
QUARTALS- MITTEILUNG

Q1

ZUM 31.03.2018

KENNZAHLEN Q1 / 2018

T1 – Kennzahlen

		Q1 2018	Q1 2017	+/- %
ERTRAGSLAGE				
Nettokaltmieten	Mio. €	138,5	131,9	5,0
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	98,4	102,6	-4,1
EBITDA	Mio. €	92,1	95,6	-3,7
EBITDA bereinigt	Mio. €	94,8	97,8	-3,1
EBT	Mio. €	94,4	47,1	100,4
Periodenergebnis	Mio. €	78,2	32,8	138,4
FFO I	Mio. €	74,2	75,2	-1,3
FFO I pro Aktie	€	1,17	1,19	-1,3
FFO II	Mio. €	73,5	75,3	-2,4
FFO II pro Aktie	€	1,16	1,19	-2,4
AFFO	Mio. €	52,2	66,2	-21,1
AFFO pro Aktie	€	0,83	1,05	-21,1
PORTFOLIO				
		31.03.2018	31.03.2017	+/- %/bp
Wohneinheiten		130.208	127.076	2,5
Ist-Miete	€/qm	5,54	5,36	3,4
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	5,49	5,37	2,3
EPRA-Leerstandsquote	%	3,9	3,5	+40 bp
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	3,3	3,3	0 bp
BILANZ				
		31.03.2018	31.12.2017	+/- %/bp
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio. €	9.514,1	9.460,7	0,6
Liquide Mittel	Mio. €	283,0	285,4	-0,8
Eigenkapital	Mio. €	4.192,0	4.112,4	1,9
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	4.285,9	4.299,6	-0,3
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	383,2	478,2	-19,9
LTV	%	42,0	42,3	-30 bp
Eigenkapitalquote	%	41,6	41,1	+50 bp
Adj. EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	5.789,6	5.753,0	0,6
Adj. EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	84,34	83,81	0,6

bp = Basispunkte

PORTFOLIO

PORTFOLIOSEGMENTIERUNG UND BESTAND

Das LEG-Portfolio wird mithilfe eines Scoringsystems in drei Marktcluster aufgeteilt: **Wachstumsmärkte**, **Stabile Märkte** und **Märkte mit höheren Renditen**. Die Indikatoren des Scoringsystems werden im Geschäftsbericht 2017 dargestellt.

Das Portfolio der LEG verteilt sich auf rund 170 Standorte in Nordrhein-Westfalen und umfasste zum 31. März 2018 insgesamt 130.208 Wohneinheiten mit durchschnittlich 64 qm sowie 1.245 Gewerbeeinheiten und 32.735 Garagen bzw. Stellplätze.

PERFORMANCE DES LEG-PORTFOLIOS

Operative Entwicklung

Die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche (ohne Neuvermietung) lag am 31. März 2018 bei 5,49 Euro je qm und somit 2,3% über dem Vergleichswert des Vorjahres (Vorjahresstichtag: 5,37 Euro je qm/Monat). Die Effekte aus dem Modernisierungsprogramm der LEG sind in den ersten drei Monaten des Jahres 2018 noch gering. Mit zunehmender Umsetzung werden sie das Mietwachstum im weiteren Verlauf des Jahres verstärken.

Im frei finanzierten Bestand, der rund 74% des LEG-Portfolios darstellt, konnte im ersten Quartal 2018 ein Mietzuwachs von 3,1% auf durchschnittlich 5,80 Euro je qm (like-for-like) erzielt werden. Dabei betrug der Zuwachs in den Wachstumsmärkten 3,0% auf 6,60 Euro je qm (like-for-like). Eine ähnliche Entwicklung zeigte sich in den stabilen Märkten, die ein Plus von 3,1% auf ein durchschnittliches Mietniveau von 5,48 Euro je qm (like-for-like) erreichten. In den Märkten mit höheren Renditen konnte ein Anstieg von 2,7% auf 5,34 Euro je qm (like-for-like) realisiert werden.

Im Jahr 2018 findet keine Anpassung der Kostenmieten statt. Die durchschnittlich erzielte Miete im Segment der preisgebundenen Wohnungen blieb somit im Jahresvergleich mit 4,75 Euro je qm (like-for-like) nahezu konstant (Vorjahresstichtag: 4,74 Euro je qm).

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche blieb mit 3,3% auf dem Vorjahresniveau. In den Wachstumsmärkten weist das LEG-Portfolio mit einer Vermietungsquote von 98,4% (like-for-like) weiterhin eine nahezu vollständige Belegung aus. Auch in den stabilen Märkten liegt die Vermietungsquote mit 96,8% (like-for-like) auf einem hohen Niveau. In den Märkten mit höheren Renditen blieb die Vermietungsquote mit 94,2% gegenüber dem Vorjahresstichtag konstant.

