

GROW FOR IT!
WACHSTUM FÜR
WERTSTEIGERUNG
QUARTALSBERICHT
ZUM 30.09.2015

KENNZAHLEN

T1 – Kennzahlen

		Q3 2015	Q3 2014	+/- %/bp	01.01.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2014	+/- %/bp
ERTRAGSLAGE							
Nettokaltmieten	Mio. €	110,5	97,6	13,2	325,3	286,6	13,5
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	83,3	73,6	13,2	242,4	213,1	13,7
EBITDA	Mio. €	71,8	63,0	14,0	217,1	188,8	15,0
EBITDA bereinigt	Mio. €	78,0	66,3	17,6	225,4	195,5	15,3
EBT	Mio. €	-4,6	17,5	-	-9,8	94,7	-
Periodenergebnis	Mio. €	-11,6	13,3	-	-21,9	68,2	-
FFO I	Mio. €	57,1	42,4	34,7	158,5	124,0	27,8
FFO I pro Aktie	€	0,98	0,80	22,5	2,76	2,34	17,9
FFO II	Mio. €	56,6	42,4	33,5	159,2	123,7	28,7
FFO II pro Aktie	€	0,97	0,80	21,3	2,77	2,30	20,4
AFFO	Mio. €	39,6	31,9	24,1	125,0	97,3	28,5
AFFO pro Aktie	€	0,68	0,60	13,3	2,17	1,84	17,9

		30.09.2015	30.09.2014	+/- %/bp
PORTFOLIO				
Wohneinheiten		109.602	97.487	12,4
Ist-Miete	€/qm	5,19	5,10	1,8
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	5,22	5,09	2,5
EPRA-Leerstandsquote	%	3,2	3,2	-2 bp
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	3,2	3,1	2 bp

		30.09.2015	31.12.2014	+/- %/bp
BILANZ				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	6.093,5	5.914,3	3,0
Liquide Mittel	Mio. €	378,2	129,9	191,1
Eigenkapital	Mio. €	2.426,8	2.490,4 ¹	-2,6
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	3.344,3	2.960,3	13,0
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	492,9	413,8	19,1
LTV	%	48,3	47,3	100 bp
Eigenkapitalquote	%	36,1	39,5	-340 bp
EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	3.378,2	3.294,7	2,5
EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	53,29	53,10	0,4

bp = Basispunkte

¹ Anpassung aufgrund Finalisierung Kaufpreisallokation Vitus

INHALT

Kennzahlen II		
AN DIE AKTIONÄRE 2		
Vorwort des Vorstands 2		
Aktie 4		
Portfolio 6		
ZWISCHEN- LAGEBERICHT 11		
Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 12		
Nachtragsbericht 25		
Risiko- und Chancenbericht 26		
Prognosebericht 26		
		KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS 27
		Konzernbilanz 28
		Konzern- gesamtergebnisrechnung 29
		Konzern- eigenkapitalveränderungs- rechnung 30
		Konzern- kapitalflussrechnung 31
		Ausgewählte erläuternde Anhangangaben 32
		Versicherung der gesetzlichen Vertreter 45
		WEITERE INFORMATIONEN 46
		Tabellen- und Grafikverzeichnis 47
		Finanzkalender 2015/2016/ Kontakt & Impressum 48

VORWORT DES VORSTANDS

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

die LEG kann erneut auf eine erfreuliche Geschäftsentwicklung im dritten Quartal 2015 verweisen. Das zeitweilig herausragende Ereignis war aber sicherlich die Ankündigung eines Übernahmeangebots. Die Grundsatzvereinbarung über einen geplanten Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen AG wurde jedoch am 21. Oktober 2015 einvernehmlich beendet. LEG wird die erfolgreiche Wachstumsstrategie auf eigenständiger Basis fortsetzen. Hierzu zählt vor allem der kontinuierliche Ausbau unseres regional fokussierten Portfolios. Seitens unserer Investoren haben wir in den zurückliegenden Wochen zahlreiche positive Rückmeldungen zu unserer Strategie und unserer Geschäftsentwicklung erhalten. Ein Beleg dafür, dass wir den richtigen Weg eingeschlagen haben. Wir setzen auf die exzellente Performance unserer Bewirtschaftungsplattform in einem attraktiven Markt, eine führende operative Profitabilität, hohe Kapitaldisziplin und wertsteigernde Akquisitionen mit hohem Synergiepotenzial. An diesem Erfolgsmodell werden wir festhalten und unsere Wachstumsstrategie weiter mit Entschlossenheit umsetzen. Die jüngste Einigung über den Erwerb von rund 13.800 Wohneinheiten ist Beleg für die Stärke unserer Wachstumsstrategie.

Dass sich unsere Strategie bewährt hat, zeigt sich auch in der positiven Entwicklung unserer aktuellen Kennzahlen: In den ersten neun Monaten konnte die Nettokaltmiete gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 13,5 % auf 325,3 Mio. Euro gesteigert werden. Das organische Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche lag bei 2,5 %. Im frei finanzierten Bestand, der rund zwei Drittel des Portfolios ausmacht, konnte sogar ein Wachstum von 3,5 % erzielt werden, was erneut die herausragende Bewirtschaftungskompetenz der LEG unterstreicht. Für das gesamte Portfolio streben wir zum Geschäftsjahresende 2015 weiterhin ein like-for-like Mietwachstum von 2,4 % bis 2,6 % an. Die EPRA-Leerstandsquote, die im Vorjahresvergleich mit 3,2 % (like-for-like) stabil geblieben ist, soll sich bis Ende Dezember 2015 planmäßig auf 2,8 % reduzieren.

Um die Qualität unseres Portfolios zu erhalten und zu erhöhen, wurden in den ersten neun Monaten 70,0 Mio. Euro bzw. 9,9 Euro pro qm in den Immobilienbestand investiert. Davon entfielen 48 % auf wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen. Im vierten Quartal ist mit einem überproportionalen Anstieg der Investitionen zu rechnen, so dass wir für das Geschäftsjahr 2015 unverändert von Investitionen in Höhe von 15 Euro pro qm ausgehen. Die Capex-Aktivierungsquote soll dabei rund 50 % erreichen.

Das organische Wachstum, die Effekte aus Akquisitionen, sinkende Zinsaufwendungen sowie die nachhaltige Kostendisziplin der LEG haben zu einem deutlichen Gewinnwachstum geführt. Der FFO I als wesentliche finanzielle Kennzahl stieg um 27,8 % auf 158,5 Mio. Euro. Die hohe operative Profitabilität der LEG spiegelt sich auch in der Adjusted EBITDA-Marge von 69,3 % wider.

Der EPRA NAV (bereinigt um Goodwill) stieg zum 30. September 2015 auf 52,87 Euro je Aktie. Unter Berücksichtigung der ausgeschütteten Dividende von 1,96 je Aktie entspricht dies einem Anstieg um 4,1% gegenüber dem Bilanzstichtag. Die Neubewertung des Portfolios, die den wesentlichen Treiber für das NAV-Wachstum darstellt, wird turnusgemäß zum Geschäftsjahresende stattfinden.

Mit einem niedrigen Verschuldungsgrad (LTV) von 48,3% setzt die LEG unverändert auf eine starke Bilanz. Die LEG setzt auf eine forcierte Fortsetzung der fokussierten Wachstumsstrategie. Im Jahresverlauf konnten wir bislang eine Einigung über den Erwerb von rund 20.000 Wohneinheiten erzielen. Unser Effizienzsteigerungsprogramm konnte die ursprünglichen Zielsetzungen übertreffen und das jährliche Einsparvolumen liegt ab 2017 nun bei rund 10 Mio. Euro. In Verbindung mit den Skaleneffekten aus den Akquisitionen kann so das Ziel für die EBITDA-Marge von 71% auf 72% angehoben und die führende Profitabilität weiter ausgebaut werden.

Die bisherige Geschäftsentwicklung zeigt, dass LEG gut positioniert ist, die gesetzten Ziele für das laufende Jahr und für 2016 zu erreichen. Daher bestätigen wir unsere Prognose, im Geschäftsjahr 2015 einen FFO I in der Bandbreite von 200 bis 204 Mio. Euro zu erzielen. Für 2016 erwarten wir nun einen Anstieg des FFO I auf 254 Mio. Euro bis 259 Mio. Euro (vorher: 233 bis 238 Mio. Euro). Auch für 2017 geht die LEG von einer Fortsetzung des dynamischen Wachstums mit einem Anstieg auf 279 Mio. Euro bis 284 Mio. Euro aus. Zusätzliche Effekte aus geplanten zukünftigen Akquisitionen sind in dieser Prognose noch nicht berücksichtigt.

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

Düsseldorf, im November 2015



THOMAS HEGEL
Vorstandsvorsitzender, CEO



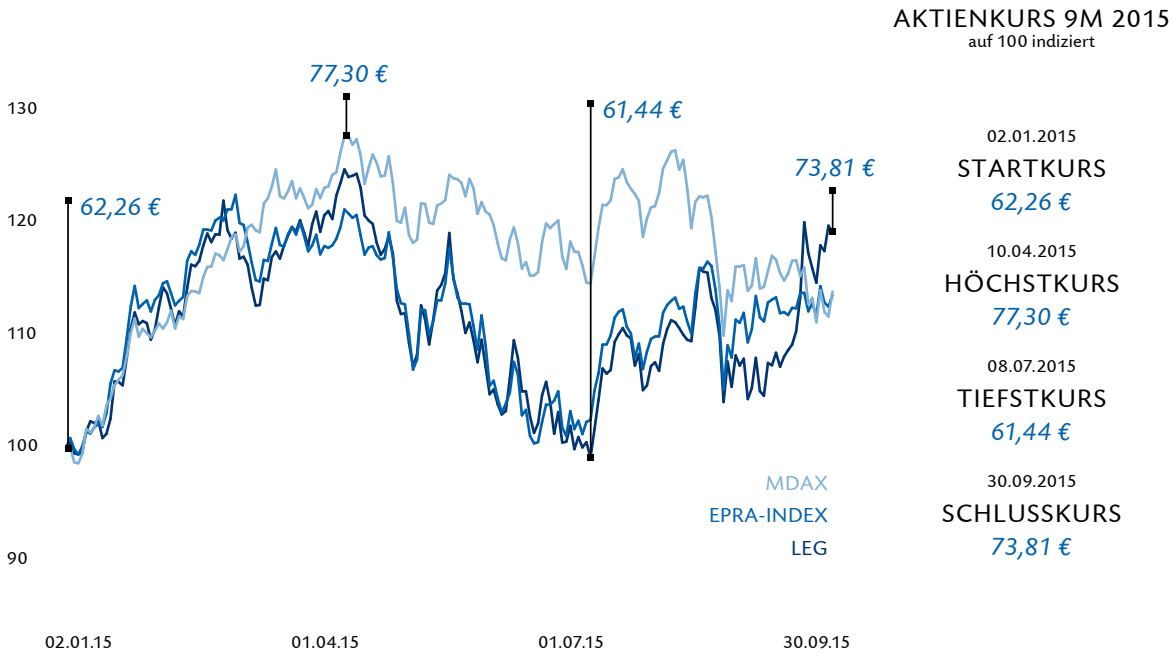
ECKHARD SCHULTZ
Finanzvorstand, CFO



HOLGER HENTSCHEL
Vorstandsmitglied, COO

AKTIE

G1 – Aktienkursentwicklung



Der deutsche Aktienmarkt wurde im dritten Quartal 2015 durch die Konjunkturschwäche in China und die negative Performance einiger DAX-Werte stark beeinträchtigt. Entsprechend fiel der Leitindex im Drei-Monats-Zeitraum um 11,7%. Deutlich positiv entwickelten sich hingegen die Immobilienwerte. Die LEG-Aktie konnte einen Kursgewinn von 18,4% verzeichnen.

