

GROW FOR IT!
WACHSTUM FÜR
WERTSTEIGERUNG
QUARTALSBERICHT
ZUM 31.03.2015

KENNZAHLEN

T1 – Kennzahlen

		01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014	+/- %/bp
ERTRAGSLAGE				
Netto-Kaltmiete	Mio. €	107,3	94,3	13,8
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	80,8	70,5	14,6
EBITDA	Mio. €	74,9	63,1	18,7
EBITDA bereinigt	Mio. €	74,9	64,7	15,8
EBT	Mio. €	-21,4	28,9	-
Periodenergebnis	Mio. €	-30,4	22,4	-
FFO I	Mio. €	51,4	41,0	25,4
FFO I pro Aktie	€	0,90	0,77	16,9
FFO II	Mio. €	52,7	41,0	28,5
FFO II pro Aktie	€	0,92	0,77	19,5
AFFO	Mio. €	45,6	32,7	39,4
AFFO pro Aktie	€	0,80	0,62	29,0
		31.03.2015	31.03.2014	+/- %/bp
PORTFOLIO				
Wohneinheiten		106.778	94.998	12,4
Netto-Kaltmiete	€/qm	5,13	5,04	1,8
Netto-Kaltmiete (I-f-I)	€/qm	5,16	5,03	2,5
EPRA-Leerstandsquote	%	3,3	3,3	+/-0 bp
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	3,2	3,2	+/-0 bp
		31.03.2015	31.12.2014	+/- %/bp
BILANZ				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	5.935,6	5.914,3	0,4
Liquide Mittel	Mio. €	176,7	129,9	36,0
Eigenkapital	Mio. €	2.462,4	2.491,6	-1,2
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	2.964,3	2.960,3	0,1
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	1.362,0	413,8	-
LTV	%	46,9	47,3	-40 bp
Eigenkapitalquote	%	38,9	39,5	-60 bp
EPRA NAV, verwässert	Mio. €	3.383,2	3.294,6	2,7
EPRA NAV pro Aktie, verwässert	€	54,53	53,10	2,7

bp = Basispunkte

INHALT

Kennzahlen II		
AN DIE AKTIONÄRE 2		
Vorwort des Vorstands 2		
Aktie 4		
Portfolio 6		
ZWISCHEN- LAGEBERICHT 11		
Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 12		
Nachtragsbericht 22		
Risiko- und Chancenbericht 23		
Prognosebericht 23		
		KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS 24
		Konzernbilanz 25
		Konzern- gesamtergebnisrechnung 26
		Konzern- eigenkapitalveränderungs- rechnung 27
		Konzern- kapitalflussrechnung 28
		Ausgewählte erläuternde Anhangangaben 29
		Versicherung der gesetzlichen Vertreter 39
		WEITERE INFORMATIONEN 40
		Tabellen- und Grafikverzeichnis 41
		Finanzkalender 2015 / Kontakt & Impressum 42

VORWORT DES VORSTANDS

*Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,*

der Start in das Jahr 2015 verlief für die LEG sehr erfolgreich. In unserem operativen Geschäft zeigen sämtliche Wachstumstreiber unseres fokussierten Geschäftsmodells eine deutlich positive Tendenz. Das dynamische organische Mietwachstum setzt sich fort, beim wertgenerierenden Ausbau unseres Portfolios machen wir weitere Fortschritte, und im Bereich der miaternahen Dienstleistungen werden wir mit dem neuen Geschäftsfeld Energiedienstleistungen zusätzliches, vielversprechendes Wachstumspotenzial erschließen. Der Ausbau der miaternahen Dienstleistungen unterstreicht dabei auch unseren Anspruch, Innovationsführer in der Wohnungswirtschaft zu sein.

Neben der erfreulichen operativen Entwicklung stand das Thema Finanzierung in den letzten Monaten im Mittelpunkt. Wir befinden uns hier auf einem sehr guten Weg, durch die geplante vorzeitige Refinanzierung von Darlehen eine Best-in-Class Finanzierungsstruktur mit den niedrigsten durchschnittlichen Finanzierungskosten und einer durchschnittlichen Laufzeit von über elf Jahren zu etablieren. Die LEG profitiert hierbei von ihrer starken Bilanz, der hohen Profitabilität und ihrem Standing bei den Finanzierungspartnern. Die Stärke des Kreditrisikoprofils der LEG wurde nun auch durch die renommierte, unabhängige Rating-Agentur Moody's mit dem Investment Grade-Rating Baa1 bestätigt.

Zur Entwicklung des operativen Geschäfts: Die Nettokaltmieten konnten im ersten Quartal um 13,8 % auf 107,3 Mio. Euro gesteigert werden. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche stieg um 2,5 % und lag damit am oberen Ende der für das Gesamtjahr 2015 prognostizierten Bandbreite. Im frei finanzierten Bestand konnten die Mieten sogar um 3,5 % zulegen, was erneut Beleg für eine führende operative Performance der LEG ist. Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios blieb im Jahresvergleich mit 3,2 % stabil. Nach dem planmäßigen saisonalen Anstieg im Winterquartal gehen wir für den weiteren Jahresverlauf unverändert davon aus, eine sehr hohe Vermietungsquote von mindestens 97,2 % zu erreichen.

Im Berichtszeitraum wurden rund 2,20 Euro je qm in den Bestand investiert. Da dieser Wert saisonal bedingt unter dem Jahresdurchschnitt liegt, ist im weiteren Jahresverlauf mit einem überproportionalen Anstieg der Investitionen zu rechnen. Für das Geschäftsjahr 2015 insgesamt halten wir an unserer Planung fest, rund 15 Euro pro qm zu investieren und damit die Chancen für wertsteigernde Maßnahmen zu nutzen und gleichzeitig eine hohe Kapitaleffizienz zu wahren.

Die wesentliche finanzielle Leistungskennzahl, der FFO I, konnte im Jahresvergleich signifikant um 25,4 % gesteigert werden und erreichte 51,4 Mio. Euro. Dieser deutliche Anstieg resultiert aus dem organischen Wachstum, einer strikten Kostendisziplin sowie den Skaleneffekten aus Akquisitionen. Daneben wurde der FFO im ersten Quartal zusätzlich durch die zunächst niedrigen Instandhaltungsaufwendungen begünstigt. Auch bereinigt um die Effekte aus den Instandhaltungen bestätigt sich, dass die Strategie zum weiteren kontinuierlichen Ausbau der führenden operativen Profitabilität weiter aufgeht. Die geplante Beschleunigung der Effizienzsteigerungsmaßnahmen, die nun in die Umsetzungsphase geht, wird hierbei zusätzliche positive Impulse liefern. Insgesamt soll so die hohe Adjusted EBITDA-Marge von 66,5 % in 2014 auf 71 % in 2017 weiter verbessert werden.

Der EPRA Net Asset Value (bereinigt um Goodwill) erreichte 54,11 Euro je Aktie. Dies entspricht einem Anstieg von 2,7 % gegenüber dem Bilanzstichtag. Das Loan-to-Value-Verhältnis sank gegenüber dem Bilanzstichtag weiter um 40 Basispunkte auf 46,9 % und unterstreicht damit die sehr solide Bilanzstruktur der LEG.

Eine wesentliche Stärke des fokussierten Geschäftsmodells der LEG beruht auf einer starken regionalen Präsenz mit einem hohen Verständnis für unsere Märkte und unsere Kunden. Diese Stärke setzen wir auch beim Ausbau unserer mieternahen Dienstleistungen und der Fortsetzung der Akquisitionsstrategie ein. Die Dienstleistungen entwickeln sich mit den neuen Energieservices zu einer bereits wichtigen Ergebnissäule, und wir arbeiten hier schon heute an weiteren intelligenten Konzepten für die Zukunft. Auch hinsichtlich der Fortsetzung der wertgenerierenden Akquisitionsstrategie befinden wir uns auf einem sehr guten Weg, unser Jahresziel von mindestens 5.000 akquirierten Wohnungen zu erreichen. So konnte bereits der Ankauf von rund 800 Wohneinheiten unterzeichnet werden und weitere Transaktionen mit insgesamt rund 2.500 Einheiten stehen kurz vor dem Abschluss.

Auf Basis der bisherigen Entwicklung ist die LEG folglich gut positioniert, um die gesetzten Ziele für das laufende Geschäftsjahr und für 2016 mindestens zu erreichen. Wir bestätigen somit unsere Prognose, für 2015 einen FFO I in der Bandbreite von 195 bis 200 Mio. Euro zu erzielen. Für 2016 rechnen wir mit einem weiteren Anstieg des FFO I auf 223 bis 227 Mio. Euro. Zusätzliche positive Effekte aus geplanten zukünftigen Akquisitionen sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

Für das entgegengebrachte Vertrauen möchten wir uns bei unseren Aktionären, Mietern und Gesprächspartnern ausdrücklich bedanken.