T2 – Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	31.03.2018				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %
WACHSTUMSMÄRKTE	41.298	31,7	2.735.144	6,19	2,5
Kreis Mettmann	8.496	6,5	590.681	6,24	1,7
Münster	6.074	4,7	403.337	6,46	0,4
Düsseldorf	5.258	4,0	341.609	7,52	7,0
Sonstige Standorte	21.470	16,5	1.399.518	5,78	1,9
STABILE MÄRKTE	47.569	36,5	3.057.680	5,23	3,6
Dortmund	13.400	10,3	875.721	5,06	3,0
Mönchengladbach	6.445	4,9	408.421	5,50	2,1
Hamm	4.163	3,2	250.309	5,07	3,2
Sonstige Standorte	23.561	18,1	1.523.230	5,29	4,4
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	39.491	30,3	2.409.889	5,15	6,3
Kreis Recklinghausen	9.204	7,1	572.285	5,04	6,4
Duisburg	6.568	5,0	408.131	5,39	3,7
Märkischer Kreis	4.567	3,5	281.419	5,05	3,3
Sonstige Standorte	19.152	14,7	1.148.054	5,14	8,0
AUßERHALB VON NRW	1.850	1,4	124.044	5,93	1,6
GESAMT	130.208	100,0	8.326.757	5,54	3,9

T3 – Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte		
		31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Wohnungen preisgebunden							
Anzahl		12.040	12.592	12.622	13.875	13.950	
Fläche	qm	839.888	885.096	887.298	938.674	944.196	
Ist-Miete	€/qm	5,00	4,99	4,99	4,67	4,66	
EPRA-Leerstandsquote	%	0,9	0,6	0,7	2,6	2,8	
Wohnungen frei finanziert							
Anzahl		29.258	28.408	26.319	33.694	33.069	
Fläche	qm	1.895.256	1.829.982	1.688.807	2.119.006	2.080.681	
Ist-Miete	€/qm	6,73	6,72	6,45	5,48	5,31	
EPRA-Leerstandsquote	%	2,9	2,1	1,8	4,0	3,7	
Wohnungen gesamt							
Anzahl		41.298	41.000	38.941	47.569	47.019	
Fläche	qm	2.735.144	2.715.078	2.576.105	3.057.680	3.024.877	
Ist-Miete	€/qm	6,19	6,15	5,95	5,23	5,10	
EPRA-Leerstandsquote	%	2,5	1,7	1,5	3,6	3,4	
Gewerbe gesamt							
Anzahl							
Fläche	qm						
Garagen und Stellplätze gesamt							
Anzahl							
Sonstiges gesamt							
Anzahl							

31.03.2017							
Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %	Veränderung Ist-Miete in % like-for-like	Veränderung (Basispunkte) Leerstandsquote like-for-like	
38.941	30,6	2.576.105	5,95	1,5	2,1	10	
8.418	6,6	585.874	6,09	1,4	2,5	40	
6.075	4,8	403.395	6,35	0,6	1,7	-20	
3.542	2,8	227.876	6,63	0,9	3,8	100	
20.906	16,5	1.358.960	5,65	2,0	1,8	-10	
47.019	37,0	3.024.877	5,10	3,4	2,3	-10	
13.165	10,4	862.702	4,95	2,3	2,0	30	
6.447	5,1	408.462	5,36	1,7	2,5	50	
4.133	3,3	248.543	4,95	2,2	2,3	90	
23.274	18,3	1.505.169	5,15	4,8	2,3	-60	
39.221	30,9	2.393.324	5,02	6,2	2,2	0	
9.138	7,2	568.572	4,96	6,8	1,3	-30	
6.550	5,2	406.653	5,21	5,3	3,4	-160	
4.553	3,6	280.703	4,85	3,6	4,1	-30	
18.980	14,9	1.137.396	5,03	6,8	1,8	90	
1.895	1,5	127.321	5,71	2,2	3,3	-40	
127.076	100,0	8.121.627	5,36	3,5	2,3	0	

	Märkte mit höheren Renditen			Außerhalb von NRW			Gesamt		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
	8.090	8.314	8.376	98	112	112	34.103	34.914	35.060
qm	531.864	545.060	549.551	7.733	8.910	8.910	2.318.159	2.379.316	2.389.954
€/qm	4,47	4,45	4,44	4,56	4,58	4,59	4,75	4,74	4,74
%	4,9	4,1	5,7	0,0	0,0	1,5	2,5	2,0	2,6
	31.401	31.245	30.845	1.752	1.764	1.783	96.105	95.171	92.016
qm	1.878.025	1.868.380	1.843.773	116.311	117.046	118.412	6.008.598	5.938.556	5.731.673
€/qm	5,34	5,31	5,20	6,02	5,96	5,79	5,85	5,81	5,63
%	6,7	6,4	6,3	1,7	1,0	2,3	4,3	4,0	3,7
	39.491	39.559	39.221	1.850	1.876	1.895	130.208	130.085	127.076
qm	2.409.889	2.413.440	2.393.324	124.044	125.956	127.321	8.326.757	8.317.872	8.121.627
€/qm	5,15	5,11	5,02	5,93	5,86	5,71	5,54	5,50	5,36
%	6,3	6,0	6,2	1,6	0,9	2,2	3,9	3,5	3,5
							1.245	1.256	1.167
qm							205.356	209.702	198.562
							32.735	32.629	31.483
							2.334	2.333	2.066

