

Wohnen gestalten

QUARTALSBERICHT ZUM 30.09.2019

INHALT

3	Über diesen Bericht
3	Kennzahlen Q3 2019
4	Portfolio
9	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
20	Risiko- und Chancenbericht
20	Prognosebericht
21	Konzernabschluss
21	Konzernbilanz
22	Konzerngesamtergebnisrechnung
23	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
24	Konzernkapitalflussrechnung
25	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
25	1. Grundlagen des Konzerns
25	2. Der Konzernzwischenabschluss
25	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
26	4. Veränderungen im Konzern
26	5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen
27	6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
32	7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung
34	8. Finanzinstrumente
37	9. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
37	10. Sonstiges
37	11. Vorstand und Aufsichtsrat
37	12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
38	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
38	Finanzkalender 2019/2020
38	Kontakt & Impressum

Über diesen Bericht

Das PDF-Dokument unseres Quartalsberichts haben wir für eine praktische Nutzung an PC oder Tablet optimiert. Das Querformat mit Einzelblattansicht entspricht der Lesesituation am Monitor. Die verlinkten Inhaltsverzeichnisse gewährleisten eine sichere Navigation durch alle Kapitel. Der hohe Verlinkungsgrad des Berichts-PDFs und die hilfreichen Funktionsbuttons auf jeder Seite erleichtern dem Leser, inhaltliche Bezüge herzustellen, und ermöglichen eine komfortable, individuelle und transparente Rezeption.

Navigation im Bericht per Mausklick

-  Zum Gesamtinhaltsverzeichnis
-  Im Dokument suchen
-  Zurück zur letzten Seite

Kennzahlen Q3 2019

T1

		Q3 2019	Q3 2018	+/- %	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018	+/- %
Ertragslage							
Nettokalmmieten	Mio. €	147,3	139,6	5,5	439,8	417,0	5,5
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	114,3	108,9	5,0	340,2	315,2	7,9
EBITDA	Mio. €	107,1	100,3	6,8	864,5	676,8	27,7
EBITDA bereinigt	Mio. €	112,7	106,0	6,3	330,5	305,9	8,0
EBT	Mio. €	38,4	6,9	–	670,9	551,3	21,7
Periodenergebnis	Mio. €	19,8	– 15,3	–	488,9	407,7	19,9
FFO I	Mio. €	88,2	85,8	2,8	259,1	242,2	7,0
FFO I pro Aktie	€	1,38	1,36	1,5	4,09	3,83	6,7
FFO II	Mio. €	86,5	84,9	1,9	255,9	240,6	6,4
FFO II pro Aktie	€	1,35	1,34	0,7	4,03	3,81	5,8
AFFO	Mio. €	30,2	28,4	6,3	122,6	121,9	0,6
AFFO pro Aktie	€	0,47	0,45	4,4	1,93	1,93	0,0
Portfolio¹		30.09.2019	30.09.2018	+/- % / bp			
Wohneinheiten		131.135	130.170	0,7			
Ist-Miete	€/qm	5,79	5,63	2,8			
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	5,82	5,65	2,9			
EPRA-Leerstandsquote	%	3,7	3,9	– 20 bp			
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	3,6	3,6	0 bp			
Bilanz		30.09.2019	31.12.2018	+/- % / bp			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	11.276,6	10.709,0	5,3			
Liquide Mittel	Mio. €	382,3	233,6	63,7			
Eigenkapital	Mio. €	5.549,5	4.783,9	16,0			
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	4.577,2	4.598,1	– 0,5			
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	257,8	484,8	– 46,8			
LTV	%	36,3	40,7	– 440 bp			
Eigenkapitalquote	%	45,7	42,7	+ 300 bp			
Adj. EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	6.914,6	6.613,7	4,5			
Adj. EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	100,20	96,10	4,3			
Pro-forma-NAV nach simulierter, tatsächlicher Wandlung	Mio. €	6.936,8	6.428,0	7,9			
Pro-forma-NAV nach simulierter, tatsächlicher Wandlung pro Aktie	€	100,52	93,40	7,6			

bp = Basispunkte

¹ ohne IFRS 5

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 2018** dargestellt.

Das Portfolio der LEG verteilt sich auf rund 170 Standorte mit geografischem Schwerpunkt auf Nordrhein-Westfalen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 64 qm mit drei Zimmern. Die Gebäude bestehen im Durchschnitt aus sieben Wohneinheiten und drei Geschossen.

Der Immobilienbestand zum 30. September 2019 umfasst 131.135 Wohneinheiten, 1.259 Gewerbeeinheiten sowie 34.117 Garagen und Stellplätze. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien sind darin nicht enthalten. Im Rahmen der Portfolio-Optimierung wurde im zweiten Quartal 2019 ein Paket mit rund 2.700 Wohneinheiten veräußert, dessen wirtschaftlicher Übergang im Oktober 2019 erfolgte.

Performance des LEG-Portfolios

Operative Entwicklung

Die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag am 30. September 2019 bei 5,82 Euro je qm. Dies ist – bezogen auf den Vorjahresstichtag – ein Anstieg von 2,9%.

Im frei finanzierten Bestand, der rund 75% des Portfolios darstellt, stieg die Ist-Miete im Jahresvergleich um 3,7% auf 6,20 Euro je qm und Monat (like-for-like). Die Wachstumsmärkte verzeichneten dabei ein Plus von 4,2% auf 7,14 Euro je qm (like-for-like). Hierzu hatte auch das Modernisierungsprogramm beigetragen. In den stabilen Märkten stieg die Ist-Miete um 3,8% auf ein durchschnittliches Mietniveau von 5,79 Euro je qm (like-for-like). In Dortmund, dem größten Standort der LEG, erhöhten sich die Ist-Mieten dabei im Durchschnitt um 4,6% (like-for-like). Dies ist sowohl auf einen neuen Mietspiegel als auch auf Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. In den Märkten mit höheren Renditen konnte ein Mietanstieg von 2,7% auf 5,63 Euro je qm (like-for-like) im Jahresvergleich verzeichnet werden.

Im Jahr 2019 erfolgt keine Anpassung der Kostenmieten. Daher erhöhte sich die Durchschnittsmiete im Segment der preisgebundenen Wohnungen nur geringfügig um 0,5% auf 4,80 Euro je qm (like-for-like; Vorjahr: 4,77 Euro je qm).

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche lag zum Ende des Berichtszeitraums unverändert zum Vorjahr bei 3,6%. Mit einer Vermietungsquote von 98,1% (like-for-like) waren die Bestände in den Wachstumsmärkten per Ende September 2019 nahezu voll vermietet. In den stabilen Märkten erreichte die Vermietungsquote 96,4% (like-for-like), in den Märkten mit höheren Renditen lag sie bei 93,6% (like-for-like).

T2

Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	30.09.2019 ¹					30.09.2018						
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leerstandsquote in %	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leerstandsquote in %	Veränderung Ist-Miete in % like-for-like	Veränderung (Basispunkte) Leerstandsquote like-for-like
		in %					in %					
Wachstumsmärkte	41.497	31,6	2.749.984	6,51	2,0	41.368	31,8	2.739.398	6,30	2,5	3,3	- 50
Kreis Mettmann	8.484	6,5	589.864	6,71	2,3	8.493	6,5	590.448	6,32	1,9	6,1	50
Münster	6.126	4,7	406.760	6,67	0,9	6.125	4,7	406.757	6,53	1,3	2,1	- 30
Düsseldorf	5.352	4,1	348.054	7,78	3,1	5.310	4,1	344.507	7,63	5,0	2,3	- 170
Sonstige Standorte	21.535	16,4	1.405.306	6,07	1,7	21.440	16,5	1.397.685	5,91	2,2	2,7	- 50
Stabile Märkte	48.313	36,8	3.094.194	5,46	3,6	47.555	36,5	3.057.191	5,30	3,6	3,0	20
Dortmund	13.349	10,2	871.257	5,30	3,3	13.390	10,3	875.492	5,12	3,1	3,5	20
Mönchengladbach	6.443	4,9	408.317	5,82	2,2	6.445	5,0	408.421	5,63	2,2	3,4	0
Hamm	4.338	3,3	260.529	5,23	3,0	4.164	3,2	250.367	5,13	2,6	1,6	60
Sonstige Standorte	24.183	18,4	1.554.091	5,48	4,3	23.556	18,1	1.522.911	5,35	4,4	2,8	20
Märkte mit höheren Renditen	39.476	30,1	2.388.058	5,36	6,4	39.397	30,3	2.404.622	5,22	6,5	2,2	60
Kreis Recklinghausen	8.785	6,7	533.270	5,25	4,1	9.203	7,1	572.071	5,09	6,1	1,5	10
Duisburg	6.238	4,8	376.771	5,78	6,0	6.563	5,0	408.071	5,47	4,4	4,0	150
Märkischer Kreis	4.567	3,5	281.400	5,20	4,2	4.567	3,5	281.419	5,11	3,8	1,8	20
Sonstige Standorte	19.886	15,2	1.196.617	5,31	8,1	19.064	14,6	1.143.060	5,23	8,0	2,1	60
Außerhalb von NRW	1.849	1,4	123.960	6,19	2,4	1.850	1,4	124.044	6,06	2,4	2,2	0
Gesamt	131.135	100,0	8.356.195	5,79	3,7	130.170	100,0	8.325.255	5,63	3,9	2,9	0

¹ bereinigt um zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)

