



2021

Gut wohnen. Gut leben.

Quartalsbericht zum 30.09.

LEG




3	Über diesen Bericht
3	Kennzahlen Q3 2021
4	Portfolio
8	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
19	Risiko- und Chancenbericht
19	Prognosebericht
20	Konzernabschluss
20	Konzernbilanz
21	Konzerngesamtergebnisrechnung
22	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
23	Konzernkapitalflussrechnung
24	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
24	1. Grundlagen des Konzerns
24	2. Der Konzernzwischenabschluss
24	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
24	4. Veränderungen im Konzern
25	5. Unternehmenserwerbe
27	6. Ermessensentscheidungen und Schätzungen
28	7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
33	8. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung
36	9. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung
39	10. Finanzinstrumente
42	11. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
42	12. Sonstiges
42	13. Vorstand und Aufsichtsrat
42	14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
43	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
44	Finanzkalender 2022
44	Kontakt & Impressum





Über diesen Bericht

Gelegentlich wird im Bericht von Mietern, Mitarbeitern, Aktionären, Geschäftspartnern, Kunden u. a. gesprochen. Dies dient zur Vereinfachung der Lesbarkeit und schließt alle Geschlechter ein.

Das PDF-Dokument unseres Quartalsberichts haben wir für PC und Tablet optimiert. Verlinkte Inhaltsverzeichnisse sollen eine einfache Navigation gewährleisten. Zudem gibt es folgende Funktionsbuttons:

-  Gesamtinhaltsverzeichnis
-  Im Dokument suchen
-  Zurück zur letzten Seite

Weiterführende Informationen

-  Seitenverweis
-  Verweis auf externe Dokumente

Kennzahlen Q3 2021

T1

		Q3 2021	Q3 2020	+/- %	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020	+/- %
Ertragslage							
Nettokaltniete	Mio. €	171,2	156,5	9,4	509,7	464,5	9,7
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	140,9	126,2	11,6	407,3	365,7	11,4
EBITDA	Mio. €	143,9	123,5	16,5	1.507,6	940,4	60,3
EBITDA bereinigt	Mio. €	139,3	125,0	11,4	400,6	360,2	11,2
EBT	Mio. €	102,9	60,1	71,2	1.418,6	814,7	74,1
Periodenergebnis	Mio. €	77,1	42,7	80,6	1.140,5	656,1	73,8
FFO I	Mio. €	116,0	102,1	13,6	334,2	296,7	12,6
FFO I pro Aktie	€	1,59	1,43	11,2	4,62	4,25	8,7
FFO II	Mio. €	115,8	102,1	13,4	332,0	295,5	12,4
FFO II pro Aktie	€	1,59	1,43	11,2	4,59	4,23	8,5
AFFO	Mio. €	33,0	21,8	51,4	104,2	94,0	10,9
AFFO pro Aktie	€	0,45	0,30	50,0	1,44	1,34	7,5
Portfolio							
		30.09.2021	30.09.2020	+/- %/BP			
Wohneinheiten		145.656	138.601	5,1			
Ist-Miete	€/qm	6,11	5,91	3,4			
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	6,11	5,91	3,3			
EPRA-Leerstandsquote	%	2,7	3,3	-60			
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	2,6	3,1	-50			
Bilanz							
		30.09.2021	31.12.2020	+/- %/BP			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	16.179,8	14.582,7	11,0			
Liquide Mittel	Mio. €	515,1	335,4	53,6			
Eigenkapital	Mio. €	8.366,4	7.389,9	13,2			
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	6.748,1	5.869,0	15,0			
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	108,6	491,3	-77,9			
LTV	%	38,0	37,6	+40			
Eigenkapitalquote	%	48,1	48,4	-30			
EPRA-NTA, verwässert	Mio. €	10.484,8	9.247,6	13,4			
EPRA-NTA pro Aktie, verwässert	€	137,40	122,43	12,2			

BP = Basispunkte

Portfolio

Portfoliosegmentierung und Bestand

Das LEG-Portfolio wird mithilfe eines Scoringsystems in drei Marktcluster aufgeteilt: Wachstumsmärkte, Stabile Märkte und Märkte mit höheren Renditen. Das Scoringsystem wird im [Geschäftsbericht 2020](#) erläutert.

Das Portfolio der LEG verteilt sich auf rund 210 Standorte mit einem geografischen Schwerpunkt in Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus ist die LEG in Niedersachsen, Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg präsent.

Der Immobilienbestand zum 30. September 2021 umfasste 145.656 Wohneinheiten, 1.320 Gewerbeeinheiten sowie 40.437 Garagen und Stellplätze. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 64 qm, die durchschnittliche Monatsmiete bei 6,11 Euro je qm.

Operative Entwicklung

Die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag am 30. September 2021 bei 6,11 Euro je qm und Monat, was einem Anstieg von 3,3% innerhalb von zwölf Monaten entspricht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Ausgangsbasis im Vorjahr vergleichsweise niedrig war, da die LEG ab März 2020 für einige Monate auf Mietanpassungen verzichtet hatte, um ihre Kunden in der Coronapandemie zu entlasten. Für das Geschäftsjahr 2021 hält die LEG weiterhin an ihrer Prognose fest, die einen Anstieg der Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche um ca. 3% Prozent vorsieht.

Der frei finanzierte Bestand macht rund 76% des Portfolios aus. In diesem stieg die Ist-Miete im Jahresvergleich um 4,1% auf 6,52 Euro je qm (like-for-like). Innerhalb dieses Bestandes wiesen die Wachstumsmärkte einen Anstieg von 4,2% auf 7,56 Euro je qm (like-for-like) aus. In den stabilen Märkten erhöhte sich die durchschnittliche Monatsmiete um 4,3% womit sie zum Ende des Quartals bei durchschnittlich 6,19 Euro je qm (like-for-like) lag. Die Mieten in den Märkten mit höheren Renditen stiegen um 3,6% auf 5,90 Euro je qm (like-for-like).

Im Jahr 2021 findet keine turnusmäßige Anpassung der Kostenmieten statt. Im Segment der preisgebundenen Wohnungen stieg die durchschnittliche Monatsmiete deshalb nur um 0,4% oder 0,03 Euro auf 4,92 Euro je qm (like-for-like) zum Ende des Berichtszeitraums.

Die EPRA-Leerstandsquote reduzierte sich zum 30. September 2021 auf vergleichbarer Fläche gegenüber dem Vorjahresstichtag um 50 Basispunkte auf 2,6%. In allen drei Marktsegmenten erhöhte sich die Vermietungsquote. In den Wachstumsmärkten waren die Bestände zu 98,4% (like-for-like) und damit nahezu vollständig vermietet. In den stabilen Märkten erreichte die Vermietungsquote 97,4% (like-for-like). Mit einer Verbesserung um 100 Basispunkte auf 96,2% (like-for-like) verzeichneten die Märkte mit höheren Renditen den stärksten Zuwachs. Im frei finanzierten Bestand lag die Leerstandsquote bei 2,7% und im preisgebundenen Bestand bei 1,7%.