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten lag per 31. März 2018 bei 5,9% (Mietmultiplikator 16,9). Die Bewertung des Wohnportfolios entspricht einer anfänglichen Netto-rendite gemäß EPRA-Definition (Net Initial Yield) von 4,4%.

T4 – Marktsegmente

	Wohn- einheiten	Vermögens- wert Wohnen Mio. € ¹	Anteil am Vermögens- wert Wohnen %	Wert/qm (€)	Multiplikator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögens- wert Gewerbe u. a. Mio. € ²	Gesamt- vermögens- wert Mio. €
WACHSTUMSMÄRKTE	41.298	4.216	46	1.544	20,9x	206	4.422
Kreis Mettmann	8.496	837	9	1.419	19,0x	65	902
Münster	6.074	756	8	1.877	24,1x	42	798
Düsseldorf	5.258	688	8	2.017	23,5x	36	724
Sonstige Standorte	21.470	1.934	21	1.386	20,0x	64	1.998
STABILE MÄRKTE	47.569	2.842	31	929	15,1x	99	2.941
Dortmund	13.400	884	10	1.004	16,8x	31	914
Mönchengladbach	6.445	399	4	976	14,8x	11	410
Hamm	4.163	217	2	866	14,4x	4	221
Sonstige Standorte	23.561	1.341	15	883	14,2x	54	1.396
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	39.491	1.926	21	795	13,6x	57	1.983
Kreis Recklinghausen	9.204	463	5	471	14,0x	16	480
Duisburg	6.568	356	4	476	13,8x	21	378
Märkischer Kreis	4.567	203	2	721	12,2x	2	205
Sonstige Standorte	19.152	903	10	786	13,6x	17	920
NRW-PORTFOLIO	128.358	8.983	98	1.094	16,9x	362	9.346
Portfolio außerhalb NRW	1.850	145	2	1.163	16,5x	2	146
GESAMTPORTFOLIO	130.208	9.128	100	1.095	16,9x	364	9.492
Erbbaurechte + unbebaute Flächen							33
Gesamt Immobilienbewertung (IAS 40/IFRS 5)³							9.525
Vorräte (IAS 2)							3
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)							23
Bauvorbereitungs- und Baukosten (IAS 40 AIB)							10
Finance Lease (außerhalb der Immobilienbewertung)							3
GESAMTBILANZ³							9.564

¹ Davon ausgenommen sind 375 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 420 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 420 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 375 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze sowie eigengenutzte Immobilien.

³ Darin sind für zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte 24,3 Mio. Euro enthalten.

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

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

T5 – Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. €	01.01.– 31.03.2018	01.01.– 31.03.2017
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	98,4	102,6
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	190,2	198,6
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-91,8	-96,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	0,1
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10,1	57,2
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-10,2	-56,9
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,7	-1,0
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,1	0,1
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,1	-0,1
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,7	-1,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,5	1,4
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,9	2,8
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,4	-1,4
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-9,4	-9,8
Andere Erträge	0,2	0,2
OPERATIVES ERGEBNIS	89,7	93,5
Zinserträge	0,1	0,0
Zinsaufwendungen	-24,3	-38,9
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	2,4	2,5
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	26,5	-10,0
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	94,4	47,1
Ertragsteuern	-16,2	-14,3
PERIODENERGEBNIS	78,2	32,8
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)	2,4	12,2
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgliedert werden		
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	2,4	9,9
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	3,0	13,6
Veränderung der Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-0,6	-3,7
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	0,0	2,3
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	0,0	3,4
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	0,0	-1,1
GESAMTPERIODENERGEBNIS	80,6	45,0
Vom Periodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	0,8	0,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	77,4	32,0
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	0,8	0,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	79,8	44,2
ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT) IN €	1,23	0,51
ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT) IN €	0,75	0,51

Ertragslage

Im Berichtszeitraum (1. Januar bis 31. März 2018) konnten die Erlöse aus Nettokaltmieten gegenüber dem Vergleichszeitraum (1. Januar bis 31. März 2017) um 5,0% auf 138,5 Mio. Euro gesteigert werden. Der Rückgang der Erlöse aus Vermietung und Verpachtung resultiert im Wesentlichen aus dem veränderten Ausweis der Umsatzerlöse und korrespondierenden Umsatzkosten für einzelne umlegbare Betriebskosten (Nettoausweis) aufgrund der Erstanwendung des IFRS 15 zum 1. Januar 2018. Höhere Aufwendungen für Instandhaltungen gegenüber einer sehr niedrigen Vergleichsbasis im Vorjahr führten zu einem planmäßigen Rückgang des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung um 4,1% gegenüber dem Vergleichszeitraum.