Ein wesentlicher Auslöser für die Abwärtsbewegung der Aktienmärkte im Sommer 2015 war die Sorge um eine anhaltende Abschwächung der Konjunktur in China und deren negative Folgen für die Weltwirtschaft. Der DAX wurde zudem durch die unternehmens- bzw. branchenspezifischen Kurseinbrüche bei Volkswagen und Energieversorgern belastet. Insgesamt musste der deutsche Leitindex im Quartalszeitraum einen Rückgang um insgesamt 11,7% auf 9.660 Punkte zum Quartalsende hinnehmen und unterschritt dabei zeitweilig die Marke von 9.500 Punkten.

Die Immobilienwerte entwickelten sich deutlich besser als der Gesamtmarkt. Sie profitierten weiterhin vom anhaltenden Niedrigzinsumfeld. Die Renditen für 10-jährige deutsche Staatsanleihen entwickelten sich rückläufig von 0,76% auf 0,59%. Die LEG-Aktie konnte ein Plus von 18,4% verzeichnen und übertraf damit den Vergleichsindex FTSE EPRA/NAREIT Germany, der um 12,5% zulegte. Wesentlicher kursbeeinflussender Faktor war für die LEG-Aktie auch die Ankündigung eines Übernahmeangebots am 20. September 2015.

Fortsetzung der eigenständigen Wachstumsstrategie

Die LEG setzt ihre erfolgreiche Wachstumsstrategie auf eigenständiger Basis fort. Die Grundsatzvereinbarung über einen Zusammenschluss, die LEG Immobilien AG und Deutsche Wohnen AG am 20. September 2015 getroffen hatten, wurde am 21. Oktober 2015 einvernehmlich beendet. Die LEG wird auf der Basis ihres starken wirtschaftlichen Fundaments ihre bewährte Strategie eigenständig weiterverfolgen und insbesondere den kontinuierlichen Ausbau des regional fokussierten Portfolios weiter vorantreiben.

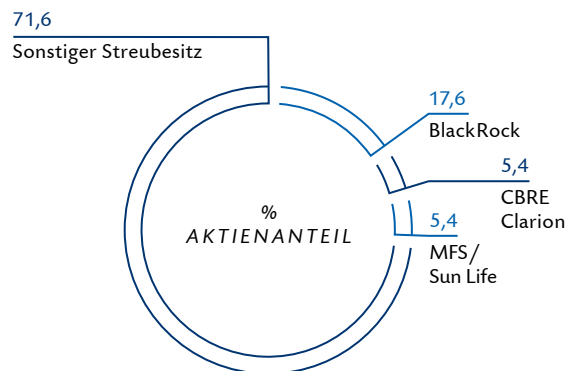
Analystencoverage

Aktuell wird die LEG-Aktie von 20 Analysten internationaler Investmenthäuser aktiv beobachtet. Die Coverage hat sich damit weiter erhöht und spiegelt auch das große Interesse der Investoren wider. Die Einschätzungen der Analysten zur zukünftigen Entwicklung der LEG-Aktie sind überwiegend positiv. Zum Stichtag 30. September 2015 lag der Mittelwert der Kursziele bei 76 Euro. Eine aktuelle Übersicht der Analystenempfehlungen und Kursziele steht auf der LEG-Website unter www.leg-wohnen.de/unternehmen/investor-relations/aktie/analystenempfehlung/ zur Verfügung.

T2 – Kennzahlen der Aktie

Börsenkürzel	LEG
WKN	LEG111
ISIN	DE000LEG1110
Anzahl der Aktien	58.259.788
Erstnotiz	1. Februar 2013
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	MDAX, FTSE EPRA/NAREIT, GPR Indizes, Stoxx Europe 600
Stichtagskurs (30. September 2015)	73,81 €
Marktkapitalisierung (30. September 2015)	4.300,15 Mio. €
Streubesitz (30. September 2015)	100 %
Gewichtung im MDAX (30. September 2015)	2,95 %
Gewichtung im EPRA Europe (30. September 2015)	2,18 %
Durchschnittliches Tages-Handelsvolumen (9M 2015)	194.117 Stück
Höchstkurs (9M 2015)	77,30 €
Tiefstkurs (9M 2015)	61,44 €

G2 – Aktionärsstruktur



PORTFOLIO

Zum 30. September 2015 umfasste das Portfolio der LEG Immobilien AG 109.602 Wohneinheiten, 1.055 Gewerbeeinheiten sowie 27.057 Garagen und Stellplätze. Die Bestände verteilen sich auf rund 170 Standorte in Nordrhein-Westfalen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 64 qm mit drei Zimmern. Die Gebäude umfassen im Durchschnitt sieben Wohneinheiten und erstrecken sich über drei Geschosse.

Die LEG in Nordrhein-Westfalen nach Marktsegmenten



Portfoliosegmentierung

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

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

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

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

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

Performance des LEG-Portfolios

Operative Entwicklung (Mieten, Leerstandsquote)

Im dritten Quartal 2015 konnte der LEG-Bestand durch Ankäufe um insgesamt 2.374 Wohneinheiten ausgebaut werden. Der Schwerpunkt lag dabei auf dem Segment Stabile Märkte. Demgegenüber stand der portfoliostراتيجية Verkauf von 473 Wohneinheiten an Einzelstandorten. Weitere Veränderungen führten im dritten Quartal 2015 zu einem Gesamt-Wohnungsbestand von 109.602 Wohneinheiten, 1.055 Gewerbeeinheiten sowie 27.057 Garagen und Stellplätzen.

Das organische Mietwachstum entwickelte sich weiterhin erfreulich. Die Ist-Miete je qm auf vergleichbarer Fläche (ohne Neuvermietungen) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 2,5 % auf 5,22 Euro. Die monatliche Ist-Miete des Gesamt-Bestandes lag bei 5,19 Euro je qm.

Im frei finanzierten Segment konnte nach den ersten neun Monaten ein Mietwachstum um 3,5 % auf 5,55 Euro je qm (like-for-like) verzeichnet werden. Dabei stieg die Miete in den Wachstumsmärkten im Vergleich zum 30. September 2014 um 3,9 % auf 6,34 Euro je qm (like-for-like). In den stabilen Märkten betrug der Zuwachs 3,0 % auf 5,19 Euro je qm (like-for-like). Im Marktsegment mit höheren Renditen konnte eine deutliche Steigerung von 3,3 % auf 5,04 Euro je qm (like-for-like) realisiert werden.

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen hat sich die durchschnittlich erzielte Miete um 0,6 % auf 4,66 Euro je qm (like-for-like) erhöht.

Die Vermietungsquote blieb mit 96,8 % (like-for-like) im Jahresvergleich stabil. Zum Stichtag 30. September 2015 lag die Anzahl der leerstehenden Wohnungen bei 3.089 Einheiten (like-for-like) und unter Berücksichtigung der Akquisitionen bei 3.529 Einheiten (absolut).

In den Wachstumsmärkten konnte aufgrund der anhaltenden starken Nachfrage eine hohe Vermietungsquote von 98,7 % (like-for-like) erzielt werden. In den stabilen Märkten belief sich der EPRA-Leerstand auf 3,7 % (like-for-like), in den Märkten mit höheren Renditen lag die EPRA-Leerstandsquote noch bei 5,3 % (like-for-like). Insgesamt wird für das Geschäftsjahr 2015 unverändert eine sehr niedrige EPRA-Leerstandsquote erwartet, die zum Vorjahr stabil bleiben sollte (Vergleichswert 2014: 2,8 %).

T3 – Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	30.09.2015				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %
WACHSTUMSMÄRKTE	33.561	30,6	2.223.385	5,83	1,4
Kreis Mettmann	8.238	7,5	570.710	5,82	1,6
Münster	6.078	5,5	403.626	6,18	0,3
Düsseldorf	3.509	3,2	227.482	6,28	1,0
Sonstige Standorte	15.736	14,4	1.021.567	5,58	2,0
STABILE MÄRKTE	44.148	40,3	2.827.182	4,91	3,5
Dortmund	12.543	11,4	820.529	4,79	2,4
Mönchengladbach	6.049	5,5	383.259	4,92	2,3
Hamm	3.974	3,6	239.782	4,75	1,7
Sonstige Standorte	21.582	19,7	1.383.612	5,02	4,8
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	30.436	27,8	1.879.762	4,80	5,3
Kreis Recklinghausen	6.554	6,0	408.611	4,83	7,4
Duisburg	6.656	6,1	412.439	5,00	4,8
Märkischer Kreis	4.679	4,3	287.067	4,61	2,9
Sonstige Standorte	12.547	11,4	771.645	4,74	5,4
AUSSERHALB VON NRW	1.457	1,3	96.230	5,46	1,3
GESAMT	109.602	100,0	7.026.559	5,19	3,2

T4 – Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte		
		30.09.2015	30.06.2015	30.09.2014	30.09.2015	30.06.2015	30.09.2014
Wohnungen preisgebunden							
Anzahl		11.574	11.574	11.210	14.988	15.273	14.566
Fläche	qm	806.186	806.186	777.405	1.026.247	1.044.455	995.582
Ist-Miete	€/qm	5,03	5,03	5,01	4,54	4,53	4,49
EPRA-Leerstandsquote	%	0,8	1,1	1,1	3,1	3,3	3,8
Wohnungen frei finanziert							
Anzahl		21.987	22.000	20.492	29.160	27.365	21.462
Fläche	qm	1.417.198	1.418.086	1.313.420	1.800.935	1.685.952	1.310.388
Ist-Miete	€/qm	6,28	6,22	6,12	5,13	5,10	5,06
EPRA-Leerstandsquote	%	1,8	1,7	1,4	3,7	4,0	4,1
Wohnungen gesamt							
Anzahl		33.561	33.574	31.702	44.148	42.638	36.028
Fläche	qm	2.223.385	2.224.272	2.090.825	2.827.182	2.730.407	2.305.969
Ist-Miete	€/qm	5,83	5,79	5,71	4,91	4,89	4,81
EPRA-Leerstandsquote	%	1,5	1,5	1,3	3,5	3,7	4,0
Gewerbe gesamt							
Anzahl							
Fläche	qm						
Garagen und Stellplätze gesamt							
Anzahl							
Sonstiges gesamt							
Anzahl							

An die Aktionäre
PORTFOLIO

30.09.2014						Veränderung (Basispunkte) Leerstandsquote like-for-like (30.09.2015)
Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %	Veränderung Ist-Miete in % like-for-like	
31.702	32,5	2.090.825	5,71	1,3	2,8	0
8.088	8,3	560.681	5,70	1,5	2,7	10
6.100	6,3	404.755	6,04	0,5	2,5	-20
3.286	3,4	213.008	6,07	1,0	4,5	10
14.228	14,6	912.381	5,48	1,7	2,4	0
36.028	37,0	2.305.969	4,81	4,0	2,0	-10
12.559	12,9	821.095	4,71	3,2	1,5	-80
310	0,3	21.408	5,33	1,7	2,2	220
3.975	4,1	239.894	4,59	1,7	3,4	0
19.184	19,7	1.223.572	4,92	4,9	2,2	20
28.288	29,0	1.745.547	4,71	5,0	2,4	30
6.567	6,7	410.197	4,73	7,5	2,0	0
5.676	5,8	351.792	4,91	3,5	2,9	130
4.412	4,5	269.730	4,55	2,6	2,5	0
11.633	11,9	713.828	4,66	5,3	2,4	0
1.469	1,5	96.989	5,29	2,2	2,9	-90
97.487	100,0	6.239.331	5,10	3,2	2,5	2

