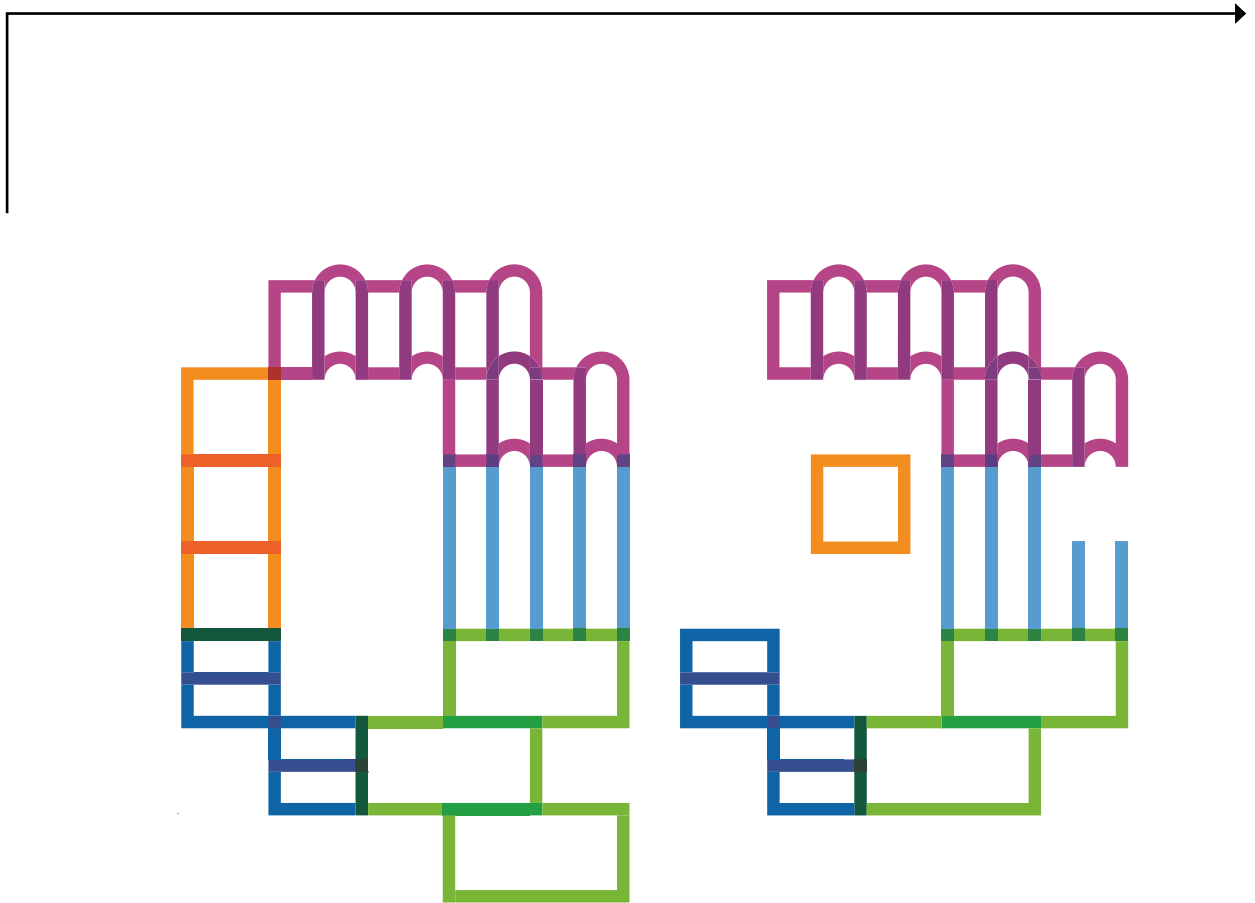


Quartalsmitteilung



KENNZAHLEN Q3 / 2017

T1 – Kennzahlen

		Q3 2017	Q3 2016	+/- %/bp	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	+/- %/bp
ERTRAGSLAGE							
Nettokaltniete	Mio. €	134,7	131,9	2,1	398,4	381,3	4,5
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	100,2	100,4	-0,2	302,9	290,8	4,2
EBITDA	Mio. €	96,1	115,5	-16,8	764,6	257,3	197,2
EBITDA bereinigt	Mio. €	97,7	95,7	2,1	291,5	276,2	5,5
EBT	Mio. €	48,8	80,4	-39,3	609,4	131,0	-
Periodenergebnis	Mio. €	34,6	62,5	-44,6	458,0	86,0	-
FFO I	Mio. €	77,5	73,0	6,2	226,3	210,6	7,5
FFO I pro Aktie	€	1,23	1,16	6,0	3,58	3,35	6,9
FFO II	Mio. €	77,1	80,1	-3,7	225,2	218,3	3,2
FFO II pro Aktie	€	1,22	1,27	-3,9	3,56	3,47	2,6
AFFO	Mio. €	45,0	55,2	-18,5	163,6	163,8	-0,1
AFFO pro Aktie	€	0,71	0,87	-18,4	2,59	2,60	-0,4
PORTFOLIO							
		30.09.2017	30.09.2016	+/- %/bp			
Wohneinheiten		128.743	127.941	0,6			
Ist-Miete	€/qm	5,47	5,25	4,1			
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	5,43	5,26	3,3			
EPRA-Leerstandsquote	%	4,2	3,4	80 bp			
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	3,8	3,3	50 bp			
BILANZ							
		30.09.2017	31.12.2016	+/- %/bp			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio. €	8.753,9	7.954,9	10,0			
Liquide Mittel	Mio. €	307,6	166,7	84,5			
Eigenkapital	Mio. €	3.721,7	3.436,7	8,3			
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	4.460,0	3.774,3	18,2			
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	538,3	552,0	-2,5			
LTV	%	44,9	44,9	0 bp			
Eigenkapitalquote	%	38,8	40,7	-190 bp			
EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	5.172,9	4.641,0	11,5			
EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	75,36	67,79	11,2			

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 2016 dargestellt.

Das Portfolio der LEG verteilt sich auf rund 170 Standorte in Nordrhein-Westfalen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 64 qm mit drei Zimmern. Die im Durchschnitt sieben Wohneinheiten umfassenden Gebäude erstrecken sich über drei Geschosse.

Der Immobilienbestand zum 30. September 2017 beträgt unter Berücksichtigung aller Veränderungen 128.743 Wohneinheiten, 1.186 Gewerbeeinheiten sowie 32.016 Garagen und Stellplätze.

PERFORMANCE DES LEG-PORTFOLIOS

Operative Entwicklung

Die Miete je qm auf vergleichbarer Fläche (ohne Neuvermietung) lag am 30. September 2017 bei 5,43 Euro und ist damit im Vergleich zum Vorjahresquartal (5,26 Euro je qm) um 3,3 % gestiegen. Der Wachstumstrend konnte sich damit weiter beschleunigen.

