b>72.095.943</b>	<b>3.438.349</b>	<b>75.534.292</b>	<b>69.009.836</b>	<b>0</b>	<b>69.009.836</b>
<b>EPRA-NAV pro Aktie in €</b>	<b>115,90</b>	–	<b>116,31</b>	<b>106,22</b>	–	<b>106,60</b>
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	83,0	–	83,0	83,4	–	83,4
<b>Adjustierter EPRA-NAV (ohne Effekte aus dem Firmenwert)</b>	<b>8.273,1</b>	<b>429,5</b>	<b>8.702,6</b>	<b>7.246,9</b>	<b>26,1</b>	<b>7.273,0</b>
<b>Anzahl Stammaktien</b>	<b>72.095.943</b>	<b>3.438.349</b>	<b>75.534.292</b>	<b>69.009.836</b>	<b>0</b>	<b>69.009.836</b>
<b>Adjustierter EPRA-NAV pro Aktie in €</b>	<b>114,75</b>	–	<b>115,21</b>	<b>105,01</b>	–	<b>105,39</b>
<b>EPRA-NAV</b>	<b>8.356,1</b>	<b>429,5</b>	<b>8.785,6</b>	<b>7.330,3</b>	<b>26,1</b>	<b>7.356,4</b>
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	–135,6	15,4	–120,2	–84,0	–	–84,0
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	–1,6	–	–1,6	–6,2	–	–6,2
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–1.621,7	–	–1.621,7	–1.386,0	–	–1.386,0
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	55,9	–	55,9	55,8	–	55,8
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	–401,6	–	–401,6	–333,5	–	–333,5
Wertanstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund der Zeitwertbewertung der Finanzschulden	184,4	–	184,4	130,1	–	130,1
<b>EPRA-NNNAV</b>	<b>6.435,9</b>	<b>444,9</b>	<b>6.880,8</b>	<b>5.706,5</b>	<b>26,1</b>	<b>5.732,6</b>
<b>Anzahl Stammaktien</b>	<b>72.095.943</b>	<b>3.438.349</b>	<b>75.534.292</b>	<b>69.009.836</b>	<b>0</b>	<b>69.009.836</b>
<b>EPRA-NNNAV pro Aktie in €</b>	<b>89,27</b>	–	<b>91,10</b>	<b>82,69</b>	–	<b>83,07</b>

## Loan-to-Value-Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2019 erhöht; noch stärker erhöhte sich jedoch das Immobilienvermögen, wodurch sich zum Zwischenberichtsstichtag ein weiter rückläufiges Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) in Höhe von 36,4% ergeben hat (31. Dezember 2019: 37,7%).

T18

### LTV

in Mio. €	30.09.2020	31.12.2019
Finanzschulden	5.728,8	5.053,9
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	29,5	31,8
Abzüglich flüssige Mittel	848,8	451,2
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.850,5</b>	<b>4.570,9</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.222,2	12.031,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	33,7	25,2
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	69,7	53,5
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>13.325,6</b>	<b>12.109,8</b>
<b>Loan to Value Ratio (LTV) in %</b>	<b>36,4</b>	<b>37,7</b>

## Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 656,1 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 488,9 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 6.677,6 Mio. Euro (Vergleichsstichtag: 5.933,9 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 45,8% (Vergleichsstichtag: 45,9%).

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

T19

### Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	240,5	224,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-607,9	-4,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	765,0	-71,4
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>397,6</b>	<b>148,7</b>

Im Berichtszeitraum resultiert der Anstieg des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit aus höheren Einzahlungen aus Nettokaltmieten.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit wird im Wesentlichen durch Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios mit Auszahlungen in Höhe von -629,4 Mio. Euro beeinflusst. Daneben wirken sich auch Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 30,0 Mio. Euro, Rückzahlungen längerfristig investierter Finanzmittel von 25,1 Mio. Euro sowie die Anzahlung für einen Unternehmenserwerb mit -22,6 Mio. Euro aus.

In den ersten neun Monaten 2020 waren die Begebung einer Wandelanleihe (544,0 Mio. Euro) und einer Namensschuldverschreibung (50,0 Mio. Euro), die Kapitalerhöhung (269,6 Mio. Euro) sowie Valutierungen in Höhe von 258,4 Mio. Euro wesentliche Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 765,0 Mio. Euro. Gegenläufig wirkten sich laufende Tilgungen von Förderdarlehen und weiteren Bankdarlehen (-173,5 Mio. Euro) sowie die Dividendenzahlung (-172,4 Mio. Euro) aus.

Die Zahlungsfähigkeit der LEG Immo 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 2019](#) ausführlich dargestellt. Unberücksichtigt sind hierin die durch die Corona-Pandemie verursachten Neurisiken. Aufgrund der dynamischen Krisenlage sowie des zweiten Lockdowns ist die kurz- und mittelfristige Entwicklung schwer abzuschätzen. Grundsätzlich sind die zu erwartenden negativen Auswirkungen jedoch, insbesondere im Vergleich zu anderen Branchen, als eher gering einzuschätzen.

Angesichts der globalen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Wirtschaft und Gesellschaft können zum jetzigen Zeitpunkt sämtliche Prognosen nur unter stark erhöhter Unsicherheit angestellt werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der internationalen Verflechtungen und gegenseitigen Wechselwirkungen von Finanzmärkten, Realwirtschaft und politischen Entscheidungen, die jeweils für sich genommen bereits Einfluss auf die ökonomischen Auswirkungen der Pandemie haben, in ihrer Kombination jedoch unmöglich mit Sicherheit ex ante zu beurteilen sind. Im Folgenden wird daher von der Grundprämisse ausgegangen, dass es sich bei der Corona-Pandemie um ein temporäres Phänomen handelt.

### Entwicklung Immobilienpreise und -nachfrage

Für die zukünftige Preisentwicklung werden auch weiterhin Angebot und Nachfrage nach Wohnraum maßgeblich sein. Es ist davon auszugehen, dass die Rahmenbedingungen hinsichtlich Angebot (nur leicht steigende Fertigstellungszahlen) und Nachfrage (anhaltend hoher Zuzug nach Deutschland vor allem in die Städte und Verdichtungsräume) weiterhin bestehen bleiben.

## Entwicklung Mietausfälle und Mietstundungen

Aktuell sind nur leicht erhöhte Mietausfälle zu registrieren. Ursächlich sind hier u. a. die umfangreichen Zahlungen von staatlichen Transferleistungen. Potenzielle Mietausfälle aus Gewerbeimmobilien sind, aufgrund der LEG-spezifischen geringen Gewerbevermietung, derzeit als nicht wesentlich einzuordnen.

## Wohnungsleerstand

Aktuell ist keine Entwicklung ersichtlich, die auf einen höheren Leerstand hindeuten würde. Einem derzeit schwierigen Umfeld für die Neuvermietungen stehen rückläufige Mieterkündigungen gegenüber. Zudem könnte analog zur Finanzkrise 2008/2009 die Zuwanderung aus EU-Ländern, die stark von den wirtschaftlichen Folgen der Sars-CoV-2-Pandemie betroffen sind, zunehmen und mittelfristig für zusätzliche Wohnungsnachfrage sorgen. Als Chance speziell für die LEG-Gruppe könnte sich im Falle einer Rezession erweisen, dass die LEG-Gruppe über eine hohe Menge an preiswertem Wohnraum verfügt und insofern von erhöhter Nachfrage nach günstigen Wohnungen in Rezessionszeiten profitieren kann.

Nach sorgfältiger Abwägung der der LEG-Gruppe zurzeit vorliegenden Informationen sind wir zu der Auffassung gelangt, dass die Auswirkungen der Sars-CoV-2-Pandemie auf den Wohnimmobiliensektor in Deutschland und den Geschäftsverlauf sowie die Werthaltigkeit des Immobilienanlagevermögens der LEG-Gruppe überschaubar sein sollten; mitunter können sich für die LEG-Gruppe sogar Chancen ergeben.

Für weitergehende Erläuterungen wird auf den [> Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019](#) verwiesen.

## Prognosebericht

Auf Basis der bisherigen Entwicklung sieht die LEG sich insgesamt gut aufgestellt, die Prognose für das Geschäftsjahr 2020 zu bestätigen. Hinsichtlich des FFO I wird der Ausblick konkretisiert. Die LEG erwartet nunmehr, einen FFO I in Höhe von ca. 380 Mio. Euro zu erreichen (zuvor: oberes Ende der Bandbreite von 370-380 Mio. Euro).