T3

Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte			Märkte mit höheren Renditen		
		30.09.2019 ¹	30.06.2019 ¹	30.09.2018	30.09.2019 ¹	30.06.2019 ¹	30.09.2018	30.09.2019 ¹	30.06.2019 ¹	30.09.2018
Wohnungen preisgebunden										
Anzahl		11.813	11.787	11.946	13.768	13.690	13.878	7.646	7.599	8.089
Fläche	qm	824.131	822.245	831.590	929.217	923.536	939.345	498.113	495.669	531.839
Ist-Miete	€/qm	5,05	5,05	5,03	4,72	4,72	4,68	4,52	4,52	4,47
EPRA-Leerstandsquote	%	1,0	1,0	1,0	2,3	2,4	2,2	2,9	2,8	5,0
Wohnungen frei finanziert										
Anzahl		29.684	29.655	29.422	34.545	34.555	33.677	31.830	31.833	31.308
Fläche	qm	1.925.852	1.923.441	1.907.807	2.164.977	2.165.876	2.117.846	1.889.944	1.889.853	1.872.783
Ist-Miete	€/qm	7,14	7,06	6,87	5,77	5,72	5,58	5,59	5,55	5,44
EPRA-Leerstandsquote	%	2,2	2,1	2,9	4,1	4,1	4,1	7,2	7,1	6,8
Wohnungen gesamt										
Anzahl		41.497	41.442	41.368	48.313	48.245	47.555	39.476	39.432	39.397
Fläche	qm	2.749.984	2.745.685	2.739.398	3.094.194	3.089.411	3.057.191	2.388.058	2.385.522	2.404.622
Ist-Miete	€/qm	6,51	6,45	6,30	5,46	5,42	5,30	5,36	5,33	5,22
EPRA-Leerstandsquote	%	2,0	1,8	2,5	3,6	3,7	3,6	6,4	6,4	6,5
Gewerbe gesamt										
Anzahl										
Fläche	qm									
Garagen und Stellplätze gesamt										
Anzahl										
Sonstiges gesamt										
Anzahl										

¹ bereinigt um zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)

T3

Performance des LEG-Portfolios

		Außerhalb von NRW			Gesamt		
		30.09.2019 ¹	30.06.2019 ¹	30.09.2018	30.09.2019 ¹	30.06.2019 ¹	30.09.2018
Wohnungen preisgebunden							
Anzahl		97	98	98	33.324	33.174	34.011
Fläche	qm	7.640	7.733	7.733	2.259.102	2.249.183	2.310.507
Ist-Miete	€/qm	4,57	4,57	4,56	4,80	4,80	4,76
EPRA-Leerstandsquote	%	2,0	0,8	0,0	1,9	1,9	2,3
Wohnungen frei finanziert							
Anzahl		1.752	1.751	1.752	97.811	97.794	96.159
Fläche	qm	116.319	116.227	116.311	6.097.093	6.095.396	6.014.747
Ist-Miete	€/qm	6,30	6,27	6,16	6,17	6,11	5,97
EPRA-Leerstandsquote	%	2,4	3,0	2,6	4,2	4,2	4,4
Wohnungen gesamt							
Anzahl		1.849	1.849	1.850	131.135	130.968	130.170
Fläche	qm	123.960	123.960	124.044	8.356.195	8.344.578	8.325.255
Ist-Miete	€/qm	6,19	6,16	6,06	5,79	5,75	5,63
EPRA-Leerstandsquote	%	2,4	2,9	2,4	3,7	3,7	3,9
Gewerbe gesamt							
Anzahl					1.259	1.232	1.231
Fläche	qm				207.946	204.721	204.183
Garagen und Stellplätze gesamt							
Anzahl					34.117	32.837	32.703
Sonstiges gesamt							
Anzahl					2.611	2.598	2.486

¹ bereinigt um zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Eine Neubewertung des Portfolios wurde im dritten Quartal nicht vorgenommen. Zum 30. September lag die Mietrendite des Portfolios bei 5,3 % (Mietmultiplikator 19,0). Zur Veräußerung gehaltene Immobilien sind hier nicht einbezogen. Nach EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Wohnportfolios einer anfänglichen Nettorendite (Net Initial Yield) von 4,1 %.

T4

Marktsegmente

	Wohneinheiten	Vermögenswert Wohnen in Mio. € ¹	Anteil am Vermögenswert Wohnen in %	Wert/qm in €	Multiplikator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u. a. in Mio. € ²	Gesamt- vermögenswert in Mio. €
30.09.2019							
Wachstumsmärkte	41.497	4.946	46	1.798	23,1x	236	5.182
Kreis Mettmann	8.484	1.011	9	1.716	21,6x	72	1.083
Münster	6.126	862	8	2.122	26,5x	47	910
Düsseldorf	5.352	787	7	2.269	24,5x	45	832
Sonstige Standorte	21.535	2.285	21	1.623	22,3x	71	2.357
Stabile Märkte	48.313	3.474	32	1.124	17,4x	125	3.599
Dortmund	13.349	1.118	10	1.280	20,5x	47	1.165
Mönchengladbach	6.443	473	4	1.155	16,1x	12	485
Hamm	4.338	259	2	991	15,8x	5	263
Sonstige Standorte	24.183	1.625	15	1.051	16,4x	61	1.686
Märkte mit höheren Renditen	39.476	2.222	21	932	15,3x	65	2.287
Kreis Recklinghausen	8.785	506	5	942	15,4x	18	524
Duisburg	6.238	403	4	1.069	16,1x	23	426
Märkischer Kreis	4.567	232	2	824	13,7x	2	234
Sonstige Standorte	19.886	1.080	10	909	15,3x	22	1.102
NRW-Portfolio	129.286	10.642	98	1.294	19,0x	426	11.068
Portfolio außerhalb NRW	1.849	169	2	1.369	18,8x	2	171
Gesamtportfolio	131.135	10.811	100	1.295	19,0x	428	11.239
Erbbaurechte und unbebaute Flächen							38
Gesamt Immobilienbewertung (IAS 40)							11.277
Vorräte (IAS 2)							3
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)							24
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)							173
Gesamtbilanz							11.476

¹ Davon ausgenommen sind 387 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 452 gewerbliche Einheiten sowie unterschiedliche Sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 452 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 387 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstigen Einheiten, Garagen und Stellplätze.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das [> Glossar des Geschäftsbericht 2018](#) verwiesen.

Ertragslage

T5

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Q3 2019	Q3 2018	01.01.– 30.09.2019	01.01.– 30.09.2018
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	114,3	108,9	340,2	315,2
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,2	-0,8	-0,7
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,4	-0,4	551,6	383,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,7	-0,3	-2,0	-1,5
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,9	1,6	1,5	3,8
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-12,7	-12,4	-38,0	-31,7
Andere Erträge	0,1	0,2	0,4	0,6
Operatives Ergebnis	102,9	97,4	852,9	669,2
Zinserträge	0,2	0,2	0,2	0,5
Zinsaufwendungen	-40,6	-24,6	-92,7	-72,0
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,4	0,0	3,1	2,6
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-24,5	-66,3	-92,6	-49,2
Finanzergebnis	64,5	-90,5	-182,0	-117,9
Ergebnis vor Ertragsteuern	38,4	6,9	670,9	551,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-18,6	-22,2	-182,0	-143,6
Periodenergebnis	19,8	-15,3	488,9	407,7

Im Berichtszeitraum (1. Januar bis 30. September 2019) konnten die Erlöse aus Nettokaltmieten um 5,5% (Anstieg um 22,8 Mio. Euro) gegenüber dem Vergleichszeitraum (1. Januar bis 30. September 2018) gesteigert werden. Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung konnte dabei bei einer unterproportionalen Entwicklung der Aufwendungen um 7,9% gesteigert werden.

Das bereinigte EBITDA hat sich um 8,0% auf 330,5 Mio. Euro erhöht. Die bereinigte EBITDA-Marge konnte damit im Berichtszeitraum auf 75,1% ausgeweitet werden (Vergleichszeitraum: 73,4%).

Im Berichtszeitraum ist der Anstieg des operativen Ergebnisses um 183,7 Mio. Euro im Wesentlichen auf das um 168,1 Mio. Euro höhere Bewertungsergebnis der Immobilien zurückzuführen.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus Wandelschuldverschreibungen von -91,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -49,6 Mio. Euro).

Für den Berichtszeitraum wurden laufende Ertragsteuern in Höhe von -13,0 Mio. Euro erfolgswirksam erfasst.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T6

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	Q3 2019	Q3 2018	01.01.– 30.09.2019	01.01.– 30.09.2018
Nettokalnmieten	147,3	139,6	439,8	417,0
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	1,0	0,9	-0,9	-3,3
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-11,5	-10,9	-36,9	-37,6
Personalaufwand	-16,8	-14,9	-48,8	-45,2
Wertberichtigung Mietforderungen	-1,5	0,2	-5,8	-4,1
Abschreibungen	-2,6	-1,5	-7,0	-4,5
Sonstiges	-1,6	-4,5	-0,2	-7,1
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	114,3	108,9	340,2	315,2
Net Operating Income-Marge (in %)	77,6	78,0	77,4	75,6
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,3	1,0	2,9	4,7
Abschreibungen	2,6	1,5	7,0	4,5
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	118,2	111,4	350,1	324,4
Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)	80,2	79,8	79,6	77,8

Die LEG Immo konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 25,0 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 22,8 Mio. Euro gestiegenen Nettokalnmieten. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 2,9% zulegen. Außerdem führt die Leasingbilanzierung nach IFRS 16 zu einer Verbesserung des Ergebnisses aus Betriebs- und Heizkosten (1,3 Mio. Euro) und des Postens Sonstiges (3,2 Mio. Euro) bei gleichzeitig gegenläufiger Erhöhung der Abschreibungsaufwendungen (2,1 Mio. Euro). Die Erhöhung der Personalaufwendungen um 3,6 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf einen höheren Anteil eigenestellter Handwerkerleistungen zurückzuführen.

Bei einer im Vergleich zur Mietentwicklung überproportionalen Entwicklung des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung konnte die Net Operating Income (NOI)-Marge gegenüber dem Vergleichszeitraum von 75,6% auf 77,4% gesteigert werden.

Die EPRA-Leerstandsquote zum 30. September 2019 liegt auf vergleichbarer Basis stabil zum Vorjahresniveau bei 3,6% (Vorjahr 3,6%).