T2

Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte

Portfolio gesamt

Veränderung
auf vergleichbarer Fläche

	30.09.2021					30.09.2020 ¹					Veränderung auf vergleichbarer Fläche	
	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leer- standsquote in %	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leer- standsquote in %	Ist-Miete in% Like-for-like	Leerstands- quote (Basispunkte) Like-for-like
Wachstumsmärkte	46.454	31,9	3.083.241	6,86	1,9	41.918	30,2	2.783.151	6,68	1,9	3,4	-20
Kreis Mettmann	8.524	5,9	592.081	7,24	1,5	8.500	6,1	590.990	6,84	2,2	5,8	-60
Münster	6.197	4,3	412.093	6,82	0,8	6.198	4,5	412.104	6,75	1,0	1,0	-20
Düsseldorf	5.552	3,8	360.535	8,21	1,6	5.422	3,9	352.442	7,99	1,9	2,3	-20
Köln	4.153	2,9	280.340	7,46	2,2	3.970	2,9	266.114	7,16	1,5	2,7	20
Bielefeld	3.234	2,2	201.168	6,56	2,7	3.205	2,3	199.275	6,33	1,7	3,3	50
Sonstige Standorte	18.794	12,9	1.237.024	6,21	2,4	14.623	10,6	962.226	5,99	2,0	3,7	10
Stabile Märkte	56.662	38,9	3.612.530	5,82	2,7	54.203	39,1	3.456.210	5,62	3,4	3,4	-70
Dortmund	13.704	9,4	895.884	5,66	2,5	13.722	9,9	896.604	5,47	2,8	3,6	-30
Kreis Unna	6.809	4,7	424.284	5,33	2,5	6.845	4,9	427.255	5,20	2,5	2,4	10
Mönchengladbach	6.440	4,4	408.077	6,24	1,8	6.442	4,6	408.183	5,99	2,4	4,2	-60
Essen	3.370	2,3	217.433	5,79	3,5	3.372	2,4	217.538	5,67	3,4	2,1	10
Ennepe-Ruhr-Kreis	2.726	1,9	178.342	5,80	2,6	2.725	2,0	178.331	5,64	3,5	2,7	-100
Sonstige Standorte	23.613	16,2	1.488.510	5,94	3,0	21.097	15,2	1.328.300	5,74	3,9	3,6	-90
Märkte mit höheren Renditen	42.540	29,2	2.586.746	5,62	4,0	42.360	30,6	2.573.636	5,45	5,0	3,1	-100
Kreis Recklinghausen	9.018	6,2	548.608	5,47	2,3	9.022	6,5	548.855	5,35	3,5	2,3	-130
Gelsenkirchen	7.260	5,0	414.951	5,71	7,5	7.263	5,2	414.958	5,55	9,3	2,9	-180
Duisburg	6.315	4,3	382.079	6,02	2,8	6.339	4,6	383.679	5,84	3,4	3,1	-40
Hamm	4.818	3,3	288.365	5,58	2,4	4.819	3,5	288.504	5,31	2,9	5,2	-50
Märkischer Kreis	4.608	3,2	284.540	5,45	4,2	4.608	3,3	284.508	5,35	4,7	1,9	-50
Sonstige Standorte	10.521	7,2	668.203	5,55	3,8	10.309	7,4	653.132	5,34	4,6	3,5	-90
Gesamt¹	145.656	100,0	9.282.517	6,11	2,7	138.601	100,0	8.820.838	5,91	3,3	3,3	-50

¹ 30.9.2020: inkl. 120 zum Verkauf vorgesehene Einheiten.

T3

Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte			Märkte mit höheren Renditen			Gesamt		
		30.09.2021	30.06.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.06.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.06.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.06.2021	30.09.2020 ¹
Wohnungen preisgebunden													
Anzahl		12.082	12.118	11.922	15.052	15.052	14.093	8.007	8.007	8.142	35.141	35.177	34.157
Fläche	qm	832.960	834.697	820.872	1.019.321	1.019.295	954.367	525.292	525.292	534.763	2.377.573	2.379.283	2.310.001
Ist-Miete	€/qm	5,28	5,26	5,21	4,89	4,89	4,82	4,55	4,55	4,54	4,95	4,95	4,90
EPRA-Leerstandsquote	%	1,1	1,1	0,9	2,2	2,0	2,8	2,1	2,0	2,8	1,8	1,7	2,1
Wohnungen frei finanziert¹													
Anzahl		34.372	34.052	29.996	41.610	41.448	40.110	34.533	34.215	34.218	110.515	109.715	104.444
Fläche	qm	2.250.281	2.230.430	1.962.279	2.593.209	2.582.255	2.501.844	2.061.454	2.040.894	2.038.874	6.904.944	6.853.579	6.510.837
Ist-Miete	€/qm	7,46	7,42	7,30	6,18	6,16	5,93	5,90	5,87	5,69	6,52	6,49	6,28
EPRA-Leerstandsquote	%	2,1	2,0	2,2	2,9	2,8	3,6	4,3	4,3	5,4	2,9	2,9	3,6
Wohnungen gesamt¹													
Anzahl		46.454	46.170	41.918	56.662	56.500	54.203	42.540	42.222	42.360	145.656	144.892	138.601
Fläche	qm	3.083.241	3.065.127	2.783.151	3.612.530	3.601.550	3.456.210	2.586.746	2.566.185	2.573.636	9.282.516	9.232.862	8.820.838
Ist-Miete	€/qm	6,86	6,83	6,68	5,82	5,80	5,62	5,62	5,60	5,45	6,11	6,09	5,91
EPRA-Leerstandsquote	%	1,9	1,9	1,9	2,7	2,6	3,4	4,0	3,9	5,0	2,7	2,7	3,3
Gewerbe gesamt													
Anzahl											1.320	1.345	1.295
Fläche	qm										213.806	225.185	215.458
Garagen und Stellplätze gesamt													
Anzahl											40.437	40.013	35.892
Sonstiges gesamt													
Anzahl											2.920	2.893	2.746

¹ 30.9.2020: Inkl. 120 zum Verkauf vorgesehene Einheiten.

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Eine Neubewertung des Portfolios wurde

im dritten Quartal nicht vorgenommen. Zum 30. September 2021 betrug die Mietrendite 4,4%, was einem Mietmultiplikator von 22,9% entspricht.

Gemäß der EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Wohnportfolios einer anfänglichen Nettorendite (Net Initial Yield) von 3,3%.

T4

Marktsegmente

30.09.2021	Wohneinheiten	Vermögenswert Wohnen in Mio. € ¹	Anteil am Vermö- genswert Wohnen in %	Wert/qm in €	Multiplikator Ist-Nettokaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u. a. in Mio. € ²	Gesamt- vermögenswert in Mio. €
Wachstumsmärkte	46.454	7.001	46	2.269	27,7x	287	7.288
Kreis Mettmann	8.524	1.432	9	2.421	27,9x	74	1.506
Münster	6.197	992	6	2.403	29,2x	52	1.044
Düsseldorf	5.552	1.069	7	2.931	29,8x	45	1.114
Köln	4.153	825	5	2.930	33,2x	26	851
Bielefeld	3.234	374	2	1.850	23,7x	12	386
Sonstige Standorte	18.794	2.309	15	1.873	25,4x	78	2.387
Stabile Märkte	56.662	5.314	35	1.473	21,4x	159	5.472
Dortmund	13.704	1.463	10	1.625	24,2x	52	1.514
Kreis Unna	6.809	512	3	1.214	19,2x	20	532
Mönchengladbach	6.440	625	4	1.527	20,1x	15	640
Essen	3.370	312	2	1.433	21,0x	12	324
Ennepe-Ruhr-Kreis	2.726	232	2	1.300	18,9x	7	239
Sonstige Standorte	23.613	2.170	14	1.465	21,0x	53	2.223
Märkte mit höheren Renditen	42.540	3.056	20	1.177	18,1x	88	3.144
Kreis Recklinghausen	9.018	660	4	1.193	18,4x	20	680
Gelsenkirchen	7.260	453	3	1.086	17,0x	11	464
Duisburg	6.315	511	3	1.343	19,0x	30	541
Hamm	4.818	345	2	1.193	17,8x	5	350
Märkischer Kreis	4.608	296	2	1.038	16,4x	3	299
Sonstige Standorte	10.521	791	5	1.180	18,7x	19	810
Gesamt-Portfolio	145.656	15.371	100	1.655	22,9x	534	15.905
Erbbaurechte und unbebaute Flächen							186
Gesamt-Immobilienbewertung (IAS 40)							16.091
Anzahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Baukosten							123
Immobilien im Bau (IAS 40)							89
Vorräte (IAS 2)							0
Eigegenutzte Immobilien (IAS 16)							26
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)							25
Gesamt-Bilanz							16.354

¹ Davon ausgenommen sind 437 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 554 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 554 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 437 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das [Glossar des Geschäftsberichts 2020](#) verwiesen.

Ertragslage

T5

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Q3 2021	Q3 2020	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung	140,9	126,2	407,3	365,7
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,2	-0,7	-0,8
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9,5	0,6	1.119,8	593,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,1	-0,5	-0,1	-2,3
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	2,1	1,3	4,8	4,2
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-12,7	-8,2	-36,8	-32,6
Andere Erträge	0,0	0,1	0,0	0,1
Operatives Ergebnis	139,3	119,3	1.494,3	927,6
Zinserträge	0,0	0,1	0,0	0,1
Zinsaufwendungen	-27,4	-25,5	-84,5	-71,2
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	-0,3	0,0	3,4	1,9
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-8,7	-33,8	5,4	-43,7
Finanzergebnis	-36,4	-59,2	-75,7	-112,9
Ergebnis vor Ertragsteuern	102,9	60,1	1.418,6	814,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-25,8	-17,4	-278,1	-158,6
Periodenergebnis	77,1	42,7	1.140,5	656,1

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung konnte im Wesentlichen aufgrund gestiegener Nettokaltmieten um 11,4 % auf 407,3 Mio. Euro gesteigert werden.

Das bereinigte EBITDA hat sich um 11,2 % auf 400,6 Mio. Euro erhöht. Die bereinigte EBITDA-Marge konnte damit im Berichtszeitraum auf 78,6 % ausgeweitet werden (Vergleichszeitraum: 77,5%).