Für das Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche wird weiterhin von einem Anstieg um ca. 2,3% ausgegangen. Dieser Wert entspricht der angepassten Prognose, die mit dem Quartalsbericht zum 30. Juni 2020 veröffentlicht wurde. Er berücksichtigt Corona-bedingte Effekte wie eine zeitweilige freiwillige Aussetzung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete), gesetzlich mögliche Zahlungsaufschübe sowie den zeitlichen Aufschub von Modernisierungsmaßnahmen.

Bei der Entwicklung des Leerstands wird weiterhin ein leichter Rückgang gegenüber dem Geschäftsjahresende 2019 erwartet.

Der Ausblick zur Investitionstätigkeit wurde zuletzt mit der Veröffentlichung des Quartalsberichts zum 30. Juni 2020 angepasst. Danach plant die LEG unverändert mit Investitionen in Höhe von ca. 38 bis 40 Euro je qm für das laufende Geschäftsjahr.

Zur Absicherung eines langfristig defensiven Risikoprofils hält die LEG unverändert am Maximalwert von 43% für den LTV fest. Bezüglich der Dividende sieht die LEG weiterhin vor, nachhaltig 70% des FFO I an die Aktionäre auszuschütten.

Im Übrigen wird auf den Prognosebericht im [> Geschäftsbericht 2019 \(Seite 71 f.\)](#) verwiesen.

### T20

#### Ausblick 2020

FFO I	ca. 380 Mio. Euro (zuvor: 370 – 380 Mio. Euro, obere Bandbreite)
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	ca. 2,3% <sup>1</sup>
Leerstand auf vergleichbarer Fläche	leichter Rückgang gegenüber Geschäftsjahresende 2019
Investitionen	ca. 38 – 40 Euro je qm <sup>1</sup>
LTV	max. 43%
Dividende	70% des FFO I

<sup>1</sup> Entspricht der angepassten Prognose, die mit dem Quartalsbericht zum 30.06.2020 veröffentlicht wurde

Der bisherige Ausblick wird im Rahmen der Berichterstattung zum 30. September 2020 erstmalig um die nachfolgend genannten Ziele für das Geschäftsjahr 2021 erweitert.

### T21

#### Ausblick 2021

FFO I	410 Mio. Euro bis 420 Mio. Euro
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	ca. 3,0%
Investitionen	ca. 40 – 42 Euro je qm
LTV	max. 43%
Dividende	70% des FFO I

## Konzernbilanz

T22

### Konzernbilanz Aktiva

in Mio. €	30.09.2020	31.12.2019
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>13.572,7</b>	<b>12.353,8</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.222,2	12.031,1
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	69,7	53,5
Sachanlagen	81,4	83,7
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	141,2	140,6
Anteile an assoziierten Unternehmen	9,9	9,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	35,7	23,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,3	0,3
Aktive latente Steuern	12,3	11,5
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>977,7</b>	<b>540,8</b>
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	9,7	4,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	112,2	81,8
Forderungen aus Ertragsteuern	7,0	3,2
Flüssige Mittel	848,8	451,2
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>33,7</b>	<b>25,2</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>14.584,1</b>	<b>12.919,8</b>

### Passiva

in Mio. €	30.09.2020	31.12.2019
<b>Eigenkapital</b>	<b>6.677,6</b>	<b>5.933,9</b>
Gezeichnetes Kapital	72,1	69,0
Kapitalrücklage	1.553,2	1.202,2
Kumulierte sonstige Rücklagen	5.027,8	4.638,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	6.653,1	5.909,9
Nicht beherrschende Anteile	24,5	24,0
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>7.120,3</b>	<b>6.511,0</b>
Pensionsrückstellungen	164,9	164,9
Sonstige Rückstellungen	4,6	5,2
Finanzschulden	5.241,5	4.856,8
Sonstige Schulden	222,3	152,8
Passive latente Steuern	1.487,0	1.331,3
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>786,2</b>	<b>474,9</b>
Pensionsrückstellungen	5,4	7,0
Sonstige Rückstellungen	21,8	20,2
Steuerrückstellungen	0,1	0,2
Finanzschulden	487,3	197,1
Sonstige Schulden	258,5	239,2
Steuerschulden	13,1	11,2
<b>Summe Passiva</b>	<b>14.584,1</b>	<b>12.919,8</b>

## Konzerngesamtergebnisrechnung

T23

### Konzerngesamtergebnisrechnung

in Mio. €	Q3 2020	Q3 2019	01.01.– 30.09.2020	01.01.– 30.09.2019
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>126,2</b>	<b>114,3</b>	<b>365,7</b>	<b>340,2</b>
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	215,4	204,2	632,5	604,6
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	- 89,2	- 89,9	- 266,8	- 264,4
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>- 0,2</b>	<b>- 0,4</b>	<b>- 0,8</b>	<b>- 0,8</b>
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3,5	3,8	30,2	26,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 3,5	- 3,8	- 30,3	- 26,7
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 0,2	- 0,4	- 0,7	- 0,8
<b>Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>0,6</b>	<b>1,4</b>	<b>593,3</b>	<b>551,6</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>- 0,5</b>	<b>- 0,7</b>	<b>- 2,3</b>	<b>- 2,0</b>
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-	-	-
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-	-	-
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	- 0,5	- 0,7	- 2,3	- 2,0
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>1,3</b>	<b>0,9</b>	<b>4,2</b>	<b>1,5</b>
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,9	2,5	9,4	5,8
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	- 1,6	- 1,6	- 5,2	- 4,3
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>- 8,2</b>	<b>- 12,7</b>	<b>- 32,6</b>	<b>- 38,0</b>
<b>Andere Erträge</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>119,3</b>	<b>102,9</b>	<b>927,6</b>	<b>852,9</b>
Zinserträge	0,1	0,2	0,1	0,2
Zinsaufwendungen	- 25,5	- 40,6	- 71,2	- 92,7
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	0,0	0,4	1,9	3,1
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	- 33,8	- 24,5	- 43,7	- 92,6
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>60,1</b>	<b>38,4</b>	<b>814,7</b>	<b>670,9</b>
Ertragsteuern	- 17,4	- 18,6	- 158,6	- 182,0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>42,7</b>	<b>19,8</b>	<b>656,1</b>	<b>488,9</b>

in Mio. €	Q3 2020	Q3 2019	01.01.– 30.09.2020	01.01.– 30.09.2019
<b>Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)</b>	<b>- 4,9</b>	<b>- 10,9</b>	<b>- 8,6</b>	<b>- 41,5</b>
<b>Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden</b>				
<b>Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen</b>	<b>0,0</b>	<b>- 6,7</b>	<b>- 7,8</b>	<b>- 25,1</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	0,0	- 8,2	- 8,3	- 31,0
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	0,0	1,5	0,5	5,9
<b>Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden</b>				
<b>Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen</b>	<b>- 4,9</b>	<b>- 4,2</b>	<b>- 0,8</b>	<b>- 16,4</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	- 7,1	- 6,0	- 1,1	- 23,6
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	2,2	1,8	0,3	7,2
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>37,8</b>	<b>8,9</b>	<b>647,5</b>	<b>447,4</b>
<b>Vom Periodenergebnis entfallen auf:</b>				
Nicht beherrschende Anteile	0,8	0,7	2,7	2,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	41,9	19,1	653,4	486,2
<b>Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:</b>				
Nicht beherrschende Anteile	0,8	0,7	2,7	2,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	37,0	8,2	644,8	444,7
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €</b>	<b>0,50</b>	<b>0,30</b>	<b>9,35</b>	<b>7,67</b>
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in €</b>	<b>0,50</b>	<b>0,30</b>	<b>9,35</b>	<b>7,67</b>