T7

EPRA-Leerstandsquote

in Mio. €	30.09.2019	30.09.2018
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	21,6	21,0
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	24,5	23,7
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	596,3	585,3
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	627,0	601,1
EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in %)	3,6	3,6
EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in %)	3,9	3,9

Der EPRA-Capex gliedert die Aktivierungen der Investitionen des Berichtszeitraums im Vergleich zum Vorjahr in vier Komponenten auf. Auf vergleichbarer Portfolio-Basis sind im Berichtszeitraum die wertsteigernden Modernisierungen, durch die Ausweitung des strategischen Investitionsprogramms, um 16,2 Mio. Euro auf 136,5 Mio. Euro erhöht worden. Im Bereich der Akquisitionen resultiert der Anstieg im Wesentlichen aus Investitionen in Portfolios, die bereits 2018 erworben wurden. Der Anstieg im Bereich Development ist auf das Neubauprojekt in Hilden zurückzuführen.

T8

EPRA-Capex

in Mio. €	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
Akquisitionen	4,4	1,0
Development	3,1	1,1
Like-for-like-Portfolio	129,0	118,2
Capex	136,5	120,3

Neben den wertsteigernden Modernisierungen trugen auch die aufwandswirksamen Instandhaltungen zu einem Anstieg der Gesamtinvestitionen im Berichtszeitraum um 20,5 Mio. Euro auf 194,9 Mio. Euro bei. Infolgedessen stiegen im Berichtszeitraum die Gesamtinvestitionen auf 22,25 Euro/qm (ohne Neubauaktivitäten auf 21,88 Euro/qm) an und erhöhten die Aktivierungsquote deutlich auf 70,0%.

T9

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	Q3 2019	Q3 2018	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
Instandhaltungsaufwand	19,7	18,5	58,4	54,1
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19,7	18,3	57,6	53,0
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	58,2	57,4	136,5	120,3
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	58,2	56,4	132,4	117,6
Gesamtinvestition	77,9	75,9	194,9	174,4
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	77,9	74,7	190,0	170,6
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	8,76	8,53	8,76	8,53
Durchschnittliche Investitionen je qm (€ je qm)	8,89	8,90	22,25	20,45
Durchschnittliche Investitionen je qm ohne Neubauaktivitäten (€ je qm)	8,77	8,90	21,88	20,32

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

T10

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	Q3 2019	Q3 2018	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3,8	6,1	26,7	19,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3,8	-6,1	-26,7	-19,8
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,2	-0,8	-0,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,2	-0,8	-0,7

Im Berichtszeitraum gab es einen Anstieg der Veräußerungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 26,7 Mio. Euro und betreffen im Wesentlichen Verkäufe von

Immobilien, die zum 31. Dezember 2018 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und auf den kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert bewertet wurden.

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist zum 30. Juni 2019 durchgeführt worden. Im dritten Quartal 2019 haben sich im Wesentlichen durch die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte entsprechend IFRS 5 geringe Veränderungen ergeben.

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 551,6 Mio. Euro. Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. Ankäufen) entspricht dies einem Anstieg von 5,1 %.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5-Objekte liegt zum 30. September 2019 inkl. Ankäufen bei 1.295 Euro/qm (31. Dezember 2018: 1.198 Euro/qm).

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

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T11

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	Q3 2019	Q3 2018	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2,7	-3,9	-10,1	-10,2
Personalaufwand	-9,0	-7,6	-24,4	-19,6
Bezogene Leistungen	-0,3	-0,2	-0,9	-0,7
Abschreibungen	-0,7	-0,7	-2,6	-1,2
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-12,7	-12,4	-38,0	-31,7
Abschreibungen	0,7	0,7	2,6	1,2
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	4,7	3,9	12,0	5,8
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-7,2	-7,9	-23,3	-24,7

Der Anstieg des Personalaufwands resultiert im Wesentlichen aus Abfindungszahlungen. Durch die Erstanwendung des IFRS 16 sind zudem die Abschreibungen im Berichtszeitraum angestiegen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind dagegen in den ersten neun Monaten gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum leicht zurückgegangen.

Finanzergebnis

T12

Finanzergebnis

in Mio. €	Q3 2019	Q3 2018	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
Zinserträge	0,2	0,2	0,2	0,5
Zinsaufwendungen	-40,6	-24,6	-92,7	-72,0
Zinsergebnis (netto)	-40,4	-24,4	-92,5	-71,5
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,4	-	3,1	2,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	0,2	-	0,2
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-24,5	-66,3	-92,6	-49,2
Finanzergebnis	-64,5	-90,5	-182,0	-117,9

Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Darlehensamortisation. Dieser Zinsaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vergleichszeitraum um 20,3 Mio. Euro auf 29,5 Mio. Euro. Wesentlicher Treiber dieses Anstiegs ist die Wandlung der ehemals ausstehenden Wandelanleihe in Höhe von 17,7 Mio. Euro. Des Weiteren erhöhten vorzeitige Rückzahlungen von Bank- und Förderdarlehen den Zinsaufwand aus Darlehensamortisation um 2,5 Mio. Euro.

Im Jahresvergleich stieg die Durchschnittsverzinsung auf 1,64 % zum 30. September 2019 (30. September 2018: 1,63 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 7,3 Jahren (30. September 2018: 7,1 Jahre). Ohne Berücksichtigung des Commercial Papers erhöht sich der Zins auf 1,68 % zum 30. September 2019 bei einer Laufzeit von 7,4 Jahren.

Erhaltene Gewinnanteile aus Beteiligungsunternehmen lagen im Berichtszeitraum mit 3,1 Mio. Euro um 0,5 Mio. Euro höher als im Vergleichszeitraum.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus Wandelschuldverschreibungen von -91,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -49,6 Mio. Euro).

Steuern vom Einkommen und Ertrag

T13

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	Q3 2019	Q3 2018	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
Laufende Ertragsteuern	- 5,5	- 0,9	- 13,0	- 5,0
Latente Steuern	- 13,1	- 21,3	- 169,0	- 138,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 18,6	- 22,2	- 182,0	- 143,6

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 22,8 % gemäß der Konzern-Steuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 23,4 %).

Das im Vergleich zur Vorperiode höhere Ergebnis aus der unterjährigen Immobilienbewertung trägt maßgeblich zum Anstieg der latenten Steuern gegenüber dem Vergleichszeitraum bei.

Überleitung zum FFO

Eine wesentliche Steuerungskennzahl der LEG Immo stellt der FFO I dar. Die LEG Immo unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustierter FFO I). Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem [Glossar des Geschäftsberichts 2018](#) entnommen werden.

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

T14

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	Q3 2019	Q3 2018	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
Nettokalmmieten	147,3	139,6	439,8	417,0
Ergebnis aus Betriebskosten	1,0	0,9	-0,9	-3,3
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-11,5	-10,9	-36,9	-37,6
Personal	-16,8	-14,9	-48,8	-45,2
Wertberichtigungen Mietforderungen	-1,5	0,2	-5,8	-4,1
Sonstiges	-1,6	-4,3	-0,3	-7,0
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,3	1,0	2,9	4,7
Laufendes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	118,2	111,6	350,0	324,5
Laufendes Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,6	2,2	3,4	5,6
Personal	-9,0	-7,6	-24,4	-19,6
Sachaufwand	-2,9	-4,2	-10,9	-10,9
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	4,7	3,9	12,0	5,8
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Laufende Verwaltungsaufwendungen	-7,2	-7,9	-23,3	-24,7
Andere Erträge	0,1	0,1	0,4	0,5
Bereinigtes EBITDA	112,7	106,0	330,5	305,9
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-19,4	-20,0	-58,4	-58,8
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	-3,8	-0,5	-10,0	-4,1
FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	89,5	85,5	262,1	243,0
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-1,3	0,3	-3,0	-0,8
FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	88,2	85,8	259,1	242,2
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	63.904.421	63.188.185	63.426.930	63.188.185
FFO I pro Aktie	1,38	1,36	4,09	3,83
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-0,8	-0,3	-0,9
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,6	-0,1	-2,9	-0,7
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	86,5	84,9	255,9	240,6
CAPEX	-58,0	-57,4	-136,5	-120,3
Capex-adjustierter FFO I (AFFO)	30,2	28,4	122,6	121,9

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 259,1 Mio. Euro um 7,0% höher als im Vergleichszeitraum (242,2 Mio. Euro). Der Anstieg ist insbesondere auf die positiven Effekte aus gestiegenen Nettokalmmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen zurückzuführen. Gegenläufig wirkt sich der daraus resultierende temporäre Anstieg der Ertragsteuern aus dem Vermietungsgeschäft aus.

Bei nahezu konstanten Zinsaufwendungen ergibt sich ein Anstieg des Zinsdeckungsgrads (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen) von 520% im Vergleichszeitraum auf 566% im Berichtszeitraum bei gleichzeitig gesunkenem Nettoverschuldungsgrad.

EPRA-Ergebnis je Aktie

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

T15

EPRA-Ergebnis je Aktie – unverwässert

in Mio. €	Q3 2019	Q3 2018	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	19,1	- 15,8	486,2	405,1
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 1,4	0,4	- 551,6	- 383,5
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	1,1	0,5	2,8	2,2
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	1,5	0,1	2,9	0,7
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	24,5	66,3	92,6	49,2
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	- 0,1	0,1	0,0	0,7
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	- 0,9	2,6	125,3	89,7 ¹
Refinanzierungsaufwendungen	4,5	1,0	4,9	1,0
Übrige Zinsaufwendungen	0,0	0,0	0,2	0,1
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,0	- 0,2	0,3	0,3
EPRA-Periodenergebnis	48,3	55,0	163,6	165,5
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	63.904.421	63.188.185	63.426.930	63.188.185
EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	0,76	0,87	2,58	2,62
Potenziell verwässernde Aktien	5.370.572	5.635.729	5.609.317	5.635.729
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	- 0,6	0,3	-	0,9
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	10,5	1,6	13,2	4,3
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	58,2	56,9	176,8	170,7
Anzahl verwässerter Aktien	69.274.993	68.823.914	69.036.247	68.823.914
EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	0,84	0,83	2,56	2,48

