
QUARTALS- MITTEILUNG

Q3

ZUM 30.09.2018

KENNZAHLEN Q3 / 2018

T1 – Kennzahlen

		Q3 2018	Q3 2017	+/- %/bp	01.01.– 30.09.2018	01.01.– 30.09.2017	+/- %/bp
ERTRAGSLAGE							
Nettokaltniete	Mio. €	139,6	134,7	3,6	417,0	398,4	4,7
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	108,9	100,2	8,7	315,2	302,9	4,1
EBITDA	Mio. €	100,3	96,1	4,4	676,9	764,6	-11,5
EBITDA bereinigt	Mio. €	106,0	97,7	8,5	305,9	291,5	4,9
EBT	Mio. €	6,9	48,8	-85,9	551,3	609,4	-9,5
Periodenergebnis	Mio. €	-15,3	34,6	-144,2	407,7	458,0	-11,0
FFO I	Mio. €	85,8	77,5	10,7	242,2	226,3	7,0
FFO I pro Aktie	€	1,36	1,23	10,6	3,83	3,58	7,0
FFO II	Mio. €	84,9	77,1	10,1	240,6	225,2	6,8
FFO II pro Aktie	€	1,34	1,22	10,1	3,81	3,56	6,8
AFFO	Mio. €	28,4	45,0	-36,9	121,9	163,6	-25,5
AFFO pro Aktie	€	0,45	0,71	-36,9	1,93	2,59	-25,5
PORTFOLIO							
		30.09.2018	30.09.2017	+/- %/bp			
Wohneinheiten		130.170	128.743	1,1			
Ist-Miete	€/qm	5,63	5,47	2,9			
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	5,62	5,47	2,7			
EPRA-Leerstandsquote	%	3,9	4,2	-30 bp			
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	3,7	4,1	-40 bp			
BILANZ							
		30.09.2018	31.12.2017	+/- %/bp			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio. €	9.998,5	9.460,7	5,7			
Liquide Mittel	Mio. €	185,3	285,4	-35,1			
Eigenkapital	Mio. €	4.341,5	4.112,4	5,6			
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	4.553,9	4.299,6	5,9			
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	635,7	478,2	32,9			
LTV	%	42,7	42,3	+40 bp			
Eigenkapitalquote	%	40,6	41,1	-50 bp			
Adj. EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	6.208,5	5.753,0	7,9			
Adj. EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	90,21	83,81	7,6			

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 2017 dargestellt.

Das Portfolio der LEG verteilt sich auf rund 170 Standorte in Nordrhein-Westfalen und umfasste zum 30. September 2018 insgesamt 130.170 Wohneinheiten mit durchschnittlich 64 qm sowie 1.231 Gewerbeeinheiten und 32.703 Garagen bzw. Stellplätze.

PERFORMANCE DES LEG-PORTFOLIOS

Operative Entwicklung

Die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche lag am 30. September 2018 bei 5,62 Euro je qm. Dies entspricht einem Anstieg von 2,7% gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres (5,47 Euro je qm/Monat).

Im frei finanzierten Bestand, der rund 74% des LEG-Portfolios darstellt, konnte ein deutlicher Mietzuwachs von 3,4% auf durchschnittlich 5,95 Euro je qm (like-for-like) erzielt werden. Alle Marktsegmente haben dazu in ähnlicher Höhe beigetragen. Die Ist-Miete in den Wachstumsmärkten stieg um 3,5% auf 6,84 Euro je qm (like-for-like). In den stabilen Märkten wurde ein Zuwachs von 3,4% auf ein durchschnittliches Mietniveau von 5,58 Euro je qm (like-for-like) verzeichnet. Gegenüber dem Vorjahrestichtag erreichten die Märkte mit höheren Renditen ein Plus von 3,4% auf 5,44 Euro je qm (like-for-like). Das Mietwachstum wurde auch durch erste positive Effekte aus dem in 2017 initiierten Modernisierungsprogramm unterstützt.

Im Jahr 2018 findet keine turnusmäßige Anpassung der Kostenmieten statt. Daher stieg die durchschnittlich erzielte Miete im Segment der preisgebundenen Wohnungen nur geringfügig auf 4,77 Euro je qm (like-for-like; Vorjahrestichtag: 4,75 Euro je qm).

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche lag bei 3,7% (like-for-like) und konnte um 40 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr reduziert werden. Die Bestände in den Wachstumsmärkten waren bei einer Vermietungsquote von 97,6% (like-for-like) weiterhin auf einem hohen Niveau vermietet, trotz des Ankaufs von Portfolios mit vergleichsweise hohen Leerständen. In den stabilen Märkten stieg die Vermietungsquote um 50 Basispunkte auf 96,7% (like-for-like). Die Vermietungsquote in den Märkten mit höheren Renditen erhöhte sich ebenfalls um 30 Basispunkte auf 93,9% (like-for-like), wozu unter anderem ein niedrigerer Leerstand an den beiden größten LEG-Standorten (Kreis Recklinghausen, Duisburg) beigetragen hat.