	Märkte mit höheren Renditen			Außerhalb von NRW			Gesamt		
	30.09.2015	30.06.2015	30.09.2014	30.09.2015	30.06.2015	30.09.2014	30.09.2015	30.06.2015	30.09.2014
	8.037	8.065	8.621	108	108	120	34.707	35.020	34.517
qm	534.310	536.442	573.446	8.824	8.824	9.809	2.375.568	2.395.908	2.356.241
€/qm	4,33	4,33	4,29	4,37	4,37	4,33	4,67	4,66	4,62
%	5,8	5,4	5,2	0,7	0,8	0,9	2,8	2,9	3,1
	22.399	21.613	19.667	1.349	1.349	1.349	74.895	72.327	62.970
qm	1.345.452	1.296.999	1.172.101	87.405	87.405	87.181	4.650.991	4.488.442	3.883.090
€/qm	4,98	4,96	4,91	5,57	5,54	5,40	5,45	5,43	5,39
%	5,2	5,3	5,0	1,3	1,6	2,3	3,4	3,4	3,3
	30.436	29.678	28.288	1.457	1.457	1.469	109.602	107.347	97.487
qm	1.879.762	1.833.441	1.745.547	96.230	96.230	96.989	7.026.559	6.884.350	6.239.331
€/qm	4,80	4,78	4,71	5,46	5,43	5,29	5,19	5,16	5,10
%	5,3	5,3	5,0	1,3	1,5	2,2	3,2	3,3	3,2
							1.055	1.059	1.018
qm							183.782	185.248	191.429
							27.057	26.648	23.746
							1.514	1.307	913

Wertentwicklung

Tabelle T5 zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten liegt bei 7,3 % (Mietmultiplikator 13,7x).

Investitionstätigkeit

Für Instandhaltungen sowie für wertsteigernde, aktivierbare Maßnahmen wurden in den ersten neun Monaten 70,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 55,0 Mio. Euro) investiert. Dies entspricht einem durchschnittlichen Investitionsvolumen von rund 9,9 Euro pro qm (Vorjahreszeitraum 8,7 Euro pro qm).

Von den Gesamtinvestitionen der ersten neun Monate entfallen 33,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 26,7 Mio. Euro) auf aktivierbare Maßnahmen (Capex) und 36,5 Mio. Euro auf aufwandsbezogene Instandhaltungsmaßnahmen (Vorjahreszeitraum 28,3 Mio. Euro).

Die Aktivierungsquote liegt bei 47,9 %. Für das Geschäftsjahr 2015 ist geplant, insgesamt rund 15 Euro pro qm zu investieren. Die Aktivierungsquote soll rund 50 % erreichen.

T5 – Marktsegmente

	Wohn- einheiten	Vermögens- wert Wohnen Mio. € ¹	Anteil am Vermögens- wert Wohnen %	Wert/qm (€)	Multiplikator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögens- wert Gewerbe u. a. Mio. € ²	Gesamt- vermögens- wert Mio. €
WACHSTUMSMÄRKTE	33.561	2.372	41%	1.113	16,0x	158	2.530
Kreis Mettmann	8.238	576	10%	1.011	14,7x	66	643
Münster	6.078	534	9%	1.323	17,9x	35	569
Düsseldorf	3.509	277	5%	1.241	16,5x	19	296
Sonstige Standorte	15.736	985	17%	1.053	15,9x	37	1.022
STABILE MÄRKTE	44.148	2.141	37%	732	12,8x	113	2.254
Dortmund	12.543	619	11%	751	13,4x	35	654
Mönchengladbach	6.049	270	5%	703	12,1x	22	292
Hamm	3.974	147	3%	612	10,8x	3	150
Sonstige Standorte	21.582	1.105	19%	749	13,0x	53	1.158
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	30.436	1.206	21%	641	11,8x	47	1.252
Kreis Recklinghausen	6.554	278	5%	647	12,2x	14	292
Duisburg	6.656	287	5%	691	12,1x	11	298
Märkischer Kreis	4.679	166	3%	579	10,8x	2	169
Sonstige Standorte	12.547	474	8%	634	11,7x	19	493
NRW-PORTFOLIO	108.145	5.718	98%	825	13,7x	318	6.036
Portfolio außerhalb NRW	1.457	90	2%	930	14,3x	1	91
GESAMTPORTFOLIO³	109.602	5.808	100%	826	13,7x	319	6.127
Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien							1
Erbbaurechte + unbebaute Flächen							27
Vorräte (IAS 2)							4
Finance Lease (außerhalb der Immobilienbewertung)							3
GESAMTBILANZ⁴							6.161

¹ Davon ausgenommen sind 321 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 268 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 268 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 321 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze sowie eigengenutzte Immobilien.

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

⁴ Darin sind für zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte enthalten: 41,2 Mio. Euro.

DETAILLINDEX ZWISCHENLAGEBERICHT

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	12
Nachtragsbericht	25
Risiko- und Chancenbericht	26
Prognosebericht	26

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

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

Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Berichtszeitraum (1. Januar bis 30. September 2015) und den Vergleichszeitraum (1. Januar bis 30. September 2014) in einer verkürzten Form stellt sich wie folgt dar:

T6 – Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. €	Q3 2015	Q3 2014	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	83,3	73,6	242,4	213,1
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	-	0,7	-0,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,5	-1,0	-0,5	-2,6
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	-	-0,6	0,1	0,0
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-12,9	-11,6	-32,7	-28,4
Andere Erträge	0,2	0,4	0,6	0,6
OPERATIVES ERGEBNIS	69,6	60,8	210,6	182,4
Zinserträge	0,1	0,3	0,6	0,8
Zinsaufwendungen	-32,7	-32,8	-145,9	-93,8
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,0	0,0	2,7	7,2
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-41,6	-10,8	-77,9	-1,9
FINANZERGEBNIS	-74,2	-43,3	-220,5	-87,7
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	-4,6	17,5	-9,8	94,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7,0	-4,2	-12,1	-26,5
PERIODENERGEBNIS	-11,6	13,3	-21,9	68,2

Das operative Ergebnis beträgt im Berichtszeitraum 210,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 182,4 Mio. Euro). Wesentlicher Treiber des um 28,2 Mio. Euro verbesserten operativen Ergebnisses war der Zuwachs der Nettokaltmieten (Anstieg um 38,7 Mio. Euro) im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung. Verkäufe von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zur gezielten Portfoliobereinigung trugen mit einem Veräußerungsergebnis von 0,7 Mio. Euro zur Verbesserung des operativen Ergebnisses bei. Höhere Projektkosten lassen die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen gegenüber dem Vergleichszeitraum um 4,3 Mio. Euro steigen.

Das um 132,8 Mio. Euro verschlechterte Finanzergebnis resultiert im Wesentlichen aus Kosten der Refinanzierung (rund 50 Mio. Euro) sowie der Marktwertänderung der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung (76,7 Mio. Euro).

Im Rückgang der Steuern vom Einkommen und Ertrag zeigen sich insbesondere die geringeren Aufwendungen für latente Steuern (Rückgang um 8,7 Mio. Euro) sowie ein Einmaleffekt von -6,1 Mio. Euro im Vergleichszeitraum.

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

daher ein negatives Periodenergebnis in Höhe von –21,9 Mio. Euro erzielt (Vergleichszeitraum: 68,2 Mio. Euro).

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

T7 – Segmentberichterstattung 01.01. – 30.09.2015

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
GuV-Position				
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	480,9	3,1	-1,9	482,1
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-239,4	-1,0	0,7	-239,7
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	241,5	2,1	-1,2	242,4
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	0,9	-0,2	-	0,7
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	1,3	-1,8	-	-0,5
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,3	24,9	-25,1	0,1
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-27,3	-31,7	26,3	-32,7
Andere Erträge	0,4	0,2	-	0,6
SEGMENTERGEBNIS	217,1	-6,5	-	210,6

Das Segment Wohnen erzielte im Berichtszeitraum ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 217,1 Mio. Euro. Das Segment Sonstiges erzielte ein operatives Segmentergebnis in Höhe von –6,5 Mio. Euro.

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

T8 – Segmentberichterstattung 01.01. – 30.09.2014

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
GuV-Position				
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	425,3	4,3	-1,6	428,0
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-214,6	-1,9	1,6	-214,9
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	210,7	2,4	-	213,1
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-0,1	-0,2	-	-0,3
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,3	-2,3	-	-2,6
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,3	19,9	-20,2	-
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-23,5	-25,1	20,2	-28,4
Andere Erträge	0,4	0,2	-	0,6
SEGMENTERGEBNIS	187,5	-5,1	-	182,4

Das Segment Wohnen erzielte im Vergleichszeitraum ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 187,5 Mio. Euro. Das Segment Sonstiges erzielte ein operatives Segmentergebnis in Höhe von –5,1 Mio. Euro.

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

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

Konzerninterne Transaktionen zwischen den Segmenten werden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T9 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	Q3 2015	Q3 2014	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
Nettokaltmieten	110,5	97,6	325,3	286,6
Ergebnis Betriebskosten/Heizkosten	1,2	0,7	-0,6	1,0
Instandhaltungsaufwand	-13,7	-9,7	-36,5	-28,3
Personalaufwand	-8,6	-7,7	-27,4	-24,4
Wertberichtigung Mietforderungen	-1,4	-1,2	-4,7	-3,6
Abschreibungen	-1,1	-1,0	-3,3	-3,1
Sonstiges	-3,6	-5,1	-10,4	-15,1
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	83,3	73,6	242,4	213,1
NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	75,4	75,4	74,5	74,4
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,6	0,4	1,8	0,9
Abschreibungen	1,1	1,0	3,3	3,1
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	85,0	75,0	247,5	217,1
BEREINIGTE NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	76,9	76,8	76,1	75,8

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 29,3 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 38,7 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten, was einem Anstieg von +13,5% entspricht. Die Miete auf vergleichbarer Fläche in qm konnte im Berichtszeitraum um +2,5% im Jahresvergleich zulegen. Positiv auf das Ergebnis wirkte auch ein steigender Ergebnisbeitrag aus dem Multimediageschäft. Ein gegenläufiger Effekt resultierte aus den um 8,2 Mio. Euro gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen.

In Folge der Ankäufe stiegen die übrigen mengenabhängigen Bewirtschaftungskosten. Die vermietungsbezogenen Personalaufwendungen entwickelten sich mit einem Zuwachs von 12,3% im Jahresvergleich auf 27,4 Mio. Euro dabei unter-

proportional zur Nettokaltmiete. Bereinigt um einmalige Projektkosten konnte die NOI-Marge gegenüber dem Vergleichszeitraum trotz höherer Instandhaltungsaufwendungen von 75,8% auf 76,1% gesteigert werden.

Die LEG-Gruppe investiert gezielt in ihre Bestände. Die Investitionen können jedoch insgesamt großen unterjährigen Schwankungen unterliegen. Die Gesamtinvestitionen fielen mit 70,0 Mio. Euro aufgrund des Portfoliowachstums bislang um 15,0 Mio. Euro höher aus als im Vergleichszeitraum. Insbesondere vermehrte Maßnahmen im Zusammenhang mit Neuvermietung trugen zum Anstieg der durchschnittlichen Investitionen je qm gegenüber dem Vergleichszeitraum bei. Von den Gesamtinvestitionen entfielen 8,6 Mio. Euro auf neu erworbene Bestände.