Im Berichtszeitraum ist der Anstieg des operativen Ergebnisses um 566,7 Mio. Euro im Wesentlichen auf das um 526,5 Mio. Euro höhere Bewertungsergebnis der Immobilien zurückzuführen.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus Wandelschuldverschreibungen von 5,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -43,7 Mio. Euro).

Für den Berichtszeitraum wurden laufende Ertragsteuern in Höhe von -3,4 Mio. Euro erfolgswirksam erfasst (Vergleichszeitraum: -2,9 Mio. Euro).

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T6

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	Q3 2021	Q3 2020	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Nettokaltmieten	171,2	156,5	509,7	464,5
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	0,1	0,4	-0,5	-1,2
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-14,6	-13,4	-43,6	-37,4
Personalaufwand	-20,1	-17,4	-61,5	-53,7
Wertberichtigung Mietforderungen	-2,0	-1,3	-5,8	-5,6
Abschreibungen	-2,8	-2,4	-8,2	-7,4
Sonstiges	9,1	3,8	17,2	6,5
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	140,9	126,2	407,3	365,7
Net Operating Income-Marge (in %)	82,3	80,6	79,9	78,7
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,2	1,1	4,5	3,2
Abschreibungen	2,8	2,4	8,2	7,4
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	144,9	129,7	420,0	376,3
Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)	84,6	82,9	82,4	81,0

Die LEG Immo konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 41,6 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 45,2 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 3,3% zulegen. Im Bereich Sonstiges resultiert der Anstieg um 10,7 Mio. Euro im Wesentlichen aus der Ausweitung der Mehrwertdienstleistungen sowie Erhöhung der aktivierten Eigenleistungen. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung der Personalaufwendungen um 7,8 Mio. Euro aus, die im Wesentlichen auf einen Anstieg der Mitarbeiterzahl zurückzuführen ist.

Bei einer im Vergleich zur Mietentwicklung überproportionalen Entwicklung des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung konnte die Net Operating Income (NOI)-Marge gegenüber dem Vergleichszeitraum von 78,7% auf 79,9% gesteigert werden.

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Basis zum 30. September 2021 konnte im Vergleich zum Vergleichszeitraum von 3,1% auf 2,6% gesenkt werden.

T7

EPRA-Leerstandsquote

in Mio. €	30.09.2021	30.09.2020
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	17,6	20,8
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	19,9	21,9
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	689,2	662,6
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	731,7	667,0
EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in %)	2,6	3,1
EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in %)	2,7	3,3

Die EPRA-Capex-Darstellung gliedert die Aktivierungen der Investitionen auf und leitet auf die Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien über. Die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen haben sich, aufgeteilt in Development (7,7 Mio. Euro) und Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (226,2 Mio. Euro), im Berichtszeitraum auf 233,9 Mio. Euro erhöht. Gegenläufig wirkte sich der Rückgang der Akquisitionen auf 279,5 Mio. Euro aus.

T8

EPRA-Capex

in Mio. €	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Akquisitionen	279,5	431,5
Development	7,7	3,2
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	226,2	197,5
davon Mietflächenerweiterung	3,1	2,3
davon ohne Mietflächenerweiterung	223,1	195,2
EPRA-Capex	513,4	632,2
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Capex	-4,8	-10,3
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten und Veränderung der Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	51,6	7,5
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	560,2	629,4

Der Anstieg der wertsteigernden Modernisierungen um 34,9 Mio. Euro und aufwandswirksamen Instandhaltungen um 10,8 Mio. Euro führten im Berichtszeitraum zu Gesamtinvestitionen von 308,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 262,8 Mio. Euro). Für die Berechnung der Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind die Investitionen für Neubauaktivitäten (7,7 Mio. Euro), Verkehrssicherungsmaßnahmen bei Portfolioankäufen (1,6 Mio. Euro) sowie aktivierte Eigenleistungen (19,2 Mio. Euro) aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden. Bereinigt liegen die Gesamtinvestitionen bei 280,0 Mio. Euro und die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen je Quadratmeter bei 29,63 Euro (Vergleichszeitraum: 29,02 Euro). Im Vergleichszeitraum sind ausschließlich die Investitionen für Neubauaktivitäten herausgerechnet worden, sodass sich die Aktivierungsquote nach Bereinigungen im Berichtsjahr auf 74,7 % (Vergleichszeitraum: 76,8 %) verringert hat.

T9

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	Q3 2021	Q3 2020	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Instandhaltungsaufwand	19,7	23,0	70,9	60,1
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17,2	21,5	66,4	57,8
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	90,6	80,3	237,6	202,7
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	88,3	79,5	233,9	200,7
Gesamtinvestition	110,3	103,3	308,5	262,8
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	105,5	101,0	300,3	258,5
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	9,47	9,01	9,45	8,94
Bereinigte Gesamtinvestitionen	99,5	102,3	280,0	259,6
Bereinigte durchschnittliche Investitionen je Quadratmeter (Euro je qm)	10,51	11,35	29,63	29,02

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

T10

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	Q3 2021	Q3 2020	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2,2	3,5	28,3	30,2
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2,3	-3,5	-28,3	-30,3
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,2	-0,7	-0,7
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,2	-0,7	-0,8

Im Berichtszeitraum sind die Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit 28,3 Mio. Euro leicht rückläufig und betreffen im Wesentlichen Verkäufe von Immobilien,

die zum 31. Dezember 2020 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und auf den kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert bewertet wurden.

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist zum 30. Juni 2021 durchgeführt worden. Im dritten Quartal 2021 haben sich im Wesentlichen durch die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte entsprechend IFRS 5 geringe Veränderungen ergeben.

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 1.119,8 Mio. Euro. Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. der bewerteten Ankäufe) entspricht dies einem Anstieg von 7,6 %.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS-5-Objekte) liegt zum 30. September 2021 inkl. Ankäufen bei 1.655 Euro/qm (31. Dezember 2020: 1.503 Euro/qm).

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

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Bei dem zum 30. September 2021 im Vorratsvermögen verbliebenen Immobilienbestand handelt es sich mit 0,2 Mio. Euro um Grundstücke in der Erschließung.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T11

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	Q3 2021	Q3 2020	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4,7	-2,0	-12,9	-12,4
Personalaufwand	-6,6	-4,9	-20,1	-16,0
Bezogene Leistungen	-0,4	-0,3	-0,9	-1,1
Abschreibungen	-1,0	-1,0	-2,9	-3,1
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-12,7	-8,2	-36,8	-32,6
Abschreibungen	1,0	1,0	2,9	3,1
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	3,2	0,5	7,4	6,9
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-8,5	-6,8	-26,5	-22,7

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Kosten für Beratung. Dazu waren die Personalaufwendungen in den ersten neun Monaten 2021 u. a. durch Corona-Bonus-Zahlungen, Neueinstellungen und Umstrukturierungen innerhalb des Konzerns sowie den Eintritt eines dritten Vorstandsmitglieds zum 1. Juli 2020 geprägt. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind demzufolge in den ersten neun Monaten gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 3,8 Mio. Euro gestiegen.

Finanzergebnis

T12

Finanzergebnis

in Mio. €	Q3 2021	Q3 2020	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Zinserträge	0,0	0,1	0,0	0,1
Zinsaufwendungen	-27,4	-25,5	-84,5	-71,2
Zinsergebnis (netto)	-27,4	-25,4	-84,5	-71,1
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	-0,3	0,0	3,4	1,9
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	-	-	-
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-8,7	-33,8	5,4	-43,7
Finanzergebnis	-36,4	-59,2	-75,7	-112,9

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um –13,3 Mio. Euro auf –84,5 Mio. Euro gestiegen. Darin enthalten ist der Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation. Dieser stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um 2,7 Mio. Euro auf 12,5 Mio. Euro. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der im zweiten Quartal 2021 ausgegebenen Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von 600,0 Mio. Euro sowie der im ersten Quartal 2021 ausgegebenen Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro.

Die Ablösung eines Zinsderivates führt im Berichtszeitraum zu einer Erhöhung der übrigen Zinsaufwendungen um 4,5 Mio. Euro.

Im Jahresvergleich konnte eine weitere Absenkung der Durchschnittsverzinsung auf 1,23% zum 30. September 2021 (30. September 2020: 1,35%) bei einer leichten Verringerung der Durchschnittslaufzeit von 7,4 Jahren (30. September 2020: 7,7 Jahre) erreicht werden.

Erhaltene Gewinnanteile aus Beteiligungsunternehmen lagen im Berichtszeitraum mit 3,3 Mio. Euro um 1,4 Mio. Euro höher als im Vergleichszeitraum.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus Wandelschuldverschreibungen von 5,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: –43,7 Mio. Euro).

