



Wohnen gestalten

QUARTALSMITTEILUNG ZUM 31.03.2019

Über diesen Bericht

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

Navigation im Bericht per Mausklick

-  Im Dokument suchen
-  Zurück zur letzten Seite

Kennzahlen Q1 2019

T1

		Q1 2019	Q1 2018	+ / - %
Ertragslage				
Nettokaltmiete	Mio. €	146,3	138,5	5,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	109,6	98,4	11,4
EBITDA	Mio. €	104,1	92,1	13,0
EBITDA bereinigt	Mio. €	106,8	94,8	12,7
EBT	Mio. €	-38,5	94,4	-140,8
Periodenergebnis	Mio. €	-57,0	78,2	-172,9
FFO I	Mio. €	84,9	74,2	14,4
FFO I pro Aktie	€	1,34	1,17	14,4
FFO II	Mio. €	83,2	73,5	13,2
FFO II pro Aktie	€	1,32	1,16	13,2
AFFO	Mio. €	55,0	52,2	5,4
AFFO pro Aktie	€	0,87	0,83	5,4
Portfolio				
		31.03.2019	31.03.2018	+ / - % / bp
Wohneinheiten		133.637	130.208	2,6
Ist-Miete	€/qm	5,69	5,54	2,7
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	5,71	5,54	3,1
EPRA-Leerstandsquote	%	3,9	3,9	0 bp
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	3,8	3,7	+10 bp
Bilanz				
		31.03.2019	31.12.2018	+ / - % / bp
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio. €	10.770,0	10.709,0	0,6
Liquide Mittel	Mio. €	267,0	233,6	14,3
Eigenkapital	Mio. €	4.700,4	4.783,9	-1,7
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	4.627,5	4.598,1	0,6
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	412,9	484,8	-14,8
LTV	%	40,1	40,7	-60 bp
Eigenkapitalquote	%	41,5	42,7	-120 bp
Adj. EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	6.781,7	6.613,7	2,5
Adj. EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	98,54	96,10	2,5
Pro-forma-NAV nach simulierter, tatsächlicher Wandlung	Mio. €	6.494,9	6.428,0	1,0
Pro-forma-NAV nach simulierter, tatsächlicher Wandlung pro Aktie	€	94,37	93,40	1,0

bp = Basispunkte

Portfolio

Das Portfolio der LEG verteilt sich auf rund 170 Standorte in Nordrhein-Westfalen und umfasste zum 31. März 2019 insgesamt 133.637 Wohneinheiten mit durchschnittlich 64 qm sowie 1.260 Gewerbeeinheiten und 33.639 Garagen bzw. Stellplätze.

Portfoliosegmentierung und Bestand

Das LEG-Portfolio wird mithilfe eines Scoringsystems in drei Marktcluster aufgeteilt: Wachstumsmärkte, Stabile Märkte und Märkte mit höheren Renditen. Die Indikatoren des Scoringsystems werden im [> Geschäftsbericht 2018](#) dargestellt.

Performance des LEG-Portfolios

Operative Entwicklung

Die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche lag am 31. März 2019 bei 5,71 Euro je qm. Dies entspricht einem Anstieg von 3,1 % gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres (5,54 Euro je qm/Monat).

Im frei finanzierten Bestand, der rund 74 % des LEG-Portfolios darstellt, konnte ein deutlicher Mietzuwachs von 3,9 % auf durchschnittlich 6,07 Euro je qm (like-for-like) erzielt werden. Die stärksten Impulse kamen aus dem Bereich der Wachstumsmärkte, die einen Anstieg von 4,4 % auf 6,99 Euro je qm (like-for-like) verzeichneten. Positive Effekte aus dem Modernisierungsprogramm haben zu dieser Entwicklung beigetragen. In den stabilen Märkten wurde ein Zuwachs von 3,7 % auf ein durchschnittliches Mietniveau von 5,68 Euro je qm (like-for-like) erzielt. Gegenüber dem Vorjahrestichtag erreichten die Märkte mit höheren Renditen ein Plus von 3,4 % auf 5,52 Euro je qm (like-for-like).

Im Jahr 2019 findet keine turnusmäßige Anpassung der Kostenmieten statt. Daher stieg die durchschnittlich erzielte Miete im Segment der preisgebundenen Wohnungen nur geringfügig auf 4,78 Euro je qm (like-for-like; Vorjahrestichtag: 4,76 Euro je qm).