¹ Vorjahreswert angepasst aufgrund veränderter Berechnung

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

T16

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

in Mio. €	30.09.2019	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.276,6	10.709,0
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4,3	0,0
Andere langfristige Vermögenswerte	218,3	175,9
Langfristige Vermögenswerte	11.499,2	10.884,9
Forderungen und übrige Vermögenswerte	96,2	55,4
Flüssige Mittel	382,3	233,6
Kurzfristige Vermögenswerte	478,5	289,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	172,5	20,3
Summe Aktiva	12.150,2	11.194,2
Eigenkapital	5.549,5	4.783,9
Finanzschulden (langfristig)	4.319,4	4.113,3
Andere langfristige Schulden	1.618,1	1.382,3
Langfristiges Fremdkapital	5.937,5	5.495,6
Finanzschulden (kurzfristig)	257,8	484,8
Andere kurzfristige Schulden	405,4	429,9
Kurzfristiges Fremdkapital	663,2	914,7
Summe Passiva	12.150,2	11.194,2

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum zum 30. Juni 2019 neu bewertet. Der hieraus resultierende Bewertungseffekt in Höhe von 551,6 Mio. Euro (Vorjahr 383,5 Mio. Euro) trägt maßgeblich zum Anstieg des Postens gegenüber dem 31. Dezember 2018 bei. Weiterhin wirken sich Zugänge aus Ankäufen in Höhe von 25,9 Mio. Euro, Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 132,4 Mio. Euro sowie eine Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte von 178,9 Mio. Euro auf den Bestand zum 30. September 2019 aus.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das verbleibende Geschäftsjahr als andere Vorräte (5,9 Mio. Euro) und die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 34,3 Mio. Euro tragen maßgeblich zur Entwicklung der kurzfristigen Vermögenswerte bei.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist gegenüber dem Vergleichsstichtag um 148,7 Mio. Euro auf 382,3 Mio. Euro angestiegen. Hierzu trägt vor allem der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit (224,8 Mio. Euro) bei. Die Finanzierung der Investitionen führte zu einem Mittelzufluss aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 436,5 Mio. Euro. Demgegenüber standen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von 270,2 Mio. Euro. Für das Geschäftsjahr 2018 wurde eine Dividende in Höhe von 223,1 Mio. Euro ausgeschüttet.

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2018 ist im Wesentlichen durch die Kapitalerhöhung aus der Wandlung der 2014 ausgegebenen Wandelanleihe mit 551,5 Mio. Euro, das Gesamtperiodenergebnis von 447,4 Mio. Euro sowie die Dividendenausschüttung von 223,1 Mio. Euro geprägt.

In den anderen langfristigen Schulden stiegen die passiven latenten Steuern – maßgeblich verursacht durch die Neubewertung der Immobilien zum 30. Juni 2019 – um 168,4 Mio. Euro. Die kurzfristigen Finanzschulden sanken durch die Ausübung des Wandlungsrechts der Anleihegläubiger um 259,8 Mio. Euro, während die anderen kurzfristigen Schulden sich hierdurch um 195,0 Mio. Euro verringerten. Gegenläufig stiegen innerhalb der anderen kurzfristigen Schulden die erhaltenen Kaufpreisanzahlungen um 157,6 Mio. Euro.

Net Asset Value (NAV)

Eine weitere für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahl stellt der NAV dar. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem > [Glossar des Geschäftsberichts 2018](#) entnommen werden.

Die LEG Immo weist zum 30. September 2019 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 6.880,6 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 6.914,6 Mio. Euro.

Infolge der verschiedenen Call- und Put-Optionen der in 2014 begebenen Wandelanleihe war ab 2019 von einer steigenden Wahrscheinlichkeit einer vorzeitigen Wandlung auszugehen. Alle Anleihegläubiger haben im Berichtszeitraum ihr Wandlungsrecht ausgeübt. Bis zum 30. September 2019 sind hieraus 5.385.031 neue Aktien entstanden, die übrigen 436.620 Aktien entstehen erst nach dem Stichtag. Die LEG möchte aus Gründen einer besseren Transparenz die wirtschaftlichen Auswirkungen einer unterstellten Wandlung zum jeweiligen Bilanzstichtag durch Veröffentlichung eines zusätzlichen Pro-forma-NAV noch deutlicher kenntlich machen. Zum Bilanzstichtag ergibt sich demnach ein verwässerter Pro-forma-NAV pro Aktie von 100,52 Euro. Im Vergleich zum 31. Dezember 2018 bedeutet dies einen Anstieg von 7,6%.

T17

EPRA-NAV

in Mio. €	30.09.2019			31.12.2018		
	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen und Optionen	verwässert	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen und Optionen	verwässert
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	5.527,4	–	5.527,4	4.757,6	–	4.757,6
Nicht beherrschende Anteile	22,1	–	22,1	26,3	–	26,3
Eigenkapital	5.549,5	–	5.549,5	4.783,9	–	4.783,9
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	86,7	86,7	–	553,9	553,9
NAV	5.527,4	86,7	5.614,1	4.757,6	553,9	5.311,5
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	71,5	–	71,5	222,2	–	222,2
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	4,9	–	4,9	13,1	–	13,1
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.308,9	–	1.308,9	1.151,7	–	1.151,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	–32,1	–	–32,1	–32,1	–	–32,1
EPRA-NAV	6.880,6	86,7	6.967,3	6.112,5	553,9	6.666,4
Anzahl Stammaktien	68.573.216	436.620	69.009.836	63.188.185	5.635.729	68.823.914
EPRA-NAV pro Aktie in €	100,34	–	100,96	96,73	–	96,86
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	52,7	–	52,7	52,7	–	52,7
Adjustierter EPRA-NAV (ohne Effekte aus dem Firmenwert)	6.827,9	86,7	6.914,6	6.059,8	553,9	6.613,7
Anzahl Stammaktien	68.573.216	436.620	69.009.836	63.188.185	5.635.729	68.823.914
Adjustierter EPRA-NAV pro Aktie in €	99,57	–	100,20	95,90	–	96,10
Effekte aus einer simulierten, tatsächlichen Wandlung zum Stichtag	22,2	–	22,2	–185,7	–	–185,7
Pro-forma-NAV (ohne Effekte aus dem Firmenwert) nach simulierter, tatsächlicher Wandlung	6.850,1	86,7	6.936,8	5.874,1	553,9	6.428,0
Pro-forma-NAV pro Aktie in €	99,89	–	100,52	92,96	–	93,40
EPRA-NAV	6.880,6	86,7	6.967,3	6.112,5	553,9	6.666,4
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	–71,5	–	–71,5	–222,2	–	–222,2
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	–4,9	–	–4,9	–13,1	–	–13,1
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–1.308,9	–	–1.308,9	–1.151,7	–	–1.151,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	32,1	–	32,1	32,1	–	32,1
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	–151,3	–	–151,3	–149,1	–	–149,1
Wertanstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund der Zeitwertbewertung der Finanzschulden	123,0	–	123,0	104,0	–	104,0
EPRA-NNNAV	5.499,1	86,7	5.585,8	4.712,5	553,9	5.266,4
Anzahl Stammaktien	68.573.216	436.620	69.009.836	63.188.185	5.635.729	68.823.914
EPRA-NNNAV pro Aktie in €	80,19	–	80,94	74,58	–	76,52

Loan-to-Value-Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2018 aufgrund der Eigenkapitalerhöhung durch Ausübung des Wandlungsrechts der Anleihegläubiger verringert, wodurch sich zum Zwischenberichtsstichtag ein weiter rückläufiges Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) in Höhe von 36,3 % ergeben hat (31. Dezember 2018: 40,7 %).

T18

LTV

in Mio. €	30.09.2019	31.12.2018
Finanzschulden	4.577,2	4.598,1
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	32,1	0,0
Abzüglich flüssige Mittel	382,3	233,6
Nettofinanzverbindlichkeiten	4.162,8	4.364,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.276,6	10.709,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	172,5	20,3
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4,3	-
Immobilienvermögen	11.453,4	10.729,3
Loan-to-Value-Ratio (LTV) in %	36,3	40,7

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 488,9 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von 407,7 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 5.549,5 Mio. Euro (31. Dezember 2018: 4.783,9 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 45,7 % (31. Dezember 2018: 42,7 %).

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

T19

Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	224,8	211,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4,7	-362,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-71,4	51,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	148,7	-100,1

Auch im Berichtszeitraum trugen höhere Einzahlungen aus Nettokaltmieten maßgeblich zum Anstieg des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit bei.

Im Wesentlichen trugen Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios mit Auszahlungen in Höhe von -166,4 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führen vor allem Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 184,3 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -4,7 Mio. Euro.

Im ersten Halbjahr 2019 waren vor allem laufende Tilgungen von Förderdarlehen und weiteren Bankdarlehen (-270,2 Mio. Euro) sowie die Dividendenzahlung (-223,1 Mio. Euro) die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -71,4 Mio. Euro. Gegenläufig wirkten sich die Valutierungen in Höhe von 436,5 Mio. Euro aus.

Die Zahlungsfähigkeit der LEG Immo war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Risiko- und Chancenbericht

Die Risiken und Chancen, denen die LEG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im [> Geschäftsbericht 2018](#) ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2019 sind keine weiteren Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

Prognosebericht

Auf Basis der Entwicklung in den ersten neun Monaten 2019 sieht die LEG sich insgesamt gut aufgestellt, ihre Gewinnziele für das Geschäftsjahr 2019 zu bestätigen. Die Prognose für das Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche wird auf ca. 3,0 % konkretisiert (zuvor: 3,0 % bis 3,2 %). Beim Leerstand auf vergleichbarer Fläche wird nicht mehr von einem leichten Rückgang sondern aktuell von einer stabilen Entwicklung ausgegangen. Die LEG plant, für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende von 3,60 Euro auszuschütten, sodass auf Basis der neuen verwässerten Aktienanzahl das Ziel für die Ausschüttungsquote von 70 % des FFO I temporär überschritten werden soll.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird die Prognose für den FFO I aufgrund der getätigten Akquisitionen und infolge von Refinanzierungsmaßnahmen angehoben. Erwartet wird nun ein FFO I in der Bandbreite von 370 Mio. Euro bis 380 Mio. Euro (zuvor: 356 Mio. Euro bis 364 Mio. Euro). Der Ausblick für das Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche wird auf ca. 2,8 % angepasst (zuvor: 3,2 % bis 3,4 %). Damit werden zum einen die Effekte aus geplanten Darlehens-Refinanzierungen berücksichtigt, die zu Mietsenkungen bei den jeweiligen geförderten Wohneinheiten führen. Zum anderen wird ein teilweiser freiwilliger Mietverzicht vor allem im Zusammenhang mit Modernisierungen einkalkuliert.