Steuern vom Einkommen und Ertrag

T13

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	Q3 2021	Q3 2020	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Laufende Ertragsteuern	-1,1	-0,9	-3,4	-2,9
Latente Steuern	-24,7	-16,5	-274,7	-155,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-25,8	-17,4	-278,1	-158,6

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 19,4% gemäß der Konzern-Steuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 18,3%). Die laufenden Ertragsteuern beinhalten in Höhe von 2,4 Mio. EUR die Bildung einer Rückstellung für Risiken aus Betriebsprüfungen für die Jahre 2013 bis 2020.

Überleitung zum FFO

Eine wesentliche Steuerungskennzahl der LEG Immo stellt der FFO I dar. Die LEG Immo unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustierter FFO I). Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem [Glossar des Geschäftsberichts 2020](#) entnommen werden.

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

T14

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	Q3 2021	Q3 2020	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Nettokaltmieten	171,2	156,5	509,7	464,5
Ergebnis aus Betriebskosten	0,1	0,4	-0,5	-1,2
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-14,6	-13,4	-43,6	-37,4
Personal	-20,1	-17,4	-61,5	-53,7
Wertberichtigungen Mietforderungen	-2,0	-1,3	-5,8	-5,6
Sonstiges	9,1	3,8	17,2	6,5
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,2	1,1	4,5	3,2
Laufendes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	144,9	129,7	420,0	376,3
Laufendes Ergebnis aus sonstigen Leistungen	2,9	2,1	7,1	6,6
Personal	-6,6	-4,9	-20,1	-16,0
Sachaufwand	-5,1	-2,4	-13,8	-13,6
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	3,2	0,5	7,4	6,9
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Laufende Verwaltungsaufwendungen	-8,5	-6,8	-26,5	-22,7
Andere Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Bereinigtes EBITDA	139,3	125,0	400,6	360,2
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-21,9	-21,1	-64,1	-59,7
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	-0,2	-0,8	-0,7	-2,0
FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	117,2	103,1	335,8	298,5
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-1,2	-1,0	-1,6	-1,8
FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	116,0	102,1	334,2	296,7
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	72.839.625	71.451.447	72.363.118	69.876.373
FFO I pro Aktie	1,59	1,43	4,62	4,25
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,7	0,0	0,5	-0,3
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,9	0,0	-2,7	-0,9
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	115,8	102,1	332,0	295,5
CAPEX	-83,0	-80,3	-230,0	-202,7
Capex-adjustierter FFO I (AFFO)	33,0	21,8	104,2	94,0

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 334,2 Mio. Euro um 12,6% höher als im Vergleichszeitraum (Vergleichszeitraum: 296,7 Mio. Euro). Der Anstieg ist insbesondere auf die positiven Effekte aus gestiegenen Nettokalmmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen zurückzuführen.

Trotz gestiegener Zinsaufwendungen ergibt sich ein Anstieg des Zinsdeckungsgrads (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen) von 603% im Vergleichszeitraum auf 625% im Berichtszeitraum bei gleichzeitig leicht angewachsenem Nettoverschuldungsgrad.

EPRA-Ergebnis je Aktie

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

T15

EPRA-Ergebnis je Aktie

in Mio. €	Q3 2021	Q3 2020	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	76,4	41,8	1.138,0	653,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-9,5	-3,8	-1.119,8	-593,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,4	0,8	0,8	3,3
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,2	0,2	0,4	1,0
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	8,7	33,8	-5,4	43,7
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	-0,1	3,2	0,0	4,3
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	1,3	0,1	199,5	108,5
Refinanzierungsaufwendungen	-	-	2,0	0,4
Übrige Zinsaufwendungen	1,2	1,1	6,6	1,1
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	-	0,2	1,6	0,4
EPRA-Periodenergebnis	78,6	77,4	223,7	222,7
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	72.839.625	71.451.447	72.363.118	69.876.373
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,08	1,08	3,09	3,19
Potenziell verwässernde Aktien	3.470.683	3.438.349	3.470.683	3.438.349
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	0,7	2,1	2,1	2,1
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	-0,3	0,7	0,7	0,7
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	79,0	80,2	226,5	225,5
Anzahl verwässerter Aktien	76.310.308	74.889.796	75.833.801	73.314.722
= EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	1,04	1,07	2,99	3,08

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

T16

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

in Mio. €	30.09.2021	31.12.2020
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	16.179,8	14.582,7
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	122,8	43,3
Andere langfristige Vermögenswerte	218,1	221,6
Langfristige Vermögenswerte	16.520,7	14.847,6
Forderungen und übrige Vermögenswerte	320,0	77,7
Flüssige Mittel	515,1	335,4
Kurzfristige Vermögenswerte	835,1	413,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	25,2	21,6
Summe Aktiva	17.381,0	15.282,3
Eigenkapital	8.366,4	7.389,9
Finanzschulden (langfristig)	6.639,5	5.377,7
Andere langfristige Schulden	1.983,9	1.650,5
Langfristiges Fremdkapital	8.623,4	7.028,2
Finanzschulden (kurzfristig)	108,6	491,3
Andere kurzfristige Schulden	282,6	372,9
Kurzfristiges Fremdkapital	391,2	864,2
Summe Passiva	17.381,0	15.282,3

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum neu bewertet. Der hieraus resultierende Bewertungseffekt in Höhe von 1.119,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 593,3 Mio. Euro) trägt maßgeblich zum Anstieg des Postens gegenüber dem 31. Dezember 2020 bei. Weiterhin wirken sich Zugänge aus Ankäufen in Höhe von 279,5 Mio. Euro und Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 226,3 Mio. Euro aus.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das verbleibende Geschäftsjahr als andere Vorräte (6,2 Mio. Euro), Investitionen in kurzfristige Geldanlagen (200,0 Mio. Euro) und die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 45,8 Mio. Euro treiben maßgeblich die Entwicklung der Forderungen und übrigen Vermögenswerte.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist gegenüber dem Vergleichsstichtag um 179,7 Mio. Euro auf 515,1 Mio. Euro angestiegen. Hierzu tragen vor allem der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit (257,4 Mio. Euro) und die für die Finanzierung von Investitionen durchgeführten Kapitalmaßnahmen bei. Hierbei sind begebene Unternehmensanleihen (1.088,6 Mio. Euro) zu nennen. Demgegenüber stehen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von 224,5 Mio. Euro, Auszahlungen für in Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (-560,2 Mio. Euro) sowie längerfristige Geldanlagen (-174,9 Mio. Euro). Für das Geschäftsjahr 2020 wurde, abzüglich der Dividendenausschüttung durch Ausgabe neuer Aktien, eine Bardividende in Höhe von 185,7 Mio. Euro ausbezahlt.

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2020 ist im Wesentlichen durch das Gesamtperiodenergebnis von 1.162,2 Mio. Euro, die Dividendenausschüttung (-272,6 Mio. Euro) sowie die Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Aktiendividende (86,8 Mio. Euro) geprägt.

Innerhalb der langfristigen Finanzschulden erhöhten sich die Verpflichtungen durch die ausgegebenen Wandelanleihen um 68,9 Mio. Euro, innerhalb der kurzfristigen Finanzschulden verringerten sich diese Verpflichtungen um 91,9 Mio. Euro. In den anderen langfristigen Schulden stiegen die passiven latenten Steuern – maßgeblich verursacht durch die Neubewertung der Immobilien zum 30. Juni 2021 – um 274,6 Mio. Euro.

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

Für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahlen sind der EPRA-NRV, -NTA und -NDV. Die LEG Immo hat den EPRA-NTA als maßgebliche Kennzahl definiert. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem [Glossar des Geschäftsberichts 2020](#) entnommen werden.

Die LEG Immo weist zum 30. September 2021 einen EPRA-NTA in Höhe von 10.484,8 Mio. Euro bzw. 137,40 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG-Gruppe entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis.

T17

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

Mio. Euro	30.09.2021			31.12.2020		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.340,9	8.340,9	8.340,9	7.365,6	7.365,6	7.365,6
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	451,6	451,6	451,6	464,3	464,3	464,3
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	8.792,5	8.792,5	8.792,5	7.829,9	7.829,9	7.829,9
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	1.715,3	1.701,7	-	1.431,3	1.417,4	-
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	93,4	93,4	-	102,7	102,7	-
Firmenwert, der aus latenten Steuern resultiert	-55,9	-55,9	-55,9	-55,9	-55,9	-55,9
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	-	-43,7	-43,7	-	-43,7	-43,7
Immaterielle Vermögenswerte	-	-3,2	-	-	-2,8	-
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	-	-	-318,6	-	-	-443,0
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	61,8	-	-	87,2
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	-	-	-	-	-	-
Geschätzte Erwerbsnebenkosten ¹	1.553,9	-	-	1.421,7	-	-
NAV	12.099,2	10.484,8	8.436,1	10.729,7	9.247,6	7.374,5
verwässerte Anzahl Stammaktien	76.310.308	76.310.308	76.310.308	75.534.292	75.534.292	75.534.292
NAV pro Aktie	158,55	137,40	110,55	142,05	122,43	97,63

¹ Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem NTA in Höhe von 12.024,2 Mio. Euro bzw. 157,57 Euro pro Aktie führen.