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche lag bei 3,8 % (like-for-like) und damit nahezu auf dem Niveau des Vorjahrs. Der geringfügige Anstieg um 10 Basispunkte steht im Zusammenhang mit dem strategischen Investitionsprogramm. Die Bestände in den Wachstumsmärkten waren bei einer Vermietungsquote von 97,9 % (like-for-like) weiterhin auf einem hohen Niveau vermietet. In Düsseldorf sank die Leerstandsquote im Jahresvergleich um 260 Basispunkte und spiegelt damit die erfolgreiche Integration von akquirierten Portfolios wider. In den stabilen Märkten lag die Vermietungsquote bei 96,4 % (like-for-like), in den Märkten mit höheren Renditen bei 93,5 % (like-for-like).

T2

Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	31.03.2019					31.03.2018						
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio	Wohnfläche	Ist-Miete	EPRA-Leerstandsquote	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio	Wohnfläche	Ist-Miete	EPRA-Leerstandsquote	Veränderung Ist-Miete	Veränderung (Basispunkte) Leerstandsquote
		in %	in qm	je qm	in %		in %	in qm	je qm	in %	in % like-for-like	like-for-like
Wachstumsmärkte	41.362	31,0	2.740.458	6,41	2,1	41.298	31,7	2.735.144	6,19	2,5	3,4	-30
Kreis Mettmann	8.480	6,3	589.587	6,51	1,8	8.496	6,5	590.681	6,24	1,7	4,3	0
Münster	6.125	4,6	406.737	6,63	0,8	6.074	4,7	403.337	6,46	0,4	1,9	40
Düsseldorf	5.300	4,0	343.996	7,72	4,3	5.258	4,0	341.609	7,52	7,0	2,6	-260
Sonstige Standorte	21.457	16,1	1.400.138	5,98	1,9	21.470	16,5	1.399.518	5,78	1,9	3,6	10
Stabile Märkte	48.913	36,6	3.139.992	5,37	3,8	47.569	36,5	3.057.680	5,23	3,6	2,9	20
Dortmund	13.593	10,2	889.733	5,19	2,9	13.400	10,3	875.721	5,06	3,0	2,8	-20
Mönchengladbach	6.444	4,8	408.347	5,72	2,4	6.445	4,9	408.421	5,50	2,1	4,0	30
Hamm	4.341	3,2	260.808	5,20	2,9	4.163	3,2	250.309	5,07	3,2	2,4	-20
Sonstige Standorte	24.535	18,4	1.581.104	5,41	4,7	23.561	18,1	1.523.230	5,29	4,4	2,7	40
Märkte mit höheren Renditen	41.515	31,1	2.543.746	5,26	6,6	39.491	30,3	2.409.889	5,15	6,3	2,8	50
Kreis Recklinghausen	9.860	7,4	618.032	5,10	5,9	9.204	7,1	572.285	5,04	6,4	1,9	0
Duisburg	6.800	5,1	421.472	5,60	5,7	6.568	5,0	408.131	5,39	3,7	4,1	170
Märkischer Kreis	4.566	3,4	281.362	5,18	4,2	4.567	3,5	281.419	5,05	3,3	2,7	90
Sonstige Standorte	20.289	15,2	1.222.880	5,25	7,8	19.152	14,7	1.148.054	5,14	8,0	2,8	10
Außerhalb von NRW	1.847	1,4	123.867	6,14	2,6	1.850	1,4	124.044	5,93	1,6	3,5	100
Gesamt	133.637	100,0	8.548.062	5,69	3,9	130.208	100,0	8.326.757	5,54	3,9	3,1	10

T3

Performance des LEG-Portfolios

		Außerhalb von NRW			Gesamt		
		31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Wohnungen preisgebunden							
Anzahl		98	98	98	34.558	34.964	34.103
Fläche	qm	7.733	7.733	7.733	2.351.524	2.379.335	2.318.159
Ist-Miete	€/qm	4,56	4,56	4,56	4,78	4,77	4,75
EPRA-Leerstandsquote	%	0,0	0,0	0,0	2,5	2,1	2,5
Wohnungen frei finanziert							
Anzahl		1.749	1.752	1.752	99.079	99.005	96.105
Fläche	qm	116.134	116.311	116.311	6.196.538	6.190.688	6.008.598
Ist-Miete	€/qm	6,24	6,19	6,02	6,04	6,00	5,85
EPRA-Leerstandsquote	%	2,8	2,9	1,7	4,3	3,8	4,3
Wohnungen gesamt							
Anzahl		1.847	1.850	1.850	133.637	133.969	130.208
Fläche	qm	123.867	124.044	124.044	8.548.062	8.570.023	8.326.757
Ist-Miete	€/qm	6,14	6,09	5,93	5,69	5,65	5,54
EPRA-Leerstandsquote	%	2,6	2,7	1,6	3,9	3,5	3,9
Gewerbe gesamt							
Anzahl					1.260	1.267	1.245
Fläche	qm				211.248	214.927	205.356
Garagen und Stellplätze gesamt							
Anzahl					33.639	33.855	32.735
Sonstiges Gesamt							
Anzahl					2.536	2.510	2.334

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Eine Neubewertung des Portfolios wurde im ersten Quartal nicht vorgenommen. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten lag per 31. März 2019 bei 5,5 % (Mietmultiplikator 18,1). Gemäß EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Wohnportfolios einer anfänglichen Nettoertragsrate (Net Initial Yield) von 4,3 %.