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

T24

### Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzern- gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern- eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Versicherungs- mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions- verpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungs- beziehungen			
in Mio. €								
<b>Stand zum 01.01.2019</b>	<b>63,2</b>	<b>611,2</b>	<b>4.131,4</b>	<b>- 35,1</b>	<b>- 13,1</b>	<b>4.757,6</b>	<b>26,3</b>	<b>4.783,9</b>
Erstanwendung IFRS 16	-	-	- 4,6	-	-	- 4,6	-	- 4,6
<b>Stand zum 01.01.2019 angepasst</b>	<b>63,2</b>	<b>611,2</b>	<b>4.126,8</b>	<b>- 35,1</b>	<b>- 13,1</b>	<b>4.753,0</b>	<b>26,3</b>	<b>4.779,3</b>
Periodenergebnis	-	-	486,2	-	-	486,2	2,7	488,9
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	- 16,4	- 25,1	- 41,5	0,0	- 41,5
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>486,2</b>	<b>- 16,4</b>	<b>- 25,1</b>	<b>444,7</b>	<b>2,7</b>	<b>447,4</b>
Sonstiges	-	-	1,3	-	-	1,3	0,8	2,1
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	5,4	546,1	-	-	-	551,5	-	551,5
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	- 1,8	- 1,8
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	- 223,1	-	-	- 223,1	- 5,9	- 229,0
<b>Stand zum 30.09.2019</b>	<b>68,6</b>	<b>1.157,3</b>	<b>4.391,2</b>	<b>- 51,5</b>	<b>- 38,2</b>	<b>5.527,4</b>	<b>22,1</b>	<b>5.549,5</b>
<b>Stand zum 01.01.2020</b>	<b>69,0</b>	<b>1.202,2</b>	<b>4.718,9</b>	<b>- 53,0</b>	<b>- 27,2</b>	<b>5.909,9</b>	<b>24,0</b>	<b>5.933,9</b>
Erstanwendung IFRS 16	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stand zum 01.01.2020 angepasst</b>	<b>69,0</b>	<b>1.202,2</b>	<b>4.718,9</b>	<b>- 53,0</b>	<b>- 27,2</b>	<b>5.909,9</b>	<b>24,0</b>	<b>5.933,9</b>
Periodenergebnis	-	-	653,4	-	-	653,4	2,7	656,1
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	- 0,8	- 7,8	- 8,6	0,0	- 8,6
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>653,4</b>	<b>- 0,8</b>	<b>- 7,8</b>	<b>644,8</b>	<b>2,7</b>	<b>647,5</b>
Sonstiges	-	-	1,3	-	-	1,3	-	1,3
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	3,1	351,0	-	-	-	354,1	-	354,1
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	- 2,2	- 2,2
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	- 257,0	-	-	- 257,0	-	- 257,0
<b>Stand zum 30.09.2020</b>	<b>72,1</b>	<b>1.553,2</b>	<b>5.116,6</b>	<b>- 53,8</b>	<b>- 35,0</b>	<b>6.653,1</b>	<b>24,5</b>	<b>6.677,6</b>

## Konzernkapitalflussrechnung

T2.5

### Konzernkapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01.– 30.09.2020	01.01.– 30.09.2019
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>927,6</b>	<b>852,9</b>
Abreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	12,9	11,6
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 593,4	- 551,6
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,2	-
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	- 3,2	0,5
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	4,6	4,0
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	- 61,3	- 45,5
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	14,1	18,4
Zinsauszahlungen	- 59,8	- 58,6
Zinseinzahlungen	0,1	0,2
Erhaltene Beteiligungserträge	3,1	3,1
Erhaltene Steuern	2,7	0,4
Gezahlte Steuern	- 7,1	- 10,6
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>240,5</b>	<b>224,8</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 629,4	- 166,4
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	30,0	184,3
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	- 11,0	- 12,7
Veränderungen der langfristigen Geldanlagen	25,1	- 9,9
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	- 22,6	-
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 607,9</b>	<b>- 4,7</b>

in Mio. €	01.01.– 30.09.2020	01.01.– 30.09.2019
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Aufnahme von Bankdarlehen	258,4	436,5
Tilgung von Bankdarlehen	- 173,5	- 270,2
Begebung von Wandelanleihen	544,0	-
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 8,0	- 7,7
Übrige Einzahlungen	-	0,7
Übrige Auszahlungen	- 1,3	-
Kapitalerhöhung	269,6	-
Begebung von Namensschuldverschreibungen	50,0	-
Ausschüttungen an Aktionäre	- 172,4	- 223,1
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen	- 1,8	- 7,6
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>765,0</b>	<b>- 71,4</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>397,6</b>	<b>148,7</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	451,2	233,6
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>848,8</b>	<b>382,3</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelbestands</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	848,8	382,3
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>848,8</b>	<b>382,3</b>

## Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2020

### 1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf, (im Folgenden: „LEG Immo“) und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften, hier insbesondere die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG“) und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 30. September 2020 hielt die LEG-Gruppe 139.896 (30. September 2019: 135.065) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (139.448 (30. September 2019: 132.019) Einheiten ohne IFRS 5 Objekte).

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

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

### 2. Der Konzernzwischenabschluss

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

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

### 3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG-Gruppe angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 der LEG Immo dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2020 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2020 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die LEG Immo vollständig angewandt. Die Änderungen des IFRS 3 werden bei künftigen Unternehmenszusammenschlüssen berücksichtigt. Durch die Änderungen der Interest Rate Benchmark Reform an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bewertung der Derivate im Hedge Accounting. Im Rahmen der prospektiven Effektivitätsbeurteilung einer Sicherungsbeziehung wird angenommen, dass der zugrunde liegende Referenzzinssatz von der Ablösung aufgrund der IBOR Reform nicht betroffen ist.

### 4. Veränderungen im Konzern

Am 12. Mai 2020 wurde die Umwandlung der LEG Immobilien AG in die Rechtsform einer SE Societas Europaea (Europäische Aktiengesellschaft) eingeleitet.

Zum 1. April 2020 erfolgte die Erstkonsolidierung der LEG Wohngelegenheit Süd GmbH.

Zum 16. Juni 2020 erfolgte die Gründung und Erstkonsolidierung der Gesellschaften LEG Rhein Neckar GmbH und LEG Niedersachsen GmbH.



## 5. Unternehmenserwerbe

Am 8. November 2019 hat die LEG-Gruppe zur Portfoliostärkung einen Kaufvertrag mit der Baum-Gruppe über die Übernahme von jeweils 94,9% der Geschäftsanteile an der Baum Erste Wohnimmobilien Bremen GmbH, der Baum Zweite Wohnimmobilien Bremen GmbH sowie der Baum Wohnimmobilien Oldenburg GmbH unterzeichnet.

Im Rahmen der Transaktion wurden fünf Mitarbeiter übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion zum 31. Dezember 2019.

Der Erwerb dieser Gesellschaften wurde zum 31. Dezember 2019 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind.

Die Kaufpreisallokation ist zum 30. September 2020 final. Die Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

### T26

#### Gegenleistung

in Mio. €	31.12.2019 final	31.12.2019 vorläufig	Veränderung
Netto-Barkaufpreis- komponente	254,3	254,2	0,1
Bedingte Kaufpreiserstattung	-	-	-
<b>Gesamtgegenleistung</b>	<b>254,3</b>	<b>254,2</b>	<b>0,1</b>

Der Kaufpreis kann den erworbenen Vermögenswerten und Schulden, bewertet zu beizulegenden Zeitwerten, wie folgt zugeordnet werden:

### T27

#### LTV

in Mio. €

	31.12.2019 final	31.12.2019 vorläufig	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	231,1	231,1	0,0
Sachanlagen – Finanzlease	0,1	0,2	-0,1
Aktive latente Steuern	0,0	0,0	0,0
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	3,9	3,9	0,0
Forderungen und sonstige Aktiva	0,5	0,8	-0,3
Liquide Mittel	2,1	2,1	0,0
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>237,7</b>	<b>238,1</b>	<b>-0,4</b>
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0,1	0,1	-
Passive latente Steuern	23,8	23,8	-
Sonstige Rückstellungen	0,0	0,0	-
Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	4,1	4,1	-
Sonstige Verbindlichkeiten	2,6	3,5	-0,9
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>30,6</b>	<b>31,5</b>	<b>-0,9</b>
Nettovermögen zu Zeitwerten	207,1	206,6	0,5
Nicht beherrschende Anteile	6,8	6,8	-
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	200,3	199,8	0,5
<b>Gegenleistung</b>	<b>254,3</b>	<b>254,2</b>	<b>0,1</b>
<b>Geschäfts- oder Firmenwert</b>	<b>54,0</b>	<b>54,4</b>	<b>-0,4</b>

Der beizulegende Zeitwert der erworbenen Mietforderungen beläuft sich auf 0,0 Mio. Euro. Der Bruttobetrag der fälligen Mietforderungen liegt bei 0,3 Mio. Euro, mit einer zum Erwerbszeitpunkt erfassten Wertminderung in Höhe von 0,3 Mio. Euro.

