



**WE
FOCUS.**

**WE
GROW.**



KENNZAHLEN 2016

T1 – Kennzahlen

		01.01. – 31.03.2016	01.01. – 31.03.2015	+/- %/bp
ERTRAGSLAGE				
Netto-Kaltemiete	Mio. €	118,6	107,3	10,5
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	88,6	80,8	9,7
EBITDA	Mio. €	49,6	74,9	-33,8
EBITDA bereinigt	Mio. €	84,1	74,9	12,3
EBT	Mio. €	0,2	-21,4	-
Periodenergebnis	Mio. €	-12,1	-30,4	-
FFO I	Mio. €	62,6	51,4	21,8
FFO I pro Aktie	€	1,00	0,90	11,1
FFO II	Mio. €	62,5	52,7	18,6
FFO II pro Aktie	€	1,00	0,92	8,7
AFFO	Mio. €	49,9	45,6	9,4
AFFO pro Aktie	€	0,79	0,80	-1,3
PORTFOLIO				
		31.03.2016	31.03.2015	+/- %/bp
Wohneinheiten		115.419	106.778	8,1
Ist-Miete	€/qm	5,24	5,13	2,2
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	5,25	5,13	2,4
EPRA-Leerstandsquote	%	3,0	3,3	-30 bp
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	2,8	3,2	-40 bp
BILANZ				
		31.03.2016	31.12.2015	+/- %/bp
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio. €	6.755,4	6.398,5	5,6
Liquide Mittel	Mio. €	310,1	252,8	22,7
Eigenkapital	Mio. €	2.973,2	2.985,0	19,4
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	3.744,3	3.241,6	15,5
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	381,0	496,0	-23,2
LTV	%	47,4	44,2	+320 bp
Eigenkapitalquote	%	38,1	41,5	-340 bp
EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	4.082,0	4.027,1	1,4
EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	60,11	59,31	1,3

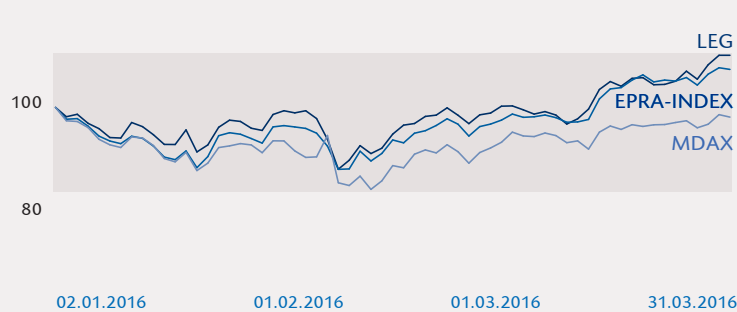
bp = Basispunkte

INHALT

<hr/> AN DIE AKTIONÄRE S. 3	Aktie S. 3 Portfolio S. 4
<hr/> KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT S. 9	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage S. 10 Nachtragsbericht S. 20 Risiko- und Chancenbericht S. 22 Prognosebericht S. 22
<hr/> KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS S. 23	Konzernbilanz S. 24 Konzerngesamtergebnisrechnung S. 25 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung S. 26 Konzernkapitalflussrechnung S. 27 Ausgewählte erläuternde Anhangangaben S. 28 Versicherung der gesetzlichen Vertreter S. 39
<hr/> WEITERE INFORMATIONEN S. 40	Tabellen- und Grafikverzeichnis S. 41 Finanzkalender 2016 Kontakt & Impressum S. 42

AKTIE

G1 – Aktienkursentwicklung



Aktienkursentwicklung

04.01.2016	31.03.2016
Startkurs	Höchstkurs
74,19 €	82,85 €
08.02.2016	31.03.2016
Tiefstkurs	Schlusskurs
66,79 €	82,85 €

Aktienkurs 2016 auf 100 indiziert

LEG-Aktie kann in einem schwachen Gesamtmarkt deutlich zulegen

Der deutsche Aktienmarkt hat im ersten Quartal 2016 eine deutliche Abwärtsbewegung vollzogen. Die Befürchtung einer weltweiten Konjunkturabkühlung in Verbindung mit einem Einbruch des Ölpreises auf ein Zwölf-Jahres-Tief sowie ein zunehmender Stress im Bankensektor waren bedeutende Belastungsfaktoren. Insgesamt musste der deutsche Leitindex im Quartalszeitraum trotz einer deutlichen Erholung von den Tiefstständen einen Rückgang um 7,2 % auf 9.966 Punkte hinnehmen.

Sinkende Inflationserwartungen und die Ausweitung der expansiven Geldpolitik der EZB haben zu deutlich fallenden Renditen bei deutschen Staatsanleihen geführt. Davon konnten die defensiven Immobilienaktien deutlich profitieren. Die LEG-Aktie verzeichnete nach den ersten drei Monaten 2016 ein Plus von 9,7 % und übertraf damit noch den Vergleichsindex der deutschen Immobilienaktien (FTSE EPRA/NAREIT Germany), der um 7,1 % zulegte.

T2 – Kennzahlen der Aktie

Börsenkürzel / ISIN	LEG / DE000LEG1110
Anzahl der Aktien	62.769.788
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	MDAX, FTSE EPRA/NAREIT, GPR Indizes, Stoxx Europe 600
Marktkapitalisierung (31. März 2016)	5.200,48 Mio. €
Streubesitz (31. März 2016)	100 %
Gewichtung im MDAX (31. März 2016)	3,27 %
Gewichtung im EPRA Europe (31. März 2016)	2,58 %
Durchschnittliches Tages-Handelsvolumen (Q1-2016)	164.958 Stück

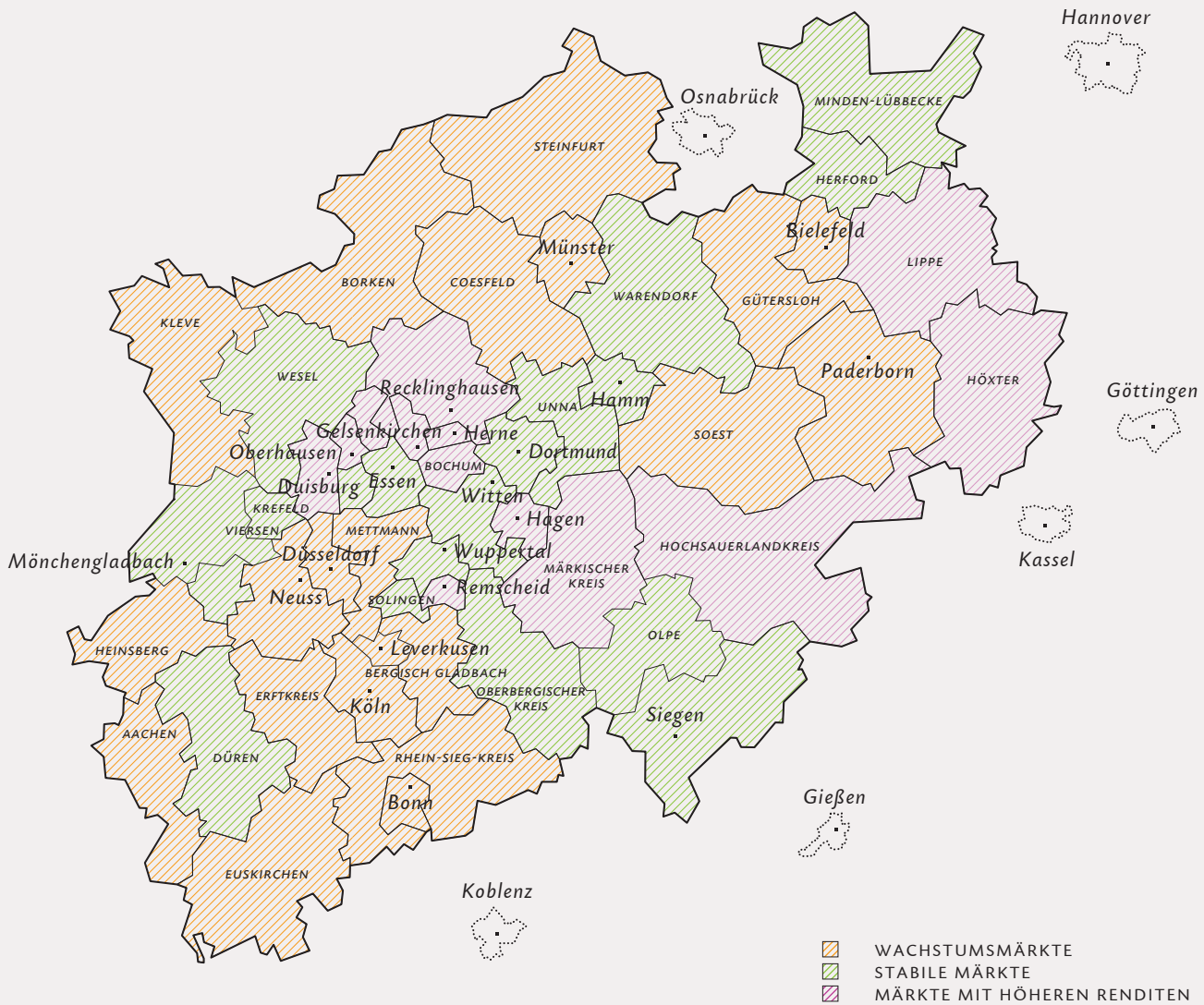
Aktuelle Informationen im Internet

Unter www.leg.ag stehen im Kapitel Investor Relations / Aktie aktuelle Informationen zur Kursentwicklung, zur Aktionärsstruktur sowie zu Analystenempfehlungen und Kurszielen zur Verfügung.

PORTFOLIO

Das Portfolio der LEG Immobilien AG umfasste zum 31. März 2016 115.419 Wohneinheiten, 1.090 Gewerbeeinheiten sowie 28.462 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 im Durchschnitt 7 Wohneinheiten umfassenden Gebäude erstrecken sich über drei Geschosse.

Die LEG in Nordrhein-Westfalen nach Marktsegmenten



Portfoliosegmentierung

Das LEG-Portfolio wird mithilfe eines Scoring-Systems in drei Marktcluster aufgeteilt: **Wachstumsmärkte**, **Stabile Märkte** und **Märkte mit höheren Renditen**.