Düsseldorf, im Mai 2015



THOMAS HEGEL
Vorstandsvorsitzender, CEO



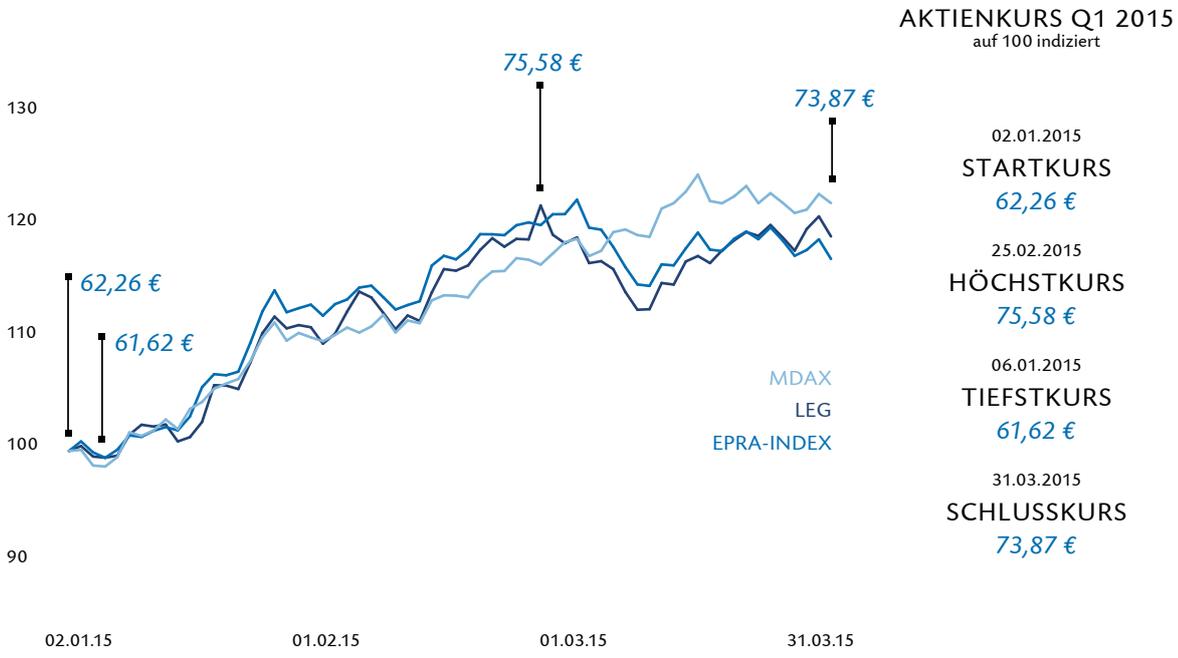
ECKHARD SCHULTZ
Finanzvorstand, CFO



HOLGER HENTSCHEL
Vorstandsmitglied, COO

AKTIE

G1 – Aktienkursentwicklung



Der deutsche Aktienmarkt konnte im ersten Quartal 2015 sehr deutlich zulegen. So konnte der DAX® mit einem Anstieg von 22,0 % zeitweise die Marke von 12.000 Punkten überschreiten und erreichte damit neue Höchststände. Sehr deutliche Gewinne konnte auch die LEG-Aktie verzeichnen mit einem Kurszuwachs von 19,2 % im Auftaktquartal.

Insbesondere die expansive Geldpolitik der EZB hat die Aktienmärkte in den ersten drei Monaten deutlich beflügelt. Im Januar hatte die EZB das Programm zum Kauf von Staatsanleihen mit einem Gesamtvolumen von 1,14 Billionen Euro angekündigt und ab März 2015 umgesetzt. Die EZB-Entscheidung hat deutlichen Druck auf Anleiherenditen ausgeübt, was sich positiv auf die Nachfrage nach Aktien auswirkte. Eine weitere Folge der EZB-Politik war eine deutliche Abwertung des Euro, wovon die Geschäftsaussichten der exportorientierten Unternehmen profitierten. Zudem verbesserten sich die Konjunkturindikatoren im Euroraum. In diesem Umfeld konnte der Leitindex DAX® schließlich um 22,0 % auf 11.966 Punkte zum Quartalsende zulegen.

Die Immobilienwerte waren – auch vor dem Hintergrund weiter sinkender Zinsen – weiterhin eine sehr gefragte Assetklasse. So stieg der Index der deutschen Immobilienaktien EPRA/NAREIT Germany im ersten Quartal 2015 um 17,1%. Mit einem Kurszuwachs von 19,2% konnte die LEG-Aktie dabei erneut die Performance der Vergleichsunternehmen übertreffen. So markierte die Aktie am 25. Februar 2015 einen Höchststand von 75,58 Euro.

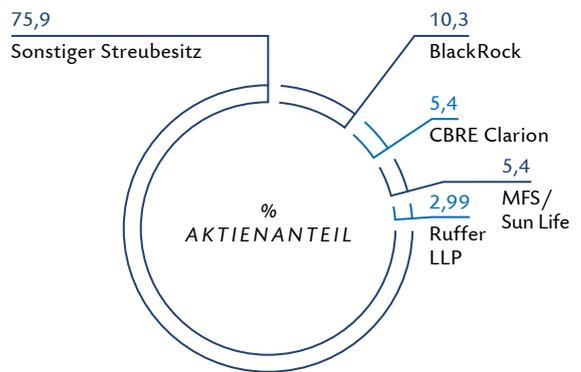
Analystencoverage

Aktuell beobachten 18 Analysten internationaler Investmenthäuser aktiv die LEG-Aktie und dokumentieren somit das hohe Interesse seitens der Investoren. Insgesamt überwiegen dabei die positiven Einschätzungen zur künftigen Entwicklung der Aktie. Der Mittelwert der Kursziele lag zum Stichtag 31. März 2015 bei 75 Euro. Eine aktuelle Übersicht der Empfehlungen und Kursziele steht auf der LEG-Website unter www.leg-nrw.de/investor-relations/aktie/analystenempfehlung/ zur Verfügung.

T2 – Kennzahlen der Aktie

Börsenkürzel	LEG
WKN	LEG111
ISIN	DE000LEG1110
Anzahl der Aktien	57.063.444
Erstnotiz	1. Februar 2013
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	MDAX, FTSE EPRA/NAREIT, GPR Indizes, Stoxx Europe 600
Stichtagskurs (31. März 2015)	73,87 €
Marktkapitalisierung (31. März 2015)	4.215,3 Mio. €
Streubesitz (31. März 2015)	100 %
Gewichtung im MDAX (31. März 2015)	2,56 %
Gewichtung im EPRA Europe (31. März 2015)	2,18 %
Durchschnittliches Tages-Handelsvolumen (Q1 2015)	163.538 Stück
Höchstkurs (Q1 2015)	75,58 €
Tiefstkurs (Q1 2015)	61,62 €

G2 – Aktionärsstruktur



PORTFOLIO

Das Portfolio der LEG Immobilien AG umfasste zum 31. März 2015 einen Bestand von 106.778 Wohneinheiten, 1.060 Gewerbeeinheiten sowie 26.281 Garagen und Stellplätzen. Diese Bestände verteilen sich auf rund 170 Standorte in Nordrhein-Westfalen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 64 qm mit drei Zimmern. Die Gebäude umfassen im Durchschnitt sieben Wohneinheiten und erstrecken sich über drei Geschosse.

Die LEG in Nordrhein-Westfalen nach Marktsegmenten



Portfoliosegmentierung

Das LEG-Portfolio lässt sich mithilfe eines von CBRE entwickelten Scoring-Systems in drei Marktcluster aufteilen: **Wachstumsmärkte**, **Stabile Märkte** und **Märkte mit höheren Renditen**. Untersucht wurden 54 Gemeinden und Landkreise Nordrhein-Westfalens. Mit Ausnahme der Kreise Olpe, Kleve und Viersen erstreckt sich das Portfolio auf das gesamte Bundesland.

Wachstumsmärkte zeichnen sich durch eine positive Bevölkerungsentwicklung, günstige Haushaltsprognosen und eine nachhaltig hohe Wohnungsnachfrage aus. **Stabile Märkte** sind hinsichtlich ihrer demografischen und sozio-ökonomischen Entwicklung heterogener als Wachstumsmärkte, die wohnungswirtschaftliche Attraktivität ist im Durchschnitt solide bis hoch. **Märkte mit höheren Renditen** unterliegen grundsätzlich einem größeren Risiko von Bevölkerungsrückgängen. In diesen räumlichen Teilmärkten wird es jedoch bei hoher Vor-Ort-Präsenz, attraktiven Mikrostandorten und guter Marktdurchdringung weiterhin Chancen für attraktive Renditen geben.

Die zugrunde gelegten Indikatoren basieren auf folgenden demografischen, sozio-ökonomischen und immobilienmarktbezogenen Daten:

-
- Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010
 - Haushaltszahlenprognose 2010 bis 2020
 - Kaufkraftkennziffer
 - Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2000 bis 2010
 - Mietniveau in Euro/qm
 - Mietpreismultiplikatoren für Mehrfamilienhäuser
-

Das Scoring-Modell wird in einem Dreijahresturnus aktualisiert und bleibt im ersten Quartal 2015 gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Performance des LEG-Portfolios

Operative Entwicklung (Mieten, Leerstandsquote)

Im ersten Quartal 2015 wurden 148 Wohneinheiten an Einzelstandorten aus portfoliostrategischen Gesichtspunkten veräußert. Weitere Veränderungen führten per 31. März 2015 zu einem Wohnungsbestand von 106.778 Wohneinheiten, 1.060 Gewerbeeinheiten sowie 26.281 Garagen und Stellplätzen.

Die Mieten im Bestand konnten sich im ersten Quartal weiter deutlich positiv entwickeln. So konnte die Ist-Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) um 2,5 % auf 5,16 Euro pro qm zulegen. Die monatliche Ist-Miete des Gesamtportfolios erreichte 5,13 pro qm.

Im frei finanzierten Segment, als starkem Indikator für das zugrunde liegende Wachstum, konnte im selben Zeitraum eine Steigerung von 3,5 % auf 5,46 Euro/qm (like-for-like) verzeichnet werden. Die Mietentwicklung in den Wachstumsmärkten stieg dabei um 3,7 % auf 6,22 Euro/qm (like-for-like). In den stabilen Märkten konnte ein Mietzuwachs pro qm um 3,0 % auf 5,10 Euro/qm (like-for-like) realisiert werden. Im Marktsegment mit höheren Renditen stiegen die Mieten um 3,1 % auf 4,96 Euro/qm (like-for-like).

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen ist die durchschnittlich erzielte Miete im Jahresvergleich um 0,8 % auf 4,65 Euro/qm (like-for-like) gestiegen.

Zum 31. März 2015 blieb die Vermietungsquote mit 96,8 % (like-for-like) im Jahresvergleich stabil. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen betrug zum Stichtag 2.988 Einheiten (like-for-like) und unter Berücksichtigung der Akquisitionen 3.455 Einheiten (absolut).

Die weiterhin ungebrochene Nachfrage in den Wachstumsmärkten wird mit einer Vermietungsquote von 98,7 % (like-for-like) bestätigt. Die like-for-like Leerstandsquote in den stabilen Märkten (3,8 %) konnte sich im Jahresvergleich weiter um durchschnittlich 20 Basispunkte verbessern. In den Märkten mit höheren Renditen erreichte die Leerstandsquote 5,1 %, jedoch wird hier im Jahresverlauf mit einer weiteren Verbesserung gerechnet. Für das Gesamtjahr 2015 wird unverändert eine sehr hohe Vermietungsquote von mindestens 97,2 % für das LEG-Portfolio (like-for-like) erwartet.