Nicht beherrschende Anteile an den erworbenen Unternehmen werden in Höhe ihres Anteils am erworbenen Nettovermögen bilanziert.

Die Transaktionskosten des Unternehmenszusammenschlusses belaufen sich auf 1,3 Mio. Euro und beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten sowie Grunderwerbsteuer.

Die aus dem Unternehmenszusammenschluss erwarteten Synergien bestehen im Wesentlichen aus Kostenvorteilen sowie zusätzlichen Erlöspotenzialen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert ist für steuerliche Zwecke nicht abzugsfähig.

## 6. 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, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich insbesondere auf die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen, die Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen, die Bewertung von Finanzschulden und die Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern.

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, können etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen. Die aktuelle Covid-19 Situation wurde bei den Ermessensentscheidungen berücksichtigt. Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen. Anhaltspunkte für die Durchführung eines unterjährigen Wertminderungstests des Geschäfts- oder Firmenwerts liegen nicht vor.

Angesichts der globalen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Wirtschaft und Gesellschaft können zum jetzigen Zeitpunkt sämtliche Prognosen nur unter stark erhöhter Unsicherheit angestellt werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der internationalen Verflechtungen und gegenseitigen Wechselwirkungen von Finanzmärkten, Realwirtschaft und politischen Entscheidungen, die jeweils für sich genommen bereits Einfluss auf die ökonomischen Auswirkungen der Pandemie haben, in ihrer Kombination jedoch unmöglich mit Sicherheit ex ante zu beurteilen sind. Im Folgenden wird daher von der Grundprämisse ausgegangen, dass es sich bei der Corona-Pandemie um ein temporäres Phänomen handelt.

### Entwicklung Immobilienpreise und -nachfrage

Für die zukünftige Preisentwicklung werden auch weiterhin Angebot und Nachfrage nach Wohnraum maßgeblich sein. Es ist davon auszugehen, dass die Rahmenbedingungen hinsichtlich Angebot (nur leicht steigende Fertigstellungszahlen) und Nachfrage (anhaltend hoher Zuzug nach Deutschland vor allem in die Städte und Verdichtungs-räume) weiterhin bestehen bleiben.

### Entwicklung Mietausfälle und Mietstundungen

Aktuell sind nur leicht erhöhte Mietausfälle zu registrieren. Ursächlich sind hier u. a. die umfangreichen Zahlungen von staatlichen Transferleistungen. Potenzielle Mietausfälle aus Gewerbeimmobilien sind, aufgrund der LEG-spezifischen geringen Gewerbevermietung, derzeit als nicht wesentlich einzuordnen.

### Wohnungseerstand

Aktuell ist keine Entwicklung ersichtlich die auf einen höheren Leerstand hindeuten würde. Einem derzeit schwierigen Umfeld für die Neuvermietungen stehen rückläufige Mieterkündigungen gegenüber. Zudem könnte analog zur Finanzkrise 2008/2009 die Zuwanderung aus EU-Ländern, die stark von den wirtschaftlichen Folgen der Sars-CoV-2-Pandemie betroffen sind, zunehmen und mittelfristig für zusätzliche Wohnungsnachfrage sorgen. Als Chance speziell für die LEG-Gruppe könnte sich im Falle einer Rezession erweisen, dass die LEG-Gruppe über eine hohe Menge an preiswertem Wohnraum verfügt und insofern von erhöhter Nachfrage nach günstigen Wohnungen in Rezessionszeiten profitieren kann.

Nach sorgfältiger Abwägung der der LEG-Gruppe zurzeit vorliegenden Informationen sind wir zu der Auffassung gelangt, dass die Auswirkungen der Sars-CoV-2-Pandemie auf den Wohnimmobiliensektor in Deutschland und den Geschäftsverlauf und die Werthaltigkeit des Immobilienanlagevermögens der LEG-Gruppe überschaubar sein sollten; mitunter können sich für die LEG-Gruppe sogar Chancen ergeben.

Für weitergehende Erläuterungen wird auf den [> Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019](#) verwiesen.

## 7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 30. September 2020 hielt die LEG-Gruppe 138.601 Wohnungen und 1.295 Gewerbeimmobilien im Bestand (139.448 Einheiten ohne IFRS-5-Objekte).

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2019 und in 2020 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

T28

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Wohnimmobilien ohne Marktzuordnung				
in Mio. €									
<b>Buchwert zum 01.01.2020<sup>1</sup></b>	<b>12.031,1</b>	<b>5.126,8</b>	<b>3.923,0</b>	<b>2.390,2</b>	<b>0,0</b>	<b>225,9</b>	<b>219,4</b>	<b>113,3</b>	<b>32,5</b>
Zukäufe	431,5	116,1	187,5	86,6	12,6	11,3	8,7	5,7	3,0
Sonstige Zugänge	203,5	73,3	67,0	56,4	0,0	1,8	0,2	2,9	1,8
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-38,7	-3,7	-13,5	-7,3	-13,1	-0,4	-0,3	0,0	-0,3
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	-1,1	-0,6	-0,1	-0,1	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	593,3	237,3	215,4	114,6	0,5	-2,6	17,1	9,9	1,2
Umbuchung	0,0	10,4	-4,4	-5,4	0,0	-5,5	6,9	-0,7	-1,3
<b>Buchwert zum 30.09.2020</b>	<b>13.222,2</b>	<b>5.559,7</b>	<b>4.374,9</b>	<b>2.635,0</b>	<b>0,0</b>	<b>233,1</b>	<b>251,6</b>	<b>131,1</b>	<b>36,9</b>

<sup>1</sup> Ausweitung der Markt klassifizierung auf das gesamte Gebiet der Bundesrepublik Deutschland.

in Mio. €

<b>Bewertungsergebnis zum 30.09.2020</b>	<b>593,3</b>
- hierauf entfallen auf bis 30.09.2020 im Bestand befindliche Immobilien	592,7
- hierauf entfallen auf bis 30.09.2020 abgegangene Immobilien	0,6

## T29

## Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Außerhalb NRW				
in Mio. €									
<b>Buchwert zum 01.01.2019</b>	<b>10.709,0</b>	<b>4.607,3</b>	<b>3.296,8</b>	<b>2.212,1</b>	<b>164,5</b>	<b>209,4</b>	<b>184,9</b>	<b>3,4</b>	<b>30,6</b>
Erstanwendung IFRS 16	35,8	-26,4	-9,3	-17,9	-2,7	0,1	-0,1	92,2	0,0
Zukäufe	360,7	134,3	156,2	31,8	26,6	7,7	4,1	-0,3	0,2
Sonstige Zugänge	201,5	73,8	66,3	49,3	3,8	3,7	0,1	3,6	0,8
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-200,2	-9,3	-55,4	-125,9	-1,8	-1,1	-4,0	0,0	-2,8
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	-0,5	1,4	-0,1	0,1	0,0	-1,6	0,0	-0,2	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	923,4	427,0	283,8	132,6	7,2	7,0	34,7	28,0	3,0
<b>Buchwert zum 31.12.2019</b>	<b>12.031,1</b>	<b>5.208,1</b>	<b>3.738,3</b>	<b>2.282,2</b>	<b>197,6</b>	<b>225,2</b>	<b>219,7</b>	<b>128,0</b>	<b>31,8</b>

in Mio. €

<b>Bewertungsergebnis zum 31.12.2019</b>	<b>923,4</b>
- hierauf entfallen auf per 31.12.2019 im Bestand befindliche Immobilien	923,2
- hierauf entfallen auf bis 31.12.2019 abgegangene Immobilien	0,2

Mit Datum vom 27. Dezember 2019 hat die LEG von der F 101 Projekt GmbH & Co. KG die Projekte F 99 und F 101 (Grundstück plus definiertem Bausoll) erworben. Die Kaufpreise werden fällig mit Abnahme der fertiggestellten Gebäude (F 99 voraussichtlich 1. März 2022 / F 101 1. September 2022).

#### **Portfolioankauf 1**

Am 27. September 2019 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 2.010 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 7,1 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 4,97 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 4,5%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2020. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

#### **Portfolioankauf 2**

Am 30. Januar 2020 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 1.406 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 6,0 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,71 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 4,4%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Mai 2020. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

#### **Portfolioankauf 3**

Am 16. Juni 2020 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 1.082 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 4,9 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,79 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 3,0%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1. August 2020. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zuletzt zum 30. Juni 2020. Zum 30. September 2020 wurde keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 verwiesen.