Für detaillierte Erläuterungen zur Prognose wird an dieser Stelle auf den [> Geschäftsbericht 2018 \(Seite 70 f.\)](#) verwiesen.

T20

Ausblick 2019

FFO I	Bandbreite von 338 Mio. Euro bis 344 Mio. Euro
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	ca. 3,0%
Leerstand auf vergleichbarer Fläche	stabil gegenüber Geschäftsjahresende 2018
Investitionen	ca. 30 – 32 Euro je qm
LTV	max. 43%
Dividende	3,60 Euro

Ausblick 2020

FFO I	Bandbreite von 370 Mio. Euro bis 380 Mio. Euro
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	ca. 2,8%
Leerstand auf vergleichbarer Fläche	leichter Rückgang

Konzernbilanz

T21

Konzernbilanz Aktiva

in Mio. €	30.09.2019	31.12.2018
Langfristige Vermögenswerte	11.499,2	10.884,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.276,6	10.709,0
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4,3	–
Sachanlagen	80,0	62,5
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	85,9	85,3
Anteile an assoziierten Unternehmen	9,7	9,7
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	20,9	10,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,3	0,2
Aktive latente Steuern	21,5	7,4
Kurzfristige Vermögenswerte	478,5	289,0
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	10,9	6,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	76,0	47,5
Forderungen aus Ertragsteuern	9,3	1,8
Flüssige Mittel	382,3	233,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	172,5	20,3
Summe Aktiva	12.150,2	11.194,2

Passiva

in Mio. €	30.09.2019	31.12.2018
Eigenkapital	5.549,5	4.783,9
Gezeichnetes Kapital	68,6	63,2
Kapitalrücklage	1.157,3	611,2
Kumulierte sonstige Rücklagen	4.301,5	4.083,2
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	5.527,4	4.757,6
Nicht beherrschende Anteile	22,1	26,3
Langfristige Schulden	5.937,5	5.495,6
Pensionsrückstellungen	165,6	142,4
Sonstige Rückstellungen	7,1	4,5
Finanzschulden	4.319,4	4.113,3
Sonstige Schulden	176,4	134,8
Passive latente Steuern	1.269,0	1.100,6
Kurzfristige Schulden	663,2	914,7
Pensionsrückstellungen	5,3	6,9
Sonstige Rückstellungen	13,9	17,8
Steuerrückstellungen	–	0,2
Finanzschulden	257,8	484,8
Sonstige Schulden	367,4	396,0
Steuerschulden	18,8	9,0
Summe Passiva	12.150,2	11.194,2

Konzerngesamtergebnisrechnung

T22

Konzerngesamtergebnisrechnung

in Mio. €	Q3 2019	Q3 2018	01.01.– 30.09.2019	01.01.– 30.09.2018
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	114,3	108,9	340,2	315,2
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	204,2	191,9	604,6	567,4
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	- 89,9	- 83,0	- 264,4	- 252,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 0,4	- 0,2	- 0,8	- 0,7
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3,8	6,1	26,7	19,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 3,8	- 6,1	- 26,7	- 19,8
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 0,4	- 0,2	- 0,8	- 0,6
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,4	- 0,4	551,6	383,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	- 0,7	- 0,3	- 2,0	- 1,5
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	-	0,3	-	0,4
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-	- 0,2	-	- 0,3
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	- 0,7	- 0,4	- 2,0	- 1,6
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,9	1,6	1,5	3,8
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,5	2,9	5,8	8,3
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	- 1,6	- 1,3	- 4,3	- 4,5
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	- 12,7	- 12,4	- 38,0	- 31,7
Andere Erträge	0,1	0,2	0,4	0,6
Operatives Ergebnis	102,9	97,4	852,9	669,2
Zinserträge	0,2	0,2	0,2	0,5
Zinsaufwendungen	- 40,6	- 24,6	- 92,7	- 72,0
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	0,4	0,0	3,1	2,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	0,2	0,0	0,2
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	- 24,5	- 66,3	- 92,6	- 49,2
Ergebnis vor Ertragsteuern	38,4	6,9	670,9	551,3
Ertragsteuern	- 18,6	- 22,2	- 182,0	- 143,6
Periodenergebnis	19,8	- 15,3	488,9	407,7

in Mio. €	Q3 2019	Q3 2018	01.01.– 30.09.2019	01.01.– 30.09.2018
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)	- 10,9	5,1	- 41,5	6,2
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	- 6,7	4,1	- 25,1	4,3
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	- 8,2	5,2	- 31,0	5,5
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	1,5	- 1,1	5,9	- 1,2
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	- 4,2	1,0	- 16,4	1,9
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	- 6,0	1,4	- 23,6	2,7
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	1,8	- 0,4	7,2	- 0,8
Gesamtperiodenergebnis	8,9	- 10,2	447,4	413,9
Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,7	0,5	2,7	2,6
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	19,1	- 15,8	486,2	405,1
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,7	0,5	2,7	2,6
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	8,2	- 10,7	444,7	411,3
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	0,30	- 0,25	7,67	6,41
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	0,30	- 0,25	7,67	6,41

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

T23

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzern- gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern- eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Versicherungs- mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions- verpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungs- beziehungen			
Stand zum 01.01.2018	63,2	611,2	3.472,3	- 37,6	- 21,7	4.087,4	25,0	4.112,4
Erstanwendung IFRS 9	-	-	7,8	-	-	7,8	-	7,8
Stand zum 01.01.2018 angepasst	63,2	611,2	3.480,1	- 37,6	- 21,7	4.095,2	25,0	4.120,2
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstiges	-	-	1,4	-	-	1,4	0,8	2,2
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-2,7	-2,7
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
Stand zum 01.01.2019	63,2	611,2	4.131,4	- 35,1	- 13,1	4.757,6	26,3	4.783,9
Erstanwendung IFRS 16	-	-	-4,6	-	-	-4,6	-	-4,6
Stand zum 01.01.2019 angepasst	63,2	611,2	4.126,8	- 35,1	- 13,1	4.753,0	26,3	4.779,3
Periodenergebnis	-	-	486,2	-	-	486,2	2,7	488,9
sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	-16,4	-25,1	-41,5	0,0	-41,5
Gesamtergebnis	-	-	486,2	- 16,4	- 25,1	444,7	2,7	447,4
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	5,4	546,1	-	-	-	551,5	-	551,5
Sonstiges	-	-	1,3	-	-	1,3	0,8	2,1
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-1,8	-1,8
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-223,1	-	-	-223,1	-5,9	-229,0
Stand zum 30.09.2019	68,6	1.157,3	4.391,2	- 51,5	- 38,2	5.527,4	22,1	5.549,5

Konzernkapitalflussrechnung

T24

Konzernkapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
Operatives Ergebnis	852,9	669,2
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	11,6	7,6
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 551,6	- 383,5
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,1
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	0,5	- 2,5
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	4,0	4,0
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	- 45,5	- 41,9
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	18,4	19,1
Zinsauszahlungen	- 58,6	- 59,2
Zinseinzahlungen	0,2	0,4
Erhaltene Beteiligungserträge	3,1	2,6
Erhaltene Steuern	0,4	0,0
Gezahlte Steuern	- 10,6	- 4,9
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	224,8	211,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 166,4	- 374,6
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	184,3	17,4
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	- 12,7	- 4,2
Veränderungen der langfristigen Geldanlagen	- 9,9	-
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	0,0	- 0,8
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	- 4,7	- 362,2

in Mio. €	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	436,5	490,2
Tilgung von Bankdarlehen	- 270,2	- 242,3
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 7,7	- 2,6
Übrige Einzahlungen	0,7	0,7
Ausschüttungen an Aktionäre	- 223,1	- 192,1
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen	- 7,6	- 2,8
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 71,4	51,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	148,7	- 100,1
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	233,6	285,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	382,3	185,3
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	382,3	185,3
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	382,3	185,3

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2019

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 30. September 2019 hielt die LEG-Gruppe 135.065 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (132.019 Einheiten ohne IFRS 5-Objekte).

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

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

2. Der Konzernzwischenabschluss

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

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

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG Immo angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 der LEG Immo dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2019 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die LEG Immo vollständig angewandt. Die erstmalige Anwendung des IFRS 16 führte seit dem 1. Januar 2019 dazu, dass alle Leasingvereinbarungen beim Leasingnehmer „on balance“ berücksichtigt werden. Ab dem Zeitpunkt, zu dem der Leasinggegenstand der LEG-Gruppe zur Nutzung zur Verfügung steht, werden beim Leasingnehmer grundsätzlich ein Right-of-Use-Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit zum Barwert bilanziert. Die Leasingrate unterteilt sich in einen Tilgungs- und Finanzierungsanteil. Die Erfassung der Finanzierungsaufwendungen erfolgt erfolgswirksam über die Laufzeit der Leasingverhältnisse.

Die Nutzungsrechte werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses oder, sofern kürzer, über die Nutzungsdauer des Vermögenswertes abgeschrieben. Da die LEG-Gruppe die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Folgebewertung gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet, hat die Folgebewertung der Nutzungsrechte der Erbbaurechte ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert zu erfolgen.

Die Leasingverbindlichkeiten der LEG-Gruppe können den Barwert der festen Mietzahlungen abzüglich zu erhaltender Leasinganreize sowie variable Leasingzahlungen, die an einen Index gekoppelt sind, beinhalten.

Die Diskontierung der Leasingzahlungen erfolgt mit dem implizierten Zinssatz, der dem Leasingverhältnis zugrunde liegt, sofern dieser bestimmbar ist. Ansonsten wird der Grenzfremdkapitalzinssatz der LEG-Gruppe für die Abzinsung verwendet.