T3 – Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	31.03.2015				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	Leerstandsquote in %
WACHSTUMSMÄRKTE	32.811	30,7	2.163.302	5,77	1,5
Kreis Mettmann	8.243	7,7	571.155	5,76	1,6
Münster	6.093	5,7	404.147	6,09	0,3
Düsseldorf	3.526	3,3	228.139	6,17	1,2
Sonstige Standorte	14.949	14,0	959.861	5,53	1,9
STABILE MÄRKTE	42.808	40,1	2.740.566	4,86	3,8
Dortmund	12.550	11,8	820.916	4,74	3,0
Mönchengladbach	6.049	5,7	383.259	4,89	3,2
Hamm	3.974	3,7	239.782	4,66	1,8
Sonstige Standorte	20.235	19,0	1.296.608	4,95	4,9
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	29.698	27,8	1.835.459	4,75	5,1
Kreis Recklinghausen	6.567	6,2	410.197	4,79	7,1
Duisburg	5.900	5,5	366.334	4,97	4,3
Märkischer Kreis	4.679	4,4	287.067	4,56	3,1
Sonstige Standorte	12.552	11,8	771.861	4,69	5,2
AUSSERHALB VON NRW	1.461	1,4	96.480	5,38	1,3
GESAMT	106.778	100,0	6.835.807	5,13	3,3

T4 – Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte		
		31.03.2015	31.12.2014	31.03.2014	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2014
Wohnungen preisgebunden							
Anzahl		11.171	11.178	11.268	15.440	15.885	14.142
Fläche	qm	774.976	775.468	781.098	1.054.250	1.083.487	963.153
Ist-Miete	€/qm	5,04	5,01	5,00	4,52	4,49	4,47
Leerstandsquote	%	0,3	0,3	0,4	1,3	1,1	1,5
Wohnungen frei finanziert							
Anzahl		21.640	21.669	20.209	27.368	27.031	20.474
Fläche	qm	1.388.327	1.390.321	1.297.720	1.686.315	1.663.537	1.243.549
Ist-Miete	€/qm	6,17	6,10	6,01	5,07	5,02	4,97
Leerstandsquote	%	1,1	0,9	1,0	2,6	2,1	2,6
Wohnungen gesamt							
Anzahl		32.811	32.847	31.477	42.808	42.916	34.616
Fläche	qm	2.163.302	2.165.788	2.078.818	2.740.566	2.747.024	2.206.702
Ist-Miete	€/qm	5,77	5,71	5,63	4,86	4,81	4,75
Leerstandsquote	%	1,4	1,2	1,4	3,8	3,2	4,1
Gewerbe gesamt							
Anzahl							
Fläche	qm						
Garagen und Stellplätze gesamt							
Anzahl							
Sonstiges gesamt							
Anzahl							

An die Aktionäre
PORTFOLIO

31.03.2014						Veränderung (Basispunkte) Leerstandsquote like-for-like (31.03.2015)	
Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	Leerstandsquote in %	Veränderung Ist-Miete in % like-for-like		
31.477	33,1	2.078.818	5,63	1,4	2,8		-10
8.092	8,5	560.966	5,60	1,6	3,3		0
6.102	6,4	404.954	5,99	0,5	1,8		-20
3.293	3,5	213.346	5,98	0,6	4,1		50
13.990	14,7	899.552	5,40	2,0	2,5		-10
34.616	36,4	2.206.702	4,75	4,1	2,1		-20
12.561	13,2	821.203	4,68	3,2	1,4		-20
3.976	4,2	239.995	4,53	2,2	3,3		40
2.328	2,5	142.238	5,34	2,7	2,9		-90
15.751	16,6	1.003.267	4,78	5,1	2,5		0
27.428	28,9	1.688.590	4,65	4,9	2,3		20
6.588	6,9	411.325	4,68	6,9	2,5		20
4.743	5,0	291.207	4,83	3,5	3,0		70
4.412	4,6	269.730	4,52	2,9	2,0		10
11.685	12,3	716.328	4,62	5,1	2,0		20
1.477	1,6	97.476	5,19	2,2	3,6		-100
94.998	100,0	6.071.586	5,04	3,3	2,5		0

	Märkte mit höheren Renditen			Außerhalb von NRW			Gesamt		
	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2014	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2014	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2014
	8.065	8.642	8.477	108	120	135	34.784	35.825	34.022
qm	536.442	575.172	561.622	8.824	9.809	10.997	2.374.493	2.443.935	2.316.870
€/qm	4,32	4,28	4,29	4,33	4,31	4,29	4,64	4,61	4,61
%	1,4	1,3	1,4	0,0	0,1	0,2	0,9	0,8	1,0
	21.633	20.642	18.951	1.353	1.794	1.342	71.994	71.136	60.976
qm	1.299.016	1.235.637	1.126.968	87.656	121.247	86.479	4.461.314	4.410.742	3.754.717
€/qm	4,94	4,88	4,83	5,50	5,11	5,31	5,40	5,33	5,30
%	3,7	3,3	3,5	1,3	1,3	2,0	2,3	2,0	2,2
	29.698	29.284	27.428	1.461	1.914	1.477	106.778	106.961	94.998
qm	1.835.459	1.810.809	1.688.590	96.480	131.056	97.476	6.835.807	6.854.678	6.071.586
€/qm	4,75	4,69	4,65	5,38	5,05	5,19	5,13	5,07	5,04
%	5,1	4,5	4,9	1,3	1,4	2,2	3,3	2,8	3,3
							1.060	1.059	1.030
qm							185.599	195.572	195.910
							26.281	26.695	22.926
							1.254	1.240	858

Wertentwicklung

Die Tabelle T5 zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten liegt zum Jahresende 2014 unverändert bei 7,2 % (Mietmultiplikator 13,8 x).

Investitionstätigkeit

Für Instandhaltungen sowie für wertsteigernde, aktivierbare Investitionen sind im ersten Quartal 2015 15,7 Mio. Euro aufgewendet worden (Vorjahr: 16,6 Mio. Euro). Die entsprechenden Investitionen pro qm lagen saisonalbedingt noch auf einem niedrigen Niveau von rund 2,20 Euro pro qm. Von den Gesamtaufwendungen in den ersten drei Mona-

ten 2015 entfallen 9,9 Mio. Euro auf Instandhaltungsmaßnahmen (Vorjahr 8,3 Mio. Euro) und 5,8 Mio. Euro (Vorjahr 8,3 Mio. Euro) auf aktivierbare Maßnahmen (Capex). Die Aktivierungsquote beträgt im ersten Quartal 2015 36,9 % (Vorjahr 50,1 %). Die Umsetzungsintensität aktivierbarer wertsteigernder Investitionen steigt typischerweise im zweiten Halbjahr.

Im weiteren Jahresverlauf ist insgesamt mit einem deutlichen Anstieg der Investitionen auf rund 15 Euro pro qm für 2015 zu rechnen. Der Anteil der aktivierungsfähigen, wertsteigernden Investitionen soll dabei bei rund 50 % liegen.

T5 – Marktsegmente

	Wohn- einheiten	Vermögens- wert Wohnen Mio. € ¹	Anteil am Vermögens- wert Wohnen %	Wert/qm (€)	Multiplikator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögens- wert Gewerbe u. a. Mio. € ²	Gesamt- vermögens- wert Mio. €
WACHSTUMSMÄRKTE	32.811	2.333	41	1.112	16,2 x	161	2.494
Kreis Mettmann	8.243	574	10	1.007	14,8 x	66	641
Münster	6.093	533	9	1.319	18,1 x	35	568
Düsseldorf	3.526	278	5	1.241	16,8 x	19	298
Sonstige Standorte	14.949	947	17	1.053	16,0 x	40	988
STABILE MÄRKTE	42.808	2.032	36	724	12,9 x	111	2.143
Dortmund	12.550	615	11	746	13,5 x	35	650
Mönchengladbach	6.049	268	5	699	12,3 x	22	290
Hamm	3.974	146	3	607	11,0 x	3	149
Sonstige Standorte	20.235	1.003	18	737	13,0 x	51	1.054
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	29.698	1.170	21	638	11,8 x	45	1.216
Kreis Recklinghausen	6.567	278	5	643	12,1 x	14	292
Duisburg	5.900	256	5	694	12,0 x	10	266
Märkischer Kreis	4.679	165	3	574	10,8 x	2	167
Sonstige Standorte	12.552	472	8	631	11,8 x	19	491
NRW-PORTFOLIO	105.317	5.535	98	821	13,8 x	318	5.853
Portfolio außerhalb NRW	1.461	89	2	923	14,4 x	1	90
GESAMTPORTFOLIO³	106.778	5.625	100	822	13,8 x	319	5.944
Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien							1
Erbbaurechte + unbebaute Flächen							27
Vorräte (IAS 2)							4
Finance Lease (außerhalb der Immobilienbewertung)							0
GESAMTBILANZ⁴							5.975

¹ Davon ausgenommen sind 321 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 267 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 267 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 321 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstigen Einheiten, Garagen und Stellplätze sowie eigengenutzte Immobilien.

³ Inkl. der Angaben aus der Fair Value-Bewertung durch CBRE vom 30.09.2014 für das 9.574 Wohneinheiten umfassende Ankaufportfolio.

⁴ Darin sind für zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte enthalten: 12,1 Mio. Euro.

DETAILLINDEX ZWISCHENLAGEBERICHT

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	12
Nachtragsbericht	22
Risiko- und Chancenbericht	23
Prognosebericht	23

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das Glossar des Geschäftsberichts 2014 verwiesen.

Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Berichtszeitraum (01.01. bis 31.03.2015) und den Vergleichszeitraum (01.01. bis 31.03.2014) in einer verkürzten Form stellt sich wie folgt dar:

T6 – Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	80,8	70,5
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,3	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,7	-0,9
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	-0,1	0,1
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-8,9	-8,8
Andere Erträge	0,2	0,1
OPERATIVES ERGEBNIS	72,6	61,0
Zinserträge	0,4	0,1
Zinsaufwendungen	-44,2	-30,0
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	2,5	1,4
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-52,7	-3,6
FINANZERGEBNIS	-94,0	-32,1
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	-21,4	28,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-9,0	-6,5
PERIODENERGEBNIS	-30,4	22,4

Das operative Ergebnis beträgt im Berichtszeitraum 72,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 61,0 Mio. Euro). Wesentlicher Treiber des um 11,6 Mio. Euro verbesserten operativen Ergebnisses war der Zuwachs der Nettokaltmieten (Anstieg um 13,0 Mio. Euro) im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung. Verkäufe von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zur gezielten Portfoliobereinigung trugen mit einem Veräußerungsergebnis von 1,3 Mio. Euro auch zur Verbesserung des operativen Ergebnisses bei. Durch Skaleneffekte und hohe Kostendisziplin konnten die Verwaltungsaufwendungen trotz eines Wachstums um ca. 13.000 Wohneinheiten gegenüber dem Vergleichszeitraums stabil gehalten werden.