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte des Immobilienbestands der LEG Immo beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Soweit notwendig, erfolgt eine Neubewertung des Immobilienbestandes. Die Ergebnisse dieser Prüfung erfordern zum 30. September 2020 keine Wertanpassung. Trotz der zum Stichtag bereits vorangeschrittenen Covid-19-Pandemie können aktuell keine Auswirkungen am Markt beobachtet werden, welche die langfristige Werthaltigkeit des Immobilienbestands in Frage stellen.

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum 30. Juni 2020 und 31. Dezember 2019:

## T30

## Bewertungsparameter zum 30. Juni 2020

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien  in Mio. €	Bewertungstechnik	Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit			Stabilisierte Leerstandsquote %		
			min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
			Wohnimmobilien (inkl. Erbbaurecht Gebäude)											
Wachstumsmärkte	5.533	DCF	3,56	8,10	13,33	5,56	11,77	15,58	129	302	462	1,0	1,9	7,0
Stabile Märkte	4.237	DCF	2,31	6,55	9,98	6,58	11,82	15,08	159	300	462	1,5	3,0	9,0
Märkte mit höheren Renditen	2.619	DCF	0,33	5,95	9,31	5,80	11,90	15,45	165	300	462	1,5	4,2	9,0
Wohnimmobilien ohne Marktzuordnung	12	DCF	6,61	6,75	7,76	11,96	12,54	12,90	305	305	305	2,0	2,9	3,0
Gewerbeimmobilien	229	DCF	1,00	7,50	27,00	0,87	6,53	15,37	1	259	5.481	1,0	2,6	9,0
Erbbaurechte (Grundstücke)	127	DCF												
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	249	DCF							1	37	887			
Unbebaute Flächen	36	Ertragswert-/ Vergleichsverfahren							1	6	14			
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)<sup>1</sup></b>	<b>13.043</b>	<b>DCF</b>	<b>0,33</b>	<b>6,76</b>	<b>27,00</b>	<b>0,87</b>	<b>11,77</b>	<b>15,58</b>	<b>1</b>	<b>275</b>	<b>5.481</b>	<b>1,0</b>	<b>3,1</b>	<b>9,0</b>

	Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien (inkl. Erbbaurecht Gebäude)									
Wachstumsmärkte	3,5	4,6	5,4	2,1	5,2	9,5	1,2	1,7	2,0
Stabile Märkte	3,4	4,6	5,5	2,0	5,8	11,2	0,8	1,3	1,8
Märkte mit höheren Renditen	3,5	4,7	5,3	3,0	6,3	10,6	0,7	1,0	1,5
Wohnimmobilien ohne Marktzuordnung	4,8	4,8	4,9	4,0	4,3	5,6	1,3	1,6	1,7
Gewerbeimmobilien	2,5	6,5	9,0	2,8	7,2	9,5	0,7	1,5	1,9
Erbbaurechte (Grundstücke)									
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	3,3	4,7	5,6	2,8	6,9	12,7	0,7	1,3	1,9
Unbebaute Flächen	4,5	4,7	5,3	2,9	11,2	12,7	0,2	1,3	1,9
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)<sup>1</sup></b>	<b>2,5</b>	<b>4,7</b>	<b>9,0</b>	<b>2,0</b>	<b>5,9</b>	<b>12,7</b>	<b>0,2</b>	<b>1,3</b>	<b>2,0</b>

<sup>1</sup> Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2020 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 3,1 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

## T31

## Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2019

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien  in Mio. €	Bewertungstechnik	Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit			Stabilisierte Leerstandsquote %		
			min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
			<b>Wohnimmobilien</b>											
Wachstumsmärkte	4.824	DCF	3,84	8,16	13,33	5,56	11,77	15,58	215	303	462	1,0	1,8	6,0
Stabile Märkte	3.665	DCF	2,40	6,36	9,84	4,53	11,82	15,08	198	300	462	1,5	3,1	9,0
Märkte mit höheren Renditen	2.200	DCF	0,36	5,85	8,78	1,92	11,91	15,45	164	300	462	1,5	4,3	9,0
Ankäufe	363	DCF	4,15	7,61	14,00	7,16	13,07	14,00	39	239	299	0,0	2,6	7,7
Gewerbeimmobilien	211	DCF	1,00	7,41	27,00	0,87	5,99	13,03	1	279	5.482	1,0	2,6	9,0
Erbbaurechte	520	DCF	1,50	6,46	11,25	7,42	11,63	14,88	11	279	2.662	1,0	2,9	7,0
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	215	DCF							0	37	54			
Unbebaute Flächen	33	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren							0	6	14			
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)<sup>1</sup></b>	<b>12.031</b>	<b>DCF</b>	<b>0,36</b>	<b>6,66</b>	<b>27,00</b>	<b>0,87</b>	<b>11,84</b>	<b>15,58</b>	<b>0</b>	<b>276</b>	<b>5.482</b>	<b>0,0</b>	<b>3,1</b>	<b>9,0</b>

	Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
<b>Wohnimmobilien</b>									
Wachstumsmärkte	3,6	4,7	5,6	2,2	5,2	9,6	1,3	1,7	2,0
Stabile Märkte	3,6	4,7	5,6	2,5	6,0	10,0	0,8	1,2	1,8
Märkte mit höheren Renditen	3,9	4,9	6,3	3,5	6,4	10,6	0,7	1,0	1,5
Ankäufe	4,6	4,8	6,6	3,4	5,1	8,2	1,0	1,4	1,9
Gewerbeimmobilien	2,5	6,5	9,0	2,8	7,1	11,4	0,7	1,5	1,9
Erbbaurechte	3,6	4,9	6,9	3,1	6,3	12,4	0,8	1,2	1,9
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	4,1	4,8	5,7	2,9	7,1	12,8	0,7	1,3	2,0
Unbebaute Flächen	3,6	4,8	5,4	2,2	11,1	12,3	0,9	1,3	1,9
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)<sup>1</sup></b>	<b>2,5</b>	<b>4,8</b>	<b>9,0</b>	<b>2,2</b>	<b>6,05</b>	<b>12,8</b>	<b>0,7</b>	<b>1,3</b>	<b>2,0</b>

<sup>1</sup> Darüber hinaus bestanden zum 31.12.2019 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 25,2 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Hinsichtlich der Bewertungsmethodik wird auf den > **Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019** verwiesen.

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

Unter den Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden zum 30. September 2020 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von 29,5 Mio. Euro ausgewiesen. Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, dem Pkw-Leasing, dem Wärmecontracting, der Mess- und Meldetechnik, den IT-Peripheriegeräten sowie der Software. Im Berichtszeitraum sind Nutzungsrechte in Höhe von 5,4 Mio. Euro zugegangen.

### T32

#### Nutzungsrechte Leasing

in Mio. €	30.09.2020	31.12.2019
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	4,5	5,8
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	17,3	19,2
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,9	5,2
<b>Sachanlagen</b>	<b>27,7</b>	<b>30,2</b>
Nutzungsrechte Software	1,8	0,9
<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>1,8</b>	<b>0,9</b>

Die flüssigen Mittel beinhalten im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten.

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

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

### T33

#### Finanzschulden

in Mio. €	30.09.2020	31.12.2019
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	5.648,1	4.973,4
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	80,7	80,5
<b>Finanzschulden</b>	<b>5.728,8</b>	<b>5.053,9</b>

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

In den ersten drei Quartalen 2020 erhöhten die Ausgabe einer Wandelanleihe mit einem Buchwert in Höhe von 522,4 Mio. Euro, die Ausgabe einer Namensschuldverschreibung in Höhe von 50,3 Mio. Euro, ein Ankauf in Höhe von 14,5 Mio. Euro sowie weitere Darlehensvalutierungen in Höhe von 245,0 Mio. Euro die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 173,0 Mio. Euro.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten unter anderem zwei Wandelanleihen mit einem Nominalwert von 550,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 522,4 Mio. Euro) und einem Nominalwert von 400,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 388,2 Mio. Euro) sowie drei Unternehmensanleihen mit einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 498,4 Mio. Euro), mit einem Nominalwert von 300,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 298,9 Mio. Euro) und einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 501,1 Mio. Euro).

Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 15,9 Mio. Euro ergeben.