Die Nutzungsrechte werden zu Anschaffungskosten bewertet, die sich aus dem Betrag der Erstbewertung der Leasingverbindlichkeit sowie aus sämtlichen bei oder vor der Bereitstellung geleisteten Leasingzahlungen abzüglich aller etwaig erhaltener Leasinganreize zusammensetzen können. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten mit Ausnahme der Erbbaurechte, die gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Als Umstellungsmethode wurde die modifiziert retrospektive Methode gewählt. Die Vergleichszahlen der Vorperioden wurden nicht angepasst. Für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von unter zwölf Monaten wird von den Anwendungserleichterungen kein Gebrauch gemacht. Für Leasinggegenstände von geringem Wert, wie Mobiltelefone, werden die Erleichterungsvorschriften in Anspruch genommen. Die Zahlungen werden linear als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Außerdem wird von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, auf eine Trennung der Leasingkomponente und Nicht-Leasingkomponente zu verzichten. Dies trifft im Wesentlichen bei den Leasingverhältnissen für Pkws zu.

Bei den bereits gemäß IAS 17 als Finanzierungsleasing erfassten Verträgen zur Mess- und Meldetechnik wurde im Zuge der IFRS 16-Umstellung, aufgrund der hohen Anzahl der Einzelverträge, eine Erfassung auf Basis von Clustern (Liegenschaftsebene) vorgenommen. Damit einhergehend erfolgt die Verwendung von gewichteten Laufzeiten. Die Anwendungserleichterungen für Leasinggegenstände von geringem Wert sind für die Mess- und Meldetechnik nicht in Anspruch genommen worden.

Einige Immobilienleasingverträge der LEG-Gruppe enthalten Verlängerungs- und Kündigungsoptionen. Diese Vertragskonditionen sichern dem Konzern die höchstmögliche betriebliche Flexibilität in Hinsicht auf den Vertragsbestand zu. Die Bestimmung der Vertragslaufzeit erfolgt unter Berücksichtigung aller Tatsachen und Umstände, die einen wirtschaftlichen Anreiz für die Ausübung oder Nichtausübung einer Option bieten. Eine Anpassung der Vertragslaufzeit wird nur durchgeführt, wenn die Ausübung oder Nichtausübung einer Option hinreichend sicher ist.

Die Überleitung von den Verpflichtungen aus Operating-Leasing-Verhältnissen zum 31. Dezember 2018 zu den bilanzierten Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16 zum 1. Januar 2019 stellt sich wie folgt dar:

T25**Überleitung Leasing**

in Mio. €	01.01.2019
Verpflichtungen aus Operating-Leasing-Verhältnissen zum 31.12.2018	81,1
Verpflichtungen aus Finanzierung-Leasing-Verhältnissen zum 31.12.2018	40,9
Leasingverhältnisse über Vermögenswerte mit geringem Wert, die linear als Aufwand erfasst werden	-0,3
Sonstiges	6,9
Brutto-Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019	128,6
Abzinsung mit dem durchschnittlichen Grenzfremdkapitalzinssatz	46,7
Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019	81,9

Durch die Erstanwendung des IFRS 16 wurden zum 1. Januar 2019 erstmals Leasingverbindlichkeiten von 55,6 Mio. Euro erfasst. Bewertet wurden diese Verbindlichkeiten zum Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen. Die Abzinsung ist entsprechend dem laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatz zum 1. Januar 2019 erfolgt. Über alle Vertragsarten betrug der gewichtete durchschnittliche Grenzfremdkapitalzinssatz 2,77 %.

Im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 16 wurde eine erneute Bestandsaufnahme aller Mietverträge durchgeführt, die insbesondere in den Bereichen Erbbaurechte sowie Mess- und Meldetechnik zu einer verbesserten Datenqualität geführt hat. Diese Effekte werden in der Überleitungstabelle unter der Position Sonstiges dargestellt.

Durch die Erstanwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 wurden die folgenden Anpassungen in der Eröffnungsbilanz vorgenommen. Da die Umstellung unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode erfolgte, wurden die Vorjahreswerte nicht angepasst. Alle Effekte aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 wurden erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen erfasst.

T26**Anpassung Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2019**

in Mio. €	31.12.2018	Anpassung durch IFRS 16	01.01.2019
Aktiva			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.709,0	35,8	10.744,8
Sachanlagen	62,5	16,0	78,5
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	85,3	0,6	85,9
Aktive latente Steuern	7,4	0,4	7,8
Summe	10.864,2	52,8	10.917,0
Passiva			
Kumulierte sonstige Rücklagen	4.083,2	-4,7	4.078,5
Langfristige Finanzschulden	4.113,3	53,8	4.167,1
Kurzfristige Finanzschulden	484,8	5,0	489,8
Passive latente Steuern	1.100,6	2,0	1.102,6
Summe	9.781,9	56,1	9.838,0

4. Veränderungen im Konzern

Am 19. August 2019 wurde die VitalServicePlus GmbH rückwirkend zum 1. Januar 2019 auf die LEG Holding GmbH verschmolzen.

Zudem wurde am 28. August 2019 die LEG Wohnen Service GmbH rückwirkend zum 1. Januar 2019 auf die LEG Wohnen NRW GmbH verschmolzen.

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 2018](#) verwiesen.

6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 30. September 2019 hielt die LEG-Gruppe 133.806 Wohnungen und 1.259 Gewerbeimmobilien im Bestand (132.019 Einheiten ohne IFRS 5-Objekte).

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2018 und in 2019 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

T27

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Außerhalb NRW				
in Mio. €									
Buchwert zum 01.01.2019	10.709,0	4.607,3	3.296,8	2.212,1	164,5	209,4	184,9	3,4	30,6
Erstanwendung IFRS 16	35,8	-26,4	-9,3	-17,9	-2,8	0,1	-0,1	92,2	0,0
Zukäufe	25,9	17,5	5,5	2,1	0,0	0,0	1,0	-0,2	0,0
Sonstige Zugänge	132,4	49,1	44,3	32,3	2,4	3,5	0,1	0,6	0,1
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-178,9	-3,6	-46,4	-119,8	-1,8	-0,9	-3,6	0,0	-2,8
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	0,7	0,2	-0,2	0,1	0,0	-0,2	0,0	0,7	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes	551,6	262,0	167,2	79,6	4,0	3,3	21,8	10,0	3,7
Buchwert zum 30.09.2019	11.276,6	4.906,1	3.457,9	2.188,6	166,3	215,2	204,1	106,7	31,6

in Mio. €

Bewertungsergebnis zum 30.09.2019:	551,6
- hierauf entfallen auf per 30.09.2019 im Bestand befindliche Immobilien:	550,4
- hierauf entfallen auf bis 30.09.2019 abgegangene Immobilien:	1,2

T28

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Außerhalb NRW				
in Mio. €									
Buchwert zum 01.01.2018	9.460,7	4.185,0	2.828,2	1.910,0	144,0	197,5	165,9	3,4	26,7
Erstanwendung IFRS 16	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zukäufe	292,3	46,7	92,1	133,8	0,0	11,2	6,6	0,0	2,0
Sonstige Zugänge	174,0	63,3	67,3	39,1	2,8	1,4	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	- 34,8	- 5,2	- 2,3	- 12,5	- 0,1	- 14,3	- 0,3	0,0	- 0,1
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	15,8	0,3	4,4	9,6	0,4	1,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	- 1,3	- 0,4	0,0	- 0,1	0,0	- 0,9	0,0	0,0	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	1,5	0,0	0,1	0,0	0,0	1,2	0,2	0,0	0,0
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes	800,9	317,6	307,0	132,2	17,4	12,3	12,5	0,0	1,9
Buchwert zum 31.12.2018	10.709,0	4.607,3	3.296,8	2.212,1	164,5	209,4	184,9	3,4	30,5

in Mio. €

Bewertungsergebnis zum 31.12.2018:	800,9
- hierauf entfallen auf per 31.12.2018 im Bestand befindliche Immobilien:	800,9
- hierauf entfallen auf per 31.12.2018 abgegangene Immobilien:	0,0

Am 18. Juni 2019 wurde der Verkauf eines Immobilienportfolios mit 2.671 Wohneinheiten beurkundet. Aus der Neubewertung des Immobilienportfolios ergab sich ein Verlust aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 2,2 Mio. Euro. Der Buchwertabgang wird mit wirtschaftlichem Übergang zum 1. Oktober 2019 erfolgen.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zuletzt zum 30. Juni 2019. Zum 30. September 2019 wurde keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 verwiesen.

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von der LEG Immo beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Soweit notwendig, erfolgt eine Neubewertung des Immobilienbestandes. Die Ergebnisse dieser Prüfung erforderten zum 30. September 2019 keine Wertanpassung. Die Wertentwicklung durch unsere umfangreichen Modernisierungen ist dabei allerdings reflektiert und durch die aktivierten Modernisierungskosten dargestellt.