T10 – Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands

Mio. €	Q3 2015	Q3 2014	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	13,7	9,7	36,5	28,3
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17,5	10,5	33,5	26,7
GESAMTINVESTITION	31,2	20,2	70,0	55,0
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	7,21	6,30	7,09	6,30
DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONEN (€ JE QM)	4,3	3,2	9,9	8,7

Die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen und insbesondere die geplanten Modernisierungs- und Großinstandhaltungsmaßnahmen sind im dritten Quartal gegenüber den ersten beiden Quartalen des Berichtszeitraums angestiegen. Dieser Trend wird sich im letzten Quartal weiter fortsetzen, so dass die geplanten Investitionen für das Gesamtjahr 2015 bei rund 15 EUR pro qm liegen werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Aktivierungsquote für das gesamte Geschäftsjahr 2015 planmäßig bei rund 50 % liegen wird.

Die Einhaltung der Sozialchartavorgaben bezüglich des Mindestinvestitionsvolumens ist sichergestellt.

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

T11 – Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	Q3 2015	Q3 2014	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8,9	11,3	66,9	31,4
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8,3	-11,1	-64,7	-31,0
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,1	-0,2	-1,5	-0,7
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-0,5	0,0	0,7	-0,3

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

Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum ein Gewerbeobjekt zum Buchwert von 8,0 Mio. Euro veräußert. Aus dem Verkauf weiterer Gewerbeobjekte resultierte ein Buchgewinn von 1,7 Mio. Euro (Verkaufserlöse 10,1 Mio. Euro, Buchwertabgänge 8,4 Mio. Euro).

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden im Berichtszeitraum weitere als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert. Dabei resultierte aus Blockverkäufen ein Buchverlust in Höhe von 0,4 Mio. Euro (Verkaufserlöse 16,6 Mio. Euro, Buchwertabgänge 17,0 Mio. Euro); Einzelverkäufe trugen mit einem Buchgewinn von 1,0 Mio. Euro (Verkaufserlöse 7,8 Mio. Euro, Buchwertabgänge 6,8 Mio. Euro) zum Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei.

Im Rahmen eines größeren Portfoliobereinigungsprogramms wurden bis zum 30. September 2015 Verkaufsverträge für Immobilien zum Buchwert von 35,8 Mio. Euro abgeschlossen (in der Bilanz ausgewiesen als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte). Der wirtschaftliche Übergang wird im letzten Quartal 2015 stattfinden. Die Verkaufsprovisionen in Höhe von rund 0,7 Mio. Euro sind bereits mit Kaufpreiszahlung zum 30. September entstanden und tragen maßgeblich zum Anstieg der Umsatzkosten gegenüber dem Vergleichszeitraum bei.

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

T12 – Veräußerung von Vorratsimmobilien

Mio. €	Q3 2015	Q3 2014	01.01.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2014
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,5	1,6	0,9	5,5
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,4	-1,2	-0,6	-4,9
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,6	-1,4	-0,8	-3,2
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN	-0,5	-1,0	-0,5	-2,6

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

Der zum 30. September 2015 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 3,6 Mio. Euro, davon 2,2 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Die Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien konnten durch weitere Personaleinsparungen um 0,2 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum reduziert werden. Weiterhin trug die Auflösung einer Rückstellung für ein inzwischen abgeschlossenes Entwicklungsprojekt mit 1,2 Mio. Euro zur Entlastung der Umsatzkosten bei.

Ergebnis aus sonstigen Leistungen

T13 – Sonstige Leistungen

Mio. €	Q3 2015	Q3 2014	01.01.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2014
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,1	2,0	6,1	6,6
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-2,1	-2,6	-6,0	-6,6
ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	0,0	-0,6	0,1	0,0

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

Der Erlösrückgang resultiert aus temporär geringerer Stromerzeugung im Zusammenhang mit einer Instandhaltungsmaßnahme.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T14 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	Q3 2015	Q3 2014	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6,9	-5,4	-14,0	-9,8
Personalaufwand	-5,2	-5,3	-16,4	-16,3
Bezogene Leistungen	-0,3	-0,3	-0,8	-0,7
Abschreibungen	-0,5	-0,6	-1,5	-1,6
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-12,9	-11,6	-32,7	-28,4

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen stiegen gegenüber dem Vergleichszeitraum um 4,3 Mio. Euro.

Höhere Projektkosten (+4,6 Mio. Euro) führten zum Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vergleichszeitraum. Aus den Verträgen für mehrjährige Vergütung (LTI) mit

den Altgesellschaftern resultierten im Berichtszeitraum 0,8 Mio. Euro niedrigere Aufwendungen.

Beeinflusst durch Mengeneffekte aufgrund der Konsolidierung neuer Gesellschaften stiegen die laufenden Verwaltungsaufwendungen vorübergehend planmäßig auf 24,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 23,9 Mio. Euro) an.

Finanzergebnis

T15 – Finanzergebnis

Mio. €	Q3 2015	Q3 2014	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
Zinserträge	0,1	0,3	0,6	0,8
Zinsaufwendungen	-32,7	-32,8	-145,9	-93,8
ZINSERGBNIS (NETTO)	-32,6	-32,5	-145,3	-93,0
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	-0,1	-	2,7	7,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,1	-	0,1	-
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-41,6	-10,8	-77,9	-1,9
FINANZERGBNIS	-74,2	-43,3	-220,4	-87,7

Der Anstieg der Zinsaufwendungen von 93,8 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 145,9 Mio. Euro im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus der Refinanzierung.

Die gesamten Refinanzierungsausgaben im Berichtszeitraum umfassen rund 51 Mio. Euro. Davon betreffen 6,1 Mio. Euro Vorfälligkeitsentschädigungen für die Ablösung der fixen Darlehen. Rund 43,7 Mio. Euro entfallen auf die Ablösung der bilanzierten Zinsswaps, die zur Absicherung der variablen Darlehen dienen.

Der Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um 10,5 Mio. Euro an. Hierin ist die Bewertung der Wandelanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 4,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 2,9 Mio. Euro) enthalten. Die vorzeitige Ablösung von refinanzierten Darlehen führte weiterhin zu zusätzlichen Amortisationsaufwendungen von 6 Mio. Euro.

Der unter anderem um Vorfälligkeitsentschädigungen bereinigte zahlungswirksame Zinsaufwand sank aufgrund der weiteren Reduzierung der durchschnittlichen Zinskosten auf 66,7 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 70,4 Mio. Euro).

Der Rückgang beim Ergebnis aus anderen Finanzanlagen resultiert im Wesentlichen aus der Erstattung von Ertragsteuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen für die Jahre 2005 bis 2008 durch den ehemaligen Gesellschafter in Höhe von 5,7 Mio. Euro im Vergleichszeitraum. Im Berichtszeitraum wurden Umsatzsteuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen für die Jahre 2005 bis 2007 durch den ehemaligen Gesellschafter in Höhe von

1,0 Mio. Euro erstattet. Für die erwartete Umsatzsteuernachzahlung war bereits in Vorjahren bilanziell Vorsorge getroffen worden.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus den Marktwertänderungen der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung von 76,7 Mio. Euro.

Die Durchschnittsverzinsung für das gesamte Darlehensportfolio reduzierte sich in Folge der durchgeführten Refinanzierung auf knapp unter 2,3 % (Vergleichszeitraum: 2,9 %) bei einer durchschnittlichen Laufzeit von ca. 11 Jahren.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

T16 – Steuern vom Einkommen und Ertrag

Mio. €	Q3 2015	Q3 2014	01.01.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2014
Laufende Ertragsteuern	0,0	-0,2	-1,1	-6,8
Latente Steuern	-7,0	-4,0	-11,0	-19,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-7,0	-4,2	-12,1	-26,5

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote von 22,7 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 21,3 %).

Die Refinanzierung wird voraussichtlich zu einer Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge führen. Für den Berichtszeitraum wurde ein latenter Steuerertrag für Veränderung aktiver latenter Steuern in Höhe von 4,2 Mio. Euro erfasst (Vergleichszeitraum: latenter Steueraufwand 1,3 Mio. Euro).

Weiterhin trägt das niedrigere Konzernvorsteuerergebnis zum Rückgang der latenten Ertragsteueraufwendungen um 8,7 Mio. Euro auf 11,0 Mio. Euro im Berichtszeitraum bei.

In den laufenden Ertragsteuern ist zum Zwischenberichtsstichtag ein periodenfremder Steueraufwand in Höhe von 1,0 Mio. Euro enthalten. Im Vergleichszeitraum ist ein Einmaleffekt in Höhe von 6,1 Mio. Euro für Ertragsteuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen für die Jahre 2005 bis 2008 enthalten.

Überleitung zum FFO

Eine wesentliche Steuerungskennzahl der LEG-Gruppe stellt der FFO I dar. Die LEG-Gruppe unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)

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

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

T17 – Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

Mio. €	Q3 2015	Q3 2014	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
Nettokaltmieten	110,5	97,6	325,3	286,6
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	1,2	0,7	-0,6	1,0
Instandhaltung	-13,7	-9,7	-36,5	-28,3
Personal	-8,6	-7,7	-27,4	-24,4
Wertberichtigungen Mietforderungen	-1,4	-1,2	-4,7	-3,6
Sonstiges	-3,6	-5,1	-10,4	-15,1
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,6	0,4	1,8	0,9
LAUFENDES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	85,0	75,0	247,5	217,1
LAUFENDES ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	0,6	0,0	1,8	1,7
Personal	-5,2	-5,3	-16,4	-16,3
Sachaufwand	-7,2	-5,7	-14,8	-10,5
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	0,1	0,4	0,2	1,0
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	4,8	1,5	6,4	1,8
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	-0,3	0,0	0,1	0,1
LAUFENDE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN	-7,8	-9,1	-24,5	-23,9
Andere Erträge	0,2	0,4	0,6	0,6
BEREINIGTES EBITDA	78,0	66,3	225,4	195,5
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-20,8	-23,7	-66,7	-70,4
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-0,1	-0,2	-0,2	-1,1
FFO I (OHNE VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZ-INVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)	57,1	42,4	158,5	124,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	-	0,7	-0,3
FFO II (INKL. VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZ-INVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)	56,6	42,4	159,2	123,7
Capex	-17,5	-10,5	-33,5	-26,7
CAPEX-ADJUSTIERTER FFO I (AFFO)	39,6	31,9	125,0	97,3

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 158,5 Mio. Euro um 27,8% höher als im Vergleichszeitraum (124,0 Mio. Euro). Der Anstieg zeigt insbesondere die Auswirkungen der gestiegenen Nettokaltmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen, den gesunkenen

Zinsaufwendungen, dem höheren Ergebnisbeitrag des Multimediageschäfts und gegenläufig die um 8,2 Mio. Euro gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen. Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2015 ist mit einem weiteren Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen zu rechnen.