Loan-to-Value-Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2020 erhöht, wodurch sich zum Zwischenberichtsstichtag ein leicht ansteigendes Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) in Höhe von 38,0% ergeben hat (31. Dezember 2020: 37,6%).

T18

LTV

in Mio. €	30.09.2021	31.12.2020
Finanzschulden	6.748,1	5.869,0
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	25,5	30,8
Abzüglich flüssige Mittel	515,1	335,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	6.207,5	5.502,8
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	16.179,8	14.582,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	25,2	21,6
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	122,8	43,3
Immobilienvermögen	16.327,8	14.647,6
Loan-to-Value-Ratio (LTV) in %	38,0	37,6

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 1.140,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 656,1 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 8.366,4 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 7.389,9 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 48,1% (31. Dezember 2020: 48,4%).

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

T19

Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	257,4	240,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-745,6	-607,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	667,9	765,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	179,7	397,6

Im Berichtszeitraum resultiert der Anstieg des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit aus höheren Einzahlungen aus Nettokaltmieten.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit wird im Wesentlichen durch Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios mit Auszahlungen in Höhe von -560,2 Mio. Euro beeinflusst. Daneben wirken sich auch Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 11,9 Mio. Euro, Auszahlungen in längerfristig investierte Finanzmittel von -174,9 Mio. Euro sowie die Zahlung für einen Unternehmenserwerb mit -10,0 Mio. Euro und eine Beteiligung mit -6,0 Mio. Euro aus.

In den ersten neun Monaten 2021 war die Begebung von Unternehmensanleihen (1.088,6 Mio. Euro) wesentlicher Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 667,9 Mio. Euro. Gegenläufig wirkten sich laufende Tilgungen von Förderdarlehen und weiteren Bankdarlehen (-224,5 Mio. Euro) sowie die Dividendenzahlung (-185,7 Mio. Euro) aus.

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

Risiko- und Chancenbericht

Die Risiken und Chancen, denen die LEG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im [Geschäftsbericht 2020](#) ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2021 sind keine weiteren Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

Prognosebericht

Auf Basis der Entwicklung in den ersten neun Monaten 2021 sieht die LEG sich insgesamt gut aufgestellt, ihre Gewinnziele für das Geschäftsjahr 2021 zu bestätigen. Mit Veröffentlichung des Quartalsberichts zum 30. Juni 2021 hatte LEG ihre Prognose für den FFO I konkretisiert und erwartet seitdem das obere Ende der Bandbreite von 410 bis 420 Mio. Euro zu erreichen. Für detaillierte Erläuterungen zur Prognose wird an dieser Stelle auf den [Geschäftsbericht 2020, Seite 75](#) verwiesen.

T20

Ausblick 2021

FFO I	oberes Ende der Bandbreite von 410 Mio. Euro bis 420 Mio. Euro
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	ca. 3,0 %
Investitionen	ca. 40 – 42 Euro je qm
LTV	max. 43 %
Dividende	70 % des FFO I

Der bisherige Ausblick wird im Rahmen der Berichterstattung zum 30. September 2021 erstmalig um die nachfolgend genannten Ziele für das Geschäftsjahr 2022 erweitert.

T21

Ausblick 2022

FFO I	450 Mio. Euro bis 460 Mio. Euro
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	ca. 3,0 %
Investitionen	ca. 44 – 46 Euro je qm
LTV	max. 43 %
Dividende	70 % des FFO I

Konzernbilanz

T22

Aktiva

in Mio. €	30.09.2021	31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte	16.520,7	14.847,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	16.179,8	14.582,7
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	122,8	43,3
Sachanlagen	82,5	86,3
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	102,8	102,4
Anteile an assoziierten Unternehmen	10,2	10,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	21,2	15,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,2	0,2
Aktive latente Steuern	1,2	7,4
Kurzfristige Vermögenswerte	835,1	413,1
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	7,9	7,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	303,7	64,4
Forderungen aus Ertragsteuern	8,4	6,1
Flüssige Mittel	515,1	335,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	25,2	21,6
Summe Aktiva	17.381,0	15.282,3

Passiva

in Mio. €	30.09.2021	31.12.2020
Eigenkapital	8.366,4	7.389,9
Gezeichnetes Kapital	72,8	72,1
Kapitalrücklage	1.639,2	1.553,1
Kumulierte sonstige Rücklagen	6.628,9	5.740,4
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.340,9	7.365,6
Nicht beherrschende Anteile	25,5	24,3
Langfristige Schulden	8.623,4	7.028,2
Pensionsrückstellungen	144,6	157,3
Sonstige Rückstellungen	8,4	7,3
Finanzschulden	6.639,5	5.377,7
Sonstige Schulden	200,3	129,9
Passive latente Steuern	1.630,6	1.356,0
Kurzfristige Schulden	391,2	864,2
Pensionsrückstellungen	5,0	6,7
Sonstige Rückstellungen	21,7	27,8
Steuerrückstellungen	0,0	0,1
Finanzschulden	108,6	491,3
Sonstige Schulden	240,6	325,9
Steuerschulden	15,3	12,4
Summe Passiva	17.381,0	15.282,3

Konzerngesamtergebnisrechnung

T23

in Mio. €	Q3 2021	Q3 2020	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	140,9	126,2	407,3	365,7
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	248,4	215,4	703,5	632,5
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-107,5	-89,2	-296,2	-266,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,2	-0,7	-0,8
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2,2	3,5	28,3	30,2
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2,3	-3,5	-28,3	-30,3
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,2	-0,7	-0,7
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9,5	0,6	1.119,8	593,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,1	-0,5	-0,1	-2,3
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-	1,3	-
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-	-1,1	-
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,1	-0,5	-0,3	-2,3
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	2,1	1,3	4,8	4,2
Erlöse aus sonstigen Leistungen	3,9	2,9	10,0	9,4
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,8	-1,6	-5,2	-5,2
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-12,7	-8,2	-36,8	-32,6
Andere Erträge	0,0	0,1	0,0	0,1
Operatives Ergebnis	139,3	119,3	1.494,3	927,6
Zinserträge	0,0	0,1	0,0	0,1
Zinsaufwendungen	-27,4	-25,5	-84,5	-71,2
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	-0,3	0,0	3,4	1,9
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-8,7	-33,8	5,4	-43,7
Ergebnis vor Ertragsteuern	102,9	60,1	1.418,6	814,7
Ertragsteuern	-25,8	-17,4	-278,1	-158,6
Periodenergebnis	77,1	42,7	1.140,5	656,1

in Mio. €	Q3 2021	Q3 2020	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)	2,9	-4,9	21,7	-8,6
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	2,2	0,0	13,9	-7,8
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	2,6	0,0	16,7	-8,3
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-0,4	0,0	-2,8	0,5
Posten, die nicht in den Gewinn/(Verlust) umgegliedert werden				
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen	0,7	-4,9	7,8	-0,8
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	1,0	-7,1	11,2	-1,1
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-0,3	2,2	-3,4	0,3
Gesamtperiodenergebnis	80,0	37,8	1.162,2	647,5
Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,8	0,8	2,5	2,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	76,3	41,9	1.138,0	653,4
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,8	0,8	2,5	2,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	79,2	37,0	1.159,7	644,8
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,01	0,50	15,73	9,35
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	1,05	0,50	14,34	9,35

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

T24

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzern-gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Versicherungs-mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions-verpflichtungen	Zeitwert-anpassung Zinsderivate in Sicherungs-beziehungen			
in Mio. €								
Stand zum 01.01.2020	69,0	1.202,2	4.718,9	-53,0	-27,2	5.909,9	24,0	5.933,9
Periodenergebnis	-	-	653,4	-	-	653,4	2,7	656,1
sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	-0,8	-7,8	-8,6	0,0	-8,6
Gesamtergebnis	-	-	653,4	-0,8	-7,8	644,8	2,7	647,5
Sonstiges	-	-	1,3	-	-	1,3	-	1,3
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	3,1	351,0	-	-	-	354,1	-	354,1
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-2,2	-2,2
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-257,0	-	-	-257,0	-	-257,0
Stand zum 30.09.2020	72,1	1.553,2	5.116,6	-53,8	-35,0	6.653,1	24,5	6.677,6
Stand zum 01.01.2021	72,1	1.553,1	5.824,8	-50,1	-34,3	7.365,6	24,3	7.389,9
Periodenergebnis	-	-	1.138,0	-	-	1.138,0	2,5	1.140,5
sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	7,8	13,9	21,7	0,0	21,7
Gesamtergebnis	-	-	1.138,0	7,8	13,9	1.159,7	2,5	1.162,2
Sonstiges	-	-	1,3	-	-	1,3	-	1,3
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	1,0	1,0
Kapitalerhöhung	0,7	86,1	-	-	-	86,8	-	86,8
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-2,2	-2,2
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-272,5	-	-	-272,5	-0,1	-272,6
Stand zum 30.09.2021	72,8	1.639,2	6.691,6	-42,3	-20,4	8.340,9	25,5	8.366,4