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum 30. Juni 2019 und 31. Dezember 2018:

T29

Bewertungsparameter zum 30. Juni 2019

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (in Mio. €)	Bewertungstechnik	Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit			stabilisierte Leerstandsquote %		
			min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
			Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	4.882	DCF	3,64	7,89	13,29	6,35	11,89	16,19	86	303	462	1,0	1,8	9,0
Stabile Märkte	3.438	DCF	2,34	6,25	9,26	5,67	11,98	17,22	129	300	462	1,5	2,9	9,0
Märkte mit höheren Renditen	2.183	DCF	0,26	5,80	8,57	8,45	11,99	15,45	182	300	462	1,5	4,1	9,0
Außerhalb NRW	166	DCF	4,12	7,04	9,63	8,30	12,03	12,88	272	300	462	1,5	2,1	4,5
Gewerbeimmobilien	213	DCF	1,00	7,51	27,00	4,46	7,32	15,37	4	277	6.046	1,0	2,5	8,0
Erbbaurechte	107	DCF												
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	204	DCF												
Unbebaute Flächen	32	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren												
Gesamt Portfolio (IAS 40) ¹	11.225	DCF	0,57	5,42	34,29	4,46	11,90	17,22	4	301	6.046	1,0	3,0	9,0

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

¹ Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2019 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 152,2 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

T30

Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2018²

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (in Mio. €)	Bewertungstechnik	Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit			stabilisierte Leerstandsquote %		
			min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
			Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	4.611	DCF	2,84	7,76	13,21	6,35	11,77	16,05	86	300	458	1,0	1,8	9,0
Stabile Märkte	3.297	DCF	2,24	6,12	8,99	9,04	11,83	15,35	202	297	457	1,5	3,0	9,0
Märkte mit höheren Renditen	2.212	DCF	0,27	5,69	8,35	8,13	11,83	15,06	211	297	457	1,5	4,2	9,0
Außerhalb NRW	165	DCF	4,12	6,86	9,10	8,24	11,91	12,88	270	297	457	1,5	2,1	4,5
Gewerbeimmobilien	208	DCF	1,00	7,50	27,00	4,46	7,29	15,37	10	269	5.277	1,0	2,6	8,0
Erbbaurechte	0	DCF												
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	185	DCF												
Unbebaute Flächen	31	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren												
Gesamt Portfolio (IAS 40)¹	10.709	DCF	0,57	5,36	34,29	4,46	11,76	16,05	10	298	5.277	1,0	3,1	9,0

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

¹ Darüber hinaus bestanden zum 31.12.2018 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 20,3 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Im veröffentlichten IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2018 wurden die Bewertungsparameter in qm gewichtet; fortan werden die Bewertungsparameter in Einheiten gewichtet.

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 Konzerneigenkapitals ist aus der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Durch die Erstanwendung des IFRS 16 wird grundsätzlich für alle Mietverhältnisse, bei denen die LEG-Gruppe Leasingnehmer ist, ein Nutzungsrecht bilanziert. Von der Neuregelung betroffene Vermögensklassen sind angemietete Gebäude (Firmenzentrale in Düsseldorf sowie einzelne Niederlassungsstandorte), Pkws, IT-Peripheriegeräte (Drucker und Kopierer) sowie Software. Die Vermögensklassen des Wärmecontracting sowie der Mess- und Meldetechnik wurden bereits gemäß IAS 17 als finance lease bilanziert. Insgesamt werden zum 30. September 2019 in den Bilanzpositionen Sachanlagen und Immaterielle Vermögenswerte Nutzungsrechte mit folgenden Buchwerten ausgewiesen.

T31

Nutzungsrechte Leasing

in Mio. €	30.09.2019
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	6,4
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	19,3
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,6
Sachanlagen	30,3
Nutzungsrechte Software	0,6
Immaterielle Vermögenswerte	0,6

Im Berichtszeitraum sind weitere Nutzungsrechte in Höhe von 5,0 Mio. Euro zugegangen.

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T32

Finanzschulden

in Mio. €	30.09.2019	31.12.2018
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	4.496,6	4.575,0
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	80,6	23,1
Finanzschulden	4.577,2	4.598,1

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

Zum 30. September 2019 reduzierte die Wandlung der ehemals ausstehenden Wandelanleihe die Finanzschulden um 277,5 Mio. Euro. Zum Stichtag bleibt ein Restkapital von 22,5 Mio. Euro in den Finanzschulden bestehen, da die Wandlung in Aktien teilweise erst nach dem Bilanzstichtag erfolgte. Darüber hinaus führten die Ablösung der Commercial Papers in Höhe von 190,0 Mio. Euro sowie die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von 77,8 Mio. Euro ebenfalls zu einer Reduzierung der Finanzschulden. Gegenläufig wirkten Neuaufnahmen von Commercial Papers in Höhe von 190,0 Mio. Euro und Valutierungen in Höhe von 246,5 Mio. Euro auf die Finanzschulden.

Die Wandlung der ausgegebenen Wandelanleihe führte zu einer Erhöhung des gezeichneten Kapitals in Höhe von 5,4 Mio. Euro sowie zu einer Einstellung in die Kapitalrücklage in Höhe von 546,1 Mio. Euro.

Neben den Darlehensverbindlichkeiten sind in den Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung zum 30. September 2019 eine Wandelanleihe (385,8 Mio. Euro), eine Unternehmensanleihe (500,2 Mio. Euro) sowie der Restbetrag der gewandelten Wandelanleihe (22,5 Mio. Euro) enthalten.

Zum 31. Dezember 2018 wurden Leasingverbindlichkeiten bilanziert, die gemäß IAS 17 ein Finanzierungsleasingverhältnis darstellten. Durch die Erstanwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 sind für bisher als Operate-Leasing eingestufte Vertragsverhältnisse zusätzliche Leasingverbindlichkeiten bilanziert worden.

Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 0,5 Mio. Euro ergeben.

Der wesentliche Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2018 ist, dass aufgrund der Restlaufzeit der Unternehmensanleihe eine Umgliederung vom langfristigen Bereich in den mittelfristigen Bereich erfolgte. Im kurzfristigen Bereich resultiert die Veränderung im Wesentlichen aus der Wandlung der Wandelanleihe.

T33

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

in Mio. €	Restlaufzeit			Summe
	< 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
30.09.2019	248,1	1.698,1	2.550,4	4.496,6
31.12.2018	479,1	920,8	3.175,1	4.575,0

7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

T34

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	01.01.– 30.09.2019	01.01.– 30.09.2018
Nettokaltmieten	439,8	417,0
Ergebnis Betriebs- und Heizkosten	-0,9	-3,3
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-36,9	-37,6
Personalaufwand	-48,8	-45,2
Wertberichtigung Mietforderungen	-5,8	-4,1
Abschreibungen	-7,0	-4,5
Sonstiges	-0,2	-7,1
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	340,2	315,2
Net Operating Income-Marge (in %)	77,4	75,6
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	2,9	4,7
Abschreibungen	7,0	4,5
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	350,1	324,4
Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)	79,6	77,8

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 25,0 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 22,8 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 2,9% zulegen. Außerdem führt die Leasingbilanzierung nach IFRS 16 zu einer Verbesserung des Ergebnisses Betriebs- und Heizkosten (1,3 Mio. Euro) und des Postens Sonstiges (3,2 Mio. Euro) bei gleichzeitig gegenläufiger Erhöhung der Abschreibungsaufwendungen (2,1 Mio. Euro). Die Erhöhung der Personalaufwendungen um 3,6 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf einen höheren Anteil eigen-erstellter Handwerkerleistungen zurückzuführen.

Bei einer im Vergleich zur Mietentwicklung überproportionalen Entwicklung des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung konnte die Net Operating Income (NOI)-Marge gegenüber dem Vergleichszeitraum von 75,6% auf 77,4% gesteigert werden.

Im Berichtszeitraum sind folgende Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen enthalten.

T35

Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	01.01.– 30.09.2019
Nutzungsrechte Gebäude	0,1
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	3,6
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,5
Abschreibungsaufwand Leasing	5,2

Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen geringwertigen Vermögenswert von 0,2 Mio. Euro enthalten.

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

T36

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	01.01.– 30.09.2019	01.01.– 30.09.2018
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	26,7	19,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-26,7	-19,8
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,8	-0,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,8	-0,7

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist zum 30. Juni 2019 durchgeführt worden. Im dritten Quartal 2019 haben sich im Wesentlichen durch die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte entsprechend IFRS 5 geringe Veränderungen ergeben.

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 551,6 Mio. Euro. Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. Ankäufen) entspricht dies einem Anstieg von 5,1%.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5-Objekte) liegt zum 30. September 2019 inkl. Ankäufen bei 1.295 Euro/qm (31. Dezember 2018: 1.198 Euro/qm).

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

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T37

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10,1	-10,2
Personalaufwand	-24,4	-19,6
Bezogene Leistungen	-0,9	-0,7
Abschreibungen	-2,6	-1,2
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-38,0	-31,7
Abschreibungen	2,6	1,2
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	12,0	5,8
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-23,3	-24,7

Der Anstieg des Personalaufwands resultiert im Wesentlichen aus Abfindungszahlungen.

Durch die Erstanwendung des IFRS 16 sind die Abschreibungen gegenüber dem Vergleichszeitraum angestiegen. Im Berichtszeitraum sind folgende Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen enthalten.

T38

Abschreibungsaufwand Leasing

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

Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum leicht zurückgegangen.

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

T39

Zinserträge

in Mio. €	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
Übrige Zinserträge	0,2	0,5
Zinserträge	0,2	0,5

T40

Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-50,9	-50,9
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-29,5	-9,2
Vorfälligkeitsentschädigungen	-2,4	-0,1
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-5,8	-8,6
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-1,9	-1,8
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,7	-0,8
Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasing	-1,6	-0,7
Übrige Zinsaufwendungen	0,1	0,1
Zinsaufwendungen	-92,7	-72,0

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um 20,3 Mio. Euro auf 29,5 Mio. Euro. Wesentlicher Treiber dieses Anstiegs ist die Wandlung der ehemals ausstehenden Wandelanleihe in Höhe von 17,7 Mio. Euro. Des Weiteren erhöhten vorzeitige Rückzahlungen von Bank- und Förderdarlehen den Zinsaufwand aus Darlehensamortisation um 2,5 Mio. Euro.

Der Anstieg der Vorfälligkeitsentschädigungen auf 2,4 Mio. Euro resultiert aus der vorzeitigen Rückzahlung von Bank- und Förderdarlehen.

Die Refinanzierungen und die damit verbundene Ablösung von Derivaten im Geschäftsjahr 2018 führten im Berichtszeitraum zu einer Reduzierung der Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten um 2,8 Mio. Euro.

Der Anstieg der Zinsaufwendungen aus Leasing um 0,9 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum ist auf die Erstanwendung des IFRS 16 zurückzuführen.

Ertragsteuern

T41

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
Laufende Ertragsteuern	-13,0	-5,0
Latente Steuern	-169,0	-138,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-182,0	-143,6

Zum 30. September 2019 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 22,8% gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 23,4%).

In den laufenden Ertragsteuern sind zum 30.09.2019 in Höhe von 1,4 Mio. Euro periodenfremde Steuern enthalten (Vergleichsperiode: 0,1 Mio. Euro).