Im frei finanzierten Bestand stieg die Miete im Jahresvergleich und auf vergleichbarer Fläche um 4,0 % auf 5,72 Euro je qm. Alle Märkte der LEG wiesen dabei weiterhin ein sehr dynamisches Wachstum auf. Mit einem Plus von 4,3 % verzeichnete das Segment der stabilen Märkte die höchsten Zuwächse. Hier stieg die durchschnittliche monatliche Miete je qm auf 5,40 € (like-for-like). In den Wachstumsmärkten betrug der Anstieg 3,6 % auf nun 6,56 Euro je qm (like-for-like). Ein ebenfalls deutlicher Zuwachs von 3,7 % auf 5,27 Euro je qm (like-for-like) konnte auch in den Märkten mit höheren Renditen realisiert werden.

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen erhöhte sich die durchschnittlich erzielte Miete zum 30. September 2017 auf 4,74 Euro je qm. Infolge der Anfang 2017 durchgeführten turnusmäßigen dreijährigen Anpassung der Kostenmieten ergab sich somit ein Anstieg von 1,5 % (like-for-like) gegenüber dem Vorjahreswert.

Die EPRA-Leerstandsquote des Portfolios lag am 30. September 2017 bei 3,8 % (like-for-like; Vorjahr 3,3 %). Ein temporär leichter Anstieg ist auf eine Prozessumstellung im Bereich der Leerwohnungsmodernisierung durch die Umstellung auf neue Generalunternehmer zurückzuführen. Mit einer Vermietungsquote von 98,1 % (like-for-like) waren die Bestände in den Wachstumsmärkten am Quartalsstichtag nahezu vollständig vermietet. In den stabilen Märkten lag die Vermietungsquote bei 96,3 % (like-for-like). Die Märkte mit höheren Renditen waren am 30. September 2017 zu 93,5 % (like-for-like) vermietet.

T2 – Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	30.09.2017				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %
WACHSTUMSMÄRKTE	40.716	31,6	2.697.149	6,11	2,8
Kreis Mettmann	8.411	6,5	585.386	6,17	2,4
Münster	6.075	4,7	403.395	6,39	0,8
Düsseldorf	4.954	3,8	322.218	7,37	7,4
Sonstige Standorte	21.276	16,5	1.386.150	5,73	2,2
STABILE MÄRKTE	47.001	36,5	3.023.529	5,17	3,9
Dortmund	13.156	10,2	862.184	5,03	3,0
Mönchengladbach	6.447	5,0	408.462	5,45	2,4
Hamm	4.133	3,2	248.543	5,00	2,7
Sonstige Standorte	23.265	18,1	1.504.340	5,20	5,0
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	39.132	30,4	2.387.586	5,08	6,8
Kreis Recklinghausen	9.134	7,1	568.383	5,00	6,9
Duisburg	6.533	5,1	406.177	5,29	5,0
Märkischer Kreis	4.552	3,5	280.449	4,93	3,0
Sonstige Standorte	18.913	14,7	1.132.577	5,08	8,3
AUSSERHALB VON NRW	1.894	1,5	127.211	5,82	2,1
GESAMT	128.743	100,0	8.235.475	5,47	4,2

T3 – Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte		
		30.09.2017	30.06.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.06.2017	30.09.2016
Wohnungen preisgebunden							
Anzahl		12.592	12.622	13.137	13.898	13.949	15.195
Fläche	qm	885.096	887.298	926.488	940.410	944.133	1.034.012
Ist-Miete	€/qm	5,00	4,99	4,91	4,67	4,66	4,57
EPRA-Leerstandsquote	%	1,1	0,7	0,8	3,0	2,7	3,2
Wohnungen frei finanziert							
Anzahl		28.124	26.318	25.890	33.103	33.064	31.533
Fläche	qm	1.812.053	1.688.857	1.656.742	2.083.118	2.080.199	1.974.152
Ist-Miete	€/qm	6,67	6,51	6,36	5,40	5,35	5,22
EPRA-Leerstandsquote	%	3,4	2,2	1,9	4,2	3,8	3,5
Wohnungen gesamt							
Anzahl		40.716	38.940	39.027	47.001	47.013	46.728
Fläche	qm	2.697.149	2.576.154	2.583.230	3.023.529	3.024.332	3.008.165
Ist-Miete	€/qm	6,11	5,98	5,84	5,17	5,13	4,99
EPRA-Leerstandsquote	%	2,8	1,8	1,6	3,9	3,5	3,4
Gewerbe gesamt							
Anzahl							
Fläche	qm						
Garagen und Stellplätze gesamt							
Anzahl							
Sonstiges gesamt							
Anzahl							

30.09.2016								
Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %	Veränderung Ist-Miete in % like-for-like	Veränderung (Basispunkte) Leerstandsquote like-for-like		
39.027	30,5	2.583.230	5,84	1,7	2,9	40		
8.448	6,6	587.632	6,00	1,7	3,0	70		
6.075	4,7	403.371	6,29	0,5	1,5	40		
3.487	2,7	226.086	6,48	0,7	3,8	70		
21.017	16,4	1.366.142	5,53	2,2	3,2	10		
46.728	36,5	3.008.165	4,99	3,5	3,4	40		
13.165	10,3	862.646	4,84	2,2	3,7	80		
6.448	5,0	408.517	5,17	1,7	5,4	70		
4.000	3,1	241.862	4,85	2,3	3,2	20		
23.115	18,1	1.495.139	5,06	4,8	2,7	10		
40.291	31,5	2.462.321	4,92	6,0	3,1	90		
9.101	7,1	567.162	4,86	6,9	2,7	0		
7.054	5,5	438.009	5,13	4,5	3,2	50		
4.838	3,8	297.710	4,75	4,2	3,4	-70		
19.298	15,1	1.159.440	4,90	6,7	3,3	180		
1.895	1,5	127.329	5,58	2,5	4,2	-10		
127.941	100,0	8.181.045	5,25	3,5	3,3	50		

	Märkte mit höheren Renditen			Außerhalb von NRW			Gesamt		
	30.09.2017	30.06.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.06.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.06.2017	30.09.2016
	8.314	8.376	8.586	112	112	124	34.916	35.059	37.042
qm	545.060	549.551	566.301	8.910	8.910	9.894	2.379.477	2.389.892	2.536.695
€/qm	4,45	4,44	4,39	4,58	4,58	4,50	4,74	4,73	4,66
%	5,5	5,3	5,8	1,0	0,0	2,9	2,8	2,5	2,8
	30.818	30.839	31.705	1.782	1.783	1.771	93.827	92.004	90.899
qm	1.842.526	1.843.452	1.896.020	118.301	118.412	117.434	5.855.998	5.730.919	5.644.349
€/qm	5,27	5,23	5,08	5,92	5,82	5,67	5,77	5,67	5,52
%	7,1	6,7	6,0	2,1	2,8	2,3	4,7	4,0	3,6
	39.132	39.215	40.291	1.894	1.895	1.895	128.743	127.063	127.941
qm	2.387.586	2.393.003	2.462.321	127.211	127.321	127.329	8.235.475	8.120.811	8.181.045
€/qm	5,08	5,05	4,92	5,82	5,73	5,58	5,47	5,39	5,25
%	6,8	6,4	5,9	2,1	2,6	2,3	4,2	3,7	3,4
							1.186	1.163	1.145
qm							201.381	198.704	192.241
							32.016	31.482	31.527
							2.208	2.176	2.171

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten lag zum 30. September 2017 bei 6,2 % (Mietmultiplikator 16,1). Gemäß EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Wohnportfolios einer anfänglichen Nettorendite (Net Initial Yield) von 4,6 %.