Konzernkapitalflussrechnung

T25

in Mio. €	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Operatives Ergebnis	1.494,3	927,6
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	13,4	12,9
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.119,8	-593,3
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,2
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-2,0	-3,2
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	5,8	4,5
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-75,2	-61,3
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	4,3	14,1
Zinsauszahlungen	-64,2	-59,8
Zinseinzahlungen	0,0	0,1
Erhaltene Beteiligungserträge	3,7	3,1
Erhaltene Steuern	2,0	2,7
Gezahlte Steuern	-4,9	-7,1
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	257,4	240,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-560,2	-629,4
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11,9	30,0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-6,4	-11,0
Veränderungen der kurz- und langfristigen Geldanlagen	-174,9	25,1
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte und sonstige Vermögenswerte	-6,0	-
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-10,0	-22,6
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-745,6	-607,9

in Mio. €	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	-	258,4
Tilgung von Bankdarlehen	-224,5	-173,5
Begebung von Wandel- und Unternehmensanleihen	1.088,6	544,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-8,8	-8,0
Übrige Einzahlungen	0,1	-
Übrige Auszahlungen	-	-1,3
Kapitalerhöhung	-	269,6
Begebung von Namensschuldverschreibungen	-	50,0
Ausschüttungen an Aktionäre	-185,7	-172,4
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen	-1,8	-1,8
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	667,9	765,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	179,7	397,6
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	335,4	451,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	515,1	848,8
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	515,1	848,8
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	515,1	848,8

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2021

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien SE, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“), und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften, hier insbesondere die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG“), und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 30. September 2021 hielt die LEG-Gruppe 146.976 (30. September 2020: 139.896) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (146.735 (30. September 2020: 139.448) Einheiten ohne IFRS-5-Objekte).

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

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

2. Der Konzernzwischenabschluss

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

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

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG Immo angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2021 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2021 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die LEG Immo vollständig angewandt. Die Änderungen an IFRS 16 (Covid-19-bezogene Mietzugeständnisse) haben keine Auswirkung auf die Leasingbilanzierung der LEG-Gruppe. Die optionale Erleichterung bei der Beurteilung, ob ein Mietzugeständnis im Rahmen der Covid-19-Pandemie in Bezug auf die Leasingzahlung eine Modifikation darstellt, wird bei der LEG-Gruppe nicht angewendet. Für Leasingverhältnisse, bei denen die LEG-Gruppe Leasingnehmer ist, liegen keine Mietstundungen oder -erlasse vor, die in direktem Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie stehen. Durch die Änderungen der Interest Rate Benchmark Reform an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bewertung der Derivate im Hedge Accounting erwartet. Im Rahmen der prospektiven Effektivitätsbeurteilung einer Sicherungsbeziehung wird erwartet, dass der Effekt aus der Ablösung des zugrunde liegenden Referenzzinssatzes aufgrund der IBOR-Reform nicht wesentlich ist.

4. Veränderungen im Konzern

Am 11. März 2021 wurde die Umwandlung der LEG Immobilien AG in die Rechtsform einer SE, Societas Europaea (Europäische Aktiengesellschaft), ins Handelsregister eingetragen.

Im Zuge eines Portfolioankaufs wurden am 2. August 2021 die Gesellschaften Cero Wohnen GmbH und Cero Wohnen 2 GmbH erworben und zum 30. September 2021 erstkonsolidiert.

Zum 24. August 2021 erfolgte die Auflösung der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ennigerloh Süd-Ost mbH. Die Entkonsolidierung der Gesellschaft erfolgte zum 31. August 2021.

5. Unternehmenserwerbe

Am 19. August 2020 hat die LEG-Gruppe einen Kaufvertrag mit der Fischbach Holding GmbH über die Übernahme von 100 % der Geschäftsanteile an der Fischbach Service GmbH (umfirmiert in LWS Plus GmbH) unterzeichnet. Ziel der Transaktion ist die Ausweitung der eigenen Wertschöpfungskette und gleichzeitig bestehende Schnittstellen zwischen der LEG-Gruppe und den Generalunternehmern zu reduzieren, sodass im Rahmen der Leerwohnungssanierung die Steuerungs- und Kontrollfunktionen von der LEG-Gruppe übernommen werden.

Im Rahmen der Transaktion wurden 29 Mitarbeiter übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion zum 30. September 2020.

Die Fischbach Service GmbH war mehrere Jahre als ein Generalunternehmer für die LEG-Gruppe im Rahmen der Leerwohnungssanierung tätig. Die Gesellschaft war mit ca. 33 Mitarbeitern für ca. 25 % der Leerwohnungssanierung in der LEG-Gruppe tätig und zeichnet sich durch hohe Qualität und effiziente Abläufe aus.

Der Erwerb dieser Gesellschaft erfolgte am 30. September 2020 und wurde als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind.

Die Kaufpreisallokation ist zum 30. September 2021 final. Die Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

T26

Finale Gegenleistung

in Mio. €	30.09.2021 final	30.09.2020 vorläufig	Veränderung
Netto-Barkaufpreiskomponente	22,5	22,5	-
Bedingte Kaufpreiserstattung	12,5	12,5	-
Vorher bestehende Geschäftsbeziehung	-12,6	-12,6	-
Gesamtgegenleistung	22,4	22,4	-

Es existierten zwei sogenannte Earn-out-Klauseln. Gemäß § 4 (2) a) des Kaufvertrages hing die Kaufpreiskomponente 4a in Höhe von 2,4 Mio. Euro von einer erfolgreichen Integrationsphase ab. Diese war gekoppelt an die Kriterien „keine Personalfluktuations (max. 20 %)“, keine Fluktuation der Nachunternehmer (max. 15 %) und die Erfüllung von Fertigstellungsquoten (95 %). Dieser Kaufpreisbestandteil wäre sieben Monate nach dem Vollzugstag fällig geworden. Zum 30. April 2021 wurde die Kaufpreiskomponente 4a zu 100 % erfüllt und eine Zahlung in Höhe von 2,4 Mio. Euro geleistet.

Gemäß § 4 (3) a) hängt die Kaufpreiskomponente 4b in Höhe von 2,5 Mio. Euro von der Erreichung des Business Case ab. Dieser Kaufpreisbestandteil wäre zehn Tage nach Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 fällig. Es ist davon auszugehen, dass der Kaufpreisbestandteil 4b zu 100 % erfüllt wird.

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

T27

Finale Kaufpreisallokation

in Mio. €	30.09.2021 final	30.09.2020 vorläufig	Veränderung
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,1	0,1	-
Sachanlagen – Finanzlease	0,7	0,7	-
Immaterielle Vermögenswerte	0,0	0,0	-
Forderungen und sonstige Aktiva	1,0	1,0	-
Liquide Mittel	2,5	2,5	-
Summe Vermögenswerte	4,3	4,3	-
Sonstige Rückstellungen	0,1	0,1	-
Sonstige Verbindlichkeiten	9,1	9,1	-
Summe Verbindlichkeiten	9,2	9,2	-
Nettovermögen zu Zeitwerten	-4,9	-4,9	-
Nicht beherrschende Anteile	-	-	-
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	-4,9	-4,9	-
Gegenleistung	22,4	22,4	-
Geschäfts- oder Firmenwert	27,3	27,3	-

Die Transaktionskosten des Unternehmenszusammenschlusses belaufen sich auf 0,2 Mio. Euro und beinhalten im Wesentlichen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesene Beratungskosten.

Die aus dem Unternehmenszusammenschluss erwarteten Synergien bestehen im Wesentlichen aus Kostenvorteilen sowie einer Verkürzung der Leerstandsdauer und damit zeitgerechteren Vermietung.

In der Gesamtergebnisrechnung spiegeln sich keine Umsatzerlöse der LWS Plus GmbH wider, da das erworbene Unternehmen ausschließlich konzerninterne Umsätze tätigt. Dies gilt sowohl für das gesamte Geschäftsjahr 2020 als auch für den Zeitraum der Konzernzugehörigkeit. Im Periodenergebnis verbleiben geringfügige Verluste aus den Maßnahmen zur Leerwohnungssanierung, die nicht aktiviert werden können.