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

- Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2014 (INWIS/IT. NRW)
- Haushaltsprognose 2012 bis 2030 (BBSR)
- Kaufkraftkennziffer 2014 (INWIS/GFK)
- Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2005 bis 2014 (INWIS/IT. NRW)
- Angebotsmieten Q3/2014 bis Q2/2015 (Empirica)
- Marktaktiver Leerstand 2014 (CBRE/Empirica)

Das Scoring-Modell wird in einem Dreijahresturnus aktualisiert, zuletzt zum Ende des Geschäftsjahres 2015.

Performance des LEG-Portfolios

Operative Entwicklung (Mieten, Leerstandsquote)

Im ersten Quartal 2016 wurden drei Ankäufe mit insgesamt 6.575 Wohneinheiten in das LEG-Portfolio aufgenommen. Demgegenüber stand der Verkauf von 68 Wohneinheiten an Einzelstandorten zum Zwecke der Portfoliobereinigung. Durch weitere Veränderungen ergab sich zum 31. März 2016 ein Gesamtbestand von 115.419 Wohneinheiten, 1.090 Gewerbeeinheiten sowie 28.462 Garagen und Stellplätzen.

Das organische Mietwachstum hat sich weiterhin positiv entwickelt. Auf vergleichbarer Fläche (ohne Neuvermietungen) konnte die Miete pro qm um 2,4 % gesteigert werden. Die monatliche Ist-Miete pro qm erreichte zum 31. März 2016 durchschnittlich 5,25 Euro.

Im frei finanzierten Segment konnte in den ersten drei Monaten ein Mietwachstum von 3,3 % auf 5,55 Euro je qm (like-for-like) erzielt werden. In den Wachstumsmärkten stieg die Miete im Jahresvergleich deutlich um 3,6 % auf 6,33 Euro je qm (like-for-like). Auch in den Stablen Märkten entwickelte sich die Miete weiterhin dynamisch mit einem Plus von 3,3 % auf 5,17 Euro je qm (like-for-like). Im Marktsegment mit höheren Renditen konnte gegenüber dem Vorjahresstichtag ein Anstieg der Mieten um 2,5 % auf 5,05 Euro je qm (like-for-like) realisiert werden.

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen lag die durchschnittlich erzielte Miete per 31. März 2016 bei 4,68 Euro je qm und damit 0,4 % (like-for-like) über dem Vorjahreswert.

Die Vermietungsquote konnte im ersten Quartal gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum weiter verbessert werden. Zum 31. März 2016 lag die EPRA-Leerstandsquote bei 2,8 % (like-for-like), gegenüber 3,2 % im Vorjahr. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen beläuft sich auf 2.999 Einheiten (like-for-like) bzw. unter Berücksichtigung der Akquisitionen auf 3.442 Einheiten (absolut). In den Wachstumsmärkten waren die LEG-Bestände zum 31. März 2016 zu 98,6 % (like-for-like) vermietet. Die Vermietungsquote in den Stablen Märkten konnte um 80 Basispunkte auf 97,0 % (like-for-like) erhöht werden. Die Märkte mit höheren Renditen wiesen eine Vermietungsquote von 95,0 % (like-for-like) auf.

T3 – Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	31.03.2016				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %
WACHSTUMSMÄRKTE	38.232	33,1	2.526.585	5,80	1,4
Kreis Mettmann	8.156	7,1	565.371	5,93	1,3
Münster	6.076	5,3	403.461	6,22	0,3
Düsseldorf	3.497	3,0	226.727	6,38	1,0
Sonstige Standorte	20.503	17,8	1.331.026	5,52	1,9
STABILE MÄRKTE	44.065	38,2	2.831.703	4,98	3,3
Dortmund	12.439	10,8	813.379	4,82	1,7
Mönchengladbach	6.036	5,2	382.429	5,12	1,9
Hamm	3.974	3,4	239.782	4,79	1,8
Sonstige Standorte	21.616	18,7	1.396.113	5,08	4,8
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	31.665	27,4	1.946.293	4,85	5,0
Kreis Recklinghausen	7.239	6,3	450.728	4,90	7,0
Duisburg	7.499	6,5	464.362	5,00	4,5
Märkischer Kreis	4.679	4,1	287.057	4,64	3,0
Sonstige Standorte	12.248	10,6	744.146	4,81	4,8
AUSSERHALB VON NRW	1.457	1,3	96.230	5,55	2,1
GESAMT	115.419	100,0	7.400.811	5,24	3,0

T4 – Performance des LEG-Portfolios

	Wachstumsmärkte		Stabile Märkte	
	31.03.2016	31.03.2015	31.03.2016	31.03.2015
Wohnungen preisgebunden				
Anzahl	12.922	12.635	14.301	14.590
Fläche qm	909.396	885.707	968.012	989.566
Ist-Miete €/qm	4,95	4,94	4,61	4,55
EPRA-Leerstandsquote %	0,9	1,2	2,8	3,5
Wohnungen frei finanziert				
Anzahl	25.310	24.156	29.764	24.901
Fläche qm	1.617.189	1.535.435	1.863.691	1.542.973
Ist-Miete €/qm	6,29	6,11	5,18	5,01
EPRA-Leerstandsquote %	1,6	1,8	3,6	4,0
Wohnungen gesamt				
Anzahl	38.232	36.791	44.065	39.491
Fläche qm	2.526.585	2.421.142	2.831.703	2.532.539
Ist-Miete €/qm	5,80	5,68	4,98	4,83
EPRA-Leerstandsquote %	1,4	1,6	3,3	3,8
Gewerbe gesamt				
Anzahl				
Fläche qm				
Garagen und Stellplätze gesamt				
Anzahl				
Sonstiges gesamt				
Anzahl				

An die Aktionäre
PORTFOLIO

31.03.2015						
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	Veränderung (Basispunkte) Leerstandsquote like-for-like
36.983	34,6	2.431.810	5,68	1,6	2,5	-10
8.243	7,7	571.155	5,76	1,6	2,9	-30
6.093	5,7	404.147	6,09	0,3	2,2	-10
3.526	3,3	228.139	6,17	1,2	3,3	0
19.121	17,9	1.228.368	5,41	2,2	2,2	-20
38.928	36,5	2.500.834	4,83	3,9	2,3	-80
12.550	11,8	820.916	4,74	3,0	1,5	-130
6.049	5,7	383.259	4,89	3,2	4,5	-120
3.974	3,7	239.782	4,66	1,8	2,8	0
16.355	15,3	1.056.877	4,92	5,2	2,0	-50
29.406	27,5	1.806.682	4,76	5,2	1,9	-20
6.824	6,4	426.096	4,80	7,3	1,1	-30
5.900	5,5	366.334	4,97	4,3	2,4	30
4.679	4,4	287.067	4,56	3,1	1,9	-10
12.003	11,2	727.186	4,71	5,2	2,2	-30
1.461	1,4	96.480	5,38	1,3	2,9	80
106.778	100,0	6.835.807	5,13	3,3	2,4	-40

	Märkte mit höheren Renditen		Außerhalb von NRW		Gesamt	
	31.03.2016	31.03.2015	31.03.2016	31.03.2015	31.03.2016	31.03.2015
	7.769	7.332	108	108	35.100	34.665
qm	513.418	484.230	8.824	8.824	2.399.651	2.368.327
€/qm	4,34	4,33	4,37	4,36	4,69	4,65
%	5,1	5,6	1,8	0,0	2,5	3,0
	23.896	21.703	1.349	1.353	80.319	72.113
qm	1.432.875	1.301.416	87.405	87.656	5.001.160	4.467.480
€/qm	5,03	4,93	5,67	5,49	5,51	5,38
%	5,0	5,2	2,2	1,4	3,2	3,4
	31.665	29.035	1.457	1.461	115.419	106.778
qm	1.946.293	1.785.646	96.230	96.480	7.400.811	6.835.807
€/qm	4,85	4,77	5,55	5,38	5,24	5,13
%	5,0	5,3	2,1	1,3	3,0	3,3
					1.090	1.060
qm					187.103	185.599
					28.462	26.281
					1.657	1.254

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten liegt bei 7,1% (Mietmultiplikator 14,1x).

Die Bewertung des Wohnportfolios entspricht einer anfänglichen Nettomietrendite gemäß ERPA-Definition (net initial yield) von 5,6%.

Investitionstätigkeit

Für Instandhaltungen sowie für wertsteigernde, aktivierbare Investitionen sind im ersten Quartal 25,6 Mio. Euro aufgewendet worden (Vorjahreszeitraum 15,7 Mio. Euro). Dies entspricht Investitionen von 3,4 Euro pro qm gegenüber 2,2 Euro pro qm im Vergleichszeitraum. Von den Gesamtaufwendungen in den Monaten Januar bis März 2016 entfallen 12,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 5,8 Mio. Euro) auf aktivierbare Maßnahmen (CAPEX) und 12,9 Mio. Euro auf aufwandsbezogene Instandhaltungsmaßnahmen (Vorjahreszeitraum 9,9 Mio. Euro). Die Aktivierungsquote liegt im 1. Quartal 2016 entsprechend bei 49,7% (Vorjahreszeitraum 36,9%).

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	38.232	2.858	44	1.159	16,7x	171	3.029
Kreis Mettmann	8.156	613	10	1.086	15,4x	64	678
Münster	6.076	564	9	1.400	18,7x	37	601
Düsseldorf	3.497	311	5	1.395	18,1x	19	330
Sonstige Standorte	20.503	1.369	21	1.074	16,3x	51	1.419
STABILE MÄRKTE	44.065	2.213	34	759	12,9x	94	2.307
Dortmund	12.439	640	10	784	13,7x	36	676
Mönchengladbach	6.036	287	4	750	11,9x	9	296
Hamm	3.974	159	2	662	11,4x	3	162
Sonstige Standorte	21.616	1.126	17	764	12,9x	45	1.172
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	31.665	1.292	20	669	12,0x	40	1.331
Kreis Recklinghausen	7.239	314	5	687	12,5x	16	330
Duisburg	7.499	321	5	688	11,8x	12	333
Märkischer Kreis	4.679	173	3	601	11,1x	2	175
Sonstige Standorte	12.248	483	7	672	12,1x	10	493
NRW-PORTFOLIO	113.962	6.362	99	870	14,1x	304	6.666
Portfolio außerhalb NRW	1.457	91	1	946	14,4x	1	92
GESAMTPORTFOLIO	115.419	6.454	100	871	14,1x	305	6.759
Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien							447
Erbbaurechte + unbebaute Flächen							32
Vorräte (IAS 2)							3
Finance Lease (außerhalb der Immobilienbewertung)							3
GESAMTBILANZ ³							7.244

¹ Davon ausgenommen sind 321 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 294 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 294 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 321 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze sowie eigengenutzte Immobilien.