Die Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2019 resultiert aus der Ausgabe der neuen Wandelanleihe 2020, der Umgliederung der bestehenden Wandelanleihe 2017, den weiteren Valutierungen sowie der Rückzahlung von Commercial Papers.

### T34

#### Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

in Mio. €	Restlaufzeit			Summe
	< 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
<b>30.09.2020</b>	<b>477,3</b>	<b>1.808,8</b>	<b>3.362,0</b>	<b>5.648,1</b>
31.12.2019	187,5	1.456,3	3.329,6	4.973,4



## 8. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

### T35

#### Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	01.01.– 30.09.2020	01.01.– 30.09.2019
Nettokaltmieten	464,5	439,8
Ergebnis Betriebs- und Heizkosten	-1,2	-0,9
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-37,4	-36,9
Personalaufwand	-53,7	-48,8
Wertberichtigung Mietforderungen	-5,6	-5,8
Abschreibungen	-7,4	-6,9
Sonstiges	6,5	-0,3
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>365,7</b>	<b>340,2</b>
<b>Net Operating Income-Marge in %</b>	<b>78,7</b>	<b>77,4</b>
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	3,2	2,9
Abschreibungen	7,4	6,9
<b>Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>376,3</b>	<b>350,0</b>
<b>Bereinigte Net Operating Income-Marge in %</b>	<b>81,0</b>	<b>79,6</b>

Die LEG Immo konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 25,5 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 24,7 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 2,3 % zulegen. Im Bereich Sonstiges resultiert der Anstieg im Wesentlichen aus der Ausweitung der Mehrwertdienstleistungen. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung der Personalaufwendungen um 4,9 Mio. Euro aus, die im Wesentlichen auf einen Anstieg der Mitarbeiterzahl sowie auf Tarifierhöhungen zurückzuführen ist.

Bei einer im Vergleich zur Mietentwicklung überproportionalen Entwicklung des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung konnte die Net Operating Income (NOI)-Marge gegenüber dem Vergleichszeitraum von 77,4 % auf 78,7 % gesteigert werden.

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

### T36

#### Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	01.01.– 30.09.2020	01.01.– 30.09.2019
Nutzungsrechte Gebäude	0,1	0,1
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	3,6	3,6
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,6	1,5
<b>Abschreibungsaufwand Leasing</b>	<b>5,3</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: 0,2 Mio. Euro).

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

### T37

#### Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	01.01.– 30.09.2020	01.01.– 30.09.2019
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	30,2	26,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-30,3	-26,7
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,7	-0,8
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,8</b>

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

Die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist zum 30. Juni 2020 durchgeführt worden. Im dritten Quartal 2020 haben sich im Wesentlichen durch die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte entsprechend IFRS 5 geringe Veränderungen ergeben.

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 593,3 Mio. Euro. Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. Ankäufen) entspricht dies einem Anstieg von 4,8 %.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS-5-Objekte) liegt zum 30. September 2020 inkl. Ankäufen bei 1.440 Euro/qm (31. Dezember 2019: 1.353 Euro/qm).

Die Portfoliowertsteigerung ist im Wesentlichen auf die positive Entwicklung der Mieten sowie auf die Reduzierung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes zurückzuführen.

## Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T38

### Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12,4	-10,1
Personalaufwand	-16,0	-24,4
Bezogene Leistungen	-1,1	-0,9
Abschreibungen	-3,1	-2,6
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>-32,6</b>	<b>-38,0</b>
Abschreibungen	3,1	2,6
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	6,9	12,0
<b>Bereinigte Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>-22,7</b>	<b>-23,3</b>

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Kosten für Beratung und Versicherungen. Dem gegenüber waren die Personalaufwendungen des Vergleichszeitraums durch Einmalzahlungen (8,1 Mio. Euro) geprägt. Die Projektkosten mit Einmalcharakter sind demzufolge in den ersten neun Monaten 2020 gegenüber dem Vergleichszeitraum stark zurückgegangen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind demzufolge in den ersten neun Monaten gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum leicht gesunken.

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

T39

### Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
Nutzungsrechte Gebäude	1,5	1,5
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,2	0,2
Nutzungsrechte Software	0,1	0,1
<b>Abschreibungsaufwand Leasing</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>

### Zinsergebnis

Das **Zinsergebnis** setzt sich wie folgt zusammen:

T40

### Zinserträge

in Mio. €	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
Übrige Zinserträge	0,1	0,2
<b>Zinserträge</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>

T41

### Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-51,0	-50,9
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-9,8	-29,5
Vorfälligkeitsentschädigungen	-0,4	-2,4
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-6,2	-5,8
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-0,9	-1,9
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,2	-0,6
Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasing	-1,6	-1,6
Übrige Zinsaufwendungen	-1,1	0,0
<b>Zinsaufwendungen</b>	<b>-71,2</b>	<b>-92,7</b>

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation sank gegenüber dem Vergleichszeitraum um 19,7 Mio. Euro auf 9,8 Mio. Euro. Hierin ist die Bewertung der Wandelanleihen und Unternehmensanleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 4,7 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 20,5 Mio. Euro) enthalten. Wesentliche Treiber dieses Rückgangs sind die im Geschäftsjahr 2019 durchgeführten Refinanzierungen sowie die vorzeitige Wandlung der in 2014 ausgegebenen Wandelanleihe. Gegenläufig wirken die Ausgabe der beiden Unternehmensanleihen im vierten Quartal 2019 sowie die im Juni 2020 ausgegebene Wandelanleihe.

Der Abschluss eines Derivats im Geschäftsjahr 2019 führte im Berichtszeitraum zu einer Erhöhung der Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten um 0,4 Mio. Euro.

## Ertragsteuern

### T42

#### Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	01.01.– 30.09.2020	01.01.– 30.09.2019
Laufende Ertragsteuern	- 2,9	- 13,0
Latente Steuern	- 155,7	- 169,0
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>- 158,6</b>	<b>- 182,0</b>

Zum 30. September 2020 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 18,3 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 22,8 %).

In den laufenden Ertragsteuern sind zum 30. September 2020 in Höhe von 0,1 Mio. Euro periodenfremde Steuern enthalten (Vergleichszeitraum: 1,4 Mio. Euro).

### 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.

Am 25. Juni 2020 hat die LEG Immo eine Kapitalerhöhung unter Ausschluss der Bezugsrechte im Rahmen des beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens durchgeführt. Insgesamt wurden 2.370.000 neue Aktien platziert.

Aufgrund der Gewährung von Aktiendividenden für das Geschäftsjahr 2019 erfolgte am 22. September 2020 eine Kapitalerhöhung. Insgesamt wurden 716.107 neue Aktien ausgegeben.

### T43

#### Ergebnis je Aktie – unverwässert

	30.09.2020	30.09.2019
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	653,4	486,2
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	69.876.373	63.426.930
<b>Ergebnis je Aktie unverwässert in €</b>	<b>9,35</b>	<b>7,67</b>

### T44

#### Ergebnis je Aktie – verwässert

	30.09.2020	30.09.2019
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	653,4	486,2
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern	2,6	2,0
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihe nach Steuern	43,7	88,4
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	1,9	13,9
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	701,6	590,5
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	69.876.373	63.426.930
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihe	4.633.776	9.020.694
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	74.510.149	72.447.624
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>9,42</b>	<b>8,15</b>
<b>Ergebnis je Aktie verwässert in €</b>	<b>9,35</b>	<b>7,67</b>

Per 30. September 2020 hat die LEG Immo Wandelschuldverschreibungen ausstehend, welche die Inhaber der Anleihe zum Tausch in bis zu 4,6 Mio. potenzielle Stammaktien ermächtigen.

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

Insbesondere aufgrund der im Falle einer Wandlung entfallenden Aufwendungen aus der Bewertung des eingebetteten Derivats sind die potenziellen Stammaktien aus der Wandelschuldverschreibung nicht verwässernd im Sinne von IAS 33.41 zum 30. September 2019 und zum 30. September 2020.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis je Aktie zum 30. September 2019 und zum 30. September 2020.

## 9. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Aufgrund der Überarbeitung der internen Managementberichterstattung entfällt seit dem Geschäftsjahr 2016 die Steuerung der LEG-Gruppe nach zwei Segmenten. Der Konzern wird nach einem Segment gesteuert.