T4

Marktsegmente

	Wohneinheiten	Vermögenswert Wohnen in Mio. € ¹	Anteil am Vermögenswert Wohnen in %	Wert/qm in €	Multiplikator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u. a. in Mio. € ²	Gesamt- vermögenswert in Mio. €
31.03.2019							
Wachstumsmärkte	41.362	4.628	45	1.685	22,0x	213	4.841
Kreis Mettmann	8.480	948	9	1.608	20,7x	68	1.016
Münster	6.125	813	8	2.000	25,1x	45	858
Düsseldorf	5.300	731	7	2.125	23,4x	40	771
Sonstige Standorte	21.457	2.136	21	1.519	21,2x	60	2.196
Stabile Märkte	48.913	3.311	32	1.053	16,6x	120	3.432
Dortmund	13.593	1.046	10	1.171	19,1x	45	1.091
Mönchengladbach	6.444	449	4	1.097	15,6x	12	461
Hamm	4.341	246	2	939	15,0x	4	250
Sonstige Standorte	24.535	1.571	15	994	15,7x	59	1.630
Märkte mit höheren Renditen	41.515	2.232	22	872	14,6x	65	2.297
Kreis Recklinghausen	9.860	530	5	851	14,6x	18	548
Duisburg	6.800	423	4	999	15,5x	23	446
Märkischer Kreis	4.566	222	2	787	13,1x	2	224
Sonstige Standorte	20.289	1.058	10	859	14,5x	21	1.079
NRW-Portfolio	131.790	10.172	98	1.204	18,1x	398	10.570
Portfolio außerhalb NRW	1.847	165	2	1.329	18,4x	2	167
Gesamtportfolio	133.637	10.337	100	1.206	18,1x	400	10.737
Erbbaurechte und unbebaute Flächen							36
Gesamt Immobilienbewertung (IAS 40/IFRS 5) ³							10.774
Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien							9
Vorräte (IAS 2)							3
Eigegenutzte Immobilien (IAS 16)							31
Bauvorbereitungs- und Baukosten (IAS 40 AIB)							2
Gesamtbilanz³							10.819

¹ Davon ausgenommen sind 373 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 461 gewerbliche Einheiten sowie unterschiedliche Sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 461 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 373 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstigen Einheiten, Garagen und Stellplätze.

³ Darin sind 6,2 Mio. Euro zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte enthalten.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

T5

Konzerngesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	109,7	98,4
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	202,7	190,2
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	- 93,0	- 91,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 0,3	- 0,3
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17,5	10,1
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 17,5	- 10,2
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 0,3	- 0,2
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 0,2	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	- 0,7	- 0,7
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	-	0,1
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-	- 0,1
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	- 0,7	- 0,7
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,4	1,5
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,7	2,9
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	- 1,3	- 1,4
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	- 9,5	- 9,4
Andere Erträge	0,1	0,2
Operatives Ergebnis	100,5	89,7
Zinserträge	0,0	0,1
Zinsaufwendungen	- 25,6	- 24,3
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	2,6	2,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	- 116,0	26,5
Ergebnis vor Ertragsteuern	- 38,5	94,4
Ertragsteuern	- 18,5	- 16,2
Periodenergebnis	- 57,0	78,2

in Mio. €	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)	- 17,9	2,4
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgliedert werden		
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	- 10,1	2,4
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	- 12,5	3,0
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	2,4	- 0,6
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	- 7,8	0,0
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	- 11,2	0,0
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	3,4	0,0
Gesamtperiodenergebnis	- 74,9	80,6
Vom Periodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	1,2	0,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 58,2	77,4
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	1,2	0,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 76,1	79,8
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	- 0,92	1,23
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	- 0,92	0,75

Ertragslage

Im Berichtszeitraum (1. Januar bis 31. März 2019) konnten die Erlöse aus Nettokaltmieten gegenüber dem Vergleichszeitraum (1. Januar bis 31. März 2018) um 5,6 % auf 146,3 Mio. Euro gesteigert werden. Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung konnte dabei bei einer unterproportionalen Entwicklung der Aufwendungen um 11,5 % gesteigert werden. Dazu zählt eine im Vergleich zum Vorjahr moderate Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen im Auftaktquartal.