Das um 64,0 Mio. Euro verschlechterte Finanzergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Marktwertänderung der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung (52,4 Mio. Euro) sowie aus der geplanten Refinanzierung, die zu zusätzlichen Vorfälligkeitsentschädigungen und Amortisationsaufwendungen (Anstieg der Zinsaufwendungen um 14,2 Mio. Euro) führt.

Im Anstieg der Steuern vom Einkommen und Ertrag zeigen sich insbesondere die höheren Aufwendungen für latente Steuern (Anstieg um 1,5 Mio. Euro).

Aufgrund der Sondereffekte aus der Refinanzierung und der Marktwertänderung der Derivate der Wandelanleihe wurde im Berichtszeitraum

daher ein negatives Periodenergebnis in Höhe von –30,4 Mio. Euro erzielt (Vergleichszeitraum: 22,4 Mio. Euro).

Für die Segmentberichterstattung stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung für den Berichtszeitraum in verkürzter Form wie folgt dar:

T7 – Segmentberichterstattung 01.01. – 31.03.2015

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
GuV-Position				
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	159,4	1,0	–0,5	159,9
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	–78,8	–0,8	0,5	–79,1
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	80,6	0,2	–	80,8
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	1,3	0,0	0,0	1,3
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	–	–	–	–
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	–0,2	–0,5	–	–0,7
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,1	9,3	–9,5	–0,1
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	–9,9	–8,5	9,5	–8,9
Andere Erträge	0,1	0,1	–	0,2
SEGMENTERGEBNIS	72,0	0,6	0,0	72,6

Das Segment Wohnen erzielte im Berichtszeitraum ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 72,0 Mio. Euro. Das Segment Sonstiges erzielte ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 0,6 Mio. Euro.

Für den Vergleichszeitraum stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung in verkürzter Form nach Segmenten wie folgt dar:

T8 – Segmentberichterstattung 01.01. – 31.03.2014

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
GuV-Position				
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	140,9	1,7	–0,5	142,1
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	–71,1	–1,0	0,5	–71,6
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	69,8	0,7	–	70,5
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	–	–	–	–
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	–	–	–	–
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	–	–0,9	–	–0,9
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,1	7,5	–7,5	0,1
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	–9,6	–6,7	7,5	–8,8
Andere Erträge	0,1	–	–	0,1
SEGMENTERGEBNIS	60,4	0,6	–	61,0

Das Segment Wohnen erzielte im Vergleichszeitraum ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 60,4 Mio. Euro. Das Segment Sonstiges erzielte ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 0,6 Mio. Euro.

korrespondierenden Aufwendungen im Segment Wohnen sind konzerninterne Sachverhalte und werden in der Spalte „Überleitung“ eliminiert.

Erlöse aus Geschäftsbesorgungsverträgen der LEG Management GmbH mit Bestandsgesellschaften im Segment Wohnen stellen den größten Erlösanteil im Segment Sonstiges dar. Die hieraus resultierenden Erlöse im Segment Sonstiges sowie die

Konzerninterne Transaktionen zwischen den Segmenten werden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T9 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Nettokalnmieten	107,3	94,3
Ergebnis Betriebskosten/Heizkosten	-1,5	0,3
Instandhaltungsaufwand	-9,9	-8,3
Personalaufwand	-9,4	-8,4
Wertberichtigung Mietforderungen	-1,8	-1,1
Abschreibungen	-1,2	-1,0
Sonstiges	-2,7	-5,3
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	80,8	70,5
NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	75,3	74,8

Die LEG-Gruppe konnte im ersten Quartal 2015 das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 10,3 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 13,0 Mio. Euro gestiegenen Nettokalnmieten. Einen gegenläufigen Effekt stellten die leicht gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen mit -1,6 Mio. Euro dar.

Organisches Mietwachstum sowie die Akquisition von Immobilienportfolios trugen zu einem Anstieg der Nettokalnmieten um 13,8 % auf 107,3 Mio. Euro im Berichtszeitraum bei. Die Miete auf vergleichbarer Fläche in qm konnte im Berichtszeitraum um +2,5 % im Jahresvergleich zulegen.

Das zum 1. Januar 2014 neu angelaufene Multi-Mediageschäft (ausgewiesen unter „Sonstiges“) konnte mit einem gestiegenen Ergebnisbeitrag zur positiven Ergebnisentwicklung beitragen.

Die LEG-Gruppe investiert gezielt in ihre Bestände. Die Investitionen können jedoch insgesamt großen unterjährigen Schwankungen unterliegen. Die Gesamtinvestitionen fielen mit 15,7 Mio. Euro trotz des Portfoliowachstums bislang um 0,9 Mio. Euro niedriger aus als im Vergleichszeitraum. Von den Gesamtinvestitionen entfielen 1,2 Mio. Euro auf die neu erworbenen Bestände.

T10 – Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands

Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	9,9	8,3
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5,8	8,3
GESAMTINVESTITION	15,7	16,6
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	7,04	6,25
DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONEN (€ JE QM)	2,2	2,7

Die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen und insbesondere die geplanten Modernisierungsmaßnahmen werden im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres planmäßig deutlich ansteigen. Die geplanten Investitionen für das Gesamtjahr 2015 liegen bei rund 15 Euro pro qm. Die Aktivierungsquote für das gesamte Geschäftsjahr 2015 wird voraussichtlich bei rund 50 % liegen.

Die Einhaltung der Sozialchartavorgaben bezüglich des Mindestinvestitionsvolumens ist sichergestellt.

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

T11 – Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	48,5	2,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-47,0	-2,3
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2
ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	1,3	0,0

Im Rahmen des Erwerbs der Vitus-Gruppe zum 1. November 2014 wurde mit dem Verkäufer Deutsche Annington vereinbart, Immobilien an jeweiligen Peripheriestandorten zu tauschen. Die LEG-Gruppe verkaufte in diesem Zusammenhang zum 1. Januar 2015 Immobilien zum Buchwert von 24,5 Mio. Euro. Gleichzeitig wurden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Wert von 16,1 Mio. Euro zum 1. Januar 2015 erworben.

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen zur Steigerung der FFO-Rendite wurden im Berichtszeitraum weitere als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert. Dabei resultierte aus Blockverkäufen ein Buchgewinn in Höhe von 0,8 Mio. Euro (Verkaufserlöse 9,5 Mio. Euro, Buchwertabgänge 8,7 Mio. Euro); Einzelverkäufe trugen mit einem Buchgewinn von 0,8 Mio. Euro (Verkaufserlöse 6,6 Mio. Euro, Buchwertabgänge 5,8 Mio. Euro) zum Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei.

Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum ein Gewerbeobjekt zum Buchwert von 8,0 Mio. Euro veräußert.

Die Umsatzkosten blieben unverändert gegenüber dem Vergleichszeitraum.

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

T12 – Veräußerung von Vorratsimmobilien

Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,2	0,3
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,1	-0,2
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,8	-1,0
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN	-0,7	-0,9

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

Der zum 31. März 2015 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 4,1 Mio. Euro, davon 2,7 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Die Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien konnten aufgrund weiterer Personaleinsparungen um 0,2 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum reduziert werden.

Ergebnis aus sonstigen Leistungen

T13 – Sonstige Leistungen

Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Erlöse aus sonstigen Leistungen	1,5	2,3
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,6	-2,2
ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	-0,1	0,1

Im Ergebnis aus sonstigen Leistungen werden im Wesentlichen die Einspeisung von Strom und Wärme sowie Tätigkeiten aus EDV-Dienstleistungen gegenüber Dritten ausgewiesen.

Der Erlösrückgang resultiert aus geringerer Stromerzeugung aufgrund einer vorübergehenden, instandhaltungsbedingten Anlagenstilllegung.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T14 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2,8	-2,4
Personalaufwand	-5,3	-5,7
Bezogene Leistungen	-0,3	-0,2
Abschreibungen	-0,5	-0,5
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-8,9	-8,8

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen blieben trotz Erwerb von ca. 13.000 Wohneinheiten gegenüber dem Vergleichszeitraum insgesamt nahezu unverändert.

Leicht höhere Projektkosten (+0,3 Mio. Euro) führten zum Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vergleichszeitraum.

Aus den Verträgen für mehrjährige Vergütung (LTI) mit den Altgesellschaftern resultierten im Berichtszeitraum 0,2 Mio. Euro niedrigere Aufwendungen.

Die laufenden Verwaltungsaufwendungen liegen im Berichtszeitraum bei 7,9 Mio. Euro und damit trotz des Portfoliowachstums auf Vorjahresniveau (7,8 Mio. Euro). Hierin zeigt sich insbesondere, dass das Geschäftsmodell der LEG aufgrund der vollintegrierten Plattform in der Lage ist, Ankäufe in den Kernmärkten zu nur geringen Mehrkosten in die laufenden Prozesse zu integrieren.

Finanzergebnis

T 15 – Finanzergebnis

Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Zinserträge	0,4	0,1
Zinsaufwendungen	-44,2	-30,0
ZINSERGEBNIS (NETTO)	-43,8	-29,9
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	2,5	1,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-52,7	-3,6
FINANZERGEBNIS	-94,0	-32,1

Der Anstieg der Zinsaufwendungen von 30,0 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 44,2 Mio. Euro im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus der geplanten Refinanzierung. Die Refinanzierungskosten umfassen rund 60 Mio. Euro. Davon betreffen 7,5 Mio. Euro Vorfälligkeitsentschädigungen für die Ablösung der fixen Darlehen. Rund 52,5 Mio. Euro entfallen auf die Ablösung der Zinsswaps, die zur Absicherung der variablen Darlehen dienen, welche bereits zum Fair Value in den sonstigen Schulden erfasst sind.

Der Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um 7,0 Mio. Euro an. Hierin ist die Bewertung der Wandelanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 1,6 Mio. Euro enthalten.

Der unter anderem um Vorfälligkeitsentschädigungen bereinigte zahlungswirksame Zinsaufwand sank auf 23,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 23,6 Mio. Euro) aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus.