T4 – Marktsegmente

	Wohn- einheiten	Vermögens- wert Wohnen Mio. € ¹	Anteil am Vermögens- wert Wohn- en in %	Wert/qm (€)	Multipli- kator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögens- wert Gewerbe u. a. Mio. € ²	Gesamt- vermögens- wert Mio. €
WACHSTUMSMÄRKTE	40.716	3.814	45	1.417	19,7x	198	4.012
Kreis Mettmann	8.411	733	9	1.254	17,3x	70	803
Münster	6.075	723	9	1.793	23,5x	41	764
Düsseldorf	4.954	603	7	1.879	22,7x	25	628
Sonstige Standorte	21.276	1.755	21	1.269	18,7x	62	1.818
STABILE MÄRKTE	47.001	2.611	31	864	14,4x	104	2.716
Dortmund	13.156	771	9	891	15,2x	37	808
Mönchengladbach	6.447	379	5	926	14,4x	10	389
Hamm	4.133	197	2	792	13,5x	3	201
Sonstige Standorte	23.265	1.264	15	843	14,1x	54	1.318
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	39.132	1.826	22	762	13,3x	60	1.886
Kreis Recklinghausen	9.134	442	5	767	13,7x	20	462
Duisburg	6.533	332	4	815	13,4x	21	353
Märkischer Kreis	4.552	201	2	718	12,5x	2	204
Sonstige Standorte	18.913	850	10	751	13,3x	18	867
NRW-PORTFOLIO	126.849	8.251	98	1.017	16,1x	363	8.614
Portfolio außerhalb NRW	1.894	144	2	1.129	16,4x	2	146
GESAMTPORTFOLIO	128.743	8.395	100	1.019	16,1x	364	8.759
Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Bauvorbereitungs- und Baukosten							69
Erbbaurechte + unbebaute Flächen							35
Vorräte (IAS 2)							4
Finanzierungsleasing (außerhalb der Immobilienbewertung)							3
GESAMTBILANZ³							8.870

¹ Davon ausgenommen sind 362 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 369 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 369 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 362 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze sowie eigengenutzte Immobilien.

³ Darin sind für zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte 27,5 Mio. Euro und für selbstgenutzte Immobilien (IAS 16) 22,9 Mio. Euro enthalten.

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das Glossar des Geschäftsberichts 2016 verwiesen.

T 5 – Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. €	Q3 2017	Q3 2016	01.01. – 30.09.2017	01.01. – 30.09.2016
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	100,2	100,4	302,9	290,8
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	197,9	196,7	602,2	568,4
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-97,7	-96,3	-299,3	-277,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	8,2	-1,0	8,3
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6,3	115,5	63,5	136,2
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-6,4	-107,0	-64,1	-127,1
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-0,3	-0,4	-0,8
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,0	8,3	481,1	9,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,6	-0,2	-2,2	-1,5
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,1	1,3	0,2	1,8
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,1	-0,7	-0,2	-1,1
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,6	-0,8	-2,2	-2,2
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	2,3	1,1	5,0	2,3
Erlöse aus sonstigen Leistungen	3,2	2,5	9,0	7,1
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-0,9	-1,4	-4,0	-4,8
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-9,2	-11,4	-28,5	-66,0
Andere Erträge	0,2	6,4	0,6	6,6
OPERATIVES ERGEBNIS	93,7	112,8	757,9	249,8
Zinserträge	0,2	0,0	0,4	0,0
Zinsaufwendungen	-24,3	-28,5	-88,8	-89,6
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	0,0	-0,8	2,7	2,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,4	-	0,4	0,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-21,2	-3,1	-63,2	-31,7
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	48,8	80,4	609,4	131,0
Ertragsteuern	-14,2	-17,9	-151,4	-45,0
PERIODENERGEBNIS	34,6	62,5	458,0	86,0
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)				
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	0,0	-1,5	14,0	-15,0
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	0,1	-1,8	18,9	-19,7
Veränderung der Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-0,1	0,3	-4,9	4,7
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	-1,6	-22,6	3,4	-22,6
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	-2,2	-29,2	5,2	-29,2
Veränderung der Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	0,6	6,6	-1,8	6,6
GESAMTPERIODENERGEBNIS	33,0	38,4	475,4	48,4
Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,3	0,0	1,1	0,4
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	34,4	62,5	456,9	85,6
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,3	0,0	1,1	0,4
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	32,7	38,4	474,3	48,0
ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT/ VERWÄSSERT) IN €	0,54	0,99	7,23	1,36

Ertragslage

Im Berichtszeitraum (1. Januar bis 30. September 2017) konnten die Erlöse aus Nettokaltmieten gegenüber dem Vergleichszeitraum (1. Januar bis 30. September 2016) um 4,5 % auf 398,4 Mio. Euro gesteigert werden. Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung konnte trotz höherer Aufwendungen für Instandhaltungen ebenso um 4,2 % gesteigert werden.

Das operative Ergebnis beträgt im Berichtszeitraum 757,9 Mio. Euro und liegt damit 508,1 Mio. Euro über dem Vergleichszeitraum. Wesentlicher Treiber für die Verbesserung war die erstmalige, unterjährige Bewertung der Immobilien zum 30. Juni 2017, woraus ein Bewertungsergebnis in Höhe von 479,3 Mio. Euro resultierte. Weitere 1,8 Mio. Euro Erträge aus Immobilienbewertung wurden durch Verkäufe realisiert.

Das bereinigte EBITDA wurde um 5,5 % auf 291,5 Mio. Euro überproportional zur Nettokaltmiete gesteigert.

Die bereinigte EBITDA-Marge konnte damit im Berichtszeitraum trotz höherer Aufwendungen für Instandhaltungen auf 73,2 % ausgeweitet werden (Vergleichszeitraum: 72,4 %).