Das bereinigte EBITDA hat sich um 12,7 % auf 106,8 Mio. Euro erhöht. Die bereinigte EBITDA-Marge konnte damit im Berichtszeitraum auf 73,0 % ausgeweitet werden (Vergleichszeitraum: 68,4 %).

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus den Marktwertänderungen der Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen von –116,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 26,3 Mio. Euro).

Für den Berichtszeitraum wurden laufende Ertragsteuern in Höhe von –3,3 Mio. Euro erfolgswirksam erfasst.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T6

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018
Nettokaltmieten	146,3	138,5
Ergebnis aus Betriebskosten/ Heizkosten	–1,7	–2,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	–13,8	–15,5
Personalaufwand	–16,1	–15,0
Wertberichtigung Mietforderungen	–2,4	–2,4
Abschreibungen	–2,0	–1,5
Sonstiges	–0,6	–2,8
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	109,7	98,4
Net Operating Income-Marge (in %)	75,0	71,0
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,7	1,3
Abschreibungen	2,0	1,5
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	112,4	101,2
Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)	76,8	73,1

Die LEG-Gruppe konnte die Erlöse aus Nettokaltmieten im Berichtszeitraum um 7,8 Mio. Euro (5,6 %) steigern. Die Miete auf vergleichbarer Fläche pro qm konnte dabei im Jahresvergleich um 3,1 % zulegen.

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

T7

EPRA-Leerstandsquote

in Mio. €	31.03.2019	31.03.2018
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	22,8	22,0
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	24,4	23,3
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	604,1	595,5
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	621,9	599,0
EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in %)	3,8	3,7
EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in %)	3,9	3,9

Die EPRA-Leerstandsquote zum 31. März 2019 liegt auf vergleichbarer Basis nahezu stabil zum Vorjahresniveau bei 3,8 %.

Der EPRA-Capex gliedert die Capex-Aktivierungen des Berichtszeitraums im Vergleich zum Vergleichszeitraum in vier Komponenten auf. Auf vergleichbarer Portfolio-Basis sind im Berichtszeitraum die wertsteigernden Modernisierungen durch die Ausweitung des strategischen Investitionsprogramms um 7,3 Mio. Euro auf 28,5 Mio. Euro erhöht worden. Im Bereich der Akquisitionen ist der Anstieg im Wesentlichen auf Investitionen in Portfolios zurückzuführen, die bereits 2017 erworben wurden.

T8

EPRA-Capex

in Mio. €	01.01. – 31.03.2019	01.01. – 31.03.2018
Akquisitionen	1,0	0,3
Development	0,4	0,5
Like-for-like-Portfolio	28,5	21,2
Sonstige	0,0	0,0
Capex	29,9	22,0

Neben den wertsteigernden Modernisierungen trugen auch die aufwandswirksamen Instandhaltungen zu einem Anstieg der Gesamtinvestitionen im Berichtszeitraum um 8,5 Mio. Euro auf 50,3 Mio. Euro bei. Infolgedessen stiegen im Berichtszeitraum die Gesamtinvestitionen auf 5,74 Euro/qm sowie die Aktivierungsquote deutlich auf 59,4 % an.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird insgesamt mit Investitionen zwischen 30 und 32 Euro je qm bei einer Aktivierungsquote von mindestens 70 % gerechnet.

T9

Instandhaltung
und Modernisierung

in Mio. €	01.01. – 31.03.2019	01.01. – 31.03.2018
Instandhaltungsaufwand	20,4	19,8
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20,1	19,4
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	29,9	22,0
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	28,9	21,3
Gesamtinvestition	50,3	41,8
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	49,0	40,7
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	8,77	8,53
Durchschnittliche Investitionen je qm (€ je qm)	5,74	4,90

Ergebnis aus der Veräußerung von als
Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Im Berichtszeitraum wurden in einem geringen Umfang mehr als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert als im Vergleichszeitraum. Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 17,5 Mio. Euro und betreffen im Wesentlichen Verkäufe von Immobilien, die zum 31. Dezember 2018 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und auf den kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert bewertet wurden.