Der Anstieg beim Ergebnis aus anderen Finanzanlagen resultiert im Wesentlichen aus der Erstattung von Umsatzsteuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen für die Jahre 2005 bis 2007 durch den ehemaligen Gesellschafter in Höhe von 1,0 Mio. Euro. Für die erwartete Nachzahlung war bereits in Vorjahren bilanziell Vorsorge getroffen worden.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus den Marktwertänderungen der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung von 52,4 Mio. Euro.

Die Durchschnittsverzinsung für das gesamte Darlehensportfolio reduzierte sich auf 2,8 % (Vergleichszeitraum: 3,2 %) bei einer durchschnittlichen Laufzeit von ca. 9,6 Jahren.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

T 16 – Steuern vom Einkommen und Ertrag

Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Laufende Ertragsteuern	-1,1	-0,1
Latente Steuern	-7,9	-6,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-9,0	-6,5

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote von 23,94 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 21,28 %).

Da für das Wirtschaftsjahr 2014 von einer teilweisen Inanspruchnahme der steuerlichen Verlustvorträge ausgegangen wird, wurde für das erste Quartal 2015 – wie auch im Vergleichszeitraum – ein latenter Steueraufwand von 0,4 Mio. Euro erfasst.

Der Anstieg der latenten Ertragsteuern von 6,4 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 7,9 Mio. Euro im Berichtszeitraum ist somit im Wesentlichen auf den Anstieg der Konzernsteuerquote zurückzuführen.

In den laufenden Ertragsteuern ist zum Zwischenberichtsstichtag ein periodenfremder Steueraufwand in Höhe von 1,0 Mio. Euro enthalten.

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 Immobilien) sowie AFFO (um

Capex-Aktivierungen adjustiertes 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:

T17 – Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Nettokalnmieten	107,3	94,3
Ergebnis aus Betriebskosten	-1,5	0,3
Instandhaltung	-9,9	-8,3
Personal	-9,4	-8,4
Wertberichtigungen Mietforderungen	-1,8	-1,1
Sonstiges	-2,7	-5,3
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,2	0,2
LAUFENDES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	82,2	71,7
LAUFENDES ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	0,4	0,7
Personal	-5,3	-5,7
Sachaufwand	-3,1	-2,6
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	0,1	0,3
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	0,4	0,1
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	-	0,1
LAUFENDE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN	-7,9	-7,8
Andere Erträge	0,2	0,1
BEREINIGTES EBITDA	74,9	64,7
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-23,3	-23,6
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-0,2	-0,1
FFO I (OHNE VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)	51,4	41,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,3	-0,0
FFO II (INKL. VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)	52,7	41,0
Capex	-5,8	-8,3
CAPEX-ADJUSTIERTES FFO I (AFFO)	45,6	32,7

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 51,4 Mio. Euro um 25,4 % höher als im Vergleichszeitraum (41,0 Mio. Euro). Der Anstieg zeigt insbesondere die Auswirkungen der gestiegenen Nettokalnmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen und gegenläufig die geringfügig um 1,6 Mio. Euro gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen. Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2015 ist mit einem weiteren Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen zu rechnen.

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 18 – EPRA Ergebnis je Aktie

Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
PERIODENERGEBNIS	-30,4	22,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	-0,7	0,9
Steueraufwand aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,9	0,0
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	52,7	3,7
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,1	0,0
Latente Steuern auf EPRA Anpassungen	9,0	9,9
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,0	-0,1
Refinanzierungsaufwendungen	13,0	0,0
EPRA PERIODENERGEBNIS	44,6	36,8
EPRA Ergebnis je Aktie		
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	57.063.444	52.963.444
EPRA Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	0,78	0,69
Potenziell verwässernde Aktien	4.979.237	0
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	0,30	0,00
EPRA PERIODENERGEBNIS (VERWÄSSERT)	44,94	-
Anzahl verwässerter Aktien	62.042.681	52.963.444
EPRA ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT) IN €	0,72	0,69

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Die Bilanz in einer verkürzten Form stellt sich wie folgt dar:

T19 – Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Mio. €	31.03.2015	31.12.2014
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.935,6	5.914,3
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,6	16,8
Andere langfristige Vermögenswerte	153,4	155,8
Langfristige Vermögenswerte	6.089,6	6.086,9
Forderungen und übrige Vermögenswerte	53,7	35,9
Flüssige Mittel	176,7	129,9
Kurzfristige Vermögenswerte	230,4	165,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	12,1	58,4
SUMME AKTIVA	6.332,1	6.311,1
Eigenkapital	2.462,4	2.491,6
Finanzschulden (langfristig)	1.602,3	2.546,5
Andere langfristige Schulden	570,8	612,3
Langfristiges Fremdkapital	2.173,1	3.158,8
Finanzschulden (kurzfristig)	1.362,0	413,8
Andere kurzfristige Schulden	334,6	246,9
Kurzfristiges Fremdkapital	1.696,6	660,7
SUMME PASSIVA	6.332,1	6.311,1

Die Bilanzsumme beträgt zum Berichtsstichtag 6.332,1 Mio. Euro (31. Dezember 2014: 6.311,1 Mio. Euro).

Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte mit 6.089,6 Mio. Euro die größte Bilanzposition. Die wesentlichen Vermögenswerte der LEG-Gruppe stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 5.935,6 Mio. Euro per 31. März 2015 (31. Dezember 2014: 5.914,3 Mio. Euro) dar. Das ergibt zum 31. März 2015 einen Anteil von 93,7 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2014: 93,7 %).

Einzahlungen aus Immobilienverkäufen (19,9 Mio. Euro), Tilgung von Darlehen (-23,0 Mio. Euro) sowie ein Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit in Höhe von 51,7 Mio. Euro tragen maßgeblich zur Entwicklung der liquiden Mittel bei, die gegenüber dem Bilanzstichtag auf 176,7 Mio. Euro angestiegen sind.

Wesentliche Passiva sind das ausgewiesene Eigenkapital in Höhe von 2.462,4 Mio. Euro (31. Dezember 2014: 2.491,6 Mio. Euro) sowie die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 2.964,3 Mio. Euro (31. Dezember 2014: 2.960,3 Mio. Euro). Aufgrund der geplanten Refinanzierungen wurden die betroffenen Darlehensverträge als kurzfristig klassifiziert. Entsprechend wurden Umgliederungen von den langfristigen in die kurzfristigen Finanzschulden vorgenommen.

Das durch negative Einmaleffekte geprägte Periodenergebnis (-30,4 Mio. Euro) sowie erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis ausgewiesene Gewinne aus der Marktwertbewertung der effektiven Zinsderivate (0,9 Mio. Euro) waren die wesentlichen Treiber für den temporär leichten Rückgang des Eigenkapitals.

Net Asset Value (NAV)

Eine weitere für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahl stellt der EPRA-NAV dar. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar des Geschäftsberichts 2014 entnommen werden. Der EPRA-NAV stellt im Unterschied zum NNNAV den Netto-Substanzwert auf Basis der Annahme einer Fortführung des Unternehmens dar, was der Geschäftsstrategie der LEG entspricht.

Die LEG-Gruppe weist zum 31. März 2015 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 3.015,4 Mio. Euro aus. Effekte aus der möglichen Wandlung der Wandelanleihe werden durch die zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA-NAV dargestellt. Nach weiterer Bereinigung der Effekte aus dem Erwerb der Vitus-Gruppe von der Deutschen Annington ergibt sich zum Berichtsstichtag ein adjustierter, verwässerter EPRA-NAV von 3.357,3 Mio. Euro.

T20 – EPRA-NAV

Mio. €	31.03.2015 unverwässert	31.03.2015 Effekt aus der Ausübung der Wandel- anleihe	31.03.2015 verwässert	31.12.2014 unverwässert	31.12.2014 Effekt aus der Ausübung der Wandel- anleihe	31.12.2014 verwässert
AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MUTTERUNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL	2.447,9	–	2.447,9	2.477,3	–	2.477,3
NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE	14,5	–	14,5	14,3	–	14,3
EIGENKAPITAL	2.462,4	–	2.462,4	2.491,6	–	2.491,6
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	367,8	367,8	–	308,7	308,7
NAV	2.447,9	367,8	2.815,7	2.477,3	308,7	2.786,0
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	188,5	–	188,5	136,1	–	136,1
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	29,6	–	29,6	32,2	–	32,2
Latente Steuern auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	385,1	–	385,1	376,0	–	376,0
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien resultiert	–35,7	–	–35,7	–35,7	–	–35,7
EPRA-NAV	3.015,4	367,8	3.383,2	2.985,9	308,7	3.294,6
ANZAHL STAMMAKTIE	57.063.444	4.979.236	62.042.680	57.063.444	4.979.236	62.042.680
EPRA-NAV PRO AKTIE	52,84		54,53	52,33		53,10
EPRA-NAV	3.015,4	367,8	3.383,2	2.985,9	308,7	3.294,6
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	25,9	–	25,9	25,9	–	25,9
ADJUSTIERTER EPRA-NAV (OHNE EFFEKTE AUS DEM FIRMENWERT)	2.989,5	367,8	3.357,3	2.960,0	308,7	3.268,7
ANZAHL STAMMAKTIE	57.063.444	4.979.236	62.042.680	57.063.444	4.979.236	62.042.680
ADJUSTIERTER EPRA-NAV PRO AKTIE	52,39		54,11	51,87		52,69
EPRA-NAV	3.015,4	367,8	3.383,2	2.985,9	308,7	3.294,6
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	–188,5	–	–188,5	–136,1	–	–136,1
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	–29,6	–	–29,6	–32,2	–	–32,2
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–385,1	–	–385,1	–376,0	–	–376,0
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien resultiert	35,7	–	35,7	35,7	–	35,7
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	–401,4	–	–401,4	–374,5	–	–374,5
Wertanstieg als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aufgrund Zeitwertbewertung der Finanzschulden	124,8	–	124,8	124,8	–	124,8
EPRA-NNNAV	2.171,3	367,8	2.539,1	2.227,6	308,7	2.536,3
ANZAHL STAMMAKTIE	57.063.444	4.979.236	62.042.680	57.063.444	4.979.236	62.042.680
EPRA-NNNAV pro Aktie	38,05	–	40,93	39,04	–	40,89

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen hat sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2014 weiter leicht verringert. Es ergibt sich ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 46,9 % (31. Dezember 2014: 47,3 %).