Sowohl im Berichts- als auch im Vergleichszeitraum wurden Refinanzierungen abgeschlossen, um das attraktive Finanzierungsumfeld zu nutzen. Die hierdurch verursachten zusätzlichen Zinsaufwendungen in Form von Ablösegebühren für fixe und variable Darlehen sowie zusätzlicher Darlehensamortisation lagen im Berichtszeitraum bei 12,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 4,5 Mio. Euro).

Trotz eines Anstiegs des durchschnittlichen Finanzschuldenbestands um 11,5 % sank der zahlungswirksame Zinsaufwand um 2,9 % oder 1,8 Mio. Euro auf 60,5 Mio. Euro.

Im Berichtszeitraum wurden laufende Ertragsteuern in Höhe von 5,1 Mio. Euro erfolgswirksam erfasst.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T 6 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	Q3 2017	Q3 2016	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016
Nettokaltmieten	134,7	131,9	398,4	381,3
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	0,4	0,6	-3,1	-0,9
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-14,1	-16,1	-35,0	-44,9
Personalaufwand	-13,4	-10,6	-40,0	-30,2
Wertberichtigung Mietforderungen	-1,7	-2,3	-5,4	-5,5
Abschreibungen	-1,7	-1,5	-4,5	-4,0
Sonstiges	-4,0	-1,6	-7,5	-5,0
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	100,2	100,4	302,9	290,8
NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)	74,4	76,1	76,0	76,3
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,9	0,3	1,3	0,9
Abschreibungen	1,7	1,5	4,5	4,0
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	102,8	102,2	308,7	295,7
BEREINIGTE NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)	76,3	77,5	77,5	77,6

Die LEG-Gruppe konnte die Erlöse aus Nettokaltmieten im Berichtszeitraum um 17,1 Mio. Euro (4,5 %) steigern. Die Miete auf vergleichbarer Fläche pro qm konnte dabei im Berichtszeitraum um 3,3 % im Jahresvergleich zulegen.

Durch den Erwerb von 51 % der Anteile an der Handwerker-gesellschaft TechnikServicePlus GmbH (TSP) und der daraus folgenden Vollkonsolidierung zum 1. Januar 2017 erbringt die LEG-Gruppe nun einen wesentlichen Anteil der laufenden Instandhaltungsleistungen selbst. Hierdurch stiegen die Personalaufwendungen um 8,7 Mio. Euro; gegenläufig sanken die Aufwendungen für fremdbezogene Instandhaltungsleistungen.

Bereinigt um den Effekt der selbst erbrachten Instandhaltungsleistungen entwickelten sich die vermietungsbezogenen Personalaufwendungen mit 3,4 % unterproportional zur Nettokaltmiete (Anstieg um 4,5 %).

Die EPRA-Leerstandsquote, welche die durch Leerstand entgangenen Mieterlöse in Relation zu den potenziellen Mieterlösen bei Vollvermietung setzt, liegt auf vergleichbarer Basis bei 3,8% zum 30. September 2017.

Die NOI-Marge bleibt stabil bei 76,0%.

T7 – EPRA-Leerstandsquote

Mio. €	30.09.2017	30.09.2016
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	20,4	17,4
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	23,5	18,6
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	537,2	534,1
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	555,1	543,1
EPRA-LEERSTANDSQUOTE – LIKE-FOR-LIKE (IN %)	3,8	3,3
EPRA-LEERSTANDSQUOTE – GESAMT (IN %)	4,2	3,4

Im dritten Quartal des Berichtszeitraums wurden planmäßig mehr wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dies trug maßgeblich zum deutlichen Anstieg der Gesamtinvestitionen um 19,4 Mio. Euro oder 2,0 Euro je qm bei.

T8 – Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands

Mio. €	Q3 2017	Q3 2016	01.01.–30.09.2017	01.01.–30.09.2016
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	18,7	16,1	48,4	44,9
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	32,5	17,8	62,7	46,8
GESAMTINVESTITION	51,2	33,9	111,1	91,7
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	8,43	8,40	8,35	8,15
DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONEN (€ JE QM)	6,1	4,0	13,3	11,3

Von den Gesamtinvestitionen entfielen 6,0 Mio. Euro auf seit Ende des Vergleichszeitraums neu erworbene Bestände.

Für das Geschäftsjahr 2017 wird insgesamt mit Investitionen in Höhe von rund 24 Euro je qm gerechnet. Hierzu wird insbesondere das im dritten Quartal 2017 angelaufene erweiterte Modernisierungsprogramm beitragen.

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Im Berichtszeitraum wurden weniger als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert. Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 63,5 Mio. Euro und betreffen im Wesentlichen Verkäufe von Immobilien, die zum 31. Dezember 2016 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und auf den kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert aufgewertet wurden.

Im zweiten Quartal 2017 wurde eine nachträgliche Kaufpreisanpassung in Höhe von –0,7 Mio. Euro für einen zum 31. Dezember 2016 abgegangenen Blockverkauf erfasst.

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

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

Der zum 30. September 2017 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 2,7 Mio. Euro, davon 1,3 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T9 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	Q3 2017	Q3 2016	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,5	-5,2	-11,1	-47,3
Personalaufwand	-5,3	-5,3	-16,1	-16,0
Bezogene Leistungen	-0,3	-0,2	-0,9	-0,8
Abschreibungen	-0,1	-0,7	-0,4	-1,9
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-9,2	-11,4	-28,5	-66,0
Abschreibungen	0,1	0,7	0,4	1,9
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	1,0	2,5	3,8	40,4
BEREINIGTE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN	-8,1	-8,2	-24,3	-23,7

Der wesentliche Treiber für den Rückgang der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen um 37,5 Mio. Euro war der Wegfall einmaliger Anschaffungsneben- und Integrationskosten für den Erwerb von Immobilienportfolios, die im Vergleichszeitraum zu Projektkosten in Höhe von 40,4 Mio. Euro führten.

Die fortlaufenden Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 24,3 Mio. Euro entwickelten sich moderat mit einem Anstieg von 2,5%.

Finanzergebnis

T10 – Finanzergebnis

Mio. €	Q3 2017	Q3 2016	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016
Zinserträge	0,2	0,0	0,4	0,0
Zinsaufwendungen	-24,3	-28,5	-88,8	-89,6
ZINSERGEBNIS (NETTO)	-24,1	-28,5	-88,4	-89,6
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,0	-0,8	2,7	2,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,4	-	0,4	0,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-21,2	-3,1	-63,2	-31,7
FINANZERGEBNIS	-44,9	-32,4	-148,5	-118,8

Die Zinsaufwendungen im Berichtszeitraum in Höhe von 88,8 Mio. Euro resultieren im Wesentlichen aus den Effekten der abgeschlossenen Refinanzierung. Hierfür fielen Aufwendungen in Höhe von 12,3 Mio. Euro an, die sich aus zusätzlicher Darlehensamortisation (Berichtszeitraum: 5,5 Mio. Euro; Vergleichszeitraum: 0 Mio. Euro), Vorfälligkeitsentschädigungen für fixe Darlehen (Berichtszeitraum: 0,4 Mio. Euro; Vergleichszeitraum: 0,3 Mio. Euro) und SWAP-Ablösegebühren für

variable Darlehen (Berichtszeitraum: 7,1 Mio. Euro; Vergleichszeitraum: 4,2 Mio. Euro) zusammensetzten. Für 0,7 Mio. Euro der SWAP-Ablösegebühren war in Vorjahren bereits bilanziell Vorsorge getroffen worden.