Das bereinigte EBITDA hat sich um 3,0 Mio. Euro auf 94,8 Mio. Euro verringert. Der Effekt aus höheren Instandhaltungsaufwendungen liegt dabei bei 5,3 Mio. Euro. Die bereinigte EBITDA-Marge hat sich damit im Berichtszeitraum auf 68,4% reduziert (Vergleichszeitraum: 74,1%).

Der Rückgang der Zinsaufwendungen resultiert aus im Vergleichszeitraum abgeschlossenen Refinanzierungen, die höhere Zinsaufwendungen in Form von Ablösegebühren für fixe und variable Darlehen sowie zusätzliche Darlehensamortisation in Höhe von rund 12 Mio. Euro verursachten.

Trotz eines Anstiegs der durchschnittlichen Nettoverschuldung sank der zahlungswirksame Zinsaufwand um 7,2% oder 1,5 Mio. Euro auf 19,4 Mio. Euro.

Für den Berichtszeitraum wurden laufende Ertragsteuern in Höhe von 1,4 Mio. Euro erfolgswirksam erfasst.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T6 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	01.01.– 31.03.2018	01.01.– 31.03.2017
Nettokaltmieten	138,5	131,9
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	-2,8	-1,1
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-15,5	-9,8
Personalaufwand	-15,0	-13,4
Wertberichtigung Mietforderungen	-2,4	-1,9
Abschreibungen	-1,6	-1,5
Sonstiges	-2,8	-1,6
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	98,4	102,6
NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)	71,0	77,8
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,3	0,2
Abschreibungen	1,6	1,5
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	101,3	104,3
BEREINIGTE NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)	73,1	79,1

Die LEG-Gruppe konnte die Erlöse aus Nettokaltmieten im Berichtszeitraum um 6,6 Mio. Euro (5,0%) steigern. Die Miete auf vergleichbarer Fläche pro qm konnte dabei im Berichtszeitraum um 2,3% im Jahresvergleich zulegen.

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

T7 – EPRA-Leerstandsquote

Mio. €	31.03.2018	31.03.2017
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	19,2	17,4
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	23,3	18,6
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	575,6	534,1
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	599,0	543,1
EPRA-LEERSTANDSQUOTE – LIKE-FOR-LIKE (IN %)	3,3	3,3
EPRA-LEERSTANDSQUOTE – GESAMT (IN %)	3,9	3,4

Im ersten Quartal des Berichtszeitraums wurden deutlich mehr aktivierungsfähige Maßnahmen im Zusammenhang mit der Neuvermietung von Wohnungen durchgeführt. Dies trug maßgeblich zum deutlichen Anstieg der Gesamtinvestitionen um 19,8 Mio. Euro oder 2,2 Euro je qm bei.

T8 – Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands

Mio. €	01.01.– 31.03.2018	01.01.– 31.03.2017
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	19,8	13,0
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	22,0	9,0
GESAMTINVESTITION	41,8	22,0
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	8,53	8,15
DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONEN (€ JE QM)	4,9	2,7

Von den Gesamtinvestitionen entfielen 1,2 Mio. Euro auf seit Ende des Vergleichszeitraums neu erworbene Bestände.

Für das Geschäftsjahr 2018 wird insgesamt mit Investitionen in Höhe von rund 30 Euro je qm gerechnet. Hierzu wird insbesondere das im dritten Quartal 2017 angelaufene erweiterte Modernisierungsprogramm beitragen.

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Im Berichtszeitraum wurden weniger als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert. Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 10,1 Mio. Euro und betreffen im Wesentlichen Verkäufe von Immobilien, die zum 31. Dezember 2017 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und auf den kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert bewertet wurden.

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

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

Der zum 31. März 2018 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 2,5 Mio. Euro, davon 1,1 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T9 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	01.01.– 31.03.2018	01.01.– 31.03.2017
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,3	-3,6
Personalaufwand	-5,7	-5,7
Bezogene Leistungen	-0,2	-0,4
Abschreibungen	-0,2	-0,1
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-9,4	-9,8
Abschreibungen	0,2	0,1
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,4	1,2
BEREINIGTE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN	-8,7	-8,5

Die fortlaufenden Verwaltungsaufwendungen in Höhe von -8,7 Mio. Euro entwickelten sich moderat mit einem Anstieg von 2,4% und damit deutlich unterproportional zur Entwicklung der Mieterlöse.