T2 – Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	30.09.2018				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %
WACHSTUMSMÄRKTE	41.368	31,8	2.739.398	6,30	2,5
Kreis Mettmann	8.493	6,5	590.448	6,32	1,9
Münster	6.125	4,7	406.757	6,53	1,3
Düsseldorf	5.310	4,1	344.507	7,63	5,0
Sonstige Standorte	21.440	16,5	1.397.685	5,91	2,2
STABILE MÄRKTE	47.555	36,5	3.057.191	5,30	3,6
Dortmund	13.390	10,3	875.492	5,12	3,1
Mönchengladbach	6.445	5,0	408.421	5,63	2,2
Hamm	4.164	3,2	250.367	5,13	2,6
Sonstige Standorte	23.556	18,1	1.522.911	5,35	4,4
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	39.397	30,3	2.404.622	5,22	6,5
Kreis Recklinghausen	9.203	7,1	572.071	5,09	6,1
Duisburg	6.563	5,0	408.071	5,47	4,4
Märkischer Kreis	4.567	3,5	281.419	5,11	3,8
Sonstige Standorte	19.064	14,6	1.143.060	5,23	8,0
AUßERHALB VON NRW	1.850	1,4	124.044	6,06	2,4
GESAMT	130.170	100,0	8.325.255	5,63	3,9

T3 – Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte		
		30.09.2018	30.06.2018	30.09.2017	30.09.2018	30.06.2018	30.09.2017
Wohnungen preisgebunden							
Anzahl		11.946	11.946	12.592	13.878	13.874	13.898
Fläche	qm	831.590	831.590	885.096	939.345	938.599	940.410
Ist-Miete	€/qm	5,03	5,03	5,00	4,68	4,67	4,67
EPRA-Leerstandsquote	%	1,0	0,9	1,1	2,2	2,4	3,0
Wohnungen frei finanziert							
Anzahl		29.422	29.395	28.124	33.677	33.691	33.103
Fläche	qm	1.907.807	1.906.273	1.812.053	2.117.846	2.118.693	2.083.118
Ist-Miete	€/qm	6,87	6,80	6,67	5,58	5,54	5,40
EPRA-Leerstandsquote	%	2,9	3,1	3,4	4,1	3,9	4,2
Wohnungen gesamt							
Anzahl		41.368	41.341	40.716	47.555	47.565	47.001
Fläche	qm	2.739.398	2.737.864	2.697.149	3.057.191	3.057.292	3.023.529
Ist-Miete	€/qm	6,30	6,26	6,11	5,30	5,27	5,17
EPRA-Leerstandsquote	%	2,5	2,6	2,8	3,6	3,5	3,9
Gewerbe gesamt							
Anzahl							
Fläche	qm						
Garagen und Stellplätze gesamt							
Anzahl							
Sonstiges gesamt							
Anzahl							

30.09.2017						Veränderung Ist-Miete in % like-for-like	Veränderung (Basispunkte) Leerstandsquote like-for-like
Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %			
40.716	31,6	2.697.149	6,11	2,8	2,7	-40	
8.411	6,5	585.386	6,17	2,4	2,5	-40	
6.075	4,7	403.395	6,39	0,8	1,8	10	
4.954	3,8	322.218	7,37	7,4	2,8	-250	
21.276	16,5	1.386.150	5,73	2,2	3,0	0	
47.001	36,5	3.023.529	5,17	3,9	2,5	-50	
13.156	10,2	862.184	5,03	3,0	1,7	-30	
6.447	5,0	408.462	5,45	2,4	3,3	-20	
4.133	3,2	248.543	5,00	2,7	2,5	-30	
23.265	18,1	1.504.340	5,20	5,0	2,7	-70	
39.132	30,4	2.387.586	5,08	6,8	2,8	-30	
9.134	7,1	568.383	5,00	6,9	1,9	-70	
6.533	5,1	406.177	5,29	5,0	3,4	-70	
4.552	3,5	280.449	4,93	3,0	3,7	60	
18.913	14,7	1.132.577	5,08	8,3	2,7	-40	
1.894	1,5	127.211	5,82	2,1	3,5	50	
128.743	100,0	8.235.475	5,47	4,2	2,7	-40	

	Märkte mit höheren Renditen			Außerhalb von NRW			Gesamt		
	30.09.2018	30.06.2018	30.09.2017	30.09.2018	30.06.2018	30.09.2017	30.09.2018	30.06.2018	30.09.2017
	8.089	8.082	8.314	98	98	112	34.011	34.000	34.916
qm	531.839	531.386	545.060	7.733	7.733	8.910	2.310.507	2.309.308	2.379.477
€/qm	4,47	4,47	4,45	4,56	4,56	4,58	4,76	4,76	4,74
%	5,0	4,9	5,5	0,0	1,0	1,0	2,3	2,3	2,8
	31.308	31.386	30.818	1.752	1.752	1.782	96.159	96.224	93.827
qm	1.872.783	1.877.412	1.842.526	116.311	116.311	118.301	6.014.747	6.018.689	5.855.998
€/qm	5,44	5,41	5,27	6,16	6,05	5,92	5,97	5,92	5,77
%	6,8	6,6	7,1	2,6	2,0	2,1	4,4	4,3	4,7
	39.397	39.468	39.132	1.850	1.850	1.894	130.170	130.224	128.743
qm	2.404.622	2.408.797	2.387.586	124.044	124.044	127.211	8.325.255	8.327.997	8.235.475
€/qm	5,22	5,20	5,08	6,06	5,96	5,82	5,63	5,59	5,47
%	6,5	6,3	6,8	2,4	2,0	2,1	3,9	3,9	4,2
							1.231	1.245	1.186
qm							204.183	205.459	201.381
							32.703	32.736	32.016
							2.486	2.376	2.208

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Eine Neubewertung des Portfolios wurde im dritten Quartal nicht vorgenommen. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten lag per 30. September 2018 bei 5,7% (Mietmultiplikator 17,5). Gemäß EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Wohnportfolios einer anfänglichen Nettorendite (Net Initial Yield) von 4,3%.