Der Geschäfts- oder Firmenwert ist für steuerliche Zwecke nicht abzugsfähig.

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, die 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. Die aktuelle Covid-19-Situation wurde bei den Ermessensentscheidungen berücksichtigt. Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen. Anhaltspunkte für die Durchführung eines unterjährigen Wertminderungstests des Geschäfts- oder Firmenwerts liegen nicht vor.

Angesichts der globalen Auswirkungen der anhaltenden Covid-19-Pandemie auf Wirtschaft und Gesellschaft unterliegen die aktuellen Prognosen weiterhin einer Unsicherheit. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der internationalen Verflechtungen und gegenseitigen Wechselwirkungen von Finanzmärkten, Realwirtschaft und politischen Entscheidungen, die jeweils für sich genommen bereits Einfluss auf die ökonomischen Auswirkungen der Pandemie haben, in ihrer Kombination jedoch unmöglich mit Sicherheit ex ante zu beurteilen sind. Trotz teilweise anhaltenden Restriktionen kann eine Erholung der internationalen Wirtschaft beobachtet werden. Im Folgenden wird daher von der Grundprämisse ausgegangen, dass es sich bei der Covid-19-Pandemie um ein temporäres Phänomen handelt.

Entwicklung Immobilienpreise und -nachfrage

Für die zukünftige Preisentwicklung werden auch weiterhin Angebot und Nachfrage nach Wohnraum maßgeblich sein. Es ist davon auszugehen, dass die Bautätigkeit zwar auf hohem Niveau bestehen bleibt, jedoch weiterhin hinter der Nachfrageentwicklung zurücksteht. Über das in weiten Teilen vorliegende Angebotsdefizit bleiben die Rahmenbedingungen für steigende Preise somit weiterhin bestehen.

Entwicklung Mietausfälle und Mietstundungen

Aktuell sind nur leicht erhöhte Mietausfälle zu registrieren. Ursächlich sind hier u. a. die umfangreichen Zahlungen von staatlichen Transferleistungen. Potenzielle Mietausfälle aus Gewerbeimmobilien sind, aufgrund der LEG-spezifischen geringen Gewerbevermietung, derzeit als nicht wesentlich einzuordnen.

Wohnungsleerstand

Aktuell ist keine Entwicklung ersichtlich, die auf einen höheren Leerstand hindeuten würde. Trotz eines schwierigen pandemiebedingten Umfelds entwickeln sich die Neuvermietungen positiv und die Mieterkündigungen befinden sich auf einem stabilen niedrigen Niveau. Zudem könnte zukünftig analog zur Finanzkrise 2008/2009 die Zuwanderung aus Ländern in der EU, die stark von den wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie betroffen sind, zunehmen und mittelfristig für zusätzliche Wohnungsnachfrage sorgen. Als Chance speziell für die LEG-Gruppe könnte sich im Falle einer Rezession erweisen, dass die LEG-Gruppe über einen hohen Anteil an preiswertem Wohnraum verfügt und insofern von erhöhter Nachfrage nach günstigen Wohnungen in Rezessionszeiten profitieren kann.

Nach sorgfältiger Abwägung der der LEG-Gruppe zurzeit vorliegenden Informationen sind wir zu der Auffassung gelangt, dass die Auswirkungen der anhaltenden Covid-19-Pandemie auf den Wohnimmobiliensektor in Deutschland und den Geschäftsverlauf und die Werthaltigkeit des Immobilienanlagevermögens der LEG-Gruppe überschaubar sein sollten. Mitunter können sich für die LEG-Gruppe sogar Chancen ergeben.

Für weitergehende Erläuterungen wird auf den [Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020](#) verwiesen.

7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 30. September 2021 hielt die LEG-Gruppe 145.656 Wohnungen und 1.320 Gewerbeimmobilien im Bestand (146.735 Einheiten ohne IFRS-5-Objekte).

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2020 und in 2021 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

T28

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in Mio. €	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Sonstige				
Buchwert zum 01.01.2021¹	14.582,7	6.262,9	4.808,4	2.802,2	0,0	231,9	280,1	165,2	32,1
Zukäufe	279,5	152,2	59,9	40,2	2,3	16,6	8,7	-0,4	0,0
Sonstige Zugänge	230,3	79,3	86,6	60,3	0,0	2,6	0,8	0,7	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-31,8	-3,2	-20,4	-4,0	-1,9	-1,3	-0,8	-0,1	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	-1,7	-27,5	1,7	20,0	0,0	0,4	1,4	2,2	0,1
Umgliederung aus Sachanlagen	1,0	0,9	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes	1.119,8	549,6	369,4	183,8	-0,4	3,3	18,7	-5,3	0,8
Umgliederung	0,0	-6,3	42,3	-43,3	0,0	18,9	-2,6	-2,3	-6,8
Buchwert zum 30.09.2021	16.179,8	7.007,9	5.348,0	3.059,2	0,0	272,4	306,3	160,0	26,2

¹ Ausweitung der Marktklassifizierung auf das gesamte Gebiet der BRD

Bewertungsergebnis zum 30.09.2021 (in Mio. €)	1.119,8
hierauf entfallen auf per 30.09.2021 im Bestand befindliche Immobilien:	1.118,6
hierauf entfallen auf bis 30.09.2021 abgegangene Immobilien:	1,2

T29

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in Mio. €	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Sonstige				
Buchwert zum 01.01.2020	12.031,1	5.126,8	3.923,0	2.390,2	0,0	225,9	219,4	113,3	32,5
Zukäufe	1.139,6	517,6	407,8	106,3	0,0	38,0	26,5	39,2	4,3
Sonstige Zugänge	284,6	102,2	99,1	80,2	0,0	2,8	0,2	0,0	0,2
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-44,7	-18,0	-13,9	-9,1	0,0	-1,9	-1,4	0,0	-0,4
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	-0,9	-0,6	-0,1	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes	1.170,4	516,4	389,8	239,3	0,0	-12,4	26,7	12,2	-1,6
Umgliederung	0,0	18,6	2,7	-4,5	0,0	-23,1	8,7	0,5	-2,9
Buchwert zum 31.12.2020	14.582,7	6.262,9	4.808,4	2.802,2	0,0	231,9	280,1	165,2	32,1

Bewertungsergebnis zum 31.12.2020 (in Mio. €)	1.170,4
hierauf entfallen auf per 31.12.2020 im Bestand befindliche Immobilien:	1.168,5
hierauf entfallen auf per 31.12.2020 abgegangene Immobilien:	1,9

Mit Datum vom 27. Dezember 2019 hat die LEG von der F 101 Projekt GmbH & Co. KG die Projekte F 99 und F 101 (Grundstück plus definiertem Bausoll) erworben. Die Kaufpreise werden fällig mit Abnahme der fertiggestellten Gebäude (F99 voraussichtlich 1. März 2022 / F 101 voraussichtlich 1. September 2022).

Am 2. August 2021 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 505 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Wege eines Anteilserwerbs beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 2,3 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 6,13 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 8,0%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 30. September 2021. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zuletzt zum 30. Juni 2021. Zum 30. September 2021 wurde keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 verwiesen.

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte des Immobilienbestands der LEG Immo beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Soweit notwendig, erfolgt eine Neubewertung des Immobilienbestands. Die Ergebnisse dieser Prüfung erfordern zum 30. September 2021 keine Wertanpassung. Trotz der zum Stichtag bestehenden Covid-19-Pandemie können aktuell keine Auswirkungen am Markt beobachtet werden, welche die langfristige Werthaltigkeit des Immobilienbestands infrage stellen.