Am 23. Januar 2017 hat die LEG eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 500 Mio. Euro zu jährlichen Zinskosten von 1,34 % bei einer Laufzeit von sieben Jahren ausgegeben.

Am 1. September 2017 hat die LEG eine Wandelanleihe mit einem Volumen von 400 Mio. Euro zu jährlichen Zinskosten von 0,875 % bei einer Laufzeit von acht Jahren ausgegeben.

Hierdurch konnte eine weitere Absenkung der Durchschnittsverzinsung auf 1,75 % zum 30. September 2017 (31. Dezember 2016: 2,04 % und 30. September 2016: 2,05 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 8,76 Jahren erreicht werden (31. Dezember 2016: 11,05 Jahre).

Bereinigt um die kurzfristig laufenden Geldmarktpapiere beträgt der Durchschnittszins zum 30. September 2017 1,81 % bei einer Durchschnittslaufzeit von 9,05 Jahren.

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um 0,8 Mio. Euro auf

17,4 Mio. Euro. Hierin ist die Bewertung der Wandelanleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 4,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 4,9 Mio. Euro) enthalten. Der einmalige zusätzliche Amortisationsaufwand betrug 5,5 Mio. Euro. Gegenläufig wirkte die in Folge der Refinanzierung niedrigere planmäßige Amortisation.

Erhaltene Gewinnanteile aus Beteiligungsunternehmen lagen im Berichtszeitraum mit 2,7 Mio. Euro um 0,6 Mio. Euro höher als im Vergleichszeitraum.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus den Marktwertänderungen der Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen von -63,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -23,8 Mio. Euro).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

T 11 – Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Mio. €	Q3 2017	Q3 2016	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016
Laufende Ertragsteuern	-1,8	-1,9	-5,1	-3,7
Latente Steuern	-12,4	-16,0	-146,3	-41,3
STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	-14,2	-17,9	-151,4	-45,0

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuquote von 22,2 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 22,6 %).

Aufgrund des positiven Ergebniseffekts der zum 30. Juni 2017 erstmalig unterjährig durchgeführten Immobilienbewertung ist der latente Steueraufwand deutlich höher als in der Vergleichsperiode.

Überleitung zum 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 Im-

mobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustierter FFO I). Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar des Geschäftsberichts entnommen werden.

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

T 12 – Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

Mio. €	Q3 2017	Q3 2016	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016
Nettokalnmieten	134,7	131,9	398,4	381,3
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	0,4	0,6	-3,1	-0,9
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-14,1	-16,1	-35,0	-44,9
Personal	-13,4	-10,6	-40,0	-30,2
Wertberichtigungen Mietforderungen	-1,7	-2,3	-5,4	-5,5
Sonstiges	-4,0	-1,6	-7,5	-5,0
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,9	0,3	1,3	0,9
LAUFENDES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	102,8	102,2	308,7	295,7
LAUFENDES ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	2,9	1,7	6,7	4,0
Personal	-5,4	-5,3	-16,2	-16,0
Sachaufwand	-3,7	-5,4	-11,9	-48,1
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	1,0	2,5	3,8	40,4
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
LAUFENDE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN	-8,1	-8,2	-24,3	-23,7
Andere Erträge	0,1	-	0,4	0,2
BEREINIGTES EBITDA	97,7	95,7	291,5	276,2
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-20,0	-21,0	-60,5	-62,3
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	0,2	-1,8	-3,0	-3,1
FFO I (VOR BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)	77,9	72,9	228,0	210,8
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-0,4	0,1	-1,7	-0,2
FFO I (NACH BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)	77,5	73,0	226,3	210,6
Bereinigtes Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,7	7,2	1,0	8,3
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2,1	-0,1	-2,1	-0,6
FFO II (INKL. VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)	77,1	80,1	225,2	218,3
Capex	-32,5	-17,8	-62,7	-46,8
CAPEX-ADJUSTIERTER FFO I (AFFO)	45,0	55,2	163,6	163,8

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 226,3 Mio. Euro um 7,5 % höher als im Vergleichszeitraum (210,6 Mio. Euro). Der Anstieg ist insbesondere auf die Auswirkungen der gestiegenen Nettokalnmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen in Verbindung mit einer leicht gestiegenen EBITDA-Marge sowie einer gesunkenen Durchschnittsverzinsung zurückzuführen.

Die in Folge der Refinanzierung gesunkene Durchschnittsverzinsung zeigt sich im Anstieg des Zinsdeckungsgrads (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen) von 440 % im Vergleichszeitraum auf 480 % im Berichtszeitraum.

EPRA-Ergebnis je Aktie

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

T 13 – EPRA-Ergebnis je Aktie

Mio. €	Q3 2017	Q3 2016	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016
DEN ANTEILSEIGNERN ZURECHENBARES PERIODENERGEBNIS	34,4	62,5	456,9	85,6
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,0	-8,3	-481,1	-9,3
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,9	-8,0	3,2	-6,8
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	-0,6	1,8	2,1	1,9
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	21,2	3,1	63,2	31,7
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	-	1,1	0,8	36,1
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	8,9	-7,5	130,3	1,2
Refinanzierungsaufwendungen	0,2	0,2	5,5	0,3
Übrige Zinsaufwendungen	-0,1	-0,1	6,4	4,3
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,7	0,2	0,6	0,2
EPRA-PERIODENERGEBNIS	64,6	45,0	187,9	145,2
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	63.188.185	63.188.185	63.188.185	62.955.742
EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,02	0,71	2,97	2,31
Potenziell verwässernde Aktien	5.455.398	5.277.945	5.455.398	5.277.945
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	0,3	0,3	0,9	0,9
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	0,8	1,2	3,7	3,8
EPRA-PERIODENERGEBNIS (VERWÄSSERT)	65,7	46,5	192,5	149,9
Anzahl verwässerter Aktien	68.643.583	68.466.130	68.643.583	68.233.687
EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT) IN €	0,96	0,68	2,80	2,20