Finanzergebnis

T10 – Finanzergebnis

Mio. €	01.01.– 31.03.2018	01.01.– 31.03.2017
Zinserträge	0,1	–
Zinsaufwendungen	–24,3	–38,9
ZINSENERGEBNIS (NETTO)	–24,2	–38,9
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	2,4	2,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	–	–
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	26,5	–10,0
FINANZERGEBNIS	4,7	–46,4

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation sank gegenüber dem Vergleichszeitraum um 6,3 Mio. Euro auf 3,6 Mio. Euro. Hierin ist die Bewertung der Wandelanleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 2,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 1,8 Mio. Euro) enthalten. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem einmaligen zusätzlichen Amortisationsaufwand im Rahmen der Ablösung von Förderdarlehen im Vergleichszeitraum in Höhe von 4,9 Mio. Euro.

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

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

Hierdurch konnte eine weitere Absenkung der Durchschnittsverzinsung auf 1,76% zum 31. März 2018 (31. März 2017: 1,95%) bei einer Durchschnittslaufzeit von 8,1 Jahren erreicht werden (31. März 2017: 9,7 Jahre).

Erhaltene Gewinnanteile aus Beteiligungsunternehmen lagen im Berichtszeitraum mit 2,4 Mio. Euro um –0,1 Mio. Euro niedriger als im Vergleichszeitraum.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus den Marktwertänderungen der Derivate aus den Wandschuldverschreibungen von 26,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: –10,0 Mio. Euro).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

T11 – Steuern vom Einkommen und Ertrag

Mio. €	01.01.– 31.03.2018	01.01.– 31.03.2017
Laufende Ertragsteuern	–1,4	–1,3
Latente Steuern	–14,8	–13,0
STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	–16,2	–14,3

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuquote von 22,61% gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 23,07%).

Überleitung zum FFO

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

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

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

Mio. €	01.01. – 31.03.2018	01.01. – 31.03.2017
Nettokaltmieten	138,5	131,9
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	-2,8	-1,1
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-15,5	-9,8
Personal	-15,0	-13,4
Wertberichtigungen Mietforderungen	-2,4	-1,9
Sonstiges	-2,8	-1,6
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,3	0,2
LAUFENDES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	101,3	104,3
LAUFENDES ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	2,0	1,9
Personal	-5,7	-5,7
Sachaufwand	-3,4	-4,0
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	0,4	1,2
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0
LAUFENDE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN	-8,7	-8,5
Andere Erträge	0,2	0,1
BEREINIGTES EBITDA	94,8	97,8
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-19,4	-20,9
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	-1,0	-1,3
FFO I (VOR BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)	74,4	75,6
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-0,2	-0,4
FFO I (NACH BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)	74,2	75,2
Bereinigtes Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	0,1
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	-
FFO II (INKL. VERÄUßERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)	73,5	75,3
CAPEX	-22,0	-9,0
CAPEX-ADJUSTIERTER FFO I (AFFO)	52,2	66,2

Aufgrund der gegenüber dem sehr niedrigen Vorjahresvergleichswert gestiegenen Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen ist der FFO I im Berichtszeitraum mit 74,2 Mio. Euro leicht gesunken (Vorjahr: 75,2 Mio. Euro).

Die in Folge der Refinanzierung gesunkene Durchschnittsverzinsung spiegelt sich auch in einem Anstieg des Zinsdeckungsgrads (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen) von 470% im Vergleichszeitraum auf 490% im Berichtszeitraum wider.

EPRA-Ergebnis je Aktie

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

T 13 – EPRA-Ergebnis je Aktie

<i>Mio. €</i>	01.01. – 31.03.2018	<i>01.01. – 31.03.2017</i>
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	77,4	32,0
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,9	1,0
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,5	0,0
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-26,5	13,6
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,1	0,2
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	10,9	-3,7
Refinanzierungsaufwendungen	0,0	5,3
Übrige Zinsaufwendungen	0,0	6,5
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,0	-0,3
EPRA-PERIODENERGEBNIS	63,3	54,6
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	63.188.185	63.188.185
EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,00	0,86
Potenziell verwässernde Aktien	5.455.398	5.277.945
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	0,3	0,3
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	1,6	1,4
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	65,2	56,3
Anzahl verwässerter Aktien	68.643.583	68.466.130
EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT) IN €	0,95	0,82