EPRA Ergebnis je Aktie

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

T 18 – EPRA Ergebnis je Aktie

Mio. €	Q3 2015	Q3 2014	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
DEN ANTEILSEIGNERN ZURECHENBARES PERIODENERGEBNIS	-11,5	13,3	-21,9	67,9
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–	–	–	–
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,3	1,0	-0,9	2,9
Steueraufwand aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	-0,4	1,0	-1,1	-0,9
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	41,6	10,8	77,9	1,9
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,3	–	0,6	–
Latente Steuern auf EPRA Anpassungen	-30,1	9,9	4,9	23,2
Refinanzierungsaufwendungen	–	–	12,6	–
Übrige Zinsaufwendungen	2,8	0,2	39,6	0,2
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,1	–	0,1	–
EPRA PERIODENERGEBNIS	3,1	36,2	111,8	95,2
EPRA Ergebnis je Aktie				
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	58.259.788	52.963.444	57.493.242	52.963.444
EPRA Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	0,05	0,68	1,94	1,80
Potenziell verwässernde Aktien	5.134.199	4.979.237	5.134.199	2.415.852
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	–	–	0,9	0,6
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	1,3	1,0	3,7	2,3
EPRA PERIODENERGEBNIS (VERWÄSSERT)	4,4	37,2	116,4	98,1
Anzahl verwässerter Aktien	63.393.987	57.942.681	62.627.441	55.379.296
EPRA ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT) IN €	0,07	0,64	1,86	1,77

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

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

T19 – Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Mio. €	30.09.2015	31.12.2014
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.093,5	5.914,3
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,6	16,8
Andere langfristige Vermögenswerte	140,9	155,1 ¹
Langfristige Vermögenswerte	6.235,0	6.086,2
Forderungen und übrige Vermögenswerte	60,0	35,9
Flüssige Mittel	378,2	129,9
Kurzfristige Vermögenswerte	438,2	165,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	41,2	58,4
SUMME AKTIVA	6.714,4	6.310,4
Eigenkapital	2.426,8	2.490,4 ¹
Finanzschulden (langfristig)	2.851,4	2.546,5
Andere langfristige Schulden	609,4	612,3
Langfristiges Fremdkapital	3.460,8	3.158,8
Finanzschulden (kurzfristig)	492,9	413,8
Andere kurzfristige Schulden	333,9	247,4 ¹
Kurzfristiges Fremdkapital	826,8	661,2
SUMME PASSIVA	6.714,4	6.310,4

¹ Anpassung aufgrund Finalisierung Kaufpreisallokation Vitus

Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte mit 6.235,0 Mio. Euro die größte Bilanzposition. Die wesentlichen Vermögenswerte der LEG-Gruppe stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 6.093,5 Mio. Euro per 30. September 2015 (31. Dezember 2014: 5.914,3 Mio. Euro) dar. Das ergibt zum Berichtsstichtag einen Anteil von 90,8 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2014: 93,7 %).

Die Kaufpreise des im Rahmen des Vitus-Erwerbs mit der Vonovia SE abgeschlossenen Tauschgeschäfts wurden bereits zum 31. Dezember 2014 gezahlt. Dementsprechend waren 24,5 Mio. Euro zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und erhaltene Anzahlungen (andere kurzfristige Schulden) sowie 16,8 Mio. Euro Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31. Dezember 2014 bilanziert. Mit Vollzug des Tauschgeschäfts am 1. Januar 2015 gingen diese Posten erfolgsneutral ab.

Im Rahmen eines größeren Portfoliobereinigungsprogramms wurden bis zum 30. September 2015 Verkaufsverträge für Wohnimmobilien im Buchwert von 35,8 Mio. Euro abgeschlossen (ausgewie-

sen als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte). Der wirtschaftliche Übergang wird im letzten Quartal 2015 stattfinden.

Die Kaufpreisallokation für den Vitus-Erwerb wurde zum 30. September 2015 finalisiert. Eine nachträgliche Kaufpreisanpassung in Höhe von 0,5 Mio. Euro (aufgrund Vorläufigkeit der für den Kaufpreis maßgeblichen Zwischenabschlüsse) sowie ein Rückgang der passiven latenten Steuern zum Erwerbszeitpunkt in Höhe von netto 1,2 Mio. Euro führten zu einem Rückgang des Geschäfts- oder Firmenwerts um 0,7 Mio. Euro.

Im Voraus gezahlte Betriebskostenabschläge für das letzte Quartal 2015 (21,4 Mio. Euro) sowie die in 2015 erstmalige unterjährige Erfassung des vollen Grundsteueraufwands für den noch kommenden Teil des Geschäftsjahres als unfertige Leistungen (4,1 Mio. Euro) trugen zum Anstieg der Forderungen und übrigen Vermögenswerte bei.

Die flüssigen Mittel sind gegenüber dem Bilanzstichtag um 248,3 Mio. Euro auf 378,2 Mio. Euro gestiegen. Hierzu haben insbesondere die Refinanzierung (Saldo 304,5 Mio. Euro), die Kapital-

erhöhung (72,9 Mio. Euro), Einzahlungen aus Immobilienveräußerungen (75,6 Mio. Euro) sowie ein Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit in Höhe von 120,0 Mio. Euro maßgeblich beigetragen. Gegenläufig wirkten sich die Dividendenausschüttung (-111,8 Mio. Euro) sowie die Auszahlungen für Ankäufe und Capex-Maßnahmen (-202,1 Mio. Euro) aus.

Wesentliche Passiva sind das ausgewiesene Eigenkapital in Höhe von 2.426,8 Mio. Euro (31. Dezember 2014: 2.490,4 Mio. Euro) sowie die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 3.344,3 Mio. Euro (31. Dezember 2014: 2.960,3 Mio. Euro). Im Rahmen der durchgeführten Refinanzierung wurden Darlehen in Höhe von rund 0,9 Mrd. Euro abgelöst. Valutierungen refinanzierter Darlehen sowie Ankaufsfinanzierungen führten zu einem Anstieg der Finanzverbindlichkeiten um rund 1,3 Mrd. Euro, so dass sich die Finanzverbindlichkeiten per Saldo um rund 0,4 Mrd. Euro erhöhten.

Weiterhin wurden im Rahmen der durchgeführten Refinanzierung rund 39,5 Mio. Euro negative Marktwerte aus Derivaten (überwiegend in andere langfristige Schulden) eigenkapitalneutral in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert und ausgebucht. Für mögliche Verpflichtungen als Stillhalter aus Andienungsrechten sind 39,8 Mio. Euro in den anderen langfristigen Schulden bilanziert.

Die Marktwertänderung des Derivats der Wandelanleihe trägt mit +76,7 Mio. Euro zum Anstieg der anderen kurzfristigen Schulden bei. Darüber hinaus wirken sich die Vereinnahmung des im Voraus erhaltenen Kaufpreises für das mit der Vonovia SE abgeschlossene Tauschgeschäft (-24,5 Mio. Euro) sowie im Voraus erhaltene Kaufpreise für Verkäufe mit wirtschaftlichem Übergang nach dem 30. September 2015 (41,1 Mio. Euro) auf die Veränderung der anderen kurzfristigen Schulden aus.

Wesentliche Treiber für den temporär leichten Rückgang des Eigenkapitals waren das durch negative Einmaleffekte geprägte Periodenergebnis (-21,9 Mio. Euro), die Dividendenausschüttung (-111,8 Mio. Euro) sowie die Verbindlichkeiten aus Andienungsrechten (-39,8 Mio. Euro). Positiv wirkten sich die Kapitalerhöhung (72,9 Mio. Euro) sowie erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis ausgewiesene Gewinne aus der Marktwertbewertung der effektiven Zinsderivate (31,4 Mio. Euro) aus.

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 2014 entnommen werden.

Die LEG-Gruppe weist zum 30. September 2015 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von

2.959,3 Mio. Euro aus. Effekte aus der möglichen Wandlung der Wandelanleihe werden durch die zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA-NAV dargestellt. Nach weiterer Bereinigung der Goodwill-Effekte ergibt sich zum Berichtsstichtag ein adjustierter, verwässerter EPRA-NAV von 3.351,8 Mio. Euro.

T20 – EPRA-NAV

Mio. €	30.09.2015 unverwässert	30.09.2015 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	30.09.2015 verwässert	31.12.2014 unverwässert	31.12.2014 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	31.12.2014 verwässert
AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MUTTERUNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL	2.410,6	–	2.410,6	2.476,2	–	2.476,2 ¹
NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE	16,2	–	16,2	14,2	–	14,2
EIGENKAPITAL	2.426,8	–	2.426,8	2.490,4	–	2.490,4
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	418,9	418,9	–	308,7	308,7
NAV	2.410,6	418,9	2.829,5	2.476,2	308,7	2.784,9
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	167,4	–	167,4	136,1	–	136,1
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	34,7	–	34,7	32,2	–	32,2
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	381,1	–	381,1	376,0	–	376,0
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien resultiert	–34,5	–	–34,5	–34,5	–	–34,5 ¹
EPRA-NAV	2.959,3	418,9	3.378,2	2.986,0	308,7	3.294,7
ANZAHL STAMMAKTIE	58.259.788	5.134.199	63.393.987	57.063.444	4.979.236	62.042.680
EPRA-NAV PRO AKTIE	50,79	–	53,29	52,33	–	53,10
EPRA-NAV	2.959,3	418,9	3.378,2	2.986,0	308,7	3.294,7
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	26,4	–	26,4	26,4	–	26,4 ¹
ADJUSTIERTER EPRA-NAV (OHNE EFFEKTE AUS DEM FIRMENWERT)	2.932,9	418,9	3.351,8	2.959,6	308,7	3.268,3
ANZAHL STAMMAKTIE	58.259.788	5.134.199	63.393.987	57.063.444	4.979.236	62.042.680
ADJUSTIERTER EPRA-NAV PRO AKTIE	50,34	–	52,87	51,87	–	52,69
EPRA-NAV	2.959,3	418,9	3.378,2	2.986,0	308,7	3.294,7
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	–167,4	–	–167,4	–136,1	–	–136,1
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	–34,7	–	–34,7	–32,2	–	–32,2
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–381,1	–	–381,1	–376,0	–	–376,0
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien resultiert	34,5	–	34,5	34,5	–	34,5 ¹
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	–307,2	–	–307,2	–374,5	–	–374,5
Wertanstieg als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aufgrund Zeitwertbewertung der Finanzschulden	124,8	–	124,8	124,8	–	124,8
EPRA-NNNAV	2.228,2	418,9	2.647,1	2.226,5	308,7	2.535,2
ANZAHL STAMMAKTIE	58.259.788	5.134.199	63.393.987	57.063.444	4.979.236	62.042.680
EPRA-NNNAV pro Aktie	38,25	–	41,76	39,02	–	40,87

¹ Anpassung aufgrund Finalisierung Kaufpreisallokation Vitus

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen hat sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2014 aufgrund von Akquisitionen, der Dividendenausschüttung sowie der abgeschlossenen Refinanzierung leicht erhöht. Es ergibt sich ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 48,3 % (31. Dezember 2014: 47,3 %).

T21 – Loan to Value Ratio

Mio. €	30.09.2015	31.12.2014
Finanzschulden	3.344,3	2.960,3
Abzüglich flüssige Mittel	378,2	129,9
NETTOFINANZ- VERBINDLICHKEITEN	2.966,1	2.830,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.093,5	5.914,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	41,2	58,4
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,6	16,8
IMMOBILIENVERMÖGEN	6.135,3	5.989,5
LOAN TO VALUE RATIO (LTV) IN %	48,3	47,3

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von –21,9 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von 68,2 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 2.426,8 Mio. Euro (31. Dezember 2014: 2.490,4 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 36,1 % (31. Dezember 2014: 39,5 %).

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

T22 – Kapitalflussrechnung

Mio. €	01.01.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2014
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	120,0	96,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–135,8	–167,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	264,1	263,9
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELFONDS	248,3	192,9

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

Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios tragen mit Auszahlungen in Höhe von –202,1 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führen Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 75,6 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von –135,8 Mio. Euro.

Tilgung (–1.016,4 Mio. Euro) und Valutierungen neuer Darlehen (1.320,9 Mio. Euro), im Wesentlichen durch die Refinanzierung ausgelöst, trugen zum Cashflow aus Finanzierungstätigkeit bei. Die Dividendenzahlung fiel im Berichtszeitraum um 20,2 Mio. Euro höher aus als im Vergleichszeitraum (91,6 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum trug die Kapitalerhöhung mit 72,9 Mio. Euro zum positiven Zahlungssaldo der Finanzierungstätigkeit bei.