³ Darin sind für zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte enthalten: 15,6 Mio. Euro.

KONZERN- ZWISCHENLAGE- BERICHT

ANALYSE DER
VERMÖGENS-, FINANZ-
UND ERTRAGSLAGE

S. 10

NACHTRAGSBERICHT

S. 20

RISIKO- UND
CHANCENBERICHT

S. 22

PROGNOSEBERICHT

S. 22

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das Glossar des Geschäftsberichts 2015 verwiesen.

Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Berichtszeitraum (1. Januar bis 31. März 2016) und den Vergleichszeitraum (1. Januar bis 31. März 2015) in einer verkürzten Form stellt sich wie folgt dar:

T6 – Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. €	01.01.– 31.03.2016	01.01.– 31.03.2015
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	88,6	80,8
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	1,3
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,0	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,6	-0,7
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,3	-0,1
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-43,0	-8,9
Andere Erträge	0,1	0,2
OPERATIVES ERGEBNIS	47,3	72,6
Zinserträge	0,0	0,4
Zinsaufwendungen	-30,1	-44,2
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	1,6	2,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,3	-
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-18,9	-52,7
FINANZERGEBNIS	-47,1	-94,0
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	0,2	-21,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-12,3	-9,0
PERIODENERGEBNIS	-12,1	-30,4

Das operative Ergebnis beträgt im Berichtszeitraum 47,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 72,6 Mio. Euro). Wesentlicher Treiber des um -25,3 Mio. Euro verschlechterten operativen Ergebnisses waren höhere nicht wiederkehrende Projektkosten, insbesondere aufgrund des Erwerbs eines Immobilienportfolios mit 13.570 Einheiten, der zum Anstieg der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen gegenüber dem Vergleichszeitraum 34,1 Mio. Euro beitrug.

Die Nettokaltmieten stiegen um 11,3 Mio. Euro, was der wesentliche Treiber für den Anstieg des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung war. Verkäufe von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zur Portfoliobereinigung hatten im Berichtszeitraum keine wesentliche Auswirkung auf die Ertragslage (Veräußerungsergebnis: -0,1 Mio. Euro).

Im Zuge der Vertragsverhandlungen über den Verkauf eines Wohnungsportfolios wurde ein Ertrag aus der Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 1,0 Mio. Euro erfasst.

Das um 46,9 Mio. Euro verbesserte Finanzergebnis resultiert im Wesentlichen aus den im Vergleichszeitraum angefallenen Kosten der Refinanzierung (rund 13,0 Mio. Euro) sowie einem positiveren Ergebnis aus der Marktwertänderung der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung (37,8 Mio. Euro).

Im Rückgang der Steuern vom Einkommen und Ertrag zeigen sich insbesondere die höheren Aufwendungen für latente Steuern (Anstieg um 3,3 Mio. Euro).

Aufgrund der Sondereffekte aus der Marktwertänderung der Derivate der Wandelanleihe (-14,6 Mio. Euro) sowie der Transaktionskosten für den Immobilienerwerb (33,7 Mio. Euro) wurde im Berichtszeitraum ein negatives Periodenergebnis in Höhe von -12,1 Mio. Euro erzielt (Vergleichszeitraum: -30,4 Mio. Euro).

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T7 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	01.01. – 31.03.2016	01.01. – 31.03.2015
Nettokaltmieten	118,6	107,3
Ergebnis Betriebskosten / Heizkosten	-1,4	-1,5
Instandhaltungsaufwand	-12,9	-9,9
Personalaufwand	-10,2	-9,4
Wertberichtigung Mietforderungen	-1,7	-1,8
Abschreibungen	-1,4	-1,2
Sonstiges	-2,4	-2,7
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	88,6	80,8
NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	74,7	75,3
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,2	0,2
Abschreibungen	1,4	1,2
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	90,2	82,2
BEREINIGTE NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	76,1	76,6

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 7,8 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 11,3 Mio. Euro gestiegenen Netto-

kaltmieten, was einem Anstieg von 10,5 % entspricht. Die Miete auf vergleichbarer Fläche pro qm konnte im Berichtszeitraum um 2,4 % im Jahresvergleich zulegen. Das zum 1. Januar 2016 neu aufgenommene Geschäft aus Energiedienstleistungen leistete einen leicht positiven Ergebnisbeitrag. Ein gegenläufiger Effekt resultierte aus um 3,0 Mio. Euro gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen.

Die vermietungsbezogenen Personalaufwendungen entwickelten sich mit einem Zuwachs von 8,5 % im Jahresvergleich auf 10,2 Mio. Euro dabei unterproportional zur Nettokaltmiete. Bereinigt um einmalige Projektkosten liegt die bereinigte NOI-Marge von 76,1 % trotz höherer Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen nur leicht unter dem Vorjahreswert (76,6 %). Bereinigt um den Effekt der höheren Instandhaltungsaufwendungen konnte die Marge gegenüber dem Vorjahr weiter gesteigert werden.

Die EPRA-Leerstandsquote, welche die durch Leerstand entgangenen Mieterlöse ins Verhältnis zu den potenziellen Mieterlösen bei Vollvermietung setzt, konnte auf vergleichbarer Basis von 3,2 % zum 31. März 2015 auf 2,8 % zum 31. März 2016 gesenkt werden.

T8 – EPRA-Leerstandsquote

T €	31.03.2016	31.03.2015
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	12.049,1	13.296,8
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	13.894,7	13.708,7
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	425.514,6	415.703,1
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	465.302,4	420.247,7
EPRA-LEERSTANDSQUOTE – LIKE-FOR-LIKE (IN %)	2,8	3,2
EPRA-LEERSTANDSQUOTE – GESAMT (IN %)	3,0	3,3

Maßnahmen zur Neuvermietung leerstehender Wohnungen sowie die planmäßige Umsetzung von Großprojekten bildeten auch im ersten Quartal 2016 einen wesentlichen Schwerpunkt der Investitionstätigkeit. Diese trugen wesentlich zum Anstieg der Gesamtinvestitionen um 9,9 Mio. Euro oder rund 1,2 Euro je qm bei.

T9 – Instandhaltung und Modernisierung
des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands

Mio. €	01.01. – 31.03.2016	01.01. – 31.03.2015
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	12,9	9,9
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	12,7	5,8
GESAMTINVESTITION	25,6	15,7
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	7,59	7,04
DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONEN (€ JE QM)	3,4	2,2

Im Verlauf des Geschäftsjahres wird saisonbedingt mit einem weiteren deutlichen Anstieg der Investitionen gerechnet.

Von den Gesamtinvestitionen entfielen 0,9 Mio. Euro auf neu erworbene Bestände.

Die Einhaltung der Sozialchartavorgaben bezüglich des Mindestinvestitionsvolumens ist sichergestellt.

*Ergebnis aus der Veräußerung
von als Finanzinvestition gehaltenen
Immobilien*

T10 – Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	01.01. – 31.03.2016	01.01. – 31.03.2015
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5,4	48,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-5,3	-47,0
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2
ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-0,1	1,3

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden im Berichtszeitraum weitere als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert. Dabei wurden Blockverkäufe zum Buchwert von 2,6 Mio. Euro veräußert, während Einzelverkäufe mit einem Buchgewinn von 0,1 Mio. Euro (Verkaufserlöse 2,8 Mio. Euro, Buchwertabgänge 2,7 Mio. Euro) zum Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beitrugen.

*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 2016 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 3,3 Mio. Euro, davon 1,9 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

T11 – Veräußerung von Vorratsimmobilien

Mio. €	01.01. – 31.03.2016	01.01. – 31.03.2015
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,4	0,2
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,3	-0,1
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,7	-0,8
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN	-0,6	-0,7

Im Berichtszeitraum konnten die laufenden Sachaufwendungen leicht gesenkt werden. Dem gegenüber steht im Vergleichszeitraum eine Ergebnisentlastung durch Rückstellungsauflösung für ein abgeschlossenes Entwicklungsprojekt. Die Umsatzkosten reduzieren sich somit um 0,1 Mio. Euro.

Ergebnis aus sonstigen Leistungen

T12 – Sonstige Leistungen

Mio. €	01.01. – 31.03.2016	01.01. – 31.03.2015
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,7	1,5
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,4	-1,6
ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	1,3	-0,1

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

Der im letzten Quartal 2015 angedeutete positive Trend bei der Strom- und Wärmeerzeugung setzte sich im Berichtszeitraum fort und trug zu einem Anstieg des Ergebnisses aus sonstigen Leistungen um 1,4 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum bei.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T13 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	01.01.– 31.03.2016	01.01.– 31.03.2015
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-36,6	-2,8
Personalaufwand	-5,5	-5,3
Bezogene Leistungen	-0,3	-0,3
Abschreibungen	-0,6	-0,5
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-43,0	-8,9
Abschreibungen	0,6	0,5
Projektkosten mit Einzelcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	34,5	0,4
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	0,0	0,1
Bereinigte Verwaltungs- aufwendungen	-7,9	-7,9

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen stiegen gegenüber dem Vergleichszeitraum um 34,1 Mio. Euro.

Anschaffungsneben- und Integrationskosten für den Erwerb eines Immobilienportfolios mit 13.570 Einheiten (Zugang per 1. April 2016, siehe hierzu Nachtragsbericht) in Höhe von 33,7 Mio. Euro tragen zum Anstieg der Projektkosten um 34,1 Mio. Euro auf 34,5 Mio. Euro bei. Hierbei wirkt sich insbesondere die Grunderwerbsteuer in Höhe von 32,3 Mio. Euro aus, die mit Zustandekommen des Vertrages im Berichtszeitraum entstanden ist. Aufgrund der Bilanzierung des Ankaufs als Unternehmenszusammenschluss wird diese im Aufwand erfasst und nicht als Anschaffungskosten aktiviert.

Bereinigt um diese Einmaleffekte bleiben die laufenden Verwaltungsaufwendungen trotz der Übernahme von rund 6.500 Wohneinheiten im ersten Quartal stabil bei 7,9 Mio. Euro.

Finanzergebnis

T14 – Finanzergebnis

Mio. €	01.01.– 31.03.2016	01.01.– 31.03.2015
Zinserträge	0,0	0,4
Zinsaufwendungen	-30,1	-44,2
ZINSERGEBNIS (NETTO)	-30,1	-43,8
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	1,6	2,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,3	-
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-18,9	-52,7
FINANZERGEBNIS	-47,1	-94,0

Der Rückgang der Zinsaufwendungen von 44,2 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 30,1 Mio. Euro im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus der im Vergleichszeitraum gestarteten Refinanzierung. Hierfür fielen im Vergleichszeitraum Aufwendungen in Höhe von 13,0 Mio. Euro an, die sich aus zusätzlicher Darlehensamortisation (5,5 Mio. Euro) und Vorfälligkeitsentschädigungen (7,5 Mio. Euro) zusammensetzten.