T4 – 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	41.368	4.463	46	1.627	21,7x	216	4.679
Kreis Mettmann	8.493	904	9	1.532	20,3x	66	970
Münster	6.125	802	8	1.974	25,2x	43	845
Düsseldorf	5.310	713	7	2.075	23,3x	41	754
Sonstige Standorte	21.440	2.044	21	1.458	20,7x	66	2.110
STABILE MÄRKTE	47.555	2.970	31	970	15,5x	100	3.070
Dortmund	13.390	931	10	1.058	17,5x	31	962
Mönchengladbach	6.445	413	4	1.010	15,0x	11	424
Hamm	4.164	222	2	883	14,3x	4	225
Sonstige Standorte	23.556	1.404	15	924	14,7x	55	1.459
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	39.397	2.014	21	834	14,0x	58	2.072
Kreis Recklinghausen	9.203	476	5	819	14,2x	17	492
Duisburg	6.563	389	4	950	14,9x	22	411
Märkischer Kreis	4.567	210	2	747	12,5x	2	212
Sonstige Standorte	19.064	939	10	821	13,9x	18	957
NRW-PORTFOLIO	128.320	9.447	98	1.149	17,4x	374	9.821
Portfolio außerhalb NRW	1.850	157	2	1.260	17,7x	2	159
GESAMTPORTFOLIO	130.170	9.604	100	1.151	17,5x	376	9.980
Erbbaurechte + unbebaute Flächen							36
Gesamt Immobilienbewertung (IAS 40/IFRS 5)³							10.016
Vorräte (IAS 2)							3
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)							21
Bauvorbereitungs- und Baukosten (IAS 40 AIB)							0
Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien							208
Finance Lease (außerhalb der Immobilienbewertung)							3
GESAMTBILANZ³							10.252

¹ Davon ausgenommen sind 366 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 434 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 434 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 366 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze sowie eigengenutzte Immobilien.

³ Darin sind für zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von 20,9 Mio. Euro enthalten.

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das Glossar des Geschäftsberichts 2017 verwiesen.

T 5 – Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. €	Q3 2018	Q3 2017	01.01. – 30.09.2018	01.01. – 30.09.2017
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	108,9	100,2	315,2	302,9
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	191,9	197,9	567,4	602,2
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-83,0	-97,7	-252,2	-299,3
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2	-0,7	-1,0
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6,1	6,3	19,7	63,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-6,1	-6,4	-19,8	-64,1
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,1	-0,6	-0,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	1,0	383,5	481,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,3	-0,6	-1,5	-2,2
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,3	0,1	0,4	0,2
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,2	-0,1	-0,3	-0,2
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,4	-0,6	-1,6	-2,2
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,6	2,3	3,8	5,0
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,9	3,2	8,3	9,0
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,3	-0,9	-4,5	-4,0
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-12,4	-9,2	-31,7	-28,5
Andere Erträge	0,2	0,2	0,6	0,6
OPERATIVES ERGEBNIS	97,4	93,7	669,2	757,9
Zinserträge	0,2	0,2	0,5	0,4
Zinsaufwendungen	-24,6	-24,3	-72,0	-88,8
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	0,0	0,0	2,6	2,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,2	0,4	0,2	0,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-66,3	-21,2	-49,2	-63,2
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	6,9	48,8	551,3	609,4
Ertragsteuern	-22,2	-14,2	-143,6	-151,4
PERIODENERGEBNIS	-15,3	34,6	407,7	458,0
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)	5,1	-1,6	6,2	17,4
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgliedert werden				
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	4,1	0,0	4,3	14,0
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	5,2	0,1	5,5	18,9
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-1,1	-0,1	-1,2	-4,9
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgliedert werden				
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	1,0	-1,6	1,9	3,4
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	1,4	-2,2	2,7	5,2
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-0,4	0,6	-0,8	-1,8
GESAMTPERIODENERGEBNIS	-10,2	33,0	413,9	475,4
Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,5	0,3	2,6	1,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	-15,8	34,4	405,1	456,9
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,5	0,3	2,6	1,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	-10,7	32,7	411,3	474,3
ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT) IN €	-0,25	0,54	6,41	7,23
ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT) IN €	0,74	0,54	6,41	7,23

Ertragslage

Im Berichtszeitraum (1. Januar bis 30. September 2018) konnten die Erlöse aus Nettokaltmieten gegenüber dem Vergleichszeitraum (1. Januar bis 30. September 2017) um 4,7% auf 417,0 Mio. Euro gesteigert werden. Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung konnte trotz höherer Aufwendungen für Instandhaltungen um 4,1% gesteigert werden.

Das bereinigte EBITDA hat sich um 14,4 Mio. Euro auf 305,9 Mio. Euro erhöht. Die bereinigte EBITDA-Marge

konnte damit im Berichtszeitraum trotz höherer Instandhaltungsaufwendungen auf 73,4% leicht ausgeweitet werden (Vergleichszeitraum: 73,2%).