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

NACHTRAGSBERICHT

A. Einvernehmliche Aufhebung der Grundsatzvereinbarung zum Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen AG

Am 21. Oktober 2015 wurde die Grundsatzvereinbarung mit der Deutsche Wohnen AG über den geplanten Zusammenschluss mit der LEG Immo einvernehmlich beendet.

B. Ankäufe

Am 2. November 2015 hat die LEG Immo mit der Vonovia SE eine Grundsatzvereinbarung über den Erwerb von 13.777 Wohneinheiten geschlossen. Der Kaufpreis liegt bei rund 600 Mio. Euro, was einer anfänglichen Mietrendite von 7,8 % entspricht. Das Portfolio verteilt sich über verschiedene Standorte in und an der Landesgrenze von NRW. Die anfängliche jährliche Nettokaltmiete liegt bei 48 Mio. Euro, die Miete pro qm bei 4,84 Euro und der Leerstand bei 6,3 %. Im Zuge der Transaktion werden 43 Mitarbeiter übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung wird die Transaktion voraussichtlich im Frühjahr 2016 abgeschlossen.

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. September 2015 keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

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

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

PROGNOSEBERICHT

Auf Basis der Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2015 sieht sich die LEG gut aufgestellt, um die Ziele für das Jahr 2015 zu erreichen und bestätigt daher die Prognose, im Geschäftsjahr 2015 einen FFO I in der Bandbreite von 200 bis 204 Mio. Euro zu erzielen. Insbesondere aufgrund von Akquisitionen werden die Zielwerte für den FFO I im Geschäftsjahr 2016 angehoben. Für 2016 erwartet die LEG nunmehr einen Anstieg des FFO I auf 254 Mio. Euro bis 259 Mio. Euro (vorher: 233 bis 238 Mio. Euro). Auch für 2017 geht die LEG von einer Fortsetzung des dynamischen Wachstums mit einem Anstieg auf 279 Mio. Euro bis 284 Mio. Euro aus. In dieser Prognose sind noch keine Effekte aus zukünftigen geplanten Akquisitionen enthalten.

Darüber hinaus plant die LEG mit einem like-for-like Mietwachstum pro qm von 2,4 % bis 2,6 % auf vergleichbarer Fläche in den Geschäftsjahren 2015 und 2016. Für 2017 wird – auch vor dem Hintergrund der Anpassungen der Kostenmiete bei den preisgebundenen Wohneinheiten – ein like-for-like Mietanstieg pro qm von 3,0 % – 3,3 % erwartet.

Die Vermietungsquote soll bis zum Jahresende 2015 aufgrund der erwarteten Leerstandsreduzierung mindestens das Vorjahresniveau erreichen.

Im vierten Quartal des laufenden Jahres sind steigende Investitionen in den Bestand geplant. Für 2015 gilt daher unverändert eine Zielgröße für Investitionen von rund 15 Euro pro qm.

Wertsteigernde Akquisitionen bleiben wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells. Im bisherigen Jahresverlauf wurden insgesamt rund 20.000 Wohneinheiten akquiriert. Damit wurde das Jahresziel von mindestens 5.000 Wohneinheiten deutlich übertroffen.

Konzernbilanz	28
Konzerngesamtergebnisrechnung	29
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	30
Konzernkapitalflussrechnung	31
Ausgewählte erläuternde Anhangangaben	32
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	45

DETAILINDEX KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

T23 – Konzernbilanz Aktiva

Mio. €	30.09.2015	31.12.2014
Langfristige Vermögenswerte	6.235,0	6.086,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.093,5	5.914,3
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,6	16,8
Sachanlagen	57,5	64,6
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	63,2	64,0 ¹
Anteile an assoziierten Unternehmen	8,9	8,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,8	2,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2,0	2,5
Aktive latente Steuern	6,5	12,7
Kurzfristige Vermögenswerte	438,2	165,8
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	7,9	6,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	51,8	27,1
Forderungen aus Ertragsteuern	0,3	2,6
Flüssige Mittel	378,2	129,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	41,2	58,4
SUMME AKTIVA	6.714,4	6.310,4

Passiva

Mio. €	30.09.2015	31.12.2014
Eigenkapital	2.426,8	2.490,4
Gezeichnetes Kapital	58,3	57,1
Kapitalrücklage	650,7	578,9
Kumulierte sonstige Rücklagen	1.701,6	1.840,2 ¹
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	2.410,6	2.476,2
Nicht beherrschende Anteile	16,2	14,2
Langfristige Schulden	3.460,8	3.158,8
Pensionsrückstellungen	157,2	158,3
Sonstige Rückstellungen	13,2	14,6
Finanzschulden	2.851,4	2.546,5
Sonstige Schulden	107,0	114,6
Steuerschulden	8,4	16,5
Passive latente Steuern	323,6	308,3
Kurzfristige Schulden	826,8	661,2
Pensionsrückstellungen	6,1	6,3
Sonstige Rückstellungen	14,3	17,5
Steuerrückstellungen	0,4	0,4
Finanzschulden	492,9	413,8
Sonstige Schulden	297,1	206,6 ¹
Steuerschulden	16,0	16,6
SUMME PASSIVA	6.714,4	6.310,4

¹ Anpassung aufgrund Finalisierung Kaufpreisallokation Vitus

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

T24 – Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. €	Q3 2015	Q3 2014	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	83,3	73,6	242,4	213,1
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	161,8	142,2	482,1	428,0
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-78,5	-68,6	-239,7	-214,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	0,0	0,7	-0,3
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8,9	11,3	66,9	31,4
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8,3	-11,1	-64,7	-31,0
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,1	-0,2	-1,5	-0,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,5	-1,0	-0,5	-2,6
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,5	1,6	0,9	5,5
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,4	-1,2	-0,6	-4,9
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,6	-1,4	-0,8	-3,2
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,0	-0,6	0,1	0,0
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,1	2,0	6,1	6,6
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-2,1	-2,6	-6,0	-6,6
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-12,9	-11,6	-32,7	-28,4
Andere Erträge	0,2	0,4	0,6	0,6
OPERATIVES ERGEBNIS	69,6	60,8	210,6	182,4
Zinserträge	0,1	0,3	0,6	0,8
Zinsaufwendungen	-32,7	-32,8	-145,9	-93,8
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	-0,1	0,0	2,7	7,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,1	-	0,1	-
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-41,6	-10,8	-77,9	-1,9
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	-4,6	17,5	-9,8	94,7
Ertragsteuern	-7,0	-4,2	-12,1	-26,5
PERIODENERGEBNIS	-11,6	13,3	-21,9	68,2
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)				
Posten, die in den Gewinn / Verlust umgegliedert werden				
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	-5,1	-6,0	31,4	-28,8
Veränderung der unrealisierten Gewinne / (Verluste)	-6,5	-8,2	41,8	-39,1
Veränderung der Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	1,4	2,2	-10,4	10,3
GESAMTPERIODENERGEBNIS	-16,7	7,3	9,5	39,4
Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	-0,1	0,0	0,0	0,3
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	-11,5	13,3	-21,9	67,9
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	-0,1	0,0	0,0	0,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	-16,6	7,3	9,5	39,3
ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT / VERWÄSSERT) IN €	-0,20	0,25	-0,38	1,28

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

T25 – Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzern- gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern- eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital	Versicherungs- mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions- verpflichtungen	Zeitwert- anpassung Zinsderivate in Sicherungs- beziehungen			
STAND ZUM 01.01.2014	53,0	440,9	1.805,9	-16,6	-34,4	2.248,8	27,3	2.276,1
Periodenergebnis	-	-	67,9	-	-	67,9	0,3	68,2
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	-	-28,6	-28,6	-0,2	-28,8
GESAMTERGEBNIS	-	-	67,9	-	-28,6	39,3	0,1	39,4
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	5,1	5,1
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	0,6	0,6
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-91,6	-	-	-91,6	-	-91,6
Einlagen im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	0,9	-	-	-	0,9	-	0,9
STAND ZUM 30.09.2014	53,0	441,8	1.782,2	-16,6	-63,0	2.197,4	33,1	2.230,5
STAND ZUM 01.01.2015	57,1	578,9	1.944,9	-38,5	-65,1	2.477,3	14,3	2.491,6
Anpassung wegen Finalisierung Kaufpreis- allokation Vitus	-	-	-1,2	-	-	-1,2	-	-1,2
STAND ZUM 01.01.2015 ANGEPASST	57,1	578,9	1.943,7	-38,5	-65,1	2.476,1	14,3	2.490,4
Periodenergebnis	-	-	-21,9	-	-	-21,9	0,0	-21,9
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	-	31,4	31,4	0,0	31,4
GESAMTERGEBNIS	-	-	-21,9	-	31,4	9,5	0,0	9,5
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-4,3	-	-	-4,3	5,6	1,3
Kapitalerhöhung	1,2	71,7	8,1	-	-	81,0	0,5	81,5
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-39,9	-	-	-39,9	-	-39,9
Ausschüttungen	-	-	-111,9	-	-	-111,9	-4,2	-116,1
Einlagen im Zusammen- hang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	0,1	-	-	-	0,1	-	0,1
STAND ZUM 30.09.2015	58,3	650,7	1.773,8	-38,5	-33,7	2.410,6	16,2	2.426,8

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

T26 – Konzernkapitalflussrechnung

Mio. €	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
Operatives Ergebnis	210,6	182,4
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6,5	6,4
(Gewinne) / Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2,2	-0,4
(Abnahme) / Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-2,8	1,8
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	4,8	4,5
(Abnahme) / Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-28,2	-28,2
Abnahme / (Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	3,7	8,0
Zinsauszahlungen	-67,3	-71,2
Zinseinzahlungen	0,6	0,8
Erhaltene Beteiligungserträge	2,9	7,9
Erhaltene Steuern	1,4	1,4
Gezahlte Steuern	-10,0	-16,8
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	120,0	96,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-202,1	-197,4
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	75,6	31,4
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-1,2	-1,9
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,1	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten und sonstigen Vermögenswerten	0,0	0,3
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-8,2	-
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-135,8	-167,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	1.320,9	134,8
Tilgung von Bankdarlehen	-1.016,4	-73,7
Begebung von Wandelanleihen	-	296,1
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-2,5	-2,1
Übrige Einzahlungen	5,2	-
Übrige Auszahlungen	-4,2	-
Kapitalerhöhung / Einzahlungen durch Gesellschafter	72,9	0,4
Ausschüttungen an Aktionäre	-111,8	-91,6
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	264,1	263,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	248,3	192,9
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	129,9	110,7
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	378,2	303,6
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	378,2	303,6
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	378,2	303,6

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN ZUM IFRS-KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2015

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“) und ihr Tochterunternehmen, die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG“) und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 30. September 2015 hielt die LEG-Gruppe 110.657 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

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

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

2. Der Konzernzwischenabschluss

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

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

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG-Gruppe angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 der LEG Immo dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2015 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 zu lesen.

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

4. Veränderungen im Konzern

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

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

Zum 1. Juni 2015 erfolgte die Erstkonsolidierung der Noah Asset 4 GmbH.

Im Zuge eines Portfolioankaufs wurden die Solis GmbH, Düsseldorf, die Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf, sowie die Jupp Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf, erworben und zum 1. Juli 2015 erstkonsolidiert.

Zum 1. Juli 2015 erfolgte die Erstkonsolidierung der LEG Grundbesitz Erwerb 2 GmbH & Co. KG und der LEG Grundbesitz Erwerb 3 GmbH & Co. KG. Die Erstkonsolidierung der LEG Wohnviertel Dyk GmbH erfolgte zum 31. Juli 2015.