T21 – Loan to Value Ratio

Mio. €	31.03.2015	31.12.2014
Finanzschulden	2.964,3	2.960,3
Abzüglich flüssige Mittel	176,7	129,9
NETTOFINANZ- VERBINDLICHKEITEN	2.787,6	2.830,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.935,6	5.914,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	12,1	58,4
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,6	16,8
IMMOBILIENVERMÖGEN	5.948,3	5.989,5
LOAN TO VALUE RATIO (LTV) IN %	46,9	47,3

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von –30,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von 22,4 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 2.462,4 Mio. Euro (31. Dezember 2014: 2.491,6 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 38,9 % (31. Dezember 2014: 39,5 %).

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

T22 – Kapitalflussrechnung

Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	51,7	44,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	12,5	–32,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	–17,4	17,1
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELFONDS	46,8	29,8

Höhere Einzahlungen von Nettokaltmieten wirken sich auch im Berichtszeitraum positiv auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aus.

Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios tragen mit Auszahlungen in Höhe von –7,2 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führen Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 19,9 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 12,5 Mio. Euro.

Der Rückgang des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit auf –17,4 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf die Tilgung von Bankdarlehen (–22,0 Mio. Euro) und gegenläufig neue Valutierungen von Darlehen in Höhe von 5,6 Mio. Euro zurückzuführen.

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

NACHTRAGSBERICHT

A. Veränderungen im Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG

Am 22. April 2015 hat Nathan James Brown, Finanzvorstand von Perry Capital UK LLP, der Gesellschaft mitgeteilt, dass er sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 24. Juni 2015 niederlegen und aus dem Aufsichtsrat ausscheiden wird. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG werden in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung Natalie C. Hayday als neues Aufsichtsratsmitglied vorschlagen.

B. Refinanzierung

Die LEG beabsichtigt, die aktuell attraktiven Zinsen und Kreditmargen langfristig abzusichern. So sollen Darlehen in einem Umfang von rund 900 Mio. Euro mit Laufzeiten bis 2018 vorzeitig refinanziert und durch den Abschluss von neuen Kreditverträgen mit Laufzeiten von durchschnittlich 10 Jahren ersetzt werden. Auf Basis der aktuellen Indikationen von Finanzierungspartnern lassen sich so die durchschnittlichen Finanzierungskosten von 2,8 % zum 31. März 2015 voraussichtlich auf unter 2,3 % reduzieren. Die durchschnittliche Laufzeit soll sich gleichzeitig von 9,6 Jahren auf über 11 Jahre erhöhen. Die geplanten Ergebniseffekte werden in 2016 in vollem Umfang sichtbar. Die Refinanzierungen sind mit geschätzten Einmalkosten in Höhe von rund 60,0 Mio. Euro verbunden.

C. Ankäufe

Am 27. April 2015 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 713 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio verteilt sich über attraktive Standorte in NRW mit Köln, Leverkusen und Sankt Augustin und erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von 3,5 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei 5,33 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei 2,9 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt, vorbehaltlich der Zustimmung des Bundeskartellamts, rückwirkend zum 1. Januar 2015.

D. Rating

Die Ratingagentur Moody's hat am 13. Mai 2015 erstmalig ein Long-Term Issuer Rating an die LEG Immobilien AG vergeben. Das Moody's Baa1 Rating reflektiert dabei insbesondere die starke Marktposition, das aktive Portfoliomanagement sowie die langfristig orientierte Finanzierungsstrategie der LEG Immobilien AG.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die Risiken und Chancen, denen die LEG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im Geschäftsbericht 2014 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäfts-

jahres 2015 sind keine weiteren Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

PROGNOSEBERICHT

Auf Basis der Geschäftsentwicklung in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres sieht sich die LEG auf einem guten Weg, die gesteckten Ziele für 2015 und 2016 mindestens zu erreichen. Die LEG erwartet für 2015 einen Anstieg des FFO I auf 195 bis 200 Mio. Euro und für 2016 einen weiteren Anstieg auf 223 bis 227 Mio. Euro. In dieser Prognose sind noch keine Effekte aus Akquisitionen berücksichtigt, die nach dem Geschäftsjahresende 2014 unterzeichnet werden.

Die Entwicklung im ersten Quartal 2015 bestätigt auch die Prognose für das Mietwachstum auf ver-

gleichbarer Fläche von 2,3 % bis 2,5 %. Die Vermietungsquote soll bis zum Jahresende mindestens ein Niveau von 97,2 % erreichen. Im weiteren Jahresverlauf sind steigende Investitionen in den Bestand geplant. Für 2015 gilt daher unverändert eine Zielgröße für die Investitionen von rund 15 Euro pro qm.

Wertsteigernde Akquisitionen bleiben wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells. Die LEG sieht sich gut aufgestellt, dass die Zielgröße von mindestens 5.000 angekauften Wohneinheiten bis zum Jahresende erreicht werden kann.

Konzernbilanz	25
Konzerngesamtergebnisrechnung	26
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	27
Konzernkapitalflussrechnung	28
Ausgewählte erläuternde Anhangangaben	29
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	39

DETAILINDEX KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

T23 – Konzernbilanz
Aktiva

<i>Mio. €</i>	31.03.2015	31.12.2014
Langfristige Vermögenswerte	6.089,6	6.086,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.935,6	5.914,3
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,6	16,8
Sachanlagen	63,4	64,6
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	64,3	64,7
Anteile an assoziierten Unternehmen	8,9	8,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,3	2,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2,4	2,5
Aktive latente Steuern	12,1	12,7
Kurzfristige Vermögenswerte	230,4	165,8
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	18,6	6,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	33,5	27,1
Forderungen aus Ertragsteuern	1,6	2,6
Flüssige Mittel	176,7	129,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	12,1	58,4
SUMME AKTIVA	6.332,1	6.311,1

Passiva

<i>Mio. €</i>	31.03.2015	31.12.2014
Eigenkapital	2.462,4	2.491,6
Gezeichnetes Kapital	57,1	57,1
Kapitalrücklage	579,0	578,9
Kumulierte sonstige Rücklagen	1.811,8	1.841,3
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	2.447,9	2.477,3
Nicht beherrschende Anteile	14,5	14,3
Langfristige Schulden	2.173,1	3.158,8
Pensionsrückstellungen	158,0	158,3
Sonstige Rückstellungen	14,2	14,6
Finanzschulden	1.602,3	2.546,5
Sonstige Schulden	66,0	114,6
Steuerschulden	16,8	16,5
Passive latente Steuern	315,8	308,3
Kurzfristige Schulden	1.696,6	660,7
Pensionsrückstellungen	6,2	6,3
Sonstige Rückstellungen	15,7	17,5
Steuerrückstellungen	0,4	0,4
Finanzschulden	1.362,0	413,8
Sonstige Schulden	295,7	206,1
Steuerschulden	16,6	16,6
SUMME PASSIVA	6.332,1	6.311,1

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

T24 – Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	80,8	70,5
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	159,9	142,1
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-79,1	-71,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,3	-
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	48,5	2,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-47,0	-2,3
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,7	-0,9
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,2	0,3
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,1	-0,2
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,8	-1,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	-0,1	0,1
Erlöse aus sonstigen Leistungen	1,5	2,3
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,6	-2,2
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-8,9	-8,8
Andere Erträge	0,2	0,1
OPERATIVES ERGEBNIS	72,6	61,0
Zinserträge	0,4	0,1
Zinsaufwendungen	-44,2	-30,0
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	2,5	1,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-52,7	-3,6
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	-21,4	28,9
Ertragsteuern	-9,0	-6,5
PERIODENERGEBNIS	-30,4	22,4
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge		
Posten, die in den Gewinn / Verlust umgegliedert werden		
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	0,9	-11,0
Veränderung der unrealisierten Gewinne / (Verluste)	1,1	-14,9
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-0,2	3,9
GESAMTPERIODENERGEBNIS	-29,5	11,4
Vom Periodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	-	0,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	-30,4	22,3
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	-	-
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	-29,5	11,4
ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT / VERWÄSSERT) IN €	-0,53	0,42

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

T25 – Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen				Konzern- gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern- eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital	Versicherungs- mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions- verpflichtungen	Zeitwert- anpassung Zinsderivate in Sicherungs- beziehungen				
STAND ZUM 01.01.2014	53,0	440,9	1.805,9	-16,6	-34,4	2.248,8	27,3	2.276,1	
Periodenergebnis	-	-	22,3	-	-	22,3	0,1	22,4	
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	-10,9	-10,9	-0,1	-11,0	
GESAMTERGEBNIS	-	-	22,3	-	-10,9	11,4	-	11,4	
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2	
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-	-	
Einlage im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	0,4	-	-	-	0,4	-	0,4	
STAND ZUM 31.03.2014	53,0	441,3	1.828,2	-16,6	-45,3	2.260,6	27,5	2.288,1	
STAND ZUM 01.01.2015	57,1	578,9	1.944,9	-38,5	-65,1	2.477,3	14,3	2.491,6	
Periodenergebnis	-	-	-30,4	-	-	-30,4	-	-30,4	
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	0,9	0,9	-	0,9	
GESAMTERGEBNIS	-	-	-30,4	-	0,9	-29,5	-	-29,5	
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2	
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-	-	
Einlage im Zusammen- hang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	0,1	-	-	-	0,1	-	0,1	
STAND ZUM 31.03.2015	57,1	579,0	1.914,5	-38,5	-64,2	2.447,9	14,5	2.462,4	

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

T26 – Konzernkapitalflussrechnung

Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Operatives Ergebnis	72,6	61,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	2,3	2,1
(Gewinne) / Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,5	-0,2
(Abnahme) / Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-0,9	0,4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	1,9	1,6
(Abnahme) / Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-17,8	-7,3
Abnahme / (Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	17,5	10,9
Zinsauszahlungen	-23,7	-23,7
Zinseinzahlungen	0,4	0,1
Erhaltene Beteiligungserträge	1,0	-
Erhaltene Steuern	-	0,2
Gezahlte Steuern	-0,1	-0,4
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	51,7	44,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-7,2	-32,9
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	19,9	2,5
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-0,2	-1,6
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	12,5	-32,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	5,6	35,5
Tilgung von Bankdarlehen	-22,0	-17,9
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1,0	-0,9
Einzahlungen durch Gesellschafter	-	0,4
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-17,4	17,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	46,8	29,8
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	129,9	110,7
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	176,7	140,5
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	176,7	140,5
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	176,7	140,5

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde ANHANGANGABEN ZUM IFRS-KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31.03.2015

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“) und ihr Tochterunternehmen die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG“) und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. März 2015 hielt die LEG-Gruppe 107.838 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

Die LEG Immo verfolgt mit ihren Tochterunternehmen als integriertes Immobilienunternehmen zwei Kernaktivitäten: Die langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung ihres Wohnimmobilienbestandes in Verbindung mit dem strategischen Ankauf von Wohnungsportfolios zur Skalierung der Bewirtschaftungsplattform sowie den Ausbau der mieternahen Dienstleistungen.