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation sank gegenüber dem Vergleichszeitraum um 5,6 Mio. Euro auf 6,0 Mio. Euro. Hierin ist die Bewertung der Wandelanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 1,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 1,6 Mio. Euro) enthalten.

Die Durchschnittsverzinsung für das gesamte Darlehensportfolio lag am 31. März 2016 bei 2,2 % (31. März 2015: 2,8 %) bei einer durchschnittlichen Laufzeit von ca. 10,8 Jahren.

Der unter anderem um einmalige Vorfälligkeitsentschädigungen bereinigte zahlungswirksame Zinsaufwand sank aufgrund der weiteren Reduzierung der durchschnittlichen Zinskosten auf 20,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 23,3 Mio. Euro).

Der Rückgang beim Ergebnis aus anderen Finanzanlagen resultiert im Wesentlichen aus der Erstattung von Umsatzsteuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen für die Jahre 2005 bis 2007 durch den ehemaligen Gesellschafter in Höhe von 1,0 Mio. Euro im Vergleichszeitraum. 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 14,6 Mio. Euro.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

T15 – Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Mio. €	01.01. – 31.03.2016	01.01. – 31.03.2015
Laufende Ertragsteuern	-1,1	-1,1
Latente Steuern	-11,2	-7,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-12,3	-9,0

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote von 22,25 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 23,94 %).

Für das Geschäftsjahr 2016 wird weiterhin mit der Entstehung einer sehr niedrigen Körperschaft- und Gewerbesteuerschuld gerechnet. Hierzu wurde im Berichtszeitraum eine Rückstellung für laufende Ertragsteuern von 1,1 Mio. Euro dotiert. Diese Steuerrückstellung berücksichtigt bereits den Effekt der steuermindernden Inanspruchnahme von Verlustvorträgen. Hierfür wurde ein latenter Steueraufwand in Höhe von 1,8 Mio. Euro erfasst.

Weiterhin trägt das höhere Konzernvorsteuerergebnis zum Anstieg der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag um 3,3 Mio. Euro auf 11,2 Mio. Euro im Berichtszeitraum bei.

Im Vergleichszeitraum war in den laufenden Ertragsteuern ein periodenfremder Steueraufwand in Höhe von 1,1 Mio. Euro 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:

T16 – Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

Mio. €	01.01. – 31.03.2016	01.01. – 31.03.2015
Nettokalnmieten	118,6	107,3
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-1,4	-1,5
Instandhaltung	-12,9	-9,9
Personal	-10,2	-9,4
Wertberichtigungen Mietforderungen	-1,7	-1,8
Sonstiges	-2,4	-2,7
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,2	0,2
LAUFENDES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	90,2	82,2
LAUFENDES ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	1,7	0,4
Personal	-5,5	-5,3
Sachaufwand	-36,9	-3,1
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	0,0	0,1
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	34,5	0,4
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0
LAUFENDE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN	-7,9	-7,9
Andere Erträge	0,1	0,2
BEREINIGTES EBITDA	84,1	74,9
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-20,2	-23,3
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-1,1	-0,2
FFO I (VOR BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)	62,8	51,4
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-0,2	0,0
FFO I (NACH BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)	62,6	51,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	1,3
FFO II (INKL. VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)	62,5	52,7
Capex	-12,7	-5,8
CAPEX-ADJUSTIERTER FFO I (AFFO)	49,9	45,6

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 62,8 Mio. Euro um 22,2 % höher als im Vergleichszeitraum (51,4 Mio. Euro). Der Anstieg zeigt insbesondere die Auswirkungen der gestiegenen Nettokaltmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen, den gesunkenen zahlungswirksamen Zinsaufwendungen und gegenläufig die um 3,0 Mio. Euro gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen.

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 17 – EPRA Ergebnis je Aktie

Mio. €	01.01. – 31.03.2016	01.01. – 31.03.2015
DEN ANTEILSEIGNERN ZURECHENBARES PERIODENERGEBNIS	-12,3	-30,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,0	-
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,7	-0,7
Steueraufwand aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,1	0,9
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	18,9	52,7
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	33,4	0,1
Latente Steuern auf EPRA Anpassungen	7,2	9,0
Refinanzierungsaufwendungen	0,1	13,0
Übrige Zinsaufwendungen	2,1	0,0
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	-0,2	0,0
EPRA PERIODENERGEBNIS	49,0	44,6
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	62.769.788	57.063.444
EPRA Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	0,78	0,78
Potenziell verwässernde Aktien	5.134.199	4.979.237
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	0,3	0,3
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	1,2	1,2
EPRA PERIODENERGEBNIS (VERWÄSSERT)	50,5	46,1
Anzahl verwässerter Aktien	67.903.987	62.042.681
EPRA ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT) IN €	0,74	0,74

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

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

T 18 – Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Mio. €	31.03.2016	31.12.2015
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.755,4	6.398,5
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	446,9	203,1
Andere langfristige Vermögenswerte	214,5	296,8
Langfristige Vermögenswerte	7.416,8	6.898,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	66,1	37,2
Flüssige Mittel	310,1	252,8
Kurzfristige Vermögenswerte	376,2	290,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	16,1	6,7
SUMME AKTIVA	7.809,1	7.195,1
Eigenkapital	2.973,2	2.985,0
Finanzschulden (langfristig)	3.363,3	2.745,6
Andere langfristige Schulden	725,0	673,7
Langfristiges Fremdkapital	4.088,3	3.419,3
Finanzschulden (kurzfristig)	381,0	496,0
Andere kurzfristige Schulden	366,6	294,8
Kurzfristiges Fremdkapital	747,6	790,8
SUMME PASSIVA	7.809,1	7.195,1

Die wesentlichen Vermögenswerte der LEG-Gruppe stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 6.755,4 Mio. Euro per 31. März 2016 (31. Dezember 2015: 6.398,5 Mio. Euro) dar. Das ergibt zum Berichtsstichtag einen Anteil von 86,5 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2015: 88,9 %).

Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert im Wesentlichen aus Zugängen durch Ankäufe in Höhe von 357,3 Mio. Euro, die 349,2 Mio. Euro Umgliederungen von zum 31. Dezember 2015 gezahlten Kaufpreisen für zum 1. Januar 2016 übergegangene Objekte enthalten (davon zum 31. Dezember 2015 203,1 Mio. Euro als Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen und 146,1 Mio. Euro in den anderen langfristigen Vermögenswerten). Zum Zwischenberichtsstichtag sind Vorauszahlungen für den am 1. April 2016 vollzogenen Übergang eines Immobilienportfolios mit 13.570 Einheiten ausgewiesen.

Aus dem Erwerb eines Immobilienportfolios mit 3.539 Wohneinheiten resultierte ein vorläufiger Goodwill in Höhe von 43,5 Mio. Euro (davon 22,1 Mio. Euro aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen und 21,4 Mio. Euro aus Synergien), ausgewiesen als anderer langfristiger Vermögenswert.

Die unterjährige Erfassung des vollen Grundstueraufwands für das gesamte Geschäftsjahr als andere Vorräte (12,4 Mio. Euro), ein Anstieg der Forderungen aus unfertigen Leistungen (6,1 Mio. Euro) sowie Forderungen aus Kaufpreisminderungen erworbener Immobilienportfolios (6,5 Mio. Euro) tragen zum Anstieg der Forderungen und übrigen Vermögenswerte bei.

Die flüssigen Mittel sind gegenüber dem Bilanzstichtag um 57,3 Mio. Euro auf 310,1 Mio. Euro gestiegen. Hierzu haben insbesondere die Valutierungen neuer Darlehen (Saldo 483,4 Mio. Euro; im Wesentlichen aus Ankaufsfinanzierungen), Einzahlungen aus Immobilienveräußerungen (5,7 Mio. Euro) sowie ein Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit in Höhe von 63,5 Mio. Euro maßgeblich beigetragen. Gegenläufig wirkten sich Auszahlungen für Ankäufe und CAPEX-Maßnahmen (-494,6 Mio. Euro) aus.

Wesentliche Passiva sind das ausgewiesene Eigenkapital in Höhe von 2.973,2 Mio. Euro (31. Dezember 2015: 2.985,0 Mio. Euro) sowie die Finanzschulden, die im Wesentlichen aufgrund der Ankaufsfinanzierungen auf 3.744,3 Mio. Euro (31. Dezember 2015: 3.241,6 Mio. Euro) stiegen.

Wesentliche Treiber für den temporär leichten Rückgang des Eigenkapitals waren das durch negative Einmaleffekte geprägte Periodenergebnis (-12,1 Mio. Euro).

Passive latente Steuern stiegen um 31,6 Mio. Euro (ausgewiesen in den anderen langfristigen Schulden); hiervon wurden 22,0 Mio. Euro aufgrund der durchgeführten Kaufpreisallokation im Rahmen des Portfolioankaufs mit 3.539 Wohneinheiten eigenkapitalneutral erfasst. Der Anstieg der negativen Marktwerte von zu Sicherungszwecken eingesetzten Derivaten trägt mit 19,8 Mio. Euro zum Anstieg der anderen langfristigen Schulden bei.

Die Marktwertänderung des Derivats der Wandelanleihe trägt mit 14,6 Mio. Euro zum Anstieg der anderen kurzfristigen Schulden bei. Weiterhin wirken sich die unterjährige Erfassung des vollen Grundsteueraufwands als Verbindlichkeit (12,8 Mio. Euro), die Abgrenzung von nachschüssig zu zahlenden Betriebskostenabschlägen (19,6 Mio. Euro), ein Anstieg der Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen (5,9 Mio. Euro) sowie eigenkapitalneutral erfasste Verbindlichkeiten aus Andienungsrechten von Eigenkapitalinstrumenten (8,2 Mio. Euro) erhöhend auf die anderen kurzfristigen Schulden 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 2015 entnommen werden.

Die LEG-Gruppe weist zum 31. März 2016 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 3.617,0 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 4.035,1 Mio. Euro.