Trotz eines Anstiegs der durchschnittlichen Nettoverschuldung sank der zahlungswirksame Zinsaufwand um 1,7 Mio. Euro auf 58,8 Mio. Euro.

Für den Berichtszeitraum wurden laufende Ertragsteuern in Höhe von 5,0 Mio. Euro erfolgswirksam erfasst.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T 6 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	Q3 2018	Q3 2017	01.01.– 30.09.2018	01.01.– 30.09.2017
Nettokaltmieten	139,6	134,7	417,0	398,4
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	0,9	0,4	-3,3	-3,1
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-10,9	-14,1	-37,6	-35,0
Personalaufwand	-14,9	-13,4	-45,2	-40,0
Wertberichtigung Mietforderungen	0,2	-1,7	-4,1	-5,4
Abschreibungen	-1,5	-1,7	-4,5	-4,5
Sonstiges	-4,3	-4,0	-7,0	-7,5
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	108,9	100,2	315,2	302,9
NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)	78,0	74,4	75,6	76,0
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,0	0,9	4,7	1,3
Abschreibungen	1,5	1,7	4,5	4,5
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	111,4	102,8	324,4	308,7
BEREINIGTE NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)	79,8	76,3	77,8	77,5

Die LEG-Gruppe konnte die Erlöse aus Nettokaltmieten im Berichtszeitraum um 18,6 Mio. Euro (4,7%) steigern. Die Miete auf vergleichbarer Fläche pro qm konnte dabei im Berichtszeitraum um 2,7% im Jahresvergleich zulegen.

Die NOI-Marge liegt bei 75,6% und ist somit gegenüber dem Vergleichszeitraum um 0,4 Prozentpunkte gesunken (Vergleichszeitraum: 76,0%). Hauptsächlich ist der gegenüber der Vergleichsperiode gestiegene Instandhaltungsaufwand. Rechnet man diesen Effekt heraus, liegt die NOI-Marge vor Instandhaltung von 88,6% leicht über dem Wert des Vergleichszeitraums von 88,2%.

T 7 – EPRA-Leerstandsquote

Mio. €	30.09.2018	30.09.2017
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	21,7	22,5
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	23,7	23,5
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	589,8	552,2
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	601,1	555,1
EPRA-LEERSTANDSQUOTE – LIKE-FOR-LIKE (IN %)	3,7	4,1
EPRA-LEERSTANDSQUOTE – GESAMT (IN %)	3,9	4,2

Die EPRA-Leerstandsquote liegt auf vergleichbarer Basis bei 3,7% und konnte gegenüber dem Vergleichszeitraum reduziert werden.

T8 – Instandhaltung und Modernisierung

Mio. €	Q3 2018	Q3 2017	01.01.– 30.09.2018	01.01.– 30.09.2017
Instandhaltungsaufwand	18,5	18,7	54,1	48,4
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18,2	18,7	53,0	48,4
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	57,4	32,5	120,3	62,7
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	56,4	32,5	117,6	62,7
GESAMTINVESTITION	75,9	51,2	174,4	111,1
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	74,6	51,2	170,6	111,1
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	8,53	8,43	8,53	8,35
DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONEN (€ JE QM)	8,9	6,1	20,4	13,3

Im Berichtszeitraum wurden in Folge des laufenden strategischen Investitionsprogramms und höherer Investitionen in Einzelwohnungen deutlich mehr wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt als im Vergleichszeitraum. Infolgedessen stiegen im Berichtszeitraum die Gesamtinvestitionen auf 20,4 Euro je qm sowie die Aktivierungsquote deutlich auf 68,9% an.

Von den Gesamtinvestitionen entfielen 2,0 Mio. Euro auf seit Ende des Vergleichszeitraums neu erworbene Bestände. Für das Geschäftsjahr 2018 wird insgesamt mit Investitionen in Höhe von gut 30 Euro je qm gerechnet.

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Im Berichtszeitraum wurden weniger als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert. Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 19,7 Mio. Euro und betreffen im Wesentlichen Verkäufe von Immobilien, die zum 31. Dezember 2017 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und auf den kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert bewertet wurden.

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 2018 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 2,4 Mio. Euro, davon 1,0 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T9 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	Q3 2018	Q3 2017	01.01.– 30.09.2018	01.01.– 30.09.2017
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,9	-3,5	-10,2	-11,1
Personalaufwand	-7,6	-5,3	-19,6	-16,1
Bezogene Leistungen	-0,2	-0,3	-0,7	-0,9
Abschreibungen	-0,7	-0,1	-1,2	-0,4
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-12,4	-9,2	-31,7	-28,5
Abschreibungen	0,7	0,1	1,2	0,4
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	3,9	1,0	5,8	3,8
BEREINIGTE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN	-7,8	-8,1	-24,7	-24,3

Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 24,7 Mio. Euro entwickelten sich moderat mit einem Anstieg von 1,6% und damit deutlich unterproportional zur Entwicklung der Mieterlöse.