T 14 – Konzernbilanz

Aktiva

Mio. €	31.03.2018	31.12.2017
Langfristige Vermögenswerte	9.683,4	9.633,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.514,1	9.460,7
Sachanlagen	62,7	63,4
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	85,4	85,4
Anteile an assoziierten Unternehmen	9,5	9,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3,5	3,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,2	2,3
Aktive latente Steuern	8,0	8,7
Kurzfristige Vermögenswerte	379,6	349,1
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	20,9	5,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	72,7	56,4
Forderungen aus Ertragsteuern	3,0	2,0
Flüssige Mittel	283,0	285,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	24,3	30,9
SUMME AKTIVA	10.087,3	10.013,0

Passiva

Mio. €	31.03.2018	31.12.2017
Eigenkapital	4.192,0	4.112,4
Gezeichnetes Kapital	63,2	63,2
Kapitalrücklage	611,2	611,2
Kumulierte sonstige Rücklagen	3.491,4	3.413,0
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	4.165,8	4.087,4
Nicht beherrschende Anteile	26,2	25,0
Langfristige Schulden	5.068,6	4.980,2
Pensionsrückstellungen	148,4	148,6
Sonstige Rückstellungen	9,1	9,4
Finanzschulden	3.902,7	3.821,4
Sonstige Schulden	138,4	145,6
Passive latente Steuern	870,0	855,2
Kurzfristige Schulden	826,7	920,4
Pensionsrückstellungen	6,4	7,0
Sonstige Rückstellungen	11,6	12,9
Steuerrückstellungen	0,2	0,2
Finanzschulden	383,2	478,2
Sonstige Schulden	415,8	413,6
Steuerschulden	9,5	8,5
SUMME PASSIVA	10.087,3	10.013,0

Vermögenslage

Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert im Wesentlichen aus Zugängen durch Ankäufe in Höhe von 35,6 Mio. Euro sowie aus Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 21,3 Mio. Euro.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das gesamte Geschäftsjahr als andere Vorräte (17,0 Mio. Euro), die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 9,0 Mio. Euro sowie die Entwicklung der Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten (Anstieg um 6,8 Mio. Euro) tragen maßgeblich zur Entwicklung der kurzfristigen Vermögenswerte bei.

Die flüssigen Mittel zeigen sich gegenüber dem Bilanzstichtag nahezu unverändert (Rückgang um -2,4 Mio. Euro auf 283,0 Mio. Euro). Hier egalisieren sich der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit (78,1 Mio. Euro) sowie Einzahlungen aus Verkäufen (8,2 Mio. Euro) insbesondere mit dem negativen Zahlungssaldo aus Umfinanzierungen von Bankdarlehen (-13,8 Mio. Euro) und den Auszahlungen für Ankäufe und Modernisierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (-71,1 Mio. Euro).

Das Eigenkapital erhöht sich gegenüber dem 31. Dezember 2017 im Wesentlichen aufgrund des Periodenergebnisses (78,2 Mio. Euro) sowie der Marktwertänderung der zur Zinssicherung eingesetzten Derivate (2,4 Mio. Euro).

Aufgrund der Umfinanzierung steigen die langfristigen Finanzschulden um 81,3 Mio. Euro; gegenläufig sinken die kurzfristigen Finanzschulden um -95,0 Mio. Euro.

Die Marktwertänderung der Derivate der Wandelanleihen führen zum Rückgang der sonstigen Schulden in Höhe von 26,3 Mio. Euro, davon 3,7 Mio. Euro aus der in 2017 neu begebenen Wandelanleihe (langfristig) und 22,6 Mio. Euro aus der seit 2014 bestehenden Wandelanleihe (kurzfristig).

T15 – Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen			
STAND ZUM 01.01.2017	63,2	611,2	2.818,8	-39,9	-38,8	3.414,5	22,2	3.436,7
Periodenergebnis	-	-	32,0	-	-	32,0	0,8	32,8
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	2,3	9,9	12,2	0,0	12,2
GESAMTERGEBNIS	-	-	32,0	2,3	9,9	44,2	0,8	45,0
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	0,7	0,7
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-0,6	-0,6
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Einlagen im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	-	-	-	-	-	-	-
STAND ZUM 31.03.2017	63,2	611,2	2.850,8	-37,6	-28,9	3.458,7	23,3	3.482,0
STAND ZUM 01.01.2018	63,2	611,2	3.472,3	-37,6	-21,7	4.087,4	25,0	4.112,4
Periodenergebnis	-	-	77,4	-	-	77,4	0,8	78,2
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	-	2,4	2,4	0,0	2,4
GESAMTERGEBNIS	-	-	77,4	-	2,4	79,8	0,8	80,6
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	1,0	1,0
Kapitalerhöhung	-	-	0,4	-	-	0,4	0,8	1,2
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-1,8	-	-	-1,8	-1,4	-3,2
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Einlagen im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	-	-	-	-	-	-	0,0
STAND ZUM 31.03.2018	63,2	611,2	3.548,3	-37,6	-19,3	4.165,8	26,2	4.192,0

Portfolioankäufe

Am 31. März 2018 hielt die LEG-Gruppe 130.208 Wohnungen und 1.245 Gewerbeimmobilien im Bestand.