Die Abgänge aus dem Konsolidierungskreis betreffen konzerninterne Verschmelzungen und Anwachsungen von ehemaligen Tochterunternehmen der LEG-Gruppe. Die LEG Bauträger GmbH, die LEG Standort- und Projektentwicklung Bielefeld GmbH sowie die LEG Standort- und Projektentwicklung Essen GmbH sind rückwirkend zum 1. Januar 2015 auf die LEG Solution GmbH verschmolzen.

Zum 1. Juli 2015 ist die GEWG Beteiligungs GmbH auf die GEWG GmbH verschmolzen und die GEWG KG zum 31. März 2015 auf die Komplementär-GmbH angewachsen. Es ergeben sich durch diese Veränderungen im Konsolidierungskreis keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

5. Unternehmenserwerbe

Die Kaufpreisallokation des Erwerbs der Vitus-Gruppe zum 1. November 2014 war im Konzernabschluss der LEG-Gruppe zum 31. Dezember 2014 hinsichtlich der Posten

- Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
- Latente Steuern
- Betriebskosten
- Gesamtgegenleistung

noch vorläufig.

Nach Abschluss der Kaufpreisallokation wurden die Anpassungen retrospektiv auf den Erwerbstichtag vorgenommen (IFRS 3.45).

Folgende Veränderungen haben sich im Rahmen der Finalisierung ergeben:

Gesamtgegenleistung: Der Kaufpreis wurde auf Basis der Bilanzen zum 30. September 2014 ermittelt (Kaufpreisbilanz). Diese waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses 2014 vorläufig. Die Finalisierung der Kaufpreisbilanz führte zu einer nachträglichen Kaufpreisanpassung in Höhe von 0,5 Mio. Euro.

Latente Steuern: Die Finalisierung der steuerlichen Buchwerte für das Immobilienvermögen führte zu einer Reduktion der latenten Steuern um netto 1,2 Mio. Euro. Eine Anpassung der Saldierung in der finalen Kaufpreisallokation führte zu einem Rückgang der aktiven und passiven latenten Steuern um jeweils 1,6 Mio. Euro.

Gesamtgegenleistung und erworbenes Nettovermögen stellen sich damit wie folgt dar:

T27 – Gegenleistung

Mio. €	01.11.2014 final	01.11.2014 vorläufig	Veränderung
Netto-Barkaufpreiskomponente	463,4	462,9	-0,5
Bedingte Kaufpreiserstattung	-0,9	-0,9	-
GESAMTGEGENLEISTUNG	462,5	462,0	-0,5

T28 – Kaufpreisallokation

Mio. €	01.11.2014 final	01.11.2014 vorläufig	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	436,3	436,3	-
Liquide Mittel	6,9	6,9	-
Sonstige Aktiva	7,3	8,9	1,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	24,5	24,5	-
SUMME VERMÖGENSWERTE	475,0	476,6	1,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-18,8	-18,8	-
Pensionsverpflichtungen	-15,5	-15,5	-
Passive latente Steuern	-33,3	-36,1	-2,8
Sonstige Verbindlichkeiten	-6,1	-6,1	-
SUMME VERBINDLICHKEITEN	-73,7	-76,5	-2,8
Nettovermögen zu Zeitwerten	401,3	400,1	-1,2
Nicht beherrschende Anteile	-0,3	-0,3	-
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	401,6	400,4	-1,2
Gegenleistung	462,5	462,0	-0,5
GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT	60,9	61,6	0,7

Der endgültige Geschäfts- oder Firmenwert für die Akquisition der Vitus-Gruppe sinkt somit um 0,7 Mio. Euro auf 60,9 Mio. Euro.

Infolge der Finalisierung der Kaufpreisallokation ergeben sich folgende Auswirkungen auf den Konzernabschluss per 31. Dezember 2014:

- Sonstige Verbindlichkeiten: Die nachträgliche Kaufpreisanpassung führt zu einer Erhöhung der sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 0,5 Mio. Euro.
- Ertragsteuern: Die zuvor beschriebene Anpassung der latenten Steuern war nur zum Erwerbstitel erforderlich. Die latenten Steuern per 31. Dezember 2014 bleiben unverändert. Folglich erhöht sich der Aufwand aus latenten Ertragsteuern für den Zeitraum 1. November bis 31. Dezember 2014 um 1,2 Mio. Euro. Die Gesamtergebnisrechnung für den Vergleichszeitraum 1. Januar bis 30. September 2014 bleibt unverändert.
- Kumulierte sonstige Rücklagen: Die Erhöhung des Ertragsteueraufwands führt zu einer Verminderung des Eigenkapitals um 1,2 Mio. Euro (kumulierte sonstige Rücklagen).

6. Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich insbesondere auf die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen, die Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen, die Bewertung von Finanzschulden und die Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern.

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, können etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen.

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

7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 30. September 2015 hielt die LEG-Gruppe 109.602 Wohnungen und 1.055 Gewerbeimmobilien im Bestand.

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

T29 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mio. €	30.09.2015	31.12.2014
BUCHWERT ZUM 01.01.	5.914,3	5.163,4
Zukäufe	189,9	615,9
Sonstige Zugänge	36,9	43,4
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-47,5	-52,6
Umgliederung in Sachanlagen	-0,2	-1,3
Umgliederung aus Sachanlagen	0,1	2,5
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-	143,0
BUCHWERT ZUM 30.09./31.12.	6.093,5	5.914,3

Die Zukäufe beinhalten die Aktivierung zweier Immobilienportfolios, die im Rahmen des Unternehmenserwerbs der Vitus-Gesellschaften erworben wurden. Gleichzeitig veräußerte die LEG Immo vereinbarungsgemäß einzelne von der Vitus-Gruppe übernommene Bestände. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte jeweils am 1. Januar 2015.

Darüber hinaus enthalten die Zukäufe den Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 713 Wohneinheiten, welches am 27. April 2015 beurkundet wurde. Das Portfolio verteilt sich mit Köln, Leverkusen und Sankt Augustin auf attraktive Standorte in NRW und erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von 3,5 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei 5,33 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei 2,9 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Juni 2015.

Am 11. August 2015 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 2.037 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 7,7 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,04 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 6,7 %. Der wirtschaftliche Übergang wird voraussichtlich zum 1. Januar 2016 erfolgen.

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen Wohnimmobilienverkäufe im Rahmen eines Portfoliobereinigungsprogrammes in Höhe von 35,8 Mio. Euro sowie zwei Blockverkäufe.

Da die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien turnusmäßig zum Bilanzstichtag erfolgt, wurde zum 30. September 2015 keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 verwiesen.

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

Die flüssigen Mittel beinhalten im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten.

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

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusam-men:

T30 – Finanzschulden

Mio. €	30.09.2015	31.12.2014
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	3.318,2	2.932,4
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	26,1	27,9
FINANZSCHULDEN	3.344,3	2.960,3

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzie-rung dienen der Finanzierung der als Finanzinvesti-tion gehaltenen Immobilien.

In den Finanzschulden aus Immobilienfinanzie-rung ist die Begebung einer Wandelanleihe mit einem Nominalwert in Höhe von 300,0 Mio. Euro enthalten. Die Wandelanleihe wurde infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin als Fremdkapital klassifiziert und gemäß IAS 39 bilanziert. Es liegen mehrere ein-gebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemäß IAS 39.AG29 gemeinsam als ein zu-sammengesetztes Derivat zu behandeln sind und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Das Basis-Schuldinstrument wird zu fortgeführ-ten Anschaffungskosten bilanziert.

Bis zum dritten Quartal wurde eine umfangreiche Refinanzierung vorgenommen. Die Valutierung aus der Refinanzierung und Ankaufsfinanzierungen er-höhten die Finanzschulden um 1,3 Mrd. Euro. Ge-genläufig reduzierte der Abgang der Altdarlehen die Summe der Finanzschulden um 0,9 Mrd. Euro.

T31 – Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
30.09.2015	488,5	715,1	2.114,6	3.318,2
31.12.2014	409,6	1.528,7	994,1	2.932,4

Die Veränderung der Fristigkeiten im Vergleich zum Stichtag 31. Dezember 2014 resultiert insbe-sondere aus der im zweiten Quartal getätigten Re-finanzierung, die zu einer signifikanten Erhöhung der langfristigen Finanzschulden führte.

Zur Absicherung von Zinsrisiken aus der Immobili-enfinanzierung schließt die LEG-Gruppe derivative Finanzinstrumente ab. Die Bilanzierung der frei-stehenden derivativen Finanzinstrumente erfolgt dabei erfolgswirksam zum Zeitwert. Die Bilanzie-rung der im Hedge Accounting befindlichen Deri-vate erfolgt anteilig für den designierten Bestand-teil der Sicherungsbeziehung erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis sowie erfolgswirksam für den nicht designierten Bestandteil samt Stückzinsen.

8. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

T32 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	01.01.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2014
Nettokaltmieten	325,3	286,6
Ergebnis Betriebskosten / Heizkosten	-0,6	1,0
Instandhaltungsaufwand	-36,5	-28,3
Personalaufwand	-27,4	-24,4
Wertberichtigung Mietforderungen	-4,7	-3,6
Abschreibungen	-3,3	-3,1
Sonstiges	-10,4	-15,1
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	242,4	213,1
NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	74,5	74,4
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,8	0,9
Abschreibungen	3,3	3,1
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	247,5	217,1
BEREINIGTE NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	76,1	75,8

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 29,3 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 38,7 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten, was einem Anstieg von 13,5 % entspricht. Die Miete auf vergleichbarer Fläche in qm konnte im Berichtszeitraum um 2,5 % im Jahresvergleich zulegen. Positiv auf das Ergebnis wirkte auch ein steigender Ergebnisbeitrag aus dem Multimediageschäft. Ein gegenläufiger Effekt resultierte aus um 8,2 Mio. Euro gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen.

In Folge der Ankäufe stiegen die übrigen mengenabhängigen Bewirtschaftungskosten. Die vermietungsbezogenen Personalaufwendungen entwickelten sich mit einem Zuwachs von 12,3 % im Jahresvergleich auf 27,4 Mio. Euro dabei unterproportional zum Umsatz. Bereinigt um einmalige Projektkosten für den Anlauf des Energieversorgungsgeschäfts konnte die NOI-Marge gegenüber dem Vergleichszeitraum trotz höherer Instandhaltungsaufwendungen von 75,8 % auf 76,1 % gesteigert werden.

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

T33 – Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	01.01.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2014
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	66,9	31,4
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-64,7	-31,0
ERTRAG / VERLUST AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	2,2	0,4
Personalaufwand	-0,5	-0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,3	-0,3
Bezogene Leistungen	-0,7	-
UMSATZKOSTEN IM ZUSAMMENHANG MIT VERÄUSSERTEN ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-1,5	-0,7
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	0,7	-0,3

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

T34 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	01.01.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2014
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14,0	-9,8
Personalaufwand	-16,4	-16,3
Bezogene Leistungen	-0,8	-0,7
Abschreibungen	-1,5	-1,6
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-32,7	-28,4

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen stiegen gegenüber dem Vergleichszeitraum um 4,3 Mio. Euro.

Höhere Projektkosten (+4,6 Mio. Euro) führten zum Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vergleichszeitraum. Aus den Verträgen für mehrjährige Vergütung (LTI) mit den Altgesellschaftern resultierten im Berichtszeitraum 0,8 Mio. Euro niedrigere Aufwendungen.

Beeinflusst durch Mengeneffekte aufgrund der Konsolidierung neuer Gesellschaften stiegen die laufenden Verwaltungsaufwendungen vorübergehend planmäßig auf 24,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 23,9 Mio. Euro) an.