Die LEG-Gruppe wird nach folgenden Kennzahlen gesteuert:

### FFO

Eine wesentliche Steuerungskennzahl der LEG-Gruppe stellt der FFO I dar. Die LEG-Gruppe unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustierter FFO I). Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem [Glossar des Geschäftsberichts 2019](#) entnommen werden.

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

T45

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

in Mio. €	Q3 2020	Q3 2019	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
Nettokaltmieten	156,5	147,3	464,5	439,8
Ergebnis aus Betriebskosten	0,4	1,0	-1,2	-0,9
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-13,4	-11,5	-37,4	-36,9
Personal	-17,4	-16,8	-53,7	-48,8
Wertberichtigungen Mietforderungen	-1,3	-1,5	-5,6	-5,8
Sonstiges	3,8	-1,6	6,5	-0,3
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,1	1,3	3,2	2,9
<b>Laufendes Ergebnis aus Vermietung &amp; Verpachtung</b>	<b>129,7</b>	<b>118,2</b>	<b>376,3</b>	<b>350,0</b>
<b>Laufendes Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>2,1</b>	<b>1,6</b>	<b>6,6</b>	<b>3,4</b>
Personal	-4,9	-9,0	-16,0	-24,4
Sachaufwand	-2,4	-2,9	-13,6	-10,9
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	0,5	4,7	6,9	12,0
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Laufende Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>-6,8</b>	<b>-7,2</b>	<b>-22,7</b>	<b>-23,3</b>
<b>Andere Erträge</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>125,0</b>	<b>112,7</b>	<b>360,2</b>	<b>330,5</b>
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-21,1	-19,4	-59,7	-58,4
Zahlungswirksame Ertragssteuern aus Vermietungsgeschäft	-0,8	-3,8	-2,0	-10,0
<b>FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>103,1</b>	<b>89,5</b>	<b>298,5</b>	<b>262,1</b>
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-1,0	-1,3	-1,8	-3,0
<b>FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>102,1</b>	<b>88,2</b>	<b>296,7</b>	<b>259,1</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	71.451.447	63.904.421	69.876.373	63.426.930
<b>FFO I pro Aktie</b>	<b>1,43</b>	<b>1,38</b>	<b>4,25</b>	<b>4,09</b>
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	-0,1	-0,3	-0,3
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	-1,6	-0,9	-2,9
<b>FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)</b>	<b>102,1</b>	<b>86,5</b>	<b>295,5</b>	<b>255,9</b>
CAPEX	-80,3	-58,0	-202,7	-136,5
<b>Capex-adjustierter FFO I (AFFO)</b>	<b>21,8</b>	<b>30,2</b>	<b>94,0</b>	<b>122,6</b>

**Net Asset Value (NAV)**

Eine weitere für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahl stellt der NAV dar. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem [> Glossar des Geschäftsberichts 2019](#) entnommen werden.

Die LEG Immo weist zum 30. September 2020 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 8.356,1 Mio. Euro aus. Effekte aus der möglichen Wandlung der Wandelanleihe 2017 werden durch die zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA-NAV dargestellt. Nach weiterer Bereinigung der Goodwill-Effekte ergibt sich zum Berichtsstichtag ein adjustierter, verwässerter EPRA-NAV von 8.702,6 Mio. Euro.

T46

**EPRA-NAV**

	30.09.2020			31.12.2019		
	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen und Optionen	verwässert	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen und Optionen	verwässert
in Mio. €						
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>6.653,1</b>	–	<b>6.653,1</b>	<b>5.909,9</b>	–	<b>5.909,9</b>
Nicht beherrschende Anteile	24,5	–	24,5	24,0	–	24,0
<b>Eigenkapital</b>	<b>6.677,6</b>	–	<b>6.677,6</b>	<b>5.933,9</b>	–	<b>5.933,9</b>
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	444,9	444,9	–	26,1	26,1
<b>NAV</b>	<b>6.653,1</b>	<b>444,9</b>	<b>7.098,0</b>	<b>5.909,9</b>	<b>26,1</b>	<b>5.936,0</b>
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	135,6	–15,4	120,2	84,0	–	84,0
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	1,6	–	1,6	6,2	–	6,2
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.621,7	–	1.621,7	1.386,0	–	1.386,0
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	–55,9	–	–55,9	–55,8	–	–55,8
<b>EPRA-NAV</b>	<b>8.356,1</b>	<b>429,5</b>	<b>8.785,6</b>	<b>7.330,3</b>	<b>26,1</b>	<b>7.356,4</b>
<b>Anzahl Stammaktien</b>	<b>72.095.943</b>	<b>3.438.349</b>	<b>75.534.292</b>	<b>69.009.836</b>	<b>0</b>	<b>69.009.836</b>
<b>EPRA-NAV pro Aktie in €</b>	<b>115,90</b>	–	<b>116,31</b>	<b>106,22</b>	–	<b>106,60</b>
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	83,0	–	83,0	83,4	–	83,4
<b>Adjustierter EPRA-NAV (ohne Effekte aus dem Firmenwert)</b>	<b>8.273,1</b>	<b>429,5</b>	<b>8.702,6</b>	<b>7.246,9</b>	<b>26,1</b>	<b>7.273,0</b>
<b>Anzahl Stammaktien</b>	<b>72.095.943</b>	<b>3.438.349</b>	<b>75.534.292</b>	<b>69.009.836</b>	<b>0</b>	<b>69.009.836</b>
<b>Adjustierter EPRA-NAV pro Aktie in €</b>	<b>114,75</b>	–	<b>115,21</b>	<b>105,01</b>	–	<b>105,39</b>

### Loan-to-Value-Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2019 erhöht, noch stärker erhöhte sich jedoch das Immobilienvermögen, wodurch sich zum Zwischenberichtsstichtag ein weiter rückläufiges Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) in Höhe von 36,4% ergeben hat (31. Dezember 2019: 37,7%).

T47

#### LTV

in Mio. €	30.09.2020	31.12.2019
Finanzschulden	5.728,8	5.053,9
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	29,5	31,8
Abzüglich flüssige Mittel	848,8	451,2
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.850,5</b>	<b>4.570,9</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.222,2	12.031,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	33,7	25,2
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	69,7	53,5
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>13.325,6</b>	<b>12.109,8</b>
<b>Loan to Value Ratio (LTV) in %</b>	<b>36,4</b>	<b>37,7</b>

### 10. Finanzinstrumente

In der Tabelle auf > S. 39 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 liegen.

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.

T48

## Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 30.09.2020

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.09.2020	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 30.09.2020
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
<b>Aktiva</b>					
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>35,7</b>				<b>35,7</b>
Derivate im Hedge Accounting	–				–
AC	23,7	23,7			23,7
FVtPL	12,0		12,0		12,0
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>112,4</b>				<b>112,4</b>
AC	74,5	74,5			74,5
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	37,9				37,9
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>848,8</b>				<b>848,8</b>
AC	848,8	848,8			848,8
<b>Summe</b>	<b>996,9</b>	<b>947,0</b>	<b>12,0</b>		<b>996,9</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>					
AC	947,0	947,0			947,0
FVtPL	12,0		12,0		12,0

AC = Amortized Cost  
 FVtPL = Fair Value through profit and loss  
 FLAC = Financial Liabilities at Cost  
 HFT = Held for Trading

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.09.2020	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 30.09.2020
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
<b>Passiva</b>					
<b>Finanzschulden</b>	<b>– 5.728,8</b>				<b>– 6.050,4</b>
FLAC	– 5.648,1	– 5.648,1			– 6.050,4
Schulden aus Leasingfinanzierung	– 80,7			– 80,7	–
<b>Sonstige Schulden</b>	<b>– 480,8</b>				<b>– 480,8</b>
FLAC	– 174,7	– 174,7			– 174,7
Derivate HFT	– 127,0		– 127,0		– 127,0
Derivate im Hedge Accounting	– 46,9				– 46,9
Sonstige nicht finanzielle Schulden	– 132,2				– 132,2
<b>Summe</b>	<b>– 6.209,6</b>	<b>– 5.822,8</b>	<b>– 127,0</b>	<b>– 80,7</b>	<b>– 6.531,2</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>					
FLAC	– 5.822,8	– 5.822,8			– 6.225,1
Derivate HFT	– 127,0		– 127,0		– 127,0