T19 – EPRA-NAV

Mio. €	31.03.2016 unverwässert	31.03.2016 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	31.03.2016 verwässert	31.12.2015 unverwässert	31.12.2015 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	31.12.2015 verwässert
AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MUTTERUNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL	2.945,2	–	2.945,2	2.967,8	–	2.967,8
NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE	28,0	–	28,0	17,2	–	17,2
EIGENKAPITAL	2.973,2	–	2.973,2	2.985,0	–	2.985,0
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	465,0	465,0	–	427,2	427,2
NAV	2.945,2	465,0	3.410,2	2.967,8	427,2	3.395,0
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	198,0	–	198,0	165,5	–	165,5
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	28,3	–	28,3	35,4	–	35,4
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	503,1	–	503,1	465,7	–	465,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	–57,6	–	–57,6	–34,5	–	–34,5
EPRA-NAV	3.617,0	465,0	4.082,0	3.599,9	427,2	4.027,1
ANZAHL STAMMAKTIE	62.769.788	5.134.199	67.903.987	62.769.788	5.134.199	67.903.987
EPRA-NAV PRO AKTIE	57,62	–	60,11	57,35	–	59,31
EPRA-NAV	3.617,0	465,0	4.082,0	3.599,9	427,2	4.027,1
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	46,9	–	46,9	26,4	–	26,4
ADJUSTIERTER EPRA-NAV (OHNE EFFEKTE AUS DEM FIRMENWERT)	3.570,1	465,0	4.035,1	3.573,5	427,2	4.000,7
ANZAHL STAMMAKTIE	62.769.788	5.134.199	67.903.987	62.769.788	5.134.199	67.903.987
ADJUSTIERTER EPRA-NAV PRO AKTIE	56,88	–	59,42	56,93	–	58,92
EPRA-NAV	3.617,0	465,0	4.082,0	3.599,9	427,2	4.027,1
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	–198,0	–	–198,0	–165,5	–	–165,5
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	–28,3	–	–28,3	–35,4	–	–35,4
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–503,1	–	–503,1	–465,7	–	–465,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien resultiert	57,6	–	57,6	34,5	–	34,5
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	–412,1	–	–412,1	–327,6	–	–327,6
Wertanstieg als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aufgrund Zeitwertbewertung der Finanzschulden	295,9	–	295,9	295,9	–	295,9
EPRA-NNNAV	2.829,0	465,0	3.294,0	2.936,1	427,2	3.363,3
ANZAHL STAMMAKTIE	62.769.788	5.134.199	67.903.987	62.769.788	5.134.199	67.903.987
EPRA-NNNAV pro Aktie	45,07	–	48,51	46,78	–	49,53

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen hat sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2015 aufgrund der Ankaufsfinanzierungen planmäßig erhöht. Es ergibt sich ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 47,4 % (31. Dezember 2015: 44,2 %).

T20 – Loan to Value Ratio

Mio. €	31.03.2016	31.12.2015
Finanzschulden	3.744,3	3.241,6
Abzüglich flüssige Mittel	310,1	252,8
NETTOFINANZ- VERBINDLICHKEITEN	3.434,2	2.988,8
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.755,4	6.398,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	16,1	6,7
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–	203,1
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	467,3	146,1
IMMOBILIENVERMÖGEN	7.238,8	6.754,4
LOAN TO VALUE RATIO (LTV) IN %	47,4	44,2

Mit Übergang des erworbenen Immobilienportfolios mit 13.570 Wohneinheiten zum 1. April 2016 und Zahlung des verbleibenden Kaufpreises wird sich der LTV planmäßig um rund 100 bp erhöhen und damit deutlich unter einem Verschuldungsgrad von 50 % bleiben.

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von –12,1 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von –30,4 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 2.973,2 Mio. Euro (31. Dezember 2015: 2.985,0 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 38,1 % (31. Dezember 2015: 41,5 %).

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

T21 – Kapitalflussrechnung

Mio. €	01.01. – 31.03.2016	01.01. – 31.03.2015
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	63,5	51,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–489,1	12,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	482,9	–17,4
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELFONDS	57,3	46,8

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 –494,6 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führen Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 5,7 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von –489,1 Mio. Euro.

Ankaufsfinanzierungen waren der wesentliche Treiber des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 482,9 Mio. Euro.

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

NACHTRAGSBERICHT

Ankäufe

Am 22. Dezember 2015 hat die LEG Immo einen Kaufvertrag mit der Vonovia SE über den Erwerb von 13.570 Wohneinheiten geschlossen. Der Kaufpreis liegt bei rund 600 Mio. Euro, was einer anfänglichen Mietrendite von 8,0% 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 4,86 Euro und der Leerstand bei 5,3%. Im Zuge der Transaktion werden 26 Mitarbeiter übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion am 1. April 2016.

Die LEG Immo hat am 12. April 2016 einen Vertrag über den Erwerb eines Portfolios von rund 1.100 Wohnungen, gelegen in Kernmärkten der LEG, im Wege eines Anteilerwerbs unterzeichnet. Der vereinbarte Immobilienwert beträgt 53 Mio. Euro; übernommen werden Verbindlichkeiten in Höhe von rund 20 Mio. Euro. Die Verpflichtungen der LEG unter dem Vertrag können durch Ausgabe neuer LEG-Aktien oder durch Leistung einer Barzahlung beglichen werden. Das Portfolio generierte im vergangenen Geschäftsjahr Mieteinnahmen von rund 4 Mio. Euro. Der Vollzug der Transaktion wird bis spätestens Ende Juli 2016 erwartet und stellt keinen Unternehmenserwerb dar.

Verkäufe

Am 19. April 2016 erfolgte der Verkauf eines Immobilienportfolios. Der Ausweis erfolgte im Berichtszeitraum als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der wirtschaftliche Übergang wird voraussichtlich am 31. Mai 2016 erfolgen. Siehe hierzu auch Kapitel 7.

Refinanzierung

Die Ruhr – Lippe Wohnungsgesellschaft mbH hat im Jahr 2012 einen Kreditvertrag in Höhe von 200 Mio. Euro für die Refinanzierung des Teilportfolios Bucket 1 abgeschlossen. Zur Neustrukturierung des Darlehens konnte am 26. April 2016 ein Darlehensvertrag über 200 Mio. Euro mit einer Laufzeit bis 2027 mit der Bank neu abgeschlossen werden. Das derzeit günstige Zinsniveau konnte somit genutzt werden. Für rund 167 Mio. Euro wurde eine Festzinsvereinbarung getroffen, rund 33 Mio. Euro werden variabel finanziert. Der Durchschnittszins beträgt anfänglich 1,41% p. a.

Grunderwerbsteuer bei kombinierten Asset Deals / Share Deals

Einige Portfolios hat die LEG in kombinierten Asset Deal/Share Deal-Transaktionsstrukturen erworben. Die dazu ergangenen Grunderwerbsteuer-Veranlagungen folgten bisher der steuerrechtlichen Würdigung der LEG.

Für den zuletzt nach diesem Modell getätigten Ankauf vertritt die Finanzverwaltung mit Schreiben vom 26. April 2016 nunmehr eine abweichende Rechtsauffassung, die bei diesem Ankauf zu einer um 9,5 Mio. Euro erhöhten Grunderwerbsteuer führt. Gegen den in diesem Zusammenhang erlassenen Grundlagenbescheid wird die LEG Rechtsmittel einlegen und eine Aussetzung der Vollziehung beantragen. Aufgrund der nach Einschätzung der LEG überwiegenden Erfolgsaussichten der Rechtsmittel, die auch von verschiedenen Steuerexperten geteilt wird, ergibt sich kein Bedarf für eine bilanzielle Abbildung. Der Sachverhalt wird als Eventualschuld dargestellt werden.

Sollte sich die steuerliche Einschätzung der LEG hinsichtlich sämtlicher in dieser Transaktionsstruktur erfolgten Portfolioankäufe als unzutreffend erweisen, wäre auf den gesamten Verkehrswert der Grundstücke in diesen Transaktionen eine höhere Grunderwerbsteuer zu entrichten. Die Mehrbelastung würde sich dann auf ca. 26,8 Mio. Euro (einschließlich der vorgenannten 9,5 Mio. Euro) belaufen.

Änderungen im Aufsichtsrat

Zum 31. Dezember 2015 hat Herr Jürgen Schulte-Laggenbeck sein Aufsichtsratsmandat niederlegt. Der Nominierungsausschuss hat sich als Nachfolge für Herrn Dr. Claus Nolting entschieden und wird diesen in der Hauptversammlung am 19. Mai 2016 den Aktionären zur Wahl vorschlagen.

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag am 31. März 2016 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 2015 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres

2016 sind keine weiteren Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

PROGNOSEBERICHT

Auf Basis der Geschäftsentwicklung in den ersten drei Monaten 2016 sieht sich die LEG gut aufgestellt, um die Ziele für das laufende Geschäftsjahr zu erreichen. Infolge einer vorzeitigen Refinanzierung von Darlehen mit einem Gesamtvolumen von rund 300 Mio. Euro ergibt sich eine zusätzliche Reduzierung des fortlaufenden Zinsaufwands, der sich positiv auf den FFO I auswirkt. Vor diesem Hintergrund werden die Zielwerte für den FFO I entsprechend angehoben. Für 2016 erwartet die LEG nunmehr einen Anstieg des FFO I auf 257 Mio. Euro bis 262 Mio. Euro (zuvor: 254 Mio. Euro bis 259 Mio. Euro). Für 2017 wird die FFO I-Prognose auf 284 Mio. Euro bis 289 Mio. Euro angehoben (zuvor: 279 Mio. Euro bis 284 Mio. Euro). In dieser Prognose sind noch keine Effekte aus zukünftigen geplanten Akquisitionen enthalten.

Die Prognose zur Entwicklung der operativen Kennzahlen bleibt unverändert. In 2016 finden keine wesentlichen Anpassungen der Kostenmieten im mietgebundenen Bestand statt. Auf dieser Basis wird ein Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche in der Größenordnung von 2,4 % bis 2,6 % erwartet. In 2017 steht wieder die turnusmäßige Anpassung der Kostenmieten an, sodass mit einem beschleunigten Mietwachstum in der Bandbreite von 3,0 bis 3,3 % gerechnet wird.

Der Leerstand hatte bereits zum Jahresende 2015 ein sehr niedriges Niveau erreicht. Es wird erwartet, dass der Leerstand auf vergleichbarer Fläche in 2016 stabil gehalten werden kann.

Um die Qualität des Immobilienportfolios zu erhalten und selektiv zu erhöhen sollen in 2016 rund 17 Euro pro qm in den Bestand investiert werden. Ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Investitionen entfällt dabei auf neu akquirierte Bestände.