T14 – Konzernbilanz

Aktiva

<i>Mio. €</i>	30.09.2017	31.12.2016
Langfristige Vermögenswerte	8.996,0	8.164,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.753,9	7.954,9
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	62,1	27,3
Sachanlagen	64,1	63,2
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	85,2	77,0
Anteile an assoziierten Unternehmen	9,5	9,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3,2	2,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8,4	13,9
Aktive latente Steuern	9,6	16,3
Kurzfristige Vermögenswerte	580,6	214,4
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	9,2	3,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	261,6	41,5
Forderungen aus Ertragsteuern	2,2	2,3
Flüssige Mittel	307,6	166,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	27,5	57,0
SUMME AKTIVA	9.604,1	8.435,9

Passiva

<i>Mio. €</i>	30.09.2017	31.12.2016
Eigenkapital	3.721,7	3.436,7
Gezeichnetes Kapital	63,2	63,2
Kapitalrücklage	611,2	611,2
Kumulierte sonstige Rücklagen	3.023,8	2.740,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	3.698,2	3.414,5
Nicht beherrschende Anteile	23,5	22,2
Langfristige Schulden	4.949,6	4.092,6
Pensionsrückstellungen	149,2	154,8
Sonstige Rückstellungen	11,4	12,0
Finanzschulden	3.921,7	3.222,3
Sonstige Schulden	132,9	115,4
Passive latente Steuern	734,4	588,1
Kurzfristige Schulden	932,8	906,6
Pensionsrückstellungen	5,3	6,9
Sonstige Rückstellungen	13,5	15,8
Steuerrückstellungen	0,0	0,4
Finanzschulden	538,3	552,0
Sonstige Schulden	361,8	316,5
Steuerschulden	13,9	15,0
SUMME PASSIVA	9.604,1	8.435,9

Vermögenslage

Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert im Wesentlichen aus der unterjährigen Immobilienbewertung zum 30. Juni 2017 (Anstieg um 479,3 Mio. Euro), Zugängen durch Ankäufe in Höhe von 290,3 Mio. Euro (davon 27,3 Mio. Euro durch Umgliederungen aus den Vorauszahlungen per 31. Dezember 2016) sowie aus Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 62,7 Mio. Euro.

Für Ankäufe mit wirtschaftlichem Übergang nach dem 30. September 2017 wurden insgesamt 65,9 Mio. Euro ausgegeben, davon 62,1 Mio. Euro für Asset Deals (ausgewiesen als Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) und 3,8 Mio. Euro für Share Deals (ausgewiesen als sonstige langfristige Vermögenswerte).

Aus dem Erwerb von 51% der Anteile an der Handwerker-gesellschaft TechnikServicePlus GmbH zum 1. Januar 2017 resultierte ein Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 8,9 Mio. Euro.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das gesamte Geschäftsjahr als andere Vorräte (5,2 Mio. Euro), die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 23,0 Mio. Euro sowie die Entwicklung der Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten (Anstieg um 19,9 Mio. Euro) tragen maßgeblich zur Entwicklung der kurzfristigen Vermögenswerte bei.

Im Anstieg der flüssigen Mittel gegenüber dem Bilanzstichtag um 140,9 Mio. Euro auf 307,6 Mio. Euro wirken sich neben dem Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit (194,3 Mio. Euro) sowie Einzahlungen aus Verkäufen (16,1 Mio. Euro) insbesondere der positive Zahlungssaldo aus der Umfinanzierung mittels Unternehmens- und Wandelanleihe (Nettorückführung von Bankdarlehen –218,1 Mio. Euro gegenüber Neuaufnahme durch Unternehmens- und Wandelanleihe 891,2 Mio. Euro) aus. Gegenläufig wirken insbesondere Auszahlungen für Ankäufe und Modernisierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (–382,5 Mio. Euro), die vorübergehende Anlage in einem Geldmarktfonds (–180,0 Mio. Euro) sowie eine Dividendenzahlung in Höhe von –174,4 Mio. Euro.

Das Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem 31. Dezember 2016 im Wesentlichen aufgrund des Periodenergebnisses (458,0 Mio. Euro) sowie der Marktwertänderung der zur Zinssicherung eingesetzten Derivate (14,0 Mio. Euro). Für Garantiedividendenzusagen gegenüber nicht beherrschenden Gesellschaftern wurden –16,2 Mio. Euro erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Aufgrund der Umfinanzierung steigen die langfristigen Finanzschulden um 699,4 Mio. Euro; gegenläufig sinken die kurzfristigen Finanzschulden um –13,7 Mio. Euro.

Die Marktwertänderung der Derivate der Wandelanleihen führen zum Anstieg der sonstigen kurzfristigen Schulden in Höhe von 78,9 Mio. Euro, davon 24,1 Mio. Euro aus der neuen Wandelanleihe (langfristig) und 54,8 Mio. Euro aus der bestehenden Wandelanleihe.

T15 – Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. €	Grundkapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen			
STAND ZUM 01.01.2016	62,8	779,3	2.189,7	-30,1	-33,9	2.967,8	17,2	2.985,0
Periodenergebnis	-	-	85,6	-	-	85,6	0,4	86,0
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	-22,6	-15,0	-37,6	0,0	-37,6
GESAMTERGEBNIS	-	-	85,6	-22,6	-15,0	48,0	0,4	48,4
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	12,4	12,4
Kapitalerhöhung	0,4	32,0	-	-	-	32,4	1,2	33,6
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-0,4	-0,4
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-2,2	-	-	-2,2	-	-2,2
Ausschüttungen	-	-	-141,9	-	-	-141,9	-7,9	-149,8
Einlage im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	-	-	-	-	-	-	-
STAND ZUM 30.09.2016	63,2	811,3	2.131,2	-52,7	-48,9	2.904,1	22,9	2.927,0
STAND ZUM 01.01.2017	63,2	611,2	2.818,8	-39,9	-38,8	3.414,5	22,2	3.436,7
Periodenergebnis	-	-	456,9	-	-	456,9	1,1	458,0
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	3,4	14,0	17,4	0,0	17,4
GESAMTERGEBNIS	-	-	456,9	3,4	14,0	474,3	1,1	475,4
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	0,8	0,8
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-16,2	-	-	-16,2	-0,8	-17,0
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-174,4	-	-	-174,4	-	-174,4
Einlagen im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	-	-	-	-	-	-	0,0
STAND ZUM 30.09.2017	63,2	611,2	3.085,1	-36,5	-24,8	3.698,2	23,5	3.721,7

Unternehmenserwerbe

Am 14. Dezember 2016 hat die LEG Immo einen Kaufvertrag mit der BEO Service und Messtechnik AG über die Übernahme von 51% der Geschäftsanteile an der TSP-TechnikServicePlus GmbH (vormals: BEO Service West GmbH) unterzeichnet. Im Rahmen der Transaktion wurden 280 Mitarbeiter übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion zum 1. Januar 2017.

Der Erwerb dieser Gesellschaft wurde zum 1. Januar 2017 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind.