Finanzergebnis

T 10 – Finanzergebnis

Mio. €	Q3 2018	Q3 2017	01.01.– 30.09.2018	01.01.– 30.09.2017
Zinserträge	0,2	0,2	0,5	0,4
Zinsaufwendungen	-24,6	-24,3	-72,0	-88,8
ZINSERGEBNIS (NETTO)	-24,4	-24,1	-71,5	-88,4
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,0	0,0	2,6	2,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,2	0,4	0,2	0,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-66,3	-21,2	-49,2	-63,2
FINANZERGEBNIS	-90,5	-44,9	-117,9	-148,5

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation sank gegenüber dem Vergleichszeitraum um 8,2 Mio. Euro auf 9,2 Mio. Euro. Hierin ist die Bewertung der Wandelanleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 7,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 4,3 Mio. Euro) enthalten. Der einmalige zusätzliche Amortisationsaufwand im Rahmen von Refinanzierungen betrug im Berichtszeitraum 0,9 Mio. Euro (Vorjahr: 4,9 Mio. Euro). Die im Vorjahr durchgeführten Refinanzierungen führen in der aktuellen Berichtsperiode zu geringen Amortisationseffekten im Vergleich zum Vorjahr. Aufwandsmindernd wirkten zudem positive Bewertungseffekte aus Förderdarlehen.

Die Durchschnittsverzinsung der Finanzverbindlichkeiten konnte im Jahresvergleich weiter leicht auf 1,63% zum 30. September 2018 (30. September 2017: 1,75%) reduziert werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit

dieser Verbindlichkeiten liegt bei 7,1 Jahren (30. September 2017: 8,76 Jahre).

Ohne Berücksichtigung der Commercial-Paper-Finanzierung in Höhe von 250 Mio. Euro beträgt die Durchschnittsverzinsung der Finanzverbindlichkeiten zum 30. September 2018 1,73 % bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 7,5 Jahren.

Erhaltene Gewinnanteile aus Beteiligungsunternehmen lagen im Berichtszeitraum mit 2,6 Mio. Euro um -0,1 Mio. Euro niedriger als im Vergleichszeitraum.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus den Marktwertänderungen der Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen von -49,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -63,6 Mio. Euro).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

T 11 – Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Mio. €	Q3 2018	Q3 2017	01.01.– 30.09.2018	01.01.– 30.09.2017
Laufende Ertragsteuern	-0,9	-1,8	-5,0	-5,1
Latente Steuern	-21,3	-12,4	-138,6	-146,3
STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	-22,2	-14,2	-143,6	-151,4

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuquote von 23,4% gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 22,2%). Die Aufwendungen für latente Steuern sind gegenüber der Vergleichsperiode im Wesentlichen aufgrund des gesunkenen Ergebnisses aus der Immobilienbewertung leicht zurückgegangen.

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 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 2018	Q3 2017	01.01.– 30.09.2018	01.01.– 30.09.2017
Nettokalnmieten	139,6	134,7	417,0	398,4
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	0,9	0,4	-3,3	-3,1
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-10,9	-14,1	-37,6	-35,0
Personal	-14,9	-13,4	-45,2	-40,0
Wertberichtigungen Mietforderungen	0,2	-1,7	-4,1	-5,4
Sonstiges	-4,3	-4,0	-7,0	-7,5
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,0	0,9	4,7	1,3
LAUFENDES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	111,6	102,8	324,5	308,7
LAUFENDES ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	2,2	2,9	5,6	6,7
Personal	-7,6	-5,4	-19,6	-16,2
Sachaufwand	-4,2	-3,7	-10,9	-11,9
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	3,9	1,0	5,8	3,8
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
LAUFENDE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN	-7,9	-8,1	-24,7	-24,3
Andere Erträge	0,1	0,1	0,5	0,4
BEREINIGTES EBITDA	106,0	97,7	305,9	291,5
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-20,0	-20,0	-58,8	-60,5
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	-0,5	0,2	-4,1	-3,0
FFO I (VOR BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)	85,5	77,9	243,0	228,0
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	0,3	-0,4	-0,8	-1,7
FFO I (NACH BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)	85,8	77,5	242,2	226,3
Bereinigtes Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,8	1,7	-0,9	1,0
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-2,1	-0,7	-2,1
FFO II (INKL. VERÄUßERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)	84,9	77,1	240,6	225,2
CAPEX	-57,4	-32,5	-120,3	-62,7
CAPEX-ADJUSTIERTER FFO I (AFFO)	28,4	45,0	121,9	163,6

Der FFO I hat sich im Berichtszeitraum mit 242,2 Mio. Euro planmäßig positiv entwickelt (Vorjahr: 226,3 Mio. Euro). Dazu haben im Wesentlichen gestiegene Nettokalnmieten, geringere Zinsaufwendungen sowie geringere Wertberichtigungen auf Mietforderungen beigetragen. Gegenläufig wirkten aufgrund von Neueinstellungen und einem allgemeinen Gehaltsanstieg gestiegene Personalaufwendungen sowie geringfügig höhere Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen.

Die in Folge der Refinanzierung gesunkene Durchschnittsverzinsung spiegelt sich auch in einem Anstieg des Zinsdeckungsgrads (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen) von 480% im Vergleichszeitraum auf 520% im Berichtszeitraum wider.