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 Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt. Auf Grundlage des Wahlrechts des IAS 34.10 erfolgte die Darstellung des Anhangs in verkürzter Form. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

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

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG-Gruppe angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 der LEG Immo dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2015 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2015 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die LEG-Gruppe vollständig angewandt. Die Verbindlichkeiten aus Grundsteuern wurden gemäß IFRIC 21 per 1. Januar 2015 für das gesamte Geschäftsjahr 2015 passiviert. Zum Geschäftsjahresende ergeben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

4. Veränderungen im Konzern

Zum 1. Januar 2015 erfolgte die Erstkonsolidierung der LEG Grundbesitz Erwerb 1 GmbH & Co. KG.

Mit Notarvertrag vom 17. Februar 2015 erfolgte die Gründung der EnergieServicePlus GmbH. Gegenstand der Gesellschaft ist die Bereitstellung von Energieversorgungsleistungen sowie von energienahen Dienstleistungen. Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 1. März 2015.

5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, 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.

Für weitergehende Erläuterungen wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 verwiesen.

6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 31. März 2015 hielt die LEG-Gruppe 106.778 Wohnungen und 1.060 Gewerbeimmobilien im Bestand.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2014 und in 2015 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

T27 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mio. €	31.03.2015	31.12.2014
BUCHWERT ZUM 01.01.	5.914,3	5.163,4
Zukäufe	16,2	615,9
Sonstige Zugänge	5,8	43,4
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-0,7	-52,6
Umgliederung in Sachanlagen	0,0	-1,3
Umgliederung aus Sachanlagen	0,0	2,5
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-	143,0
BUCHWERT ZUM 31.03./31.12.	5.935,6	5.914,3

Die Zukäufe beinhalten die Aktivierung zweier Immobilienportfolios, die im Rahmen des Unternehmenserwerbs der Vitus-Gesellschaften erworben wurden. Gleichzeitig veräußerte die LEG Immo vereinbarungsgemäß einzelne von der Vitus-Gruppe übernommene Bestände. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte jeweils am 01. Januar 2015.

Da zum Zwischenberichtsstichtag eine Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht erfolgt ist, wurde keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 verwiesen.

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

Die flüssigen Mittel beinhalten im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Veränderung der Bestandteile des Konzern-eigenkapitals ist aus der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T28 – Finanzschulden

Mio. €	31.03.2015	31.12.2014
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	2.937,1	2.932,4
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	27,2	27,9
FINANZSCHULDEN	2.964,3	2.960,3

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

In den Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung ist die Begebung einer Wandelanleihe mit einem Nominalwert in Höhe von 300,0 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.

In den ersten drei Monaten 2015 erfolgten Umfinanzierungen mit einem Volumen von insgesamt 3,5 Mio. Euro. Weitere Valutierungen in Höhe von 2,1 Mio. Euro erhöhten die Darlehensverbindlichkeiten. Gegenläufig wirken geleistete planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen.

T29 – Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.03.2015	1.357,7	586,1	993,3	2.937,1
31.12.2014	409,6	1.528,7	994,1	2.932,4

Die Veränderung der Fristigkeiten im Vergleich zum Vorjahr resultiert insbesondere aus der geplanten Refinanzierung in Höhe von 900 Mio. Euro. Die zu refinanzierenden Darlehen wurden von ihrer ursprünglichen Restlaufzeit auf die Restlaufzeit kleiner ein Jahr umgliedert.

Zur Absicherung von Zinsrisiken aus der Immobilienfinanzierung schließt die LEG-Gruppe derivative Finanzinstrumente ab. Die Bilanzierung der freistehenden derivativen Finanzinstrumente erfolgt dabei erfolgswirksam zum Zeitwert. Die Bilanzierung der im Hedge Accounting befindlichen Derivate erfolgt anteilig für den designierten Bestandteil der Sicherungsbeziehung erfolgsneutral in das sonstige Ergebnis sowie erfolgswirksam für den nicht designierten Bestandteil samt Stückzinsen.

Die LEG-Gruppe konnte im ersten Quartal 2015 das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 10,3 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 13,0 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten. Einen gegenläufigen Effekt stellten die leicht gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen mit –1,6 Mio. Euro dar.

Organisches Mietwachstum sowie die Akquisition von Immobilienportfolios trugen zu einem Anstieg der Nettokaltmieten um 13,8 % auf 107,3 Mio. Euro im Berichtszeitraum bei. Das Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche in qm konnte im Berichtszeitraum um 2,5 % im Jahresvergleich zulegen.

Das zum 1. Januar 2014 neu angelaufene Multi-Mediageschäft (ausgewiesen unter „Sonstiges“) konnte mit einem gestiegenen Ergebnisbeitrag zur positiven Ergebnisentwicklung beitragen.

7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

T30 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	01.01.– 31.03.2015	01.01.– 31.03.2014
Nettokaltmieten	107,3	94,3
Ergebnis Betriebs- und Heizkosten	–1,5	0,3
Instandhaltungsaufwand	–9,9	–8,3
Personalaufwand	–9,4	–8,4
Wertberichtigungen Mietforderungen	–1,8	–1,1
Abschreibungen	–1,2	–1,0
Sonstiges	–2,7	–5,3
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	80,8	70,5
NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	75,3	74,8

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

T31 – Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	48,5	2,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-47,0	-2,3
ERTRAG / VERLUST AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	1,5	0,2
Personalaufwand	-0,1	-0,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,1	-0,1
Bezogene Leistungen	-	-
UMSATZKOSTEN IM ZUSAMMENHANG MIT VERÄUSSERTEN ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-0,2	-0,2
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	1,3	-

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

T32 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2,8	-2,4
Personalaufwand	-5,3	-5,7
Bezogene Leistungen	-0,3	-0,2
Abschreibungen	-0,5	-0,5
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-8,9	-8,8

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen blieben trotz Akquisition von ca. 13.000 Wohneinheiten gegenüber dem Vergleichszeitraum insgesamt nahezu unverändert.

Leicht höhere Projektkosten (+0,3 Mio. Euro) führten zum Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Aus den Verträgen für mehrjährige Vergütung (LTI) mit den Altgesellschaftern resultierten im Berichtszeitraum 0,2 Mio. Euro niedrigere Aufwendungen.

Die laufenden Verwaltungsaufwendungen liegen im Berichtszeitraum somit bei 7,9 Mio. Euro und damit auf Vorjahresniveau (7,8 Mio. Euro). Hierin zeigt sich, dass das Geschäftsmodell der LEG aufgrund seiner vollintegrierten Plattform in der Lage ist, Ankäufe in den Kernmärkten zu nur geringen Mehrkosten in die laufenden Prozesse zu integrieren.

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

T33 – Zinserträge

Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Zinserträge aus Bankguthaben	0,1	0,1
Zinserträge aus Finance Leases	0,3	-
ZINSERTRÄGE	0,4	0,1

T34 – Zinsaufwendungen

Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung	-15,8	-17,5
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-11,6	-4,6
Vorfälligkeitsentschädigungen	-7,5	0,0
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-8,0	-6,0
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-0,7	-1,0
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,2	-0,5
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-0,4	-0,4
Übrige Zinsaufwendungen	0,0	0,0
ZINSAUFWENDUNGEN	-44,2	-30,0

Der Anstieg der Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation und aus Vorfälligkeitsentschädigungen resultiert insbesondere aus den Effekten der Darlehen, die im Zuge der geplanten Refinanzierung im Geschäftsjahr 2015 abgelöst werden. Die Refinanzierungskosten umfassen rund 60 Mio. Euro. Davon betreffen 7,5 Mio. Euro Vorfälligkeitsentschädigungen für die Ablösung der fixen Darlehen. Rund 52,5 Mio. Euro entfallen auf die Ablösung der Zinsswaps die zur Absicherung der variablen Darlehen dienen, welche bereits zum Fair Value in den sonstigen Schulden erfasst sind.

In den Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation ist die Bewertung der Wandelanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 1,6 Mio. Euro enthalten.

Zudem führte ein allgemein gesunkenes Zinsniveau, im Vergleich zu 2014, zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung sowie einem Anstieg der Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten.

Ertragsteuern

T35 – Ertragsteuern

Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Laufende Ertragsteuern	-1,1	-0,1
Latente Steuern	-7,9	-6,4
ERTRAGSTEUERN	-9,0	-6,5

Zum 31. März 2015 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 23,9 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichsperiode 21,3 %).

In den laufenden Ertragsteuern ist in Höhe von 1,0 Mio. Euro periodenfremder Steueraufwand enthalten.

Für die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge gegenüber dem 31. Dezember 2014 wurde ein latenter Steueraufwand in Höhe von 0,4 Mio. Euro erfasst (Vorjahreszeitraum 0,4 Mio. Euro latenter Steueraufwand).

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 des Geschäftsjahres geteilt wird.