Die Kaufpreisallokation wurde zum 30. Juni 2017 finalisiert. Die Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

T16 – Gegenleistung

Mio. €	01.01.2017 final	01.01.2017 vorläufig	Veränderung
Netto-Barkaufpreiskomponente	9,2	9,2	-
Vorher bestehende Geschäftsbeziehung	-2,4	0,0	-2,4
GESAMTGEGENLEISTUNG	6,8	9,2	-2,4

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

T17 – Kaufpreisallokation

Mio. €	01.01.2017 final	01.01.2017 vorläufig	Veränderung
Technische Anlagen und Maschinen	0,5	0,5	-
BGA	0,0	0,0	-
Forderungen und sonstige Aktiva	0,4	0,4	-
Liquide Mittel	0,2	0,2	-
SUMME VERMÖGENSWERTE	1,1	1,1	-
Rückstellungen	0,8	0,8	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1,2	1,2	-
Sonstige Verbindlichkeiten	1,0	1,0	-
SUMME VERBINDLICHKEITEN	3,0	3,0	-
Nettovermögen zu Zeitwerten	-1,9	-1,9	-
Nicht beherrschende Anteile	0,2	0,2	-
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	-2,1	-2,1	-
GEGENLEISTUNG	6,8	9,2	-2,4
GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT	8,9	11,3	-2,4

Es werden Synergien aus Steuer- und Kostenvorteilen in Höhe eines jährlich voraussichtlich siebenstelligen Betrages erwartet.

Portfolioankäufe

Am 30. September 2017 hielt die LEG-Gruppe 128.743 Wohnungen und 1.186 Gewerbeimmobilien im Bestand.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2016 und in 2017 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

T 18 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mio. €	30.09.2017	31.12.2016
BUCHWERT ZUM 01.01.	7.954,9	6.398,5
Zukäufe	290,3	1.064,2
Sonstige Zugänge	62,0	76,8
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-34,3	-96,3
Buchwertabgang	-	-103,3
Umgliederung in Sachanlagen	-1,5	-2,2
Umgliederung aus Sachanlagen	1,7	0,6
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	480,8	616,6
BUCHWERT ZUM 30.09. / 31.12.	8.753,9	7.954,9

Die Zukäufe beinhalten folgende Ankäufe:

Portfolioankauf 1

Am 17. August 2016 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 322 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von anfänglich ca. 2,0 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei 4,62 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei 2,1 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2017. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb dar.

Portfolioankauf 2

Am 10. Mai 2017 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 1.792 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 9,6 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 8,07 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 20,6 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Juli 2017. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb dar.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt zum 31. Dezember 2017. Zum 30. September 2017 wurde keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 verwiesen.

T 20 – Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
30.09.2017	532,6	854,8	3.045,2	4.432,6
31.12.2016	545,7	761,4	2.438,9	3.746,0

Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T 19 – Finanzschulden

Mio. €	30.09.2017	31.12.2016
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	4.432,6	3.746,0
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	27,4	28,3
FINANZSCHULDEN	4.460,0	3.774,3

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

In den Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung ist eine Wandelanleihe mit einem Nominalwert in Höhe von 300 Mio. Euro enthalten. Die Wandelanleihe wurde infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin als Fremdkapital klassifiziert und gemäß IAS 39 bilanziert. Es liegen mehrere eingebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemäß IAS 39. AG29 gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat zu behandeln sind und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Das Basis-Schuldinstrument wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Im dritten Quartal wurde eine Wandelanleihe mit einem Nominalwert von 400 Mio. Euro emittiert. Die Wandelanleihe wurde infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin als Fremdkapital klassifiziert und gemäß IAS 39 bilanziert. Es liegen mehrere eingebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemäß IAS 39. AG29 gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat zu behandeln sind und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Das Basis-Schuldinstrument wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Im ersten Quartal wurden umfangreiche Refinanzierungen vorgenommen. Die Emission einer Unternehmensanleihe erhöhte die Finanzschulden um 495 Mio. Euro. Gegenläufig reduzierten die Rückführungen von Förderdarlehen in Höhe von 190 Mio. Euro sowie Bankdarlehen in Höhe von 191,9 Mio. Euro die Summe der Finanzschulden um insgesamt 382,5 Mio. Euro.

Die Emission der Anleihen und Rückführung der Darlehen sind die wesentlichen Treiber der Veränderung der Fristigkeitenverteilung der Finanzschulden gegenüber dem 31. Dezember 2016.

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 2016 entnommen werden.

Die LEG-Gruppe weist zum 30. September 2017 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 4.659,3 Mio. Euro aus. Effekte aus der möglichen Wandlung der Wandelanleihe werden durch die zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA-NAV dargestellt. Nach weiterer Bereinigung der Goodwill-Effekte ergibt sich zum Berichtstichtag ein adjustierter, verwässerter EPRA-NAV von 5.120,2 Mio. Euro.

T21 – EPRA-NAV

Mio. €	30.09.2017 unverwässert	30.09.2017 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	30.09.2017 verwässert	31.12.2016 unverwässert	31.12.2016 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	31.12.2016 verwässert
AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MÜTTERUNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL	3.698,2	–	3.698,2	3.414,5	–	3.414,5
NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE	23,5	–	23,5	22,2	–	22,2
EIGENKAPITAL	3.721,7	–	3.721,7	3.436,7	–	3.436,7
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	513,6	513,6	–	435,6	435,6
NAV	3.698,2	513,6	4.211,8	3.414,5	435,6	3.850,1
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	189,9	–	189,9	146,7	–	146,7
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	16,6	–	16,6	20,0	–	20,0
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	786,7	–	786,7	656,3	–	656,3
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	–32,1	–	–32,1	–32,1	–	–32,1
EPRA-NAV	4.659,3	513,6	5.172,9	4.205,4	435,6	4.641,0
ANZAHL STAMMAKTIE	63.188.185	5.455.398	68.643.583	63.188.185	5.277.973	68.466.158
EPRA-NAV PRO AKTIE	73,74	–	75,36	66,55	–	67,79
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	52,7	–	52,7	43,8	–	43,8
ADJUSTIERTER EPRA-NAV (OHNE EFFEKTE AUS DEM FIRMENWERT)	4.606,6	513,6	5.120,2	4.161,6	435,6	4.597,2
ADJUSTIERTER EPRA-NAV PRO AKTIE	72,90	–	74,59	65,86	–	67,15
EPRA-NAV	4.659,3	513,6	5.172,9	4.205,4	435,6	4.641,0
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	–189,9	–	–189,9	–146,7	–	–146,7
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	–16,6	–	–16,6	–20,0	–	–20,0
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–786,7	–	–786,7	–656,3	–	–656,3
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	32,1	–	32,1	32,1	–	32,1
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	–271,3	–	–271,3	–312,2	–	–312,2
Wertanstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund Zeitwertbewertung der Finanzschulden	214,1	–	214,1	196,5	–	196,5
EPRA-NNNAV	3.641,0	513,6	4.154,6	3.298,8	435,6	3.734,4
EPRA-NNNAV pro Aktie	57,62	–	60,52	52,21	–	54,54

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Effekte der Fremdkapitalfinanzierung von Ankäufen und Dividendenauszahlung wurden durch den operativen Cashflow sowie die Wertentwicklung der Immobilien ausgeglichen. Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen blieb im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2016 damit konstant bei 44,9 %.