Mit ihrer marktführenden Position in NRW sieht die LEG sich gut aufgestellt, um auch in den nächsten Jahren mindestens 5.000 Wohneinheiten pro Jahr zu akquirieren.

Die LEG beabsichtigt, nachhaltig eine Dividende in Höhe von 65 % des FFO I auszuschütten.

KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

S. 24

KONZERNKAPITELFLUSS-
RECHNUNG

S. 27

KONZERNGESAMT-
ERGEBNISRECHNUNG

S. 25

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANHANGANGABEN

S. 28

KONZERNEIGENKAPITEL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

S. 26

VERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER

S. 39

KONZERNBILANZ

T22 – Konzernbilanz Aktiva

<i>Mio. €</i>	31.03.2016	31.12.2015
Langfristige Vermögenswerte	7.416,8	6.898,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.755,4	6.398,5
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	446,9	203,1
Sachanlagen	57,9	59,1
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	106,2	63,1
Anteile an assoziierten Unternehmen	9,1	8,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	22,7	148,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2,6	2,7
Aktive latente Steuern	16,0	14,3
Kurzfristige Vermögenswerte	376,2	290,0
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	15,5	5,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	49,0	30,5
Forderungen aus Ertragsteuern	1,6	1,6
Flüssige Mittel	310,1	252,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	16,1	6,7
SUMME AKTIVA	7.809,1	7.195,1

Passiva

<i>Mio. €</i>	31.03.2016	31.12.2015
Eigenkapital	2.973,2	2.985,0
Gezeichnetes Kapital	62,8	62,8
Kapitalrücklage	779,3	779,2
Kumulierte sonstige Rücklagen	2.103,1	2.125,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	2.945,2	2.967,8
Nicht beherrschende Anteile	28,0	17,2
Langfristige Schulden	4.088,3	3.419,3
Pensionsrückstellungen	142,9	142,8
Sonstige Rückstellungen	11,5	11,4
Finanzschulden	3.363,3	2.745,6
Sonstige Schulden	126,1	106,7
Steuerschulden	8,6	8,5
Passive latente Steuern	435,9	404,3
Kurzfristige Schulden	747,6	790,8
Pensionsrückstellungen	6,4	7,0
Sonstige Rückstellungen	18,0	19,1
Steuerrückstellungen	0,4	0,4
Finanzschulden	381,0	496,0
Sonstige Schulden	325,3	253,1
Steuerschulden	16,2	15,2
SUMME PASSIVA	7.809,1	7.195,1

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

T23 – Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. €	01.01. – 31.03.2016	01.01. – 31.03.2015
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	88,6	80,8
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	178,6	159,9
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-90,0	-79,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	1,3
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5,4	48,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-5,3	-47,0
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,0	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,6	-0,7
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,4	0,2
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,3	-0,1
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,7	-0,8
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,3	-0,1
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,7	1,5
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,4	-1,6
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-43,0	-8,9
Andere Erträge	0,1	0,2
OPERATIVES ERGEBNIS	47,3	72,6
Zinserträge	0,0	0,4
Zinsaufwendungen	-30,1	-44,2
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	1,6	2,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,3	-
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-18,9	-52,7
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	0,2	-21,4
Ertragsteuern	-12,3	-9,0
PERIODENERGEBNIS	-12,1	-30,4
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)		
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgliedert werden		
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	-10,3	0,9
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	-13,7	1,1
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	3,4	-0,2
GESAMTPERIODENERGEBNIS	-22,4	-29,5
Vom Periodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	0,2	-
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	-12,3	-30,4
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	0,2	-
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	-22,6	-29,5
ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT / VERWÄSSERT) IN €	-0,20	-0,53

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

T24 – Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. €	Grundkapital	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 01.01.2015	57,1	578,9	1.944,9	-38,5	-65,1	2.477,3	14,3	2.491,6
Anpassung wegen Finalisierung Kaufpreisallokation 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	-	-	-30,4	-	-	-30,4	0,0	-30,4
Sonstiges Ergebnis (oci)	-	-	-	-	0,9	0,9	0,0	0,9
GESAMTERGEBNIS	-	-	-30,4	-	0,9	-29,5	0,0	-29,5
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Einlagen im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	0,1	-	-	-	0,1	-	0,1
STAND ZUM 31.03.2015	57,1	579,0	1.913,3	-38,5	-64,2	2.446,7	14,5	2.461,2
STAND ZUM 01.01.2016	62,8	779,3	2.189,7	-30,1	-33,9	2.967,8	17,2	2.985,0
Periodenergebnis	-	-	-12,3	-	-	-12,3	0,2	-12,1
Sonstiges Ergebnis (oci)	-	-	-	-	-10,3	-10,3	0,0	-10,3
GESAMTERGEBNIS	-	-	-12,3	-	-10,3	-22,6	0,2	-22,4
Änderung des Konsolidierungskreises / Übriges	-	-	-	-	-	-	10,2	10,2
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	0,5	0,5
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-0,1	-0,1
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Einlagen im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	-	-	-	-	-	-	-
STAND ZUM 31.03.2016	62,8	779,3	2.177,4	-30,1	-44,2	2.945,2	28,0	2.973,2

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

T25 – Konzernkapitalflussrechnung

Mio. €	01.01. – 31.03.2016	01.01. – 31.03.2015
Operatives Ergebnis	47,3	72,6
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	2,3	2,3
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,0	-
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-1,5
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-0,4	-0,9
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	1,5	1,9
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-24,1	-17,8
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	56,7	17,5
Zinsauszahlungen	-20,3	-23,7
Zinseinzahlungen	0,0	0,4
Erhaltene Beteiligungserträge	1,6	1,0
Erhaltene Steuern	0,1	0,0
Gezahlte Steuern	-0,1	-0,1
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	63,5	51,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-474,3	-7,2
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	5,7	19,9
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-0,2	-0,2
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,0
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-20,3	-
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-489,1	12,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	611,7	5,6
Tilgung von Bankdarlehen	-128,3	-22,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1,0	-1,0
Übrige Einzahlungen	0,5	-
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	482,9	-17,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	57,3	46,8
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	252,8	129,9
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	310,1	176,7
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	310,1	176,7
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	310,1	176,7

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde ANHANGANGABEN ZUM IFRS-KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31.03.2016

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 31. März 2016 hielt die LEG-Gruppe 116.509 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 Konjunkturläufigkeiten.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG Gruppe angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 der LEG Immo dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2016 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2016 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die LEG-Gruppe vollständig angewandt. Es ergaben sich hieraus keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Änderung des IAS 1 werden sich auf die Darstellung im Konzernanhang zum Jahresende auswirken.

4. Veränderungen im Konzern

Im Zuge von verschiedenen Portfolioankäufen (siehe hierzu Kapitel 7) wurden vier Gesellschaften erworben und zum 1. Januar 2016 erstkonsolidiert. Die Ankäufe stellen teilweise Unternehmenserwerbe dar (siehe hierzu Kapitel 5).

Zum 31. März 2016 erfolgte die Erstkonsolidierung der LEG Wohnen Service GmbH. Die Gesellschaft dient zur Neuorganisation der LEG-Gruppe.

5. Unternehmenserwerbe

Am 30. November 2015 hat die LEG Immo einen Kaufvertrag mit der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG über die Übernahme von 94,9 % der Geschäftsanteile an der sw Westfalen Invest GmbH und drei weiteren Asset-Kaufverträgen, bestehend aus einem Immobilienportfolio von 3.539 Wohneinheiten, unterzeichnet. Das Portfolio verteilt sich über zwölf verschiedene Standorte in NRW mit Detmold (1.151 WE), Bielefeld (950 WE), Lippstadt (315 WE) als den wichtigsten lokalen Märkten. Die aktuelle Nettokaltmiete liegt bei rund 14,2 Mio. Euro pro Jahr, die Miete pro qm auf einem Niveau von 5,19 Euro und der Leerstand bei 3,6 %. Im Rahmen der Transaktion wurden 23 Mitarbeiter (FTE) übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion am 1. Januar 2016.

Der Erwerb dieser Gesellschaften wird zum 1. Januar 2016 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind.

Die vorläufige Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

T26 – Vorläufige Gegenleistung

Mio. €	01.01.2016
Netto-Barkaufpreiskomponente	201,6
GESAMTGEGENLEISTUNG	201,6

Der vorläufige Kaufpreis kann den erworbenen Vermögenswerten und Schulden, bewertet zu beizulegenden Zeitwerten, wie folgt zugeordnet werden:

T27 – Vorläufige Kaufpreisallokation

Mio. €	01.01.2016
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	205,0
SUMME VERMÖGENSWERTE	205,0
Finanzschulden	-11,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-8,2
Passive latente Steuern	-22,0
SUMME VERBINDLICHKEITEN	-41,2
Nettovermögen zu Zeitwerten	163,8
Nicht beherrschende Anteile	5,7
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	158,1
GEGENLEISTUNG	201,6
GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT	43,5

Die Transaktionskosten des Unternehmenszusammenschlusses belaufen sich auf 6,0 Mio. Euro und beinhalten im Wesentlichen die Grunderwerbsteuer und die Maklerprovision. Der Anteil der nicht beherrschenden Gesellschafter beträgt an der sw Westfalen Invest GmbH 5,1 % und wird in Höhe des Anteils am erworbenen Nettovermögen bewertet.

Aus dem Goodwill werden Synergien in Form von Skaleneffekten aus der Bewirtschaftung des Portfoliobestandes sowie aus der Verwaltung der LEG-Gruppe erwartet. Zudem ergibt sich der Goodwill aus dem Ansatz der passiven latenten Steuern.

Die Kaufpreisallokation ist vor dem Hintergrund der noch nicht vollständig vorliegenden Datengrundlage hinsichtlich folgender Posten vorläufig:

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- Gesamtgegenleistung
- Eventualverbindlichkeiten
- Betriebskosten
- Bilanzierung von Leasingverhältnissen
- Latente Steuern

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 2015 verwiesen.

7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 31. März 2016 hielt die LEG-Gruppe 115.419 Wohnungen und 1.090 Gewerbeimmobilien im Bestand.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2015 und in 2016 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

T28 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mio. €	31.03.2016	31.12.2015
BUCHWERT ZUM 01.01.	6.398,5	5.914,3
Zukäufe	357,3	189,6
Sonstige Zugänge	12,8	64,7
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-14,2	-55,7
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	0,4
Umgliederung in Sachanlagen	-	-0,3
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	1,0	285,5
BUCHWERT ZUM 31.03./31.12.	6.755,4	6.398,5

Die Zukäufe beinhalten folgende Ankäufe:

Portfolioankauf 1

Der Portfolioankauf 1 umfasst die Aktivierung von Immobilienportfolios, die im Rahmen des Unternehmenserwerbs der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG erworben wurden. Siehe Kapitel 5 Unternehmenserwerbe.