T36 – Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	-30,4	22,3
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	57.063.444	52.963.444
ERGEBNIS JE AKTIE UNVERWÄSSERT IN €	-0,53	0,42

Per 31. März 2015 hat die LEG Immo potenzielle Stammaktien aus einer Wandelschuldverschreibung ausstehend, welche den Inhaber der Anleihe zum Tausch gegen bis zu 5,0 Mio. Aktien 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 Bewertung des eingebetteten Derivats sind die potenziellen Stammaktien aus der Wandelschuldverschreibung nicht verwässernd im Sinne von IAS 33.41.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie entspricht damit dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

8. Erläuterungen zur Konzernsegment- berichterstattung

Konzernsegmentberichterstattung für den Zeit-
raum 1. Januar bis zum 31. März 2015

T37 – Segmentberichterstattung 01.01. – 31.03.2015

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
GuV-Position				
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	159,4	1,0	-0,5	159,9
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-78,8	-0,8	0,5	-79,1
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	80,6	0,2	-	80,8
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	1,3	0,0	0,0	1,3
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,2	-0,5	-	-0,7
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,1	9,3	-9,5	-0,1
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-9,9	-8,5	9,5	-8,9
Andere Erträge	0,1	0,1	-	0,2
SEGMENTERGEBNIS	72,0	0,6	0,0	72,6
Bilanzposition				
Segmentvermögen (IAS 40)	5.886,1	49,5	-	5.935,6
Kennzahlen				
Mietfläche in qm ¹	6.832.180	3.627		6.835.807
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	35,0	0,0		35,0
Leerstandsquote nach EPRA in %	3,2	3,3		3,2

¹ exklusive Gewerbeflächen

Konzernsegmentberichterstattung für den Zeit-
raum 1. Januar bis zum 31. März 2014

T38 – Segmentberichterstattung 01.01. – 31.03.2014

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
GuV-Position				
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	140,9	1,7	-0,5	142,1
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-71,1	-1,0	0,5	-71,6
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	69,8	0,7	-	70,5
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-	-0,9	-	-0,9
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,1	7,5	-7,5	0,1
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-9,6	-6,7	7,5	-8,8
Andere Erträge	0,1	-	-	0,1
SEGMENTERGEBNIS	60,4	0,6	-	61,0
Bilanzposition				
Segmentvermögen (IAS 40)	5.136,7	58,7	-	5.195,4
Kennzahlen				
Mietfläche in qm ¹	6.067.959	3.627		6.071.586
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	30,5	0,0		30,6
Leerstandsquote nach EPRA in %	3,3	0,0		3,3

¹ exklusive Gewerbeflächen

9. Finanzinstrumente

In der nachfolgenden Tabelle sind die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und Klassen dargestellt. Dabei werden auch die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IAS 39 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nicht finanziellen Vermögenswerte und nicht finanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 sind.

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

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

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

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

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

T39 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2015

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.03.2015	Bewertung (IAS 39)		Bewertung	
		Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam	IAS 17	Zeitwert 31.03.2015
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,3				2,3
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	2,2	2,2			2,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	49,3				49,3
LaR	27,6	27,6			27,6
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	21,7				21,7
Flüssige Mittel	176,7				176,7
LaR	176,7	176,7			176,7
SUMME	228,3	206,6	0,0		228,3
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	204,4	204,4			204,4
AfS	2,2	2,2			2,2
Passiva					
Finanzschulden	-2.964,3				-3.366,5
FLAC	-2.937,1	-2.937,1			-3.338,5
Schulden aus Leasingfinanzierung	-27,2			-27,2	-28,0
Sonstige Schulden	-361,7				-361,7
FLAC	-60,9	-60,9			-60,9
Derivate HFT	-146,0		-146,0		-146,0
Derivate im Hedge Accounting	-88,1				-88,1
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-66,7				-66,7
SUMME	-3.326,0	-2.998,0	-146,0	-27,2	-3.728,2
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	-2.998,0	-2.998,0			-3.399,4
Derivate HFT	-146,0		-146,0		-146,0

LaR = Loans and Receivables
HFT = Held for Trading
AfS = Available for Sale
FLAC = Financial Liabilities at Cost
FAHFT = Financial Assets Held for Trading
FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

T40 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2014

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2014	Bewertung (IAS 39)		Bewertung	
		Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam	IAS 17	Zeitwert 31.12.2014
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,4				2,4
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	2,3	2,3			2,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	29,6				29,6
LaR	25,2	25,2			25,2
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	4,4				4,4
Flüssige Mittel	129,9				129,9
LaR	129,9	129,9			129,9
SUMME	161,9	157,5	0,0		161,9
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	155,2	155,2			155,2
AfS	2,3	2,3			2,3
Passiva					
Finanzschulden	-2.960,3				-3.335,3
FLAC	-2.932,4	-2.932,4			-3.306,9
Schulden aus Leasingfinanzierung	-27,9			-27,9	-28,4
Sonstige Schulden	-320,7				-320,7
FLAC	-37,8	-37,8			-37,8
Derivate HFT	-93,3		-93,3		-93,3
Derivate im Hedge Accounting	-88,4	0,0	0,0		-88,4
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-101,2				-101,2
SUMME	-3.281,0	-2.970,2	-93,3	-27,9	-3.656,0
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	-2.970,2	-2.970,2			-3.344,7
Derivate HFT	-93,3		-93,3		-93,3

LaR = Loans and Receivables
HFT = Held for Trading
AfS = Available for Sale
FLAC = Financial Liabilities at Cost
FAHFT = Financial Assets Held for Trading
FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Hinsichtlich der Darstellung der IFRS 2-Programme: Long-Term-Incentive-Plan-Verträge mit Altgesellschaftern, LTI-Vorstandsstellungsverträge sowie Abwicklungsverträge der Aufsichtsratsmitglieder verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014.

Für das Geschäftsjahr 2015 sehen die Anstellungsverträge der Vorstände ein Long-Term-Incentive-Programm vor, welches unter den gleichen Vertragsprämissen wie die LTI-Vergütung in 2014 steht.

11. Sonstiges

Im Vergleich zum 31. Dezember 2014 ergaben sich keine Veränderungen im Bereich der Eventualverbindlichkeiten.

12. Vorstand und Aufsichtsrat

In der Zusammensetzung des Vorstands und Aufsichtsrats ergaben sich bis zum 31. März 2015 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2014.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 22. April 2015 hat Nathan James Brown, Finanzvorstand von Perry Capital UK LLP, der Gesellschaft mitgeteilt, dass er sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 24. Juni 2015 niederlegen und aus dem Aufsichtsrat ausscheiden wird. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG werden in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung Natalie C. Hayday als neues Aufsichtsratsmitglied vorschlagen.

Die LEG beabsichtigt, die aktuell attraktiven Zinsen und Kreditmargen langfristig abzusichern. So sollen Darlehen in einem Umfang von rund 900 Mio. Euro mit Laufzeiten bis 2018 vorzeitig refinanziert und durch den Abschluss von neuen Kreditverträgen mit Laufzeiten von durchschnittlich 10 Jahren ersetzt werden. Auf Basis der aktuellen Indikationen von Finanzierungspartnern lassen sich so die durchschnittlichen Finanzierungskosten von 2,84 % zum 31. März 2015 voraussichtlich auf unter 2,3 % reduzieren. Die durchschnittliche Laufzeit soll sich gleichzeitig von 9,6 Jahren auf über 11 Jahre erhöhen. Die geplanten Ergebniseffekte werden in 2016 in vollem Umfang sichtbar. Die Refinanzierungen sind mit geschätzten Einmalkosten in Höhe von rund 60,0 Mio. Euro verbunden.

Am 27. April 2015 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 713 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio verteilt sich über attraktive Standorte in NRW mit Köln, Leverkusen und Sankt Augustin und erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von 3,5 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei 5,33 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei 2,9 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt, vorbehaltlich der Zustimmung des Bundeskartellamts, rückwirkend zum 1. Januar 2015.

Die Ratingagentur Moody's hat am 13. Mai 2015 erstmalig ein Long-Term Issuer Rating an die LEG Immobilien AG vergeben. Das Moody's Baa1 Rating reflektiert dabei insbesondere die starke Marktposition, das aktive Portfoliomanagement sowie die langfristig orientierte Finanzierungsstrategie der LEG Immobilien AG.

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag am 31. März 2015 keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 13. Mai 2015

LEG Immobilien AG

Der Vorstand

THOMAS HEGEL, Erftstadt
(CEO)

ECKHARD SCHULTZ, Neuss
(CFO)

HOLGER HENTSCHEL, Erkrath
(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 13. Mai 2015

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

THOMAS HEGEL

ECKHARD SCHULTZ

HOLGER HENTSCHEL

Tabellen- und Grafikverzeichnis
41

Finanzkalender 2015
42

Kontakt & Impressum
42

WEITERE INFORMATIONEN

TABELLEN- UND GRAFIKVERZEICHNIS

Tabellenübersicht

<i>Tabelle</i>	<i>Seite</i>
T1 Kennzahlen	U2

AN DIE AKTIONÄRE

<i>Tabelle</i>	<i>Seite</i>
G1 Aktienkursentwicklung	4
T2 Kennzahlen der Aktie	5
G2 Aktionärsstruktur	5
T3 Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte	8
T4 Performance des LEG-Portfolios	8
T5 Marktsegmente	10

ZWISCHENLAGEBERICHT

<i>Tabelle</i>	<i>Seite</i>
T6 Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung	12
T7 Segmentberichterstattung 01.01. – 31.03.2015	13
T8 Segmentberichterstattung 01.01. – 31.03.2014	13
T9 Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	14
T10 Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	14
T11 Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	14
T12 Veräußerung von Vorratsimmobilien	15
T13 Sonstige Leistungen	15
T14 Verwaltungs- und andere Aufwendungen	15
T15 Finanzergebnis	16
T16 Steuern vom Einkommen und Ertrag	16
T17 Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	17
T18 EPRA Ergebnis je Aktie	18
T19 Vermögenslage (verkürzte Bilanz)	19
T20 EPRA-NAV	20
T21 Loan to Value Ratio	21
T22 Kapitalflussrechnung	21

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

<i>Tabelle</i>	<i>Seite</i>
T23 Konzernbilanz	25
T24 Konzerngesamtergebnisrechnung	26
T25 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	27
T26 Konzernkapitalflussrechnung	28
T27 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	30
T28 Finanzschulden	30
T29 Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	31
T30 Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	31
T31 Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	32
T32 Verwaltungs- und andere Aufwendungen	32
T33 Zinserträge	32
T34 Zinsaufwendungen	32
T35 Ertragsteuern	33
T36 Ergebnis je Aktie – unverwässert	33
T37 Segmentberichterstattung 01.01. – 31.03.2015	34
T38 Segmentberichterstattung 01.01. – 31.03.2014	34
T39 Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2015	36
T40 Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2014	37

FINANZKALENDER 2015

LEG-FINANZKALENDER 2015

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31. März 2015	13. Mai
Ordentliche Hauptversammlung, Düsseldorf	24. Juni
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30. Juni 2015	14. August
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30. September 2015	12. November

KONTAKT & IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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-nrw.de
www.leg-nrw.de

VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

hw.design, München

Der Quartalsbericht zum 31. März 2015
liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung
maßgeblich.

KONTAKT

Investor Relations
Burkhard Sawazki/Karin Widenmann/
Katharina Golke
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-400
LEG-Investor.Relations@leg-nrw.de

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-nrw.de
www.leg-nrw.de