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 2018	Q3 2017	01.01.– 30.09.2018	01.01.– 30.09.2017
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	-15,8	34,4	405,1	456,9
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,4	-1,0	-383,5	-481,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,4	0,9	2,2	3,2
Steueraufwand / -ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,1	-0,6	0,7	2,1
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	66,3	21,2	49,2	63,2
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,1	-	0,7	0,8
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	16,4	8,9	126,7	130,3
Refinanzierungsaufwendungen	1,0	0,2	1,0	5,5
Übrige Zinsaufwendungen	0,0	-0,1	0,1	6,4
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	-0,2	0,7	0,3	0,6
EPRA-PERIODENERGEBNIS	68,7	64,6	202,5	187,9
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	63.188.185	63.188.185	63.188.185	63.188.185
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,09	1,02	3,20	2,97
Potenziell verwässernde Aktien	5.635.729	5.455.398	5.635.729	5.455.398
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	0,3	0,3	0,9	0,9
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	1,6	0,8	4,3	3,7
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	70,6	65,7	207,7	192,5
Anzahl verwässerter Aktien	68.823.914	68.643.583	68.823.914	68.643.583
= EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT) IN €	1,03	0,96	3,02	2,80

T14 – Konzernbilanz

Aktiva

Mio. €	30.09.2018	31.12.2017
Langfristige Vermögenswerte	10.382,3	9.633,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.998,5	9.460,7
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	208,2	–
Sachanlagen	60,7	63,4
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	85,3	85,4
Anteile an assoziierten Unternehmen	9,7	9,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	13,1	3,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,2	2,3
Aktive latente Steuern	6,6	8,7
Kurzfristige Vermögenswerte	285,6	349,1
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	10,0	5,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	85,0	56,4
Forderungen aus Ertragsteuern	5,3	2,0
Flüssige Mittel	185,3	285,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	20,9	30,9
SUMME AKTIVA	10.688,8	10.013,0

Passiva

Mio. €	30.09.2018	31.12.2017
Eigenkapital	4.341,5	4.112,4
Gezeichnetes Kapital	63,2	63,2
Kapitalrücklage	611,2	611,2
Kumulierte sonstige Rücklagen	3.641,4	3.413,0
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	4.315,8	4.087,4
Nicht beherrschende Anteile	25,7	25,0
Langfristige Schulden	5.219,8	4.980,2
Pensionsrückstellungen	145,5	148,6
Sonstige Rückstellungen	8,9	9,4
Finanzschulden	3.918,2	3.821,4
Sonstige Schulden	153,4	145,6
Passive latente Steuern	993,8	855,2
Kurzfristige Schulden	1.127,5	920,4
Pensionsrückstellungen	5,4	7,0
Sonstige Rückstellungen	11,0	12,9
Steuerrückstellungen	0,2	0,2
Finanzschulden	635,7	478,2
Sonstige Schulden	463,4	413,6
Steuerschulden	11,8	8,5
SUMME PASSIVA	10.688,8	10.013,0

Vermögenslage

Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultierte im Wesentlichen aus Zugängen durch Ankäufe in Höhe von 45,4 Mio. Euro sowie aus Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 117,6 Mio. Euro.

Unter den Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien wurden Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 208,2 Mio. Euro ausgewiesen.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das gesamte Geschäftsjahr als andere Vorräte (5,6 Mio. Euro) und die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 29,9 Mio. Euro trugen maßgeblich zur Entwicklung der kurzfristigen Vermögenswerte bei.

Die flüssigen Mittel verringerten sich gegenüber dem Bilanzstichtag um 100,1 Mio. Euro auf 185,3 Mio. Euro. Dies ergibt sich aus dem Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit (211,0 Mio. Euro), Einzahlungen aus Verkäufen (17,4 Mio. Euro) sowie aus dem positiven Zahlungssaldo aus Umfinanzierungen von Bankdarlehen (247,9 Mio. Euro) und gegenläufig aus den Auszahlungen für Ankäufe und Modernisierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (-374,6 Mio. Euro) sowie der Ausschüttung an die Aktionäre (-192,1 Mio. Euro).

Das Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem 31. Dezember 2017 im Wesentlichen aufgrund des Periodenergebnisses (407,7 Mio. Euro).

Die Marktwertänderung der Derivate der Wandelanleihen führten zum Anstieg der sonstigen Schulden in Höhe von 49,6 Mio. Euro, davon 11,5 Mio. Euro aus der in 2017 neu begebenen Wandelanleihe (langfristig) und 38,1 Mio. Euro aus der seit 2014 bestehenden Wandelanleihe (kurzfristig).

T15 – Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzerngesellschaftern 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 01.01.2017	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 / Einstellungen in die Rücklagen	-	-	-	-	-	-	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
STAND ZUM 30.09.2017	63,2	611,2	3.085,1	-36,5	-24,8	3.698,2	23,5	3.721,7
STAND ZUM 01.01.2018	63,2	611,2	3.472,3	-37,6	-21,7	4.087,4	25,0	4.112,4
Periodenergebnis	-	-	405,1	-	-	405,1	2,6	407,7
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	1,9	4,3	6,2	0,0	6,2
GESAMTERGEBNIS	-	-	405,1	1,9	4,3	411,3	2,6	413,9
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	1,0	1,0
Kapitalerhöhung / Einstellungen in die Rücklagen	-	-	11,0	-	-	11,0	0,8	11,8
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-1,8	-	-	-1,8	-2,7	-4,5
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-192,1	-	-	-192,1	-1,0	-193,1
STAND ZUM 30.09.2018	63,2	611,2	3.694,5	-35,7	-17,4	4.315,8	25,7	4.341,5