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

T 16 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mio. €	31.03.2018	31.12.2017
BUCHWERT ZUM 01.01.	9.460,7	7.954,9
Zukäufe	35,6	396,8
Sonstige Zugänge	21,3	112,7
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-3,7	-41,0
Umgliederung in Sachanlagen	-	-4,4
Umgliederung aus Sachanlagen	0,1	4,9
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	0,1	1.036,8
BUCHWERT ZUM 31.03. / 31.12.	9.514,1	9.460,7

Portfolioankauf

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

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

Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T 17 – Finanzschulden

Mio. €	31.03.2018	31.12.2017
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	4.260,7	4.273,9
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	25,2	25,7
FINANZSCHULDEN	4.285,9	4.299,6

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

In den Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung sind zum 31. März 2018 zwei Wandelanleihen enthalten.

Im zweiten Quartal 2014 wurde eine Wandelanleihe mit einem Nominalwert in Höhe von 300 Mio. Euro emittiert. Diese wurde infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin als Fremdkapital klassifiziert und gemäß IAS 39 bilanziert. Es liegen mehrere eingebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemäß IAS 39.AG29 gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat zu behandeln sind und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Das Basis-Schuldinstrument wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Im ersten Quartal 2017 erhöhte die Emission einer Unternehmensanleihe die Finanzschulden um 495 Mio. Euro.

Im dritten Quartal 2017 wurde eine weitere Wandelanleihe mit einem Nominalwert von 400 Mio. Euro emittiert. Diese wurde infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin als Fremdkapital klassifiziert und gemäß IAS 39 bilanziert. Es liegen mehrere eingebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemäß IAS 39.AG29 gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat zu behandeln sind und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Das Basis-Schuldinstrument wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Im ersten Quartal 2018 reduzierte die Ablösung der Commercial Papers in Höhe von 100 Mio. Euro sowie die Regeltilgungen die kurzfristigen Finanzschulden. Gegenläufig erhöhten Valutierungen in Höhe von 100,1 Mio. Euro die Finanzschulden.

Dies sind die wesentlichen Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2017.

T 18 – Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.03.2018	377,7	820,8	3.062,2	4.260,7
31.12.2017	472,5	784,4	3.017,0	4.273,9

Net Asset Value (NAV)

Eine weitere für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahl stellt der NAV dar. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar des Geschäftsberichts 2017 entnommen werden.

Die LEG-Gruppe weist zum 31. März 2018 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 5.304,5 Mio. Euro aus. Effekte aus der möglichen Wandlung der Wandelanleihe werden durch die zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA-NAV dargestellt. Nach weiterer Bereinigung der Goodwill-Effekte ergibt sich zum Berichtstichtag ein adjustierter, verwässerter EPRA-NAV von 5.789,6 Mio. Euro.

T 19 – EPRA-NAV

Mio. €	31.03.2018 unverwässert	31.03.2018 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	31.03.2018 verwässert	31.12.2017 unverwässert	31.12.2017 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	31.12.2017 verwässert
AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MÜTTERUNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL	4.165,8	–	4.165,8	4.087,4	–	4.087,4
Nicht beherrschende Anteile	26,2	–	26,2	25,0	–	25,0
EIGENKAPITAL	4.192,0	–	4.192,0	4.112,4	–	4.112,4
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	537,8	537,8	–	559,2	559,2
NAV	4.165,8	537,8	4.703,6	4.087,4	559,2	4.646,6
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	230,4	–	230,4	259,8	–	259,8
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	10,8	–	10,8	12,7	–	12,7
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	929,6	–	929,6	918,7	–	918,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	–32,1	–	–32,1	–32,1	–	–32,1
EPRA-NAV	5.304,5	537,8	5.842,3	5.246,5	559,2	5.805,7
ANZAHL STAMMAKTIE	63.188.185	5.455.398	68.643.583	63.188.185	5.455.398	68.643.583
EPRA-NAV PRO AKTIE	83,95	–	85,11	83,03	–	84,58
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	52,7	–	52,7	52,7	–	52,7
ADJUSTIERTER EPRA-NAV (OHNE EFFEKTE AUS DEM FIRMENWERT)	5.251,8	537,8	5.789,6	5.193,8	559,2	5.753,0
ADJUSTIERTER EPRA-NAV PRO AKTIE	83,11	–	84,34	82,20	–	83,81
EPRA-NAV	5.304,5	537,8	5.842,3	5.246,5	559,2	5.805,7
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	–230,4	–	–230,4	–259,8	–	–259,8
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	–10,8	–	–10,8	–12,7	–	–12,7
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–929,6	–	–929,6	–918,7	–	–918,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	32,1	–	32,1	32,1	–	32,1
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	–209,8	–	–209,8	–286,6	–	–286,6
Wertanstieg als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aufgrund Zeitwertbewertung der Finanzschulden	74,8	–	74,8	74,8	–	74,8
EPRA-NNNAV	4.030,8	537,8	4.568,6	3.875,6	559,2	4.434,8
EPRA-NNNAV pro Aktie	63,79	–	66,56	61,33	–	64,61

Loan-to-Loan-Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen hat sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2017 aufgrund des gestiegenen Immobilienvermögens leicht verringert. Es ergibt sich ein Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) in Höhe von 42,0% (31. Dezember 2017: 42,3%).