Ergebnis aus der Veräußerung von
Vorratsimmobilien

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

Der zum 31. März 2019 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 1,8 Mio. Euro, davon 0,4 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T10

Verwaltungs- und
andere Aufwendungen

in Mio. €	01.01. – 31.03.2019	01.01. – 31.03.2018
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2,6	-3,3
Personalaufwand	-5,6	-5,7
Bezogene Leistungen	-0,3	-0,2
Abschreibungen	-1,0	-0,2
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-9,5	-9,4
Abschreibungen	1,0	0,2
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,8	0,4
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-7,7	-8,7

Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen in Höhe von -7,7 Mio. Euro lagen unter dem Vorjahresvergleichsniveau.

Finanzergebnis

T11

Finanzergebnis

in Mio. €	01.01. – 31.03.2019	01.01. – 31.03.2018
Zinserträge	0,0	0,1
Zinsaufwendungen	-25,6	-24,3
Zinsergebnis (netto)	-25,6	-24,2
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	2,6	2,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-116,0	26,5
Finanzergebnis	-139,0	4,7

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation, als wesentlicher Treiber für den gestiegenen Zinsaufwand, erhöhte sich gegenüber dem Vergleichszeitraum um 2,0 Mio. Euro auf 5,6 Mio. Euro. Hierin ist die Bewertung der Wandelanleihen und der Unternehmensanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 2,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 2,5 Mio. Euro) enthalten. Die zahlungswirksamen FFO-relevanten Zinsen konnten hingegen im Berichtszeitraum weiter leicht um 0,2 Mio. Euro auf 19,2 Mio. Euro gesenkt werden.

Die Durchschnittsverzinsung der Finanzverbindlichkeiten konnte im Jahresvergleich auf 1,62 % zum 31. März 2019 (31. März 2018: 1,76 %) reduziert werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Verbindlichkeiten liegt bei 7,5 Jahren (31. März 2018: 8,1 Jahre).

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

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus den Marktwertänderungen der Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen von -116,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 26,3 Mio. Euro).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

T12

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	01.01. – 31.03.2019	01.01. – 31.03.2018
Laufende Ertragsteuern	-3,3	-1,4
Latente Steuern	-15,2	-14,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-18,5	-16,2

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote von 22,85 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 22,61 %).

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:

T13

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	01.01. – 31.03.2019	01.01. – 31.03.2018
Nettokalnmieten	146,3	138,5
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-1,7	-2,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-13,8	-15,5
Personal	-16,1	-15,0
Wertberichtigungen Mietforderungen	-2,4	-2,4
Sonstiges	-0,6	-2,8
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,7	1,3
Laufendes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	112,4	101,3
Laufendes Ergebnis aus sonstigen Leistungen	2,0	2,0
Personal	-5,6	-5,7
Sachaufwand	-2,9	-3,4
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	0,8	0,4
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0
Laufende Verwaltungsaufwendungen	-7,7	-8,7
Andere Erträge	0,1	0,2
Bereinigtes EBITDA	106,8	94,8
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-19,2	-19,4
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	-2,0	-1,0
FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	85,6	74,4
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-0,7	-0,2
FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	84,9	74,2
Bereinigtes Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie periodenfremde Ertragsteuern	-1,3	-0,5
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	83,2	73,5
CAPEX	-29,9	-22,0
Capex-adjustierter FFO I (AFFO)	55,0	52,2

Der FFO I hat sich im Berichtszeitraum mit 84,9 Mio. Euro planmäßig positiv entwickelt (Vorjahr: 74,2 Mio. Euro). Dazu haben im Wesentlichen gestiegene Nettokaltmieten und eine unterproportionale Entwicklung der Aufwendungen inklusive der Instandhaltungsaufwendungen beigetragen.

Die in Folge der Refinanzierungen gesunkene Durchschnittsverzinsung spiegelt sich auch in einem Anstieg des Zinsdeckungsgrads (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen) von 490 % im Vergleichszeitraum auf 560 % 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:

T14

EPRA-Ergebnis je Aktie

in Mio.€	01.01. – 31.03.2019	01.01. – 31.03.2018
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	- 58,2	77,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,2	-
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	1,0	0,9
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	1,3	0,5
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	116,0	- 26,5
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,1	0,1
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	0,0	0,0*
Refinanzierungsaufwendungen	0,0	0,0
Übrige Zinsaufwendungen	- 0,1	0,0
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,0	0,0
EPRA-Periodenergebnis	60,3	52,4
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	63.188.185	63.188.185
EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	0,95	0,83
Potenziell verwässernde Aktien	5.635.729	5.455.398
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	0,3	0,3
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	1,7	1,6
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	62,3	54,3
Anzahl verwässerter Aktien	68.823.914	68.643.583
EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	0,91	0,79