T22 – Loan to Value Ratio

Mio. €	30.09.2017	31.12.2016
Finanzschulden	4.460,0	3.774,3
Abzüglich flüssige Mittel	487,6	166,7
NETTOFINANZ- VERBINDLICHKEITEN	3.972,4	3.607,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.753,9	7.954,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	27,5	57,0
Vorauszahlungen auf als Finanz- investition gehaltene Immobilien	65,9	27,3
IMMOBILIENVERMÖGEN	8.847,3	8.039,2
LOAN TO VALUE RATIO (LTV) IN %	44,9	44,9

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 458,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von 86,0 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 3.721,7 Mio. Euro (31. Dezember 2016: 3.436,7 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 38,8 % (31. Dezember 2016: 40,7 %).

Auch im Berichtszeitraum wirken sich höhere Einzahlungen aus Nettokaltmieten positiv auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aus. Die Veränderung bei den gezahlten Steuern per 30.09.2017 gegenüber der Vergleichsperiode resultiert daraus, dass ein Teilbetrag der letzten EKO2-Rate in Höhe von 7,1 Mio. Euro vom Finanzamt erst im Oktober abgebucht wurde.

Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios trugen mit Auszahlungen in Höhe von -382,5 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führen Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 16,1 Mio. Euro sowie Auszahlungen für vorübergehende Geldanlagen in einem Geldmarktfonds (-180,0 Mio. Euro) zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -550,2 Mio. Euro.

Die vorzeitige Refinanzierung von Förder- und Bankdarlehen und planmäßige Tilgungen (-432,9 Mio. Euro) und die Ausgabe einer Unternehmensanleihe sowie einer Wandelanleihe (netto 891 Mio. Euro) waren die wesentlichen Treiber des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 496,8 Mio. Euro.

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

T23 – Konzernkapitalflussrechnung

Mio. €	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016
Operatives Ergebnis	757,9	249,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6,8	7,6
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-481,1	-9,3
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,5	-9,1
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,1
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-2,6	-1,6
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	4,9	-1,3
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-50,0	-39,6
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	21,9	22,1
Zinsauszahlungen	-61,0	-62,4
Zinseinzahlungen	0,5	0,1
Erhaltene Beteiligungserträge	2,8	1,8
Erhaltene Steuern	0,5	0,2
Gezahlte Steuern	-6,8	-12,3
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	194,3	146,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-382,5	-526,0
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16,1	13,1
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-4,0	-6,6
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,0
Einzahlungen (Vorjahr: Auszahlungen) für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	0,2	-18,6
Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-	106,0
Veränderung der Geldanlage in Wertpapieren	-180,0	-
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-550,2	-432,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	214,8	842,3
Tilgung von Bankdarlehen	-432,9	-355,8
Begebung von Wandel-/Unternehmensanleihen	891,2	-
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-2,6	-2,6
Übrige Einzahlungen	0,7	4,2
Übrige Auszahlungen	-	-9,2
Ausschüttungen an Aktionäre	-174,4	-141,9
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	496,8	337,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	140,9	51,0
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	166,7	252,8
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	307,6	303,8
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	307,6	303,8
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	307,6	303,8

NACHTRAGSBERICHT

Am 2. August 2017 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 304 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 1,7 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungslst-Miete liegt bei ca. 6,7 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 1,4 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt zum 1. Januar 2018. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Am 23. August 2017 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 1.145 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 3,5 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungslst-Miete liegt bei ca. 5,5 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 32,5 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Oktober 2017. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Für den Erwerb wurden zum Zwischenberichtsstichtag 62,1 Mio. Euro Vorauszahlungen geleistet.

Zusätzlich konnte das Immobilienportfolio der Düsseldorf Ton- und Ziegelwerke AG mittels eines Übernahmeangebots an die Aktionäre der Gesellschaft erworben werden. Die LEG-Gruppe konnte ein qualitativ sehr hochwertiges Portfolio von 250 Wohneinheiten, die sich vorwiegend in Düsseldorf befinden, ankaufen. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 2,1 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungslst-Miete liegt bei ca. 8,6 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 0,1 %. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag 30. September 2017 keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die Risiken und Chancen, denen die LEG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im Geschäftsbericht 2016 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2017 sind keine weiteren Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

PROGNOSEBERICHT

Auf Basis der Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2017 sieht die LEG sich weiterhin gut aufgestellt, um ihre Gewinnziele für die Geschäftsjahre 2017 und 2018, die im August 2017 teilweise angehoben wurden, zu erreichen. Im Rahmen der Berichterstattung zum 30. September 2017 wird der bisherige Ausblick um die Ziele für das Geschäftsjahr 2019 erweitert.

Für detaillierte Erläuterungen zur Prognose wird an dieser Stelle auf den Geschäftsbericht 2016 (Seite 89f.) verwiesen.

T24 –Prognose

AUSBLICK 2017

FFO I	Bandbreite von 290 Mio. Euro bis 295 Mio. Euro
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	3,0% bis 3,3%
Leerstand auf vergleichbarer Fläche	ca. –20 Basispunkte gegenüber Geschäftsjahresende 2016
Investitionen	rund 24 Euro je qm
LTV	45% bis maximal 50%
Dividende	65% des FFO I

AUSBLICK 2018

FFO I	Bandbreite von 315 Mio. Euro bis 323 Mio. Euro
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	ca. 3,0%

AUSBLICK 2019

FFO I	Bandbreite von 338 Mio. Euro bis 344 Mio. Euro
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	ca. 3,5%

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

FINANZKALENDER 2017/2018

„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 10. November 2017

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

THOMAS HEGEL
ECKHARD SCHULTZ
HOLGER HENTSCHEL

LEG-Finanzkalender 2017/2018

Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2017	10. November 2017
Veröffentlichung Geschäftsbericht 2017	8. März 2018
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2018	8. Mai 2018
Ordentliche Hauptversammlung, Düsseldorf	17. Mai 2018
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2018	10. August 2018
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2018	9. November 2018

LEG Immobilien AG
Hans-Böckler-Straße 38
D-40476 Düsseldorf
Tel. +49 (0) 2 11 45 68 - 0
Fax +49 (0) 2 11 45 68 - 261
info@leg-wohnen.de
www.leg.ag