T20 – Loan-to-Value Ratio

Mio. €	31.03.2018	31.12.2017
Finanzschulden	4.285,9	4.299,6
Abzüglich flüssige Mittel	283,0	285,4
NETTOFINANZ- VERBINDLICHKEITEN	4.002,9	4.014,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.514,1	9.460,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	24,3	30,9
Vorauszahlungen auf als Finanz- investition gehaltene Immobilien	–	–
IMMOBILIENVERMÖGEN	9.538,4	9.491,6
LOAN-TO-VALUE RATIO (LTV) IN %	42,0	42,3

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 78,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von 32,8 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 4.192,0 Mio Euro (31. Dezember 2017: 4.112,4 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 41,6% (31. Dezember 2017: 41,1%).

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

Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios tragen mit Auszahlungen in Höhe von –71,1 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führen Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 8,2 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von –64,6 Mio. Euro.

Die Tilgungen (–163,9 Mio. Euro) und die Ausgabe neuer Darlehen (150 Mio. Euro) waren die wesentlichen Treiber des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von –15,9 Mio. Euro.

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

T21 – Konzernkapitalflussrechnung

Mio. €	01.01.– 31.03.2018	01.01.– 31.03.2017
Operatives Ergebnis	89,7	93,5
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	2,4	2,2
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	-0,3
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,0
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-1,0	-1,0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	2,4	1,7
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-32,6	-31,9
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	38,1	34,3
Zinsauszahlungen	-19,5	-20,9
Zinseinzahlungen	0,1	0,1
Erhaltene Ertragsteuern	0,0	0,0
Gezahlte Ertragsteuern	-1,5	-1,1
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	78,1	76,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-71,1	-17,4
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	8,2	9,3
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-1,0	-1,2
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,0
Auszahlungen (Vorjahr: Einzahlungen) für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-0,7	0,2
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-64,6	-9,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	150,1	12,0
Tilgung von Bankdarlehen	-163,9	-348,9
Begebung von Wandel-/Unternehmensanleihen	-	495,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1,0	-1,0
Übrige Einzahlungen	0,7	0,8
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-1,8	-
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-15,9	157,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2,4	225,4
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	285,4	166,7
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	283,0	392,0
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	283,0	392,0
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	283,0	392,0

NACHTRAGSBERICHT

Die LEG hat ihre Dividendenpolitik angepasst und im Mai 2018 bekannt gegeben, dass die Ausschüttungsquote ab der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2018 auf 70% des FFO I (zuvor 65% des FFO I) erhöht wird.

Darüber hinaus haben sich zum Zwischenbilanzstichtag 31. März 2018 keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die Risiken und Chancen, denen die LEG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im Geschäftsbericht 2017 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2018 sind keine weiteren Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

PROGNOSEBERICHT

Auf Basis der Entwicklung in den ersten drei Monaten 2018 sieht die LEG sich gut aufgestellt, ihre Gewinnziele für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 zu bestätigen.

Die LEG hat zudem ihre Dividendenpolitik angepasst und im Mai 2018 bekannt gegeben, dass die Ausschüttungsquote ab der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2018 auf 70% des FFO I (zuvor 65% des FFO I) erhöht wird.

Für detaillierte Erläuterungen zur Prognose wird an dieser Stelle auf den Geschäftsbericht 2017 (Seite 84f.) verwiesen.

T22 –Prognose

AUSBLICK 2018

FFO I	Bandbreite von 315 Mio. Euro bis 323 Mio. Euro
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	ca. 3,0%
Leerstand auf vergleichbarer Fläche	Leichter Rückgang gegenüber Geschäftsjahresende 2017
Investitionen	ca. 29–30 Euro je qm
LTV	maximal 45%
Dividende	70% des FFO I

AUSBLICK 2019

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

**VERSICHERUNG
DER GESETZLICHEN
VERTRETER**

**FINANZKALENDER
2018**

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

Düsseldorf, den 8. Mai 2018

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

**THOMAS HEGEL
ECKHARD SCHULTZ
HOLGER HENTSCHEL**

LEG-Finanzkalender 2018

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

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