Am 30. September 2018 hielt die LEG-Gruppe 130.170 Wohnungen und 1.231 Gewerbeimmobilien im Bestand.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2017 und in 2018 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

T 16 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mio. €	30.09.2018	31.12.2017
BUCHWERT ZUM 01.01.	9.460,7	7.954,9
Zukäufe	45,4	396,8
Sonstige Zugänge	117,6	112,7
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-16,4	-41,0
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	6,8	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	-0,5	-4,4
Umgliederung aus Sachanlagen	1,4	4,9
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	383,5	1.036,8
BUCHWERT ZUM 30.09. / 31.12.	9.998,5	9.460,7

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 erfolgte zum 1. Januar 2018. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zum 31. Dezember 2017 und zuletzt zum 30. Juni 2018. Zum 30. September 2018 wurde keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 verwiesen.

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T 17 – Finanzschulden

Mio. €	30.09.2018	31.12.2017
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	4.529,3	4.273,9
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	24,6	25,7
FINANZSCHULDEN	4.553,9	4.299,6

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

In den Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung sind zum 30. September 2018 zwei Wandelanleihen enthalten.

Zum 30. September 2018 stehen in den kurzfristigen Finanzschulden 250 Mio. Euro an Commercial Papers aus (31. Dezember 2017: 100 Mio. Euro). Weitere Valutierungen erhöhten die Finanzschulden in Höhe von 150,2 Mio. Euro. Demgegenüber reduzierten sich die Finanzschulden im Geschäftsjahr 2018 durch die vorzeitige Ablösung von Förderdarlehen um 15,2 Mio. Euro sowie durch die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen.

T 18 – Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
30.09.2018	629,9	1.048,4	2.851,0	4.529,3
31.12.2017	472,5	784,4	3.017,0	4.273,9

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 2017 entnommen werden.

Die LEG-Gruppe weist zum 30. September 2018 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 5.645,1 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 Berichtsstichtag ein adjustierter, verwässerter EPRA-NAV von 6.208,5 Mio. Euro.

T19 – EPRA-NAV

Mio. €	30.09.2018 unverwässert	30.09.2018 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	30.09.2018 verwässert	31.12.2017 unverwässert	31.12.2017 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	31.12.2017 verwässert
AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MÜTTERUNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL	4.315,8	–	4.315,8	4.087,4	–	4.087,4
NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE	25,7	–	25,7	25,0	–	25,0
EIGENKAPITAL	4.341,5	–	4.341,5	4.112,4	–	4.112,4
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	616,1	616,1	–	559,2	559,2
NAV	4.315,8	616,1	4.931,9	4.087,4	559,2	4.646,6
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	303,4	–	303,4	259,8	–	259,8
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	12,5	–	12,5	12,7	–	12,7
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.045,5	–	1.045,5	918,7	–	918,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	–32,1	–	–32,1	–32,1	–	–32,1
EPRA-NAV	5.645,1	616,1	6.261,2	5.246,5	559,2	5.805,7
ANZAHL STAMMAKTIE	63.188.185	5.635.729	68.823.914	63.188.183	5.455.398	68.643.583
EPRA-NAV PRO AKTIE	89,34	–	90,97	83,03	–	84,58
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	52,7	–	52,7	52,7	–	52,7
ADJUSTIERTER EPRA-NAV (OHNE EFFEKTE AUS DEM FIRMENWERT)	5.592,4	616,1	6.208,5	5.193,8	559,2	5.753,0
ADJUSTIERTER EPRA-NAV PRO AKTIE	88,50	–	90,21	82,20	–	83,81
EPRA-NAV	5.645,1	616,1	6.261,2	5.246,5	559,2	5.805,7
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	–303,4	–	–303,4	–259,8	–	–259,8
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	–12,5	–	–12,5	–12,7	–	–12,7
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–1.045,5	–	–1.045,5	–918,7	–	–918,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	32,1	–	32,1	32,1	–	32,1
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	–154,4	–	–154,4	–286,6	–	–286,6
Wertanstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund Zeitwertbewertung der Finanzschulden	83,8	–	83,8	74,8	–	74,8
EPRA-NNNAV	4.245,2	616,1	4.861,3	3.875,6	559,2	4.434,8
EPRA-NNNAV pro Aktie	67,18	–	70,63	61,33	–	64,61

Loan-to-Value-Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen hat sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2017 aufgrund von Akquisitionen und von Investitionen in den Bestand leicht erhöht. Es ergibt sich ein Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) in Höhe von 42,7% (31. Dezember 2017: 42,3%).

T20 – Loan-to-Value Ratio

Mio. €	30.09.2018	31.12.2017
Finanzschulden	4.553,9	4.299,6
Abzüglich flüssige Mittel	185,3	285,4
NETTOFINANZ- VERBINDLICHKEITEN	4.368,6	4.014,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.998,5	9.460,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	20,9	30,9
Vorauszahlungen auf als Finanz- investition gehaltene Immobilien	208,2	–
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	–	2,0
IMMOBILIENVERMÖGEN	10.227,6	9.493,6
LOAN TO VALUE RATIO (LTV) IN %	42,7	42,3

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 407,7 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von 458,0 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 4.341,5 Mio. Euro (31. Dezember 2017: 4.112,4 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 40,6% (31. Dezember 2017: 41,1%).

Auch im Berichtszeitraum wirken sich höhere Einzahlungen aus Nettokaltmieten positiv auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aus.

Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios tragen mit Auszahlungen in Höhe von –374,6 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führen Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 17,4 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von –362,2 Mio. Euro.

Die Tilgungen (–242,3 Mio. Euro) und die Aufnahme neuer Darlehen (490,2 Mio. Euro) sowie die Ausschüttung an die Aktionäre (–192,1 Mio. Euro) waren die wesentlichen Treiber des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 51,1 Mio. Euro.

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

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

T21 – Konzernkapitalflussrechnung

Mio. €	01.01.– 30.09.2018	01.01.– 30.09.2017
Operatives Ergebnis	669,2	757,9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	7,6	6,8
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-383,5	-481,1
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,1	0,5
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-2,5	-2,6
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	4,0	4,9
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-41,9	-50,0
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	19,1	21,9
Zinsauszahlungen	-59,2	-61,0
Zinseinzahlungen	0,4	0,5
Erhaltene Beteiligungserträge	2,6	2,8
Erhaltene Ertragsteuern	0,0	0,5
Gezahlte Ertragsteuern	-4,9	-6,8
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	211,0	194,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-374,6	-382,5
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17,4	16,1
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-4,2	-4,0
Auszahlungen (Vorjahr: Einzahlungen) für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-0,8	0,2
Veränderung der Geldanlagen in Wertpapieren	-	-180,0
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-362,2	-550,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	490,2	214,8
Tilgung von Bankdarlehen	-242,3	-432,9
Begebung von Wandel- / Unternehmensanleihen	-	891,2
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-2,6	-2,6
Übrige Einzahlungen	0,7	0,7
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-2,8	-
Ausschüttungen an Aktionäre	-192,1	-174,4
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	51,1	496,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-100,1	140,9
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	285,4	166,7
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	185,3	307,6
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	185,3	307,6
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	185,3	307,6

NACHTRAGSBERICHT

Am 10. August 2018 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 3.788 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 13,7 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 4,80 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 4,9%. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar. Für den Erwerb wurden zum Zwischenberichtsstichtag 208,1 Mio. Euro Vorauszahlungen geleistet.

Die LEG hat Neu- und Refinanzierungen zu einem Volumen von insgesamt 480 Mio. Euro abgeschlossen. Dies ist mit einem leicht positiven Effekt auf den FFO verbunden.

Darüber hinaus haben sich zum Zwischenbilanzstichtag 30. September 2018 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 2017 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2018 sind keine weiteren Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

PROGNOSEBERICHT

Auf Basis der Entwicklung in den ersten neun Monaten 2018 sowie der weiteren erwähnten Faktoren sieht die LEG sich insgesamt gut aufgestellt, ihre Gewinnziele für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 zu bestätigen. Die Zielsetzung für das Mietwachstum für 2018 von 3,0% wird bestätigt. Für 2019 wird die Mietprognose von ca. 3,5% auf 3,0–3,2% angepasst. Der bisherige Ausblick wird im Rahmen der Berichterstattung zum 30. September 2018 um die Ziele für das Geschäftsjahr 2020 erweitert. Die LEG geht für das Geschäftsjahr 2020 von einem Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche von 3,2–3,4% aus. Für den FFO I wird eine Bandbreite von 356 Mio. Euro bis 364 Mio. Euro erwartet. In dieser Prognose sind mögliche leicht dämpfende Effekte aus gesetzlichen Mietregulierungen sowie Kostensteigerungen im Handwerk berücksichtigt.

Für detaillierte Erläuterungen zur Prognose wird an dieser Stelle auf den Geschäftsbericht 2017 (Seite 84f.) verwiesen. Die LEG hat zudem ihre Dividendenpolitik angepasst und im Mai 2018 bekannt gegeben, dass die Ausschüttungsquote ab der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2018 auf 70% des FFO I (zuvor 65% des FFO I) erhöht wird.

T22 – Prognose

AUSBLICK 2018

FFO I	Bandbreite von 315 Mio. Euro bis 323 Mio. Euro
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	ca. 3,0%
Leerstand auf vergleichbarer Fläche	leichter Rückgang gegenüber Geschäftsjahresende 2017
Investitionen	ca. 30 Euro je qm
LTV	max. 45%
Dividende	70% des FFO I

AUSBLICK 2019

FFO I	Bandbreite von 338 Mio. Euro bis 344 Mio. Euro
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	ca. 3,0–3,2%

AUSBLICK 2020

FFO I	Bandbreite von 356 Mio. Euro bis 364 Mio. Euro
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	ca. 3,2–3,4%

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 in der Quartalsmitteilung 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 9. November 2018

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

THOMAS HEGEL
ECKHARD SCHULTZ

FINANZKALENDER 2018/2019

LEG-Finanzkalender 2018/2019

Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2018	9. November 2018
Veröffentlichung Geschäftsbericht 2018	11. März 2019
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2019	9. Mai 2019
Ordentliche Hauptversammlung, Düsseldorf	29. Mai 2019
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2019	9. August 2019
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2019	15. November 2019

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-wohnen.de
www.leg.ag

VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

hw.design, München

Die Quartalsmitteilung zum 30. September 2018
liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung
maßgeblich.

KONTAKT

Investor Relations
Burkhard Sawazki/Karin Widenmann/
Benedikt Kupka
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-400
ir@leg.ag

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