Portfolioankauf 2

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 erfolgte zum 1. Januar 2016. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb dar.

Portfolioankauf 3

Am 16. Dezember 2015 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 1.291 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von anfänglich ca. 4,6 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei 5,16 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei 17,3 %. Für 999 Wohneinheiten ist der

wirtschaftliche Übergang zum 1. Januar 2016 erfolgt. Für die übrigen 292 Wohneinheiten wird der wirtschaftliche Übergang zum 1. Juli 2016 vollzogen. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb dar.

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betrifft im Wesentlichen einen Blockverkauf. Dieser wies zum 1. Januar 2016 einen Buchwert in Höhe von 11,4 Mio. Euro aus. Im Rahmen der Verkaufsverhandlungen erfolgte eine Neubewertung des Immobilienportfolios, woraus sich ein Erlös aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 960 ergab. Zum 31. März 2016 erfolgte insgesamt eine Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von 12,3 Mio. Euro.

Bis auf den oben angegebenen Blockverkauf erfolgt die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien turnusmäßig zum Bilanzstichtag. Zum 31. März 2016 wurde darüber hinaus keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 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 Konzerneigenkapitals ist aus der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T29 – Finanzschulden

Mio. €	31.03.2016	31.12.2015
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	3.718,0	3.215,0
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	26,3	26,6
FINANZSCHULDEN	3.744,3	3.241,6

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

In den Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung ist eine 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 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 wurden umfangreiche Ankaufsfinanzierungen und Refinanzierungen vorgenommen. Die Valutierungen aus diesen Transaktionen erhöhten die Finanzschulden um 613,1 Mio. Euro. Gegenläufig reduzierten der Abgang der Altdarlehen sowie Rückführungen die Summe der Finanzschulden um 115,0 Mio. Euro.

T30 – Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.03.2016	376,1	854,9	2.487,0	3.718,0
31.12.2015	491,3	638,7	2.085,0	3.215,0

Die Veränderung der Fristigkeiten im Vergleich zum Stichtag 31.12.2015 resultiert insbesondere aus den im ersten Quartal getätigten Ankaufsfinanzierungen, die zu einer Erhöhung der mittelfristigen und langfristigen Finanzschulden führte.

Zur Absicherung von Zinsrisiken aus der Immobilienfinanzierung schließt die LEG-Gruppe derivative Finanzinstrumente ab. Die Bilanzierung der freistehenden derivativen Finanzinstrumente erfolgt dabei erfolgswirksam zum Zeitwert. Die Bilanzierung der im Hedge Accounting befindlichen Derivate erfolgt anteilig für den designierten Bestandteil 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:

T31 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	01.01. – 31.03.2016	01.01. – 31.03.2015
Nettokaltmieten	118,6	107,3
Ergebnis Betriebskosten / Heizkosten	-1,4	-1,5
Instandhaltungsaufwand	-12,9	-9,9
Personalaufwand	-10,2	-9,4
Wertberichtigungen Mietforderungen	-1,7	-1,8
Abschreibungen	-1,4	-1,2
Sonstiges	-2,4	-2,7
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	88,6	80,8
NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	74,7	75,3
Projektkosten mit Einzelcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,2	0,2
Abschreibungen	1,4	1,2
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	90,2	82,2
BEREINIGTE NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	76,1	76,6

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 7,8 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 11,3 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten, was einem Anstieg von 10,5 % entspricht. Die Miete auf vergleichbarer Fläche konnte im Berichtszeitraum um 2,4 % im Jahresvergleich zulegen. Das zum 1. Januar 2016 neu aufgenommene Geschäft aus Energiedienstleistungen leistete einen leicht positiven Ergebnisbeitrag. Ein gegenläufiger Effekt resultierte aus um 3,0 Mio. Euro gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen.

Die vermietungsbezogenen Personalaufwendungen entwickelten sich mit einem Zuwachs von 8,5 % im Jahresvergleich auf 10,2 Mio. Euro dabei unterproportional zur Nettokaltmiete. Bereinigt um einmalige Projektkosten liegt die bereinigte NOI-Marge von 76,1% trotz höherer Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen nur leicht unter dem Vorjahreswert (76,6 %). Bereinigt um den Effekt der höheren Instandhaltungsaufwendungen konnte die Marge gegenüber dem Vorjahr um mehr als einen Prozentpunkt weiter gesteigert werden.

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

T32 – Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	01.01. – 31.03.2016	01.01. – 31.03.2015
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5,4	48,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-5,3	-47,0
ERTRAG / VERLUST AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	0,1	1,5
Personalaufwand	-0,2	-0,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,0	-0,1
Bezogene Leistungen	-	-
UMSATZKOSTEN IM ZUSAMMENHANG MIT VERÄUSSERTEN ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-0,2	-0,2
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-0,1	1,3

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

T33 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	01.01.– 31.03.2016	01.01.– 31.03.2015
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-36,6	-2,8
Personalaufwand	-5,5	-5,3
Bezogene Leistungen	-0,3	-0,3
Abschreibungen	-0,6	-0,5
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-43,0	-8,9
Abschreibungen	0,6	0,5
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	34,5	0,4
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	0,0	0,1
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-7,9	-7,9

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen stiegen gegenüber dem Vergleichszeitraum um 34,1 Mio. Euro.

Anschaffungsneben- und Integrationskosten für den Erwerb eines Immobilienportfolios mit 13.570 Einheiten (Zugang per 1. April 2016, siehe hierzu Ereignisse nach dem Bilanzstichtag) in Höhe von 33,7 Mio. Euro tragen zum Anstieg der Projektkosten um 34,1 Mio. Euro auf 34,5 Mio. Euro im Berichtszeitraum bei. Hierbei wirkt sich insbesondere die Grunderwerbsteuer in Höhe von 32,3 Mio. Euro aus, die mit Zustandekommen des Vertrages im Berichtszeitraum entstanden ist. Aufgrund der Bilanzierung des Ankaufs als Unternehmenszusammenschluss wird diese im Aufwand erfasst und nicht als Anschaffungskosten aktiviert.

Bereinigt um diese Einmaleffekte bleiben die bereinigten Verwaltungsaufwendungen trotz der Übernahme von rund 6.500 Wohneinheiten im ersten Quartal stabil bei 7,9 Mio. Euro.

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

T34 – Zinserträge

Mio. €	01.01.– 31.03.2016	01.01.– 31.03.2015
Zinserträge aus Bankguthaben	0,0	0,1
Zinsertrag aus Finance Leases	-	0,3
ZINSERTRÄGE	0,0	0,4

T35 – Zinsaufwendungen

Mio. €	01.01.– 31.03.2016	01.01.– 31.03.2015
Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung	-16,3	-15,8
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-6,0	-11,6
Vorfälligkeitsentschädigungen	-0,1	-7,5
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-4,0	-8,0
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-0,8	-0,7
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,4	-0,2
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-0,4	-0,4
Übrige Zinsaufwendungen	-2,1	0,0
ZINSAUFWENDUNGEN	-30,1	-44,2

Der Rückgang 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 2,1 Mio. Euro, welche im Rahmen der Refinanzierungen abgelöst wurden.

In den Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation ist die Bewertung der Wandelanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 1,6 Mio. Euro enthalten.

Zudem führt die in 2015 getätigte Refinanzierung zu günstigeren Zinskonditionen und ein allgemein gesunkenes Zinsniveau zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung. Gegenläufig wirken die Zinsaufwendungen für die Ankaufsfinanzierungen. Ebenso reduziert die Refinanzierung aus dem Jahr 2015 die Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten. Gegenläufig wirken die Effekte des gesunkenen Zinsniveaus auf die Zinsderivate.

Ertragsteuern

T36 – Ertragsteuern

Mio. €	01.01.– 31.03.2016	01.01.– 31.03.2015
Laufende Ertragsteuern	-1,1	-1,1
Latente Steuern	-11,2	-7,9
ERTRAGSTEUERN	-12,3	-9,0

Zum 31. März 2016 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 22,25 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 23,94 %).

In den laufenden Ertragsteuern zum Vergleichsstichtag 31. März 2015 sind in Höhe von 1,1 Mio. Euro periodenfremde Steueraufwendungen enthalten.

Für die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge gegenüber dem 31. Dezember 2015 wurde ein latenter Steueraufwand in Höhe von 1,8 Mio. Euro erfasst (Vergleichszeitraum: 0,4 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 der Berichtsperiode geteilt wird.

T37 – Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01.– 31.03.2016	01.01.– 31.03.2015
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	-12,3	-30,4
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	62.769.788	57.063.444
ERGEBNIS JE AKTIE UNVERWÄSSERT IN €	-0,20	-0,53

Per 31. März 2016 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

Die Darstellung der Konzernsegmentberichterstattung entfällt zum 31. März 2016, da die interne Managementberichterstattung der LEG Immo als „Ein-Segmentunternehmen“ erfolgt.

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 Cashflow 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.

T38 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2016

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.03.2016	Bewertung (IAS 39)		Bewertung	
		Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam	IAS 17	Zeitwert 31.03.2016
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	22,7				22,7
LaR	0,2	0,2			0,2
AfS	22,5	22,5			22,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	51,6				51,6
LaR	42,9	42,9			42,9
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	8,7				8,7
Flüssige Mittel	310,1				310,1
LaR	310,1	310,1			310,1
SUMME	384,4	375,7			384,4
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	353,2	353,2			353,2
AfS	22,5	22,5			22,5
Passiva					
Finanzschulden	-3.744,3				-4.157,0
FLAC	-3.718,0	-3.718,0			-4.130,1
Schulden aus Leasingfinanzierung	-26,3			-26,3	-26,9
Sonstige Schulden	-451,4				-451,4
FLAC	-55,1	-55,1			-55,1
Derivate HFT	-185,9		-185,9		-185,9
Derivate im Hedge Accounting	-57,6				-57,6
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-152,8				-152,8
SUMME	-4.195,7	-3.773,1	-185,9	-26,3	-4.608,4
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	-3.773,1	-3.773,1			-4.185,2
Derivate HFT	-185,9		-185,9		-185,9

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

T39 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2015

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2015	Bewertung (IAS 39)		Bewertung	
		Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam	IAS 17	Zeitwert 31.12.2015
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	148,8				148,8
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	148,7	148,7			148,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	33,2				29,6
LaR	27,6	27,6			27,6
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	5,6				5,6
Flüssige Mittel	252,8				252,8
LaR	252,8	252,8			252,8
SUMME	434,8	429,2	0,0		431,2
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	280,5	155,2			155,2
AfS	148,7	148,7			148,7
Passiva					
Finanzschulden	-3.241,6				-3.570,0
FLAC	-3.215,0	-3.215,0			-3.542,7
Schulden aus Leasingfinanzierung	-26,6			-26,6	-27,3
Sonstige Schulden	-359,8				-359,8
FLAC	-31,3	-31,3			-31,3
Derivate HFT	-168,8		-168,8		-168,8
Derivate im Hedge Accounting	-42,3				-42,3
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-117,4				-117,4
SUMME	-3.601,4	-3.246,3	-168,8	-26,6	-3.929,8
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	-3.246,3	-3.246,3			-3.574,0
Derivate HFT	-168,8		-168,8		-168,8

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, LTI-Vorstandsstellungsverträge sowie Abwicklungsverträge der Aufsichtsratsmitglieder verweisen wir auf den IFRS Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015.