* Vorjahreswert angepasst aufgrund veränderter Berechnung

T15

**Konzernbilanz
Aktiva**

in Mio. €	31.03.2019	31.12.2018
Langfristige Vermögenswerte	10.977,2	10.884,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.770,0	10.709,0
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9,0	–
Sachanlagen	77,4	62,5
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	85,9	85,3
Anteile an assoziierten Unternehmen	9,7	9,7
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10,8	10,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,2	0,2
Aktive latente Steuern	14,2	7,4
Kurzfristige Vermögenswerte	348,2	289,0
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	22,2	6,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	55,9	47,5
Forderungen aus Ertragsteuern	3,1	1,8
Flüssige Mittel	267,0	233,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	6,2	20,3
Summe Aktiva	11.331,6	11.194,2

Passiva

in Mio. €	31.03.2019	31.12.2018
Eigenkapital	4.700,3	4.783,8
Gezeichnetes Kapital	63,2	63,2
Kapitalrücklage	611,2	611,2
Kumulierte sonstige Rücklagen	4.002,9	4.083,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	4.677,3	4.757,5
Nicht beherrschende Anteile	23,0	26,3
Langfristige Schulden	5.653,7	5.495,6
Pensionsrückstellungen	153,5	142,4
Sonstige Rückstellungen	4,1	4,5
Finanzschulden	4.214,6	4.113,3
Sonstige Schulden	166,4	134,8
Passive latente Steuern	1.115,1	1.100,6
Kurzfristige Schulden	977,6	914,8
Pensionsrückstellungen	6,3	6,9
Sonstige Rückstellungen	15,0	17,8
Steuerrückstellungen	0,2	0,2
Finanzschulden	412,9	484,8
Sonstige Schulden	531,0	396,1
Steuerschulden	12,2	9,0
Summe Passiva	11.331,6	11.194,2

Vermögenslage

Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultierte vor allem aus der Zuschreibung der Erbbaurechte im Rahmen der Erstanwendung von IFRS 16 in Höhe von 35,8 Mio. Euro sowie der Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 28,9 Mio. Euro.

Unter den Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien wurden Anzahlungen auf Ankäufe in Höhe von 9,0 Mio. Euro ausgewiesen.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das gesamte Geschäftsjahr als andere Vorräte (17,6 Mio. Euro) und die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 8,3 Mio. Euro trugen maßgeblich zur Entwicklung der kurzfristigen Vermögenswerte bei.

Die flüssigen Mittel erhöhten sich gegenüber dem Bilanzstichtag um 33,4 Mio. Euro auf 267,0 Mio. Euro. Dies ergibt sich aus dem Cash-flow aus betrieblicher Tätigkeit (96,9 Mio. Euro), Einzahlungen aus Verkäufen (17,6 Mio. Euro) und gegenläufig aus den Auszahlungen für Ankäufe und Modernisierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (– 43,8 Mio. Euro) sowie dem negativen Zahlungssaldo aus Umfinanzierungen von Bankdarlehen (– 29,4 Mio. Euro).

Das Eigenkapital verringerte sich gegenüber dem 31. Dezember 2018 im Wesentlichen aufgrund des Gesamtergebnisses (– 74,9 Mio. Euro).

Die Marktwertänderung der Derivate der Wandelanleihen führte zum Anstieg der sonstigen Schulden in Höhe von 116,0 Mio. Euro, davon 20,2 Mio. Euro aus der in 2017 neu begebenen Wandelanleihe (langfristig) und 95,8 Mio. Euro aus der seit 2014 bestehenden Wandelanleihe (kurzfristig).

T16

Konzerner Eigenkapitalveränderungsrechnung

	gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzern- gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern- eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzerner Eigenkapital	Versicherungs- mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions- verpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungs- beziehungen			
in Mio. €								
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/Einstellungen in die Rücklagen	-	-	0,4	-	-	0,4	0,8	1,2
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	- 1,8	-	-	- 1,8	- 1,4	- 3,2
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Stand zum 31.03.2018	63,2	611,2	3.548,3	- 37,6	- 19,3	4.165,8	26,2	4.192,0
Stand zum 01.01.2019	63,2	611,2	4.131,5	- 35,1	- 13,1	4.757,7	26,3	4.784,0
Periodenergebnis	-	-	- 58,2	-	-	- 58,2	1,2	- 57,0
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	- 7,8	- 10,1	- 17,9	0,0	- 17,9
Gesamtergebnis	-	-	- 58,2	- 7,8	- 10,1	- 76,1	1,2	- 74,9
Erstanwendung IFRS 16	-	-	- 4,7	-	-	- 4,7	-	- 4,7
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung/Einstellungen in die Rücklagen	-	-	0,4	-	-	0,4	0,7	1,1
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	- 0,7	- 0,7
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	- 4,5	- 4,5
Stand zum 31.03.2019	63,2	611,2	4.069,0	- 42,9	- 23,2	4.677,3	23,0	4.700,3

Am 31. März 2019 hielt die LEG-Gruppe 133.637 Wohnungen und 1.260 Gewerbeimmobilien im Bestand.