## T49

## Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 31.12.2019

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2019	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.12.2019
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
<b>Aktiva</b>					
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>23,2</b>				<b>23,2</b>
Derivate im Hedge Accounting	–				–
AC	11,2	11,2			11,2
FVtPL	12,0		12,0		12,0
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>82,0</b>				<b>82,0</b>
AC	76,7	76,7			76,7
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	5,3				5,3
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>451,2</b>				<b>451,2</b>
AC	451,2	451,2			451,2
<b>Summe</b>	<b>556,4</b>	<b>539,1</b>	<b>12,0</b>		<b>556,4</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>					
AC	539,1	539,1			539,1
FVtPL	12,0		12,0		12,0

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at Cost

HFT = Held for Trading

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2019	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.12.2019
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
<b>Passiva</b>					
<b>Finanzschulden</b>	<b>– 5.053,9</b>				<b>– 5.306,8</b>
FLAC	– 4.973,4	– 4.973,4			– 5.306,8
Schulden aus Leasingfinanzierung	– 80,5			– 80,5	
<b>Sonstige Schulden</b>	<b>– 392,0</b>				<b>– 392,0</b>
FLAC	– 126,8	– 126,8			– 126,8
Derivate HFT	– 60,3		– 60,3		– 60,3
Derivate im Hedge Accounting	– 39,0				– 39,0
Sonstige nicht finanzielle Schulden	– 165,9				– 165,9
<b>Summe</b>	<b>– 5.445,9</b>	<b>– 5.100,2</b>	<b>– 60,3</b>	<b>– 80,5</b>	<b>– 5.698,8</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>					
FLAC	– 5.100,2	– 5.100,2			– 5.433,6
Derivate HFT	– 60,3		– 60,3		– 60,3



Zum 30. September 2020 bleibt der Fair Value der Kleinstbeteiligungen mit 12,0 Mio. Euro unverändert gegenüber der Bewertung zum Jahresabschluss (31. Dezember 2019). Der Fair Value der Kleinstbeteiligungen wird mittels DCF-Verfahren ermittelt, da keine notierten Preise an einem aktiven Markt für die entsprechenden Beteiligungen verfügbar sind. Der mittels Bewertungsmodellen bestimmte Fair Value wird dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 zugeordnet. Die Einordnung in Level 3 erfolgt aufgrund der im Bewertungsmodell verwendeten, nicht am Markt beobachtbaren Parameter. Dabei handelt es sich insbesondere um den Kapitalisierungszins in Höhe von 4,8%. Zum 30. September 2020 beträgt der Fair Value der Kleinstbeteiligungen 12,0 Mio. Euro. Der Stresstest dieses Parameters ergibt bei plus 50 Basispunkten eine Senkung des Fair Values auf 11,0 Mio. Euro und bei minus 50 Basispunkten eine Erhöhung des Fair Values auf 13,2 Mio. Euro.

### 11. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Hinsichtlich der Darstellung der IFRS-2-Programme der LTI-Vorstandsanstellungsverträge verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019.

### 12. Sonstiges

Zum 30. September 2020 ergaben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2019 keine wesentlichen Veränderungen im Bereich der Eventualverbindlichkeiten.

### 13. Vorstand und Aufsichtsrat

In der Zusammensetzung des Aufsichtsrats ergaben sich bis zum 30. September 2020 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2019.

In der Zusammensetzung des Vorstands ergaben sich folgende Veränderungen:

Mit Wirkung zum 1. Juli 2020 ist Susanne Schröter-Crossan zum Finanzvorstand der LEG Immo bestellt worden.

### 14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem 7. Oktober 2020 ist Martin Wiesmann Mitglied des Aufsichtsrats der LEG Immo.

Am 22. Juni 2020 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 6.418 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 30,2 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,95 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 2,5. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte für 6.104 Einheiten zum 1. November 2020. Für die restlichen 314 Einheiten wird der wirtschaftliche Übergang voraussichtlich zum 1. Januar 2021 erfolgen. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Am 19. August 2020 hat die LEG-Gruppe einen Kaufvertrag mit der Fischbach Holding GmbH über die Übernahme von 100 % der Geschäftsanteile an der Fischbach Service GmbH (umfirmiert in LWS Plus GmbH) unterzeichnet. Ziel der Transaktion ist die Ausweitung der eigenen Wertschöpfungskette und gleichzeitig bestehende Schnittstellen zwischen der LEG-Gruppe und den Generalunternehmern zu reduzieren, sodass im Rahmen der Leerwohnungssanierung die Steuerungs- und Kontrollfunktionen von der LEG-Gruppe übernommen werden.

Im Rahmen der Transaktion wurden 29 Mitarbeiter übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion zum 1. Oktober 2020.

Der Erwerb dieser Gesellschaften erfolgte am 1. Oktober 2020 und wird als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind.

Die vorläufige Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

#### T50

##### Vorläufige Gegenleistung

in Mio. €	01.10.2020 vorläufig
Netto-Barkaufpreiskomponente	22,6
Bedingte Kaufpreiserstattung	11,8
<b>Gesamtgegenleistung</b>	<b>34,4</b>

Der vorläufige Kaufpreis kann den erworbenen Vermögenswerten und Schulden, bewertet zu beizulegenden Zeitwerten, wie folgt zugeordnet werden:

#### T51

##### Vorläufige Kaufpreisallokation

in Mio. €	01.10.2020 vorläufig
BGA	0,1
Sachanlagen – Finanzlease	0,6
Immaterielle Vermögenswerte	0,0
Vorräte	5,8
Forderungen und sonstige Aktiva	0,7
Liquide Mittel	2,4
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>9,6</b>
Sonstige Rückstellungen	0,1
Sonstige Verbindlichkeiten	5,6
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>5,7</b>
Nettovermögen zu Zeitwerten	3,9
Nicht beherrschende Anteile	0,0
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	3,9
<b>Gegenleistung</b>	<b>34,4</b>
<b>Geschäfts- oder Firmenwert</b>	<b>30,5</b>

Die Transaktionskosten des Unternehmenszusammenschlusses belaufen sich auf 0,2 Mio. Euro und beinhalten im Wesentlichen Beratungskosten.

Die aus dem Unternehmenszusammenschluss erwarteten Synergien bestehen im Wesentlichen aus Kostenvorteilen sowie einer Verkürzung der Leerstandsdauer und damit zuverlässigeren Vermietung.

Der Geschäfts- oder Firmenwert ist für steuerliche Zwecke nicht abzugsfähig.

Neben der Gesamtgegenleistung ist die Kaufpreisallokation aufgrund der noch nicht vollständig vorliegenden Datengrundlage im Wesentlichen hinsichtlich folgender Posten vorläufig:

- Vorräte
- Bilanzierung von Leasingverhältnissen
- Latente Steuern
- Eventualverbindlichkeiten.

Die LEG-Gruppe hat Vereinbarungen zu besicherten Finanzierungen über insgesamt 130 Mio. Euro abgeschlossen. Diese Mittel werden im Verlauf des vierten Quartals 2020 zur Auszahlung kommen.

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. September 2020 keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 12. November 2020

LEG Immobilien AG  
Der Vorstand

**Lars von Lackum**  
(CEO)

**Susanne Schröter-Crossan**  
(CFO)

**Dr. Volker Wiegel**  
(COO)

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Düsseldorf, den 12. November 2020

LEG Immobilien AG  
Der Vorstand

**Lars von Lackum**  
(CEO)

**Susanne Schröter-Crossan**  
(CFO)

**Dr. Volker Wiegel**  
(COO)

## Finanzkalender 2020/2021

### LEG-Finanzkalender 2020/2021

Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2020	<b>12. November 2020</b>
Veröffentlichung Geschäftsbericht 2020	<b>10. März 2021</b>
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2021	<b>11. Mai 2021</b>
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2021	<b>10. August 2021</b>
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2021	<b>10. November 2021</b>

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

## Kontakt & Impressum

### HERAUSGEBER

LEG Immobilien AG  
Hans-Böckler-Straße 38  
D- 40476 Düsseldorf  
Tel. +49 (0) 2 11 45 68 -0  
info@leg-wohnen.de  
www.leg.ag

### KONTAKT

Investor Relations  
Frank Kopfinger  
Tel. +49 (0) 2 11 45 68 -400  
ir@leg.ag

### VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Der Quartalsbericht zum 30. September 2020 liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

**LEG**  
*gewohnt gut.*

LEG Immobilien AG  
Hans-Böckler-Straße 38  
D-40476 Düsseldorf  
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-0  
info@leg-wohnen.de  
www.leg.ag