Für das Geschäftsjahr 2016 sehen die Anstellungsverträge der Vorstände ein Long-Term-Incentive-Programm vor, welches unter den gleichen Vertragsprämissen wie die LTI-Vergütung in 2015 steht.

12. Sonstiges

Im Vergleich zum 31. Dezember 2015 ergaben sich keine Veränderungen im Bereich der Eventualverbindlichkeiten.

13. Vorstand und Aufsichtsrat

In der Zusammensetzung des Vorstands und Aufsichtsrats ergaben sich bis zum 31. März 2016 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2015.

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 22. Dezember 2015 hat die LEG Immo einen Kaufvertrag mit der Vonovia SE über den Erwerb von 13.570 Wohneinheiten geschlossen. Der Kaufpreis liegt bei rund 600 Mio. Euro, was einer anfänglichen Mietrendite von 8,0 % 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 4,86 Euro und der Leerstand bei 5,3 %. Im Zuge der Transaktion werden 26 Mitarbeiter übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion am 1. April 2016.

Der Erwerb der Gesellschaft wird zum 1. April 2016 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind. Der Erwerb erfolgte kombiniert als Asset und Share Deal.

Die vorläufige Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

T40 – Vorläufige Gegenleistung

Mio. €	01.04.2016
Netto-Barkaufpreiskomponente	589,1
GESAMTGEGENLEISTUNG	589,1

Der vorläufige Kaufpreis kann den erworbenen Vermögenswerten und Schulden, bewertet zu beizulegenden Zeitwerten, wie folgt zugeordnet werden:

T41 – Vorläufige Kaufpreisallokation

Mio. €	01.04.2016
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	604,6
Sachanlagen	0,1
Vorräte	2,9
Forderungen und sonstige Aktiva	0,2
Liquide Mittel	1,7
SUMME VERMÖGENSWERTE	609,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-5,1
Pensionsverpflichtungen	-0,1
Passive latente Steuern	-7,4
Sonstige Verbindlichkeiten	-3,3
SUMME VERBINDLICHKEITEN	-15,9
Nettovermögen zu Zeitwerten	593,6
Nicht beherrschende Anteile	4,7
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	588,9
GEGENLEISTUNG	589,1
GESCHÄFTS- ODER FIRKENWERT	0,2

Die Transaktionskosten des Unternehmenszusammenschlusses belaufen sich auf 33,4 Mio. Euro und beinhalten im Wesentlichen Grunderwerbsteuer. Der Anteil der nicht beherrschenden Gesellschafter beträgt an der Deutschen Annington WG III mbH 5,1 % und wird in Höhe des Anteils am erworbenen Nettovermögen bewertet.

Wäre das Portfolio bereits zum 1. Januar 2016 erworben worden, wären im Berichtszeitraum die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 12 Mio. Euro angestiegen.

Die Kaufpreisallokation ist aufgrund der noch nicht vollständig vorliegenden Datengrundlage hinsichtlich folgender Posten vorläufig:

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- Gesamtgegenleistung
- Eventualverbindlichkeiten
- Betriebskosten
- Bilanzierung von Leasingverhältnissen
- Latente Steuern

Die LEG Immo hat am 12. April 2016 einen Vertrag über den Erwerb eines Portfolios von rund 1.100 Wohnungen, gelegen in Kernmärkten der LEG, im Wege eines Anteilserwerbs unterzeichnet. Der vereinbarte Immobilienwert beträgt 53 Mio. Euro; übernommen werden Verbindlichkeiten in Höhe von rund 20 Mio. Euro. Die Verpflichtungen der LEG unter dem Vertrag können durch Ausgabe neuer LEG-Aktien oder durch Leistung einer Barzahlung beglichen werden. Das Portfolio generierte im vergangenen Geschäftsjahr Mieteinnahmen von rund 4 Mio. Euro. Der Vollzug der Transaktion wird bis spätestens Ende Juli 2016 erwartet und stellt keinen Unternehmenserwerb dar.

Am 19. April 2016 erfolgte der Verkauf eines Immobilienportfolios. Der Ausweis erfolgte im Berichtszeitraum als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der wirtschaftliche Übergang wird voraussichtlich am 31. Mai 2016 erfolgen. Siehe hierzu auch Kapitel 7.

Die Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH hat im Jahr 2012 einen Kreditvertrag in Höhe von 200 Mio. Euro für die Refinanzierung des Teilportfolios Bucket 1 abgeschlossen. Zur Neustrukturierung des Darlehens konnte am 26. April 2016 ein Darlehensvertrag über 200 Mio. Euro mit einer Laufzeit bis 2027 mit der Bank neu abgeschlossen werden. Das derzeit günstige Zinsniveau konnte somit genutzt werden. Für rund 167 Mio. Euro wurde eine Festzinsvereinbarung getroffen, rund 33 Mio. Euro werden variabel finanziert. Der Durchschnittszins beträgt anfänglich 1,41 % p. a.

Einige Portfolios hat die LEG in kombinierten Asset Deal/Share Deal-Transaktionsstrukturen erworben. Die dazu ergangenen Grunderwerbsteuer-Veranlagungen folgten bisher der steuerrechtlichen Würdigung der LEG.

Für den zuletzt nach diesem Modell getätigten Ankauf vertritt die Finanzverwaltung mit Schreiben vom 26. April 2016 nunmehr eine abweichende Rechtsauffassung, die bei diesem Ankauf zu einer um 9,5 Mio. Euro erhöhten Grunderwerbsteuer führt. Gegen den in diesem Zusammenhang erlassenen Grundlagenbescheid wird die LEG Rechtsmittel einlegen und eine Aussetzung der Vollziehung beantragen. Aufgrund der nach Einschätzung der LEG überwiegenden Erfolgsaussichten der Rechtsmittel, die auch von verschiedenen Steuerexperten geteilt wird, ergibt sich kein Bedarf für eine bilanzielle Abbildung. Der Sachverhalt wird als Eventualschuld dargestellt werden.

Sollte sich die steuerliche Einschätzung der LEG hinsichtlich sämtlicher in dieser Transaktionsstruktur erfolgten Portfolioankäufe als unzutreffend erweisen, wäre auf den gesamten Verkehrswert der Grundstücke in diesen Transaktionen eine höhere Grunderwerbsteuer zu entrichten. Die Mehrbelastung würde sich dann auf ca. 26,8 Mio. Euro (einschließlich der vorgenannten 9,5 Mio. Euro) belaufen.

Zum 31. Dezember 2015 hat Herr Jürgen Schultelaggenbeck sein Aufsichtsratsmandat niederlegt. Der Nominierungsausschuss hat sich als Nachfolge für Herrn Dr. Claus Nolting entschieden und wird diesen in der Hauptversammlung am 19. Mai 2016 den Aktionären zur Wahl vorschlagen.

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag am 31. März 2016 keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 11. Mai 2016

LEG Immobilien AG

Der Vorstand

THOMAS HEGEL, Erftstadt
(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 11. Mai 2016

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

THOMAS HEGEL

ECKHARD SCHULTZ

HOLGER HENTSCHEL

WEITERE INFORMATIONEN

TABELLEN- UND
GRAFIKVERZEICHNIS

S. 41

FINANZKALENDER

S. 42

KONTAKT *u* IMPRESSUM

S. 42

TABELLEN- UND GRAFIKVERZEICHNIS

Tabellenübersicht

KENNZAHLEN 2016

<i>Table</i>	<i>Seite</i>
T1 Kennzahlen	1

AN DIE AKTIONÄRE

<i>Table</i>	<i>Seite</i>
G1 Aktienkursentwicklung	3
T2 Kennzahlen der Aktie	3
T3 Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte	6
T4 Performance des LEG-Portfolios	6
T5 Marktsegmente	8

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

<i>Table</i>	<i>Seite</i>
T6 Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung	10
T7 Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	11
T8 EPRA-Leerstandsquote	11
T9 Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	12
T10 Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	12
T11 Veräußerung von Vorratsimmobilien	12
T12 Sonstige Leistungen	12
T13 Verwaltungs- und andere Aufwendungen	13
T14 Finanzergebnis	13
T15 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	14
T16 Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	14
T17 EPRA Ergebnis je Aktie	15
T18 Vermögenslage (verkürzte Bilanz)	16
T19 EPRA-NAV	18
T20 Loan to Value Ratio	19
T21 Kapitalflussrechnung	19

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

<i>Table</i>	<i>Seite</i>
T22 Konzernbilanz	24
T23 Konzerngesamtergebnisrechnung	25
T24 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	26
T25 Konzernkapitalflussrechnung	27
T26 Vorläufige Gegenleistung	29
T27 Vorläufige Kaufpreisallokation	29
T28 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	30
T29 Finanzschulden	30
T30 Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	31
T31 Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	32
T32 Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	32
T33 Verwaltungs- und andere Aufwendungen	33
T34 Zinserträge	33
T35 Zinsaufwendungen	33
T36 Ertragsteuern	34
T37 Ergebnis je Aktie – unverwässert	34
T38 Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2016	35
T39 Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2015	36
T40 Vorläufige Gegenleistung	37
T41 Vorläufige Kaufpreisallokation	37

FINANZKALENDER 2016

LEG-FINANZKALENDER 2016

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31. März 2016	11. Mai
Ordentliche Hauptversammlung, Düsseldorf	19. Mai
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30. Juni 2016	10. August
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30. September 2016	9. November

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 31. März 2016
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