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

T17

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in Mio. €	2019	2018
Buchwert zum 01.01.	10.709,0	9.460,7
Zukäufe	0,0	292,3
Sonstige Zugänge	28,9	174,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-3,4	-34,8
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	15,8
Umgliederung in Sachanlagen	-0,1	-1,3
Umgliederung aus Sachanlagen	-	1,4
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes	-0,2	800,9
Erstanwendung IFRS 16	35,8	-
Buchwert zum 31.03./31.12.	10.770,0	10.709,0

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

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T18

Finanzschulden

in Mio. €	31.03.2019	31.12.2018
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	4.547,6	4.575,0
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	79,9	23,1
Finanzschulden	4.627,5	4.598,1

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

Im ersten Quartal 2019 reduzierten die Rückführung von Commercial Papers in Höhe von 100 Mio. Euro sowie die Regeltilgungen die kurzfristigen Finanzschulden. Gegenläufig erhöhten Valutierungen in Höhe von 87,5 Mio. Euro die Finanzschulden.

In den Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung sind zum 31. März 2019 zwei Wandelanleihen und eine Unternehmensanleihe enthalten.

Der wesentliche Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2018 ist, dass aufgrund der Restlaufzeit der Unternehmensanleihe eine Umgliederung vom langfristigen Bereich in den mittelfristigen Bereich erfolgte.

T19

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

in Mio. €	Restlaufzeit			Summe
	< 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
31.03.2019	403,6	1.366,3	2.777,7	4.547,6
31.12.2018	479,1	920,8	3.175,1	4.575,0

Net Asset Value (NAV)

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

Die LEG-Gruppe weist zum 31. März 2019 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 6.177,0 Mio. Euro aus. Effekte aus der möglichen Wandlung der Wandelanleihe werden durch die zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA-NAV dargestellt. Nach weiterer Bereinigung der Goodwill-Effekte ergibt sich zum Berichtsstichtag ein adjustierter, verwässerter EPRA-NAV von 6.781,7 Mio. Euro.

Infolge der verschiedenen Call- und Put-Optionen der in 2014 begebenen Wandelanleihe ist ab 2019 von einer steigenden Wahrscheinlichkeit einer vorzeitigen Wandlung auszugehen. Die LEG möchte aus Gründen einer besseren Transparenz die wirtschaftlichen Auswirkungen einer unterstellten Wandlung zum jeweiligen Bilanzstichtag durch Veröffentlichung eines zusätzlichen Pro-forma-NAV noch deutlicher kenntlich machen. Zum Bilanzstichtag ergibt sich demnach ein Pro-forma-NAV pro Aktie von 94,37 Euro. Im Vergleich zum 31. Dezember 2018 bedeutet dies einen Anstieg von 1,0%.

T20

EPRA-NAV

in Mio. €	31.03.2019			31.12.2018		
	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen und Optionen	verwässert	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen und Optionen	verwässert
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	4.677,3	–	4.677,3	4.757,6	–	4.757,6
Nicht beherrschende Anteile	23,0	–	23,0	26,3	–	26,3
Eigenkapital	4.700,3	–	4.700,3	4.783,9	–	4.783,9
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	657,4	657,4	–	553,9	553,9
NAV	4.677,3	657,4	5.334,7	4.757,6	553,9	5.311,5
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	350,7	–	350,7	222,2	–	222,2
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	9,9	–	9,9	13,1	–	13,1
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.171,2	–	1.171,2	1.151,7	–	1.151,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	– 32,1	–	– 32,1	– 32,1	–	– 32,1
EPRA-NAV	6.177,0	657,4	6.834,4	6.112,5	553,9	6.666,4
Anzahl Stammaktien	63.188.185	5.635.729	68.823.914	63.188.185	5.635.729	68.823.914
EPRA-NAV pro Aktie	97,76	–	99,30	96,73	–	96,86
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	52,7	–	52,7	52,7	–	52,7
Adjustierter EPRA-NAV (ohne Effekte aus dem Firmenwert)	6.124,3	657,4	6.781,7	6.059,8	553,9	6.613,7
Adjustierter EPRA-NAV pro Aktie in €	96,92	–	98,54	95,90	–	96,10
Effekte aus einer simulierten, tatsächlichen Wandlung zum Stichtag	– 286,8	–	– 286,8	– 185,7	–	– 185,7
Pro-forma-NAV (ohne Effekte aus dem Firmenwert) nach simulierter, tatsächlicher Wandlung	5.837,5	657,4	6.494,9	5.874,1	553,9	6.428,0
Pro-forma-NAV pro Aktie in €	92,38	–	94,37	92,96	–	93,40
EPRA-NAV	6.177,0	657,4	6.834,4	6.112,5	553,9	6.666,4
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	– 350,7	–	– 350,7	– 222,2	–	– 222,2
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	– 9,9	–	– 9,9	– 13,1	–	– 13,1
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	– 1.171,2	–	– 1.171,2	– 1.151,7	–	– 1.151,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	32,1	–	32,1	32,1	–	32,1
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	– 257,8	–	– 257,8	– 149,1	–	– 149,1
Wertanstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund der Zeitwertbewertung der Finanzschulden	104,0	–	104,0	104,0	–	104,0
EPRA-NNNAV	4.523,5	657,4	5.180,9	4.712,5	553,9	5.266,4
EPRA-NNNAV pro Aktie in €	71,59	–	75,28	74,58	–	76,52