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

T35 – Zinserträge

Mio. €	01.01.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2014
Zinserträge aus Bankguthaben	0,2	0,6
Zinserträge aus Finance Leases	0,3	0,0
Übrige Zinserträge	0,1	0,2
ZINSERTRÄGE	0,6	0,8

T36 – Zinsaufwendungen

Mio. €	01.01.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2014
Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung	-49,7	-51,5
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-27,4	-16,9
Vorfälligkeitsentschädigungen	-7,2	0,0
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-17,5	-19,6
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-2,2	-2,9
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-1,3	-1,7
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-1,0	-1,0
Übrige Zinsaufwendungen	-39,6	-0,2
ZINSAUFWENDUNGEN	-145,9	-93,8

Der Anstieg der Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation und aus Vorfälligkeitsentschädigungen resultiert insbesondere aus den Effekten der Darlehen, die im Zuge der Refinanzierung im Geschäftsjahr 2015 abgelöst wurden. Der Anstieg der übrigen Zinsaufwendungen resultiert aus der Auflösung der im OCI dargestellten Beträge der Zinsderivate im Hedge Accounting in Höhe von 39,5 Mio. Euro, welche im Rahmen der Refinanzierung abgelöst wurden.

In den Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation ist die Bewertung der Wandelanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 4,8 Mio. Euro enthalten.

Zudem führt die Refinanzierung zu günstigeren Zinskonditionen und ein allgemein gesunkenes Zinsniveau, im Vergleich zu 2014, zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung. Ebenso reduziert die Refinanzierung die Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten. Gegenläufig wirken die Effekte des gesunkenen Zinsniveaus auf die Zinsderivate.

Ertragsteuern

T37 – Ertragsteuern

Mio. €	01.01.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2014
Laufende Ertragsteuern	-1,1	-6,8
Latente Steuern	-11,0	-19,7
ERTRAGSTEUERN	-12,1	-26,5

Zum 30. September 2015 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 22,7 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichsperiode: 21,3 %).

In den laufenden Ertragsteuern ist in Höhe von 1,1 Mio. Euro periodenfremder Steueraufwand enthalten (Vergleichsperiode: 6,1 Mio. Euro).

Für die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge gegenüber dem 31. Dezember 2014 wurde ein latenter Steuerertrag in Höhe von 4,2 Mio. Euro erfasst (Vergleichsperiode: 1,3 Mio. Euro latenter Steueraufwand).

Ergebnis je Aktie

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

Am 24. Juni 2015 hat die LEG Immo eine Kapitalerhöhung unter Ausschluss der Bezugsrechte im Rahmen des beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens durchgeführt. Insgesamt wurden 1.196.344 neue Aktien platziert.

T38 – Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2014
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	-21,9	67,9
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	57.493.242	52.963.444
ERGEBNIS JE AKTIE UNVERWÄSSERT IN €	-0,38	1,28

Per 30. September 2015 hat die LEG Immo potenzielle Stammaktien aus einer Wandelschuldverschreibung ausstehend, welche den Inhaber der Anleihe zum Tausch gegen bis zu 5,1 Mio. Aktien ermächtigen.

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

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

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

9. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Konzernsegmentberichterstattung für den Zeitraum 1. Januar bis zum 30. September 2015

T39 – Segmentberichterstattung 01.01. – 30.09.2015

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
GuV-Position				
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	480,9	3,1	-1,9	482,1
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-239,4	-1,0	0,7	-239,7
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	241,5	2,1	-1,2	242,4
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	0,9	-0,2	-	0,7
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	1,3	-1,8	-	-0,5
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,3	24,9	-25,1	0,1
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-27,3	-31,7	26,3	-32,7
Andere Erträge	0,4	0,2	-	0,6
SEGMENTERGEBNIS	217,1	-6,5	-	210,6
Bilanzposition				
Segmentvermögen (IAS 40)	6.043,9	49,5	0,1	6.093,5
Kennzahlen				
Mietfläche in qm ¹	7.022.932	3.627		7.026.559
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	36,4	0,0		36,4
Leerstandsquote nach EPRA in %	3,2	-		3,2

¹ exklusive Gewerbeflächen

Konzernsegmentberichterstattung für den Zeitraum 1. Januar bis zum 30. September 2014

T40 – Segmentberichterstattung 01.01. – 30.09.2014

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
GuV-Position				
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	425,3	4,3	-1,6	428,0
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-214,6	-1,9	1,6	-214,9
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	210,7	2,4	-	213,1
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-0,1	-0,2	-	-0,3
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,3	-2,3	-	-2,6
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,3	19,9	-20,2	-
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-23,5	-25,1	20,2	-28,4
Andere Erträge	0,4	0,2	-	0,6
SEGMENTERGEBNIS	187,5	-5,1	-	182,4
Bilanzposition				
Segmentvermögen (IAS 40)	5.289,3	58,7	-	5.348,0
Kennzahlen				
Mietfläche in qm ¹	6.235.703	3.627		6.239.330
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	31,8	0,0		31,8
Leerstandsquote nach EPRA in %	3,2	3,3		3,2

¹ exklusive Gewerbeflächen

10. Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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

T41 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2015

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.09.2015	Bewertung (IAS 39)		Bewertung	
		Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam	IAS 17	Zeitwert 30.09.2015
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,8				2,8
LaR	0,1	0,1			0,1
AfS	2,7	2,7			2,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	53,8				53,8
LaR	28,9	28,9			28,9
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	24,9				24,9
Flüssige Mittel	378,2				378,2
LaR	378,2	378,2			378,2
SUMME	434,8	409,9			434,8
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	407,2	407,2			407,2
AfS	2,7	2,7			2,7
Passiva					
Finanzschulden	-3.344,3				-3.652,2
FLAC	-3.318,2	-3.318,2			-3.625,4
Schulden aus Leasingfinanzierung	-26,1			-26,1	-26,8
Sonstige Schulden	-404,1				-404,1
FLAC	-43,1	-43,1			-43,1
Derivate HFT	-167,6		-167,6		-167,6
Derivate im Hedge Accounting	-45,4				-45,4
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-148,0				-148,0
SUMME	-3.748,4	-3.361,3	-167,6	-26,1	-4.056,3
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	-3.361,3	-3.361,3			-3.668,5
Derivate HFT	-167,6		-167,6		-167,6

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

T42 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2014

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2014	Bewertung (IAS 39)		Bewertung	
		Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam	IAS 17	Zeitwert 31.12.2014
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,4				2,4
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	2,3	2,3			2,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	29,6				29,6
LaR	25,2	25,2			25,2
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	4,4				4,4
Flüssige Mittel	129,9				129,9
LaR	129,9	129,9			129,9
SUMME	161,9	157,5	0,0		161,9
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	155,2	155,2			155,2
AfS	2,3	2,3			2,3
Passiva					
Finanzschulden	-2.960,3				-3.335,3
FLAC	-2.932,4	-2.932,4			-3.306,9
Schulden aus Leasingfinanzierung	-27,9			-27,9	-28,4
Sonstige Schulden	-321,2				-320,7
FLAC	-37,8	-37,8			-37,8
Derivate HFT	-93,3		-93,3		-93,3
Derivate im Hedge Accounting	-88,4				-88,4
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-101,2				-101,2
SUMME	-3.281,5	-2.970,2	-93,3	-27,9	-3.656,0
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	-2.970,2	-2.970,2			-3.344,7
Derivate HFT	-93,3		-93,3		-93,3

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

11. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

12. Sonstiges

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

13. Vorstand und Aufsichtsrat

Herr Nathan James Brown hat sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG mit Wirkung zum Ablauf der Hauptversammlung am 24. Juni 2015 niedergelegt und ist aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Die Hauptversammlung hat als Nachfolgerin Frau Natalie C. Hayday, selbständige Kapitalmarkt- und Investors Relations Beraterin, in den Aufsichtsrat gewählt.

In der Zusammensetzung des Vorstands und Aufsichtsrats ergaben sich darüber hinaus bis zum 30. September 2015 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2014.

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 21. Oktober 2015 wurde die Grundsatzvereinbarung mit der Deutsche Wohnen AG über den geplanten Zusammenschluss mit der LEG Immo einvernehmlich beendet.

Am 2. November 2015 hat die LEG Immo mit der Vonovia SE eine Grundsatzvereinbarung über den Erwerb von 13.777 Wohneinheiten geschlossen. Der Kaufpreis liegt bei rund 600 Mio. Euro, was einer anfänglichen Mietrendite von 7,8 % entspricht. Das Portfolio verteilt sich über verschiedene Standorte in und an der Landesgrenze von NRW. Die anfängliche jährliche Nettokaltmiete liegt bei 48 Mio. Euro, die Miete pro qm bei 4,84 Euro und der Leerstand bei 6,3 %. Im Zuge der Transaktion werden 43 Mitarbeiter übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung wird die Transaktion voraussichtlich im Frühjahr 2016 abgeschlossen.

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. September 2015 keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 12. November 2015

LEG Immobilien AG

Der Vorstand

THOMAS HEGEL, Erfstadt
(CEO)

ECKHARD SCHULTZ, Neuss
(CFO)

HOLGER HENTSCHEL, Erkrath
(COO)

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Düsseldorf, den 12. November 2015

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

THOMAS HEGEL

ECKHARD SCHULTZ

HOLGER HENTSCHEL

Tabellen- und Grafikverzeichnis
47

Finanzkalender 2015 / 2016
48

Kontakt & Impressum
48

WEITERE INFORMATIONEN

TABELLEN- UND GRAFIKVERZEICHNIS

Tabellenübersicht

<i>Table</i>	<i>Seite</i>
T1 Kennzahlen	II

AN DIE AKTIONÄRE

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

ZWISCHENLAGEBERICHT

<i>Table</i>	<i>Seite</i>
T6 Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung	12
T7 Segmentberichterstattung 01.01. – 30.09.2015	13
T8 Segmentberichterstattung 01.01. – 30.09.2014	13
T9 Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	14
T10 Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	14
T11 Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	15
T12 Veräußerung von Vorratsimmobilien	16
T13 Sonstige Leistungen	16
T14 Verwaltungs- und andere Aufwendungen	17
T15 Finanzergebnis	17
T16 Steuern vom Einkommen und Ertrag	18
T17 Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	19
T18 EPRA Ergebnis je Aktie	20
T19 Vermögenslage (verkürzte Bilanz)	21
T20 EPRA-NAV	23
T21 Loan to Value Ratio	24
T22 Kapitalflussrechnung	24

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

<i>Table</i>	<i>Seite</i>
T23 Konzernbilanz	28
T24 Konzerngesamtergebnisrechnung	29
T25 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	30
T26 Konzernkapitalflussrechnung	31
T27 Gegenleistung	34
T28 Kaufpreisallokation	34
T29 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	35
T30 Finanzschulden	36
T31 Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	36
T32 Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	37
T33 Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	37
T34 Verwaltungs- und andere Aufwendungen	38
T35 Zinserträge	38
T36 Zinsaufwendungen	38
T37 Ertragsteuern	39
T38 Ergebnis je Aktie – unverwässert	39
T39 Segmentberichterstattung 01.01. – 30.09.2015	40
T40 Segmentberichterstattung 01.01. – 30.09.2014	40
T41 Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2015	42
T42 Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2014	43

FINANZKALENDER 2015/2016

LEG-FINANZKALENDER 2015/2016

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30. September 2015

12. November

Veröffentlichung Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2015

März 2016

KONTAKT & IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

hw.design, München

Der Quartalsbericht zum 30. September 2015
liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung
maßgeblich.

KONTAKT

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

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