Ergebnis je Aktie

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

Ergebnis je Aktie gemäß IAS 33

T42

Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	486,2	405,1
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	63.426.930	63.188.185
Ergebnis je Aktie unverwässert in €	7,67	6,41

T43

Ergebnis je Aktie – verwässert

	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	486,2	405,1
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern	2,0	2,9
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihe nach Steuern	88,4	49,6
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	13,9	5,7
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	590,5	463,3
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	63.426.930	63.188.185
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihe	9.020.694	9.022.414
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	72.447.624	72.210.599
Zwischenergebnis	8,15	6,42
Ergebnis je Aktie verwässert in €	7,67	6,41

Die LEG Immo hat am 2. September 2019 bekannt gegeben, dass sie von ihrem vorzeitigen Rückzahlungsrecht der Wandelanleihe 2014/2021 Gebrauch macht. Es hat daraufhin eine vollständige Wandlung durch die Anleihegläubiger stattgefunden. Bis zum 30. September 2019 sind 5.385.031 neue Aktien entstanden.

Per 30. September 2019 hat die LEG Immo potenzielle Stammaktien aus Wandelschuldverschreibungen ausstehend, welche die Inhaber der Anleihen zum Tausch gegen bis zu 3,8 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 der Bewertung des eingebetteten Derivats sind die potenziellen Stammaktien aus der Wandelschuldverschreibung nicht verwässernd im Sinne von IAS 33.41 zum 30. September 2018.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis je Aktie zum 30. September 2018.

8. Finanzinstrumente

In der nachfolgenden Tabelle sind die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und -klassen dargestellt. Dabei werden auch die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Leasing sowie die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IFRS 9 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nicht finanziellen Vermögenswerte und nicht finanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 sind.

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

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

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

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

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

T44

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2019

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.09.2019	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IAS 17)	Zeitwert 30.09.2019
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	20,8				20,8
Derivate im Hedge Accounting	–				–
AC	11,4	11,4			11,4
FVtPL	9,4		9,4		9,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	76,3				76,3
AC	39,3	39,3			39,3
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	37,0				37,0
Flüssige Mittel	382,3				382,3
AC	382,3	382,3			382,3
Summe	479,4	433,0	9,4		479,4
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
AC	433,0	433,0			433,0
FVtPL	9,4		9,4		9,4

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at Amortized Cost

HFT = Held for Trading

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.09.2019	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IAS 17)	Zeitwert 30.09.2019
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
Passiva					
Finanzschulden	– 4.577,2				– 4.648,0
FLAC	– 4.496,6	– 4.496,6			– 4.648,0
Sonstige Schulden	– 543,8				– 543,3
FLAC	– 124,1	– 124,1			– 123,6
Derivate HFT	– 79,6		– 79,6		– 79,6
Derivate im Hedge Accounting	– 52,8				– 52,8
Sonstige nicht finanzielle Schulden	– 287,3				– 287,3
Summe	– 5.121,0	– 4.620,7	– 79,6	–	– 5.191,3
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
FLAC	– 4.620,7	– 4.620,7			– 4.771,6
Derivate HFT	– 79,6		– 79,6		– 79,6

T4.5

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2018

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2018	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IAS 17)	Zeitwert 31.12.2018
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10,7				10,7
Derivate im Hedge Accounting	–				–
AC	1,5	1,5			1,5 ¹
FVtPL	9,2		9,2		9,2 ¹
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	47,7				47,7
AC	38,1	38,1			38,1
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	9,6				9,6
Flüssige Mittel	233,6				233,6
AC	233,6	233,6			233,6
Summe	292,0	273,2	9,2		292,0
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
AC	273,2	271,8			271,8
FVtPL	9,2		9,2		9,2

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at Amortized Cost

HFT = Held for Trading

¹ Vorjahreszahl angepasst

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2018	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IAS 17)	Zeitwert 31.12.2018
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
Passiva					
Finanzschulden	– 4.598,1				– 4.747,4
FLAC	– 4.575,0	– 4.575,0			– 4.724,0
Schulden aus Leasingfinanzierung	– 23,1			– 23,1	– 23,4
Sonstige Schulden	– 530,8				– 530,3
FLAC	– 109,4	– 109,4			– 108,9
Derivate HFT	– 262,2		– 262,2		– 262,2
Derivate im Hedge Accounting	– 20,8				– 20,8
Sonstige nicht finanzielle Schulden	– 138,4				– 138,4
Summe	– 5.128,9	– 4.684,4	– 262,2	– 23,1	– 5.277,7
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
FLAC	– 4.684,4	– 4.684,4			– 4.832,9
Derivate HFT	– 262,2		– 262,2		– 262,2

9. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Hinsichtlich der Darstellung der IFRS 2-Programme der LTI-Vorstands-anstellungsverträge verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018.

Leistungen aus Anlass der Beendigung der Vorstandstätigkeit

Zum 29. Mai 2019 wurde das Mandat von Thomas Hegel als Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG einvernehmlich beendet. Aufgrund des noch bis Ende Januar 2021 laufenden Anstellungsvertrags erhielt Thomas Hegel eine Abfindungszahlung für die entgehende Fixvergütung in Höhe von 0,7 Mio. Euro. Die Ansprüche aus Nebenleistungen werden mit 53 Tsd. Euro abgegolten. Der auf den Zeitraum 30. Mai 2019 bis Dezember 2019 entfallende STI sowie der STI 2020 und STI 2021 wurden mit einer Zielerreichung von 100 % auf einen Betrag von 0,6 Mio. Euro festgelegt. Die im Rahmen der Abfindungsvereinbarung vorzeitig auf unverfallbar gestellten LTI-Ansprüche in Höhe von 1,7 Mio. Euro werden weiterhin als IFRS 2-Sachverhalt klassifiziert.

Zum 31. August 2019 wurde das Mandat von Eckhard Schultz als Mitglied des Vorstands der LEG Immobilien AG einvernehmlich beendet. Aufgrund des noch bis Ende Januar 2021 laufenden Anstellungsvertrags erhielt Eckhard Schultz eine Abfindungszahlung für die entgehende Fixvergütung in Höhe von 0,8 Mio. Euro. Die Ansprüche aus Nebenleistungen werden mit 25 Tsd. Euro abgegolten. Die betriebliche Altersversorgung wird bis 31. Dezember 2019 von der Gesellschaft übernommen. Der Versorgungsaufwand beträgt 20 Tsd. Euro. Der auf den Zeitraum September 2019 bis Dezember 2019 entfallende STI sowie der STI 2020 und STI 2021 wurden mit einer Zielerreichung von 100 % auf einen Betrag von 0,5 Mio. Euro festgelegt. Die im Rahmen der Abfindungsvereinbarung vorzeitig auf unverfallbar gestellten LTI-Ansprüche in Höhe von 1,6 Mio. Euro werden weiterhin als IFRS 2-Sachverhalt klassifiziert.

10. Sonstiges

Zum 30. September 2019 ergaben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2018 keine wesentlichen Veränderungen im Bereich der Eventualverbindlichkeiten.

11. Vorstand und Aufsichtsrat

In der Zusammensetzung des Aufsichtsrats ergaben sich bis zum 30. September 2019 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2018.

In der Zusammensetzung des Vorstands ergaben sich folgende Veränderungen:

Thomas Hegel ist mit Abschluss der Hauptversammlung am 29. Mai 2019 aus dem Vorstand der LEG Immobilien AG ausgeschieden. Der Aufsichtsrat hat Lars von Lackum seit dem 1. Juni 2019 zum CEO bestellt. Die Funktion des COO hat Dr. Volker Wiegel zum 1. Juni 2019 übernommen.

Eckhard Schultz ist zum 31. August 2019 aus dem Vorstand der LEG Immobilien AG ausgeschieden. Die Verantwortung für das Finanzressort hat der Vorstandsvorsitzende Lars von Lackum seither zusätzlich zu seinen bisherigen Aufgaben übernommen.

12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Portfolioankauf 1

Am 1. August 2019 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 276 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 1,2 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,36 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 1,6 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. November 2019. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Portfolioankauf 2

Am 2. August 2019 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 751 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 3,5 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,28 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 1,3 %. Der wirtschaftliche

Übergang erfolgte für 573 Einheiten zum 1. November 2019. Für die restlichen 178 Einheiten wird der wirtschaftliche Übergang voraussichtlich zum 1. Dezember 2019 erfolgen. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Portfolioankauf 3

Am 8. November 2019 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 2.264 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 10,2 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 6,03 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 1,6 %. Unter Vorbehalt der kartellrechtlichen Zustimmung wird der wirtschaftliche Übergang zum 1. Januar 2020 erfolgen. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Am 15. Oktober 2019 hat die LEG Immo eine Namensschuldverschreibung in Höhe von 50 Mio. Euro mit einer Laufzeit von 25 Jahren und einer Rendite von 2,0 % platziert.

Am 24. Oktober 2019 wurden Anteile an Geldmarktfonds in Höhe von 40,0 Mio. Euro erworben und am 31. Oktober 2019 wieder veräußert.

Am 15. November 2019 hat die LEG Immobilien AG ein European Medium Term Note (EMTN) Programm aufgelegt.

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. September 2019 keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 15. November 2019

LEG Immobilien AG
Der Vorstand

Lars von Lackum, Köln
(CEO)

Dr. Volker Wiegel, Düsseldorf
(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 15. November 2019

LEG Immobilien AG, Düsseldorf
Der Vorstand

Lars von Lackum
(CEO)

Dr. Volker Wiegel
(COO)

Finanzkalender 2019/2020

LEG-Finanzkalender 2019/2020

Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. September 2019	15. November 2019
Veröffentlichung Geschäftsbericht 2019	9. März 2020
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2020	8. Mai 2020
Ordentliche Hauptversammlung, Düsseldorf	20. Mai 2020
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2020	7. August 2020
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2020	12. November 2020

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

Kontakt & Impressum

HERAUSGEBER

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

KONTAKT

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

VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Der Quartalsbericht zum 30. September 2019 liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

LEG
gewohnt gut.

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