Loan-to-Value-Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen hat sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2018 leicht verringert. Es ergibt sich ein Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) in Höhe von 40,1 % (31. Dezember 2018: 40,7 %).

T21

LTV

in Mio. €	31.03.2019	31.12.2018
Finanzschulden	4.627,5	4.598,1
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16	32,2	0,0
Abzüglich flüssige Mittel	267,0	233,6
Nettofinanzverbindlichkeiten	4.328,3	4.364,5

in Mio. €	31.03.2019	31.12.2018
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	10.770,0	10.709,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	6,2	20,3
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9,0	–
Immobilienvermögen	10.785,2	10.729,3
Loan-to-Value-Ratio (LTV) in %	40,1	40,7

T22

Konzernkapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018
Operatives Ergebnis	100,5	89,7
Abreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	3,5	2,4
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,2	–
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	–1,1	–1,0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	2,0	2,4
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	–25,3	–32,6
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	37,7	38,1
Zinsauszahlungen	–19,2	–19,5
Zinseinzahlungen	0,0	0,1
Gezahlte Ertragsteuern	–1,4	–1,5
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	96,9	78,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–43,8	–71,1
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	17,6	8,2
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	–1,2	–1,0
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	–	–0,7
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	–27,4	–64,6

in Mio. €

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

in Mio. €	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018
Aufnahme von Bankdarlehen	127,5	150,1
Tilgung von Bankdarlehen	–156,9	–163,9
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	–2,9	–1,0
Übrige Einzahlungen	0,7	0,7
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	–4,5	–1,8
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	–36,1	–15,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	33,4	–2,4
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	233,6	285,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	267,0	283,0
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	267,0	283,0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	267,0	283,0

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von – 57,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von 78,2 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 4.700,3 Mio. Euro (31. Dezember 2018: 4.783,8 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 41,5 % (31. Dezember 2018: 42,7 %).

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

Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios tragen mit Auszahlungen in Höhe von – 43,8 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führen Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 17,6 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von – 27,4 Mio. Euro.

Die Tilgungen (– 156,9 Mio. Euro) und die Aufnahme neuer Darlehen (127,5 Mio. Euro) waren die wesentlichen Treiber des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von – 36,1 Mio. Euro.

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

Nachtragsbericht

Zum Zwischenbilanzstichtag 31. März 2019 haben sich 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 2018](#) ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2019 sind keine weiteren Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

Prognosebericht

Auf Basis der Entwicklung in den ersten drei Monaten 2019 sieht die LEG sich insgesamt gut aufgestellt, ihre Gewinnziele für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 zu bestätigen. Für detaillierte Erläuterungen zur Prognose wird an dieser Stelle auf den [> Geschäftsbericht 2018 \(Seite 70 f.\)](#) verwiesen.

T23

Ausblick 2019

FFO I	Bandbreite von 338 Mio. Euro bis 344 Mio. Euro
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	3,0 % – 3,2 %
Leerstand auf vergleichbarer Fläche	leichter Rückgang gegenüber Geschäftsjahresende 2018
Investitionen	ca. 30 – 32 Euro je qm
LTV	max. 45 %
Dividende	70 % des FFO I

Ausblick 2020

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

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Düsseldorf, den 9. Mai 2019

Thomas Hegel
Eckhard Schultz
Lars von Lackum

Finanzkalender 2019

LEG-Finanzkalender 2019

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

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

Die Quartalsmitteilung zum 9. Mai 2019 liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

LEG
gewohnt gut.

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