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum 30. Juni 2021 und 31. Dezember 2020:

T30

Bewertungsparameter zum 30. Juni 2021

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (in Mio. €)	Bewertungstechnik	Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit			stabilisierte Leerstandsquote %		
			min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
			Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	6.909	DCF	3,63	8,28	14,35	8,64	11,82	15,89	183,36	307,58	471,41	0,7	1,8	6,0
Stabile Märkte	5.275	DCF	1,94	6,82	13,09	8,44	11,85	15,38	177,12	305,84	471,05	1,5	3,0	9,0
Märkte mit höheren Renditen	3.000	DCF	0,32	6,15	9,21	7,48	11,92	15,76	176,64	305,97	471,05	1,5	4,4	8,5
Gewerbeimmobilien	229	DCF	0,50	7,06	27,00	4,00	6,84	11,73	0,29	229,46	5.480,52	1,0	2,7	8,5
Erbbaurechte	160	DCF	-	-	-	-	-	-	1,95	24,88	75,37	-	-	-
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	302	DCF	-	-	-	34,61	75,60	90,16	39,47	39,77	40,31	-	-	-
Unbebaute Flächen	29	Ertragswert-/Vergleichs- wertverfahren	-	-	-	-	-	-	0,06	6,33	42,44	-	-	-
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	15.903	DCF	0,32	6,99	27,00	4,00	17,86	90,16	0,06	279,70	5.480,52	0,7	3,2	9,0

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

¹ Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2021 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 1,7 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

T31

Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2020

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (in Mio. €)	Bewertungstechnik	Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit			stabilisierte Leerstandsquote %		
			min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
			Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	6.242	DCF	3,63	8,14	14,01	5,62	11,70	15,73	181,85	304,85	466,74	1,0	1,8	6,0
Stabile Märkte	4.806	DCF	2,33	6,69	10,31	6,64	11,78	15,23	163,73	302,89	466,38	1,5	3,0	9,0
Märkte mit höheren Renditen	2.802	DCF	0,32	6,05	9,29	5,86	11,85	15,61	161,96	302,97	466,38	1,5	4,4	8,5
Gewerbeimmobilien	232	DCF	0,50	7,40	27,00	4,46	7,37	15,47	0,16	257,60	5.480,52	1,0	2,6	8,5
Erbbaurechte	165	DCF	-	-	-	-	-	-	1,95	28,93	75,37	-	-	-
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	280	DCF	-	-	-	34,27	77,10	89,27	39,07	39,37	39,50	-	-	-
Unbebaute Flächen	28	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren	-	-	-	-	-	-	0,06	5,64	14,40	-	-	-
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	14.555	DCF	0,32	6,86	27,00	4,46	17,34	89,27	0,06	280,14	5.480,52	1,0	3,2	9,0

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

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2020 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 21,6 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Hinsichtlich der Bewertungsmethodik wird auf den [Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020](#) verwiesen.

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

Unter den Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden zum 30. September 2021 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von 25,6 Mio. Euro ausgewiesen. Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, Pkw-Leasing, Wärmecontracting, Mess- und Melde-technik, IT-Peripheriegeräten sowie Software. Im Berichtszeitraum sind Nutzungsrechte in Höhe von 2,9 Mio. Euro zugegangen.

T32

Nutzungsrechte Leasing

in Mio. €	30.09.2021	31.12.2020
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	3,6	5,2
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	15,0	17,8
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,8	5,9
Sachanlagen	24,4	28,9
Nutzungsrechte Software	1,2	1,4
Immaterielle Vermögenswerte	1,2	1,4
Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	25,6	30,3

Die flüssigen Mittel beinhalten im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten sowie Geldmarktfonds.

Die Veränderung der Bestandteile des Konzerneigenkapitals ist aus der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T33

Finanzschulden

in Mio. €	30.09.2021	31.12.2020
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	6.661,0	5.776,1
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	87,1	92,9
Finanzschulden	6.748,1	5.869,0

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

Im Konzernabschluss der LEG Immo werden zum 30. September 2021 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 6.661,0 Mio. Euro ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2021 erhöhte die Ausgabe von zwei Unternehmensanleihen mit IFRS-Buchwerten in Höhe von 595,2 Mio. Euro und 496,6 Mio. Euro die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 222,5 Mio. Euro sowie die Amortisation von Transaktionskosten.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten unter anderem zwei Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominalwert von 550,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 525,8 Mio. Euro) und einem Nominalwert von 400,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 390,6 Mio. Euro). Des Weiteren beinhalten die Finanzschulden fünf Unternehmensanleihen mit einem Nominalwert von 600,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 595,2 Mio. Euro), einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 496,6 Mio. Euro), einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 499,1 Mio. Euro), einem Nominalwert von 300,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 299,2 Mio. Euro) und einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 502,1 Mio. Euro).

Die Wandelschuldverschreibungen wurden infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin vollständig als Fremdkapital klassifiziert und bilanziert. Es liegen mehrere eingebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat zu behandeln sind und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Das Basis-Schuldinstrument wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Die Veränderung der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Leasingverbindlichkeiten für Gebäude und dem Wärmecontracting. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 3,9 Mio. Euro ergeben.

Die wesentlichen Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2020 sind die Ausgabe von zwei Unternehmensanleihen mit einem Nominalwert von 600,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 595,2 Mio. Euro) und einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 496,6 Mio. Euro) sowie die Umgliederung der Wandelschuldverschreibung mit einem Nominalwert von 400,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 390,6 Mio. Euro) von der kurzen in die mittlere Restlaufzeit.

T34

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

in Mio. €	Restlaufzeit			Summe
	< 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
30.09.2021	99,1	2.775,6	3.786,3	6.661,0
31.12.2020	480,4	2.086,3	3.209,4	5.776,1

8. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

T35

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Nettokaltmieten	509,7	464,5
Ergebnis Betriebs- und Heizkosten	-0,5	-1,2
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-43,6	-37,4
Personalaufwand	-61,5	-53,7
Wertberichtigung Mietforderungen	-5,8	-5,6
Abschreibungen	-8,2	-7,4
Sonstiges	17,2	6,5
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	407,3	365,7
Net Operating Income-Marge (in %)	79,9	78,7
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	4,5	3,2
Abschreibungen	8,2	7,4
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	420,0	376,3
Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)	82,4	81,0

Die LEG Immo konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 41,6 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 45,2 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 3,3% zulegen. Im Bereich Sonstiges resultiert der Anstieg um 10,7 Mio. Euro im Wesentlichen aus der Ausweitung der Mehrwertdienstleistungen sowie Erhöhung der aktivierten Eigenleistungen. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung der Personalaufwendungen um 7,8 Mio. Euro aus, die im Wesentlichen auf einen Anstieg der Mitarbeiterzahl zurückzuführen ist.

Bei einer im Vergleich zur Mietentwicklung überproportionalen Entwicklung des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung konnte die Net Operating Income (NOI)-Marge gegenüber dem Vergleichszeitraum von 78,7% auf 79,9% gesteigert werden.

Folgende Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen sind im Berichtszeitraum im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung enthalten.

T36

Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Nutzungsrechte Gebäude	0,2	0,1
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	3,6	3,6
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,9	1,6
Abschreibungsaufwand Leasing	5,7	5,3

Im Berichtszeitraum umfasst das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung auch Aufwendungen für Leasingverhältnisse mit einem geringwertigen Vermögenswert von 0,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,4 Mio. Euro).

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

T37

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	28,3	30,2
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-28,3	-30,3
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,7	-0,7
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,7	-0,8

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist zum 30. Juni 2021 durchgeführt worden. Im dritten Quartal 2021 haben sich im Wesentlichen durch die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte entsprechend IFRS 5 geringe Veränderungen ergeben.

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 1.119,8 Mio. Euro. Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. Ankäufen) entspricht dies einem Anstieg von 7,6%.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS-5-Objekten) liegt zum 30. September 2021 inkl. Ankäufen bei 1.655 Euro/qm (31. Dezember 2020: 1.503 Euro/qm).

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

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T38

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12,9	-12,4
Personalaufwand	-20,1	-16,0
Bezogene Leistungen	-0,9	-1,1
Abschreibungen	-2,9	-3,1
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-36,8	-32,6
Abschreibungen	2,9	3,1
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	7,4	6,9
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-26,5	-22,7

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Kosten für Beratung. Dazu waren die Personalaufwendungen in den ersten neun Monaten 2021 u. a. durch Corona-Bonus-Zahlungen, Neueinstellungen und Umstrukturierungen innerhalb des Konzerns sowie den Eintritt eines dritten Vorstandsmitglieds zum 1. Juli 2020 geprägt. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind demzufolge in den ersten neun Monaten gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 3,8 Mio. Euro gestiegen.

In den Verwaltungs- und anderen Aufwendungen sind im Berichtszeitraum folgende Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen enthalten.

T39

Abschreibungsaufwand Nutzungsrechte Leasing

in Mio. €	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Nutzungsrechte Gebäude	1,5	1,5
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,2	0,2
Nutzungsrechte Software	0,2	0,1
Abschreibungsaufwand Nutzungsrechte Leasing	1,9	1,8

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

T40

Zinserträge

in Mio. €	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Übrige Zinserträge	0,0	0,1
Zinserträge	0,0	0,1

T41

Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-55,1	-51,0
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-12,5	-9,8
Vorfälligkeitsentschädigungen	-2,0	-0,4
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-6,2	-6,2
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-0,5	-0,9
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,1	-0,2
Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasing	-1,5	-1,6
Übrige Zinsaufwendungen	-6,6	-1,1
Zinsaufwendungen	-84,5	-71,2

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 13,3 Mio. Euro auf 84,5 Mio. Euro gestiegen. Darin enthalten ist der Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation. Dieser stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um 2,7 Mio. Euro auf 12,5 Mio. Euro. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der im zweiten Quartal 2021 ausgegebenen Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von 600,0 Mio. Euro sowie der im ersten Quartal 2021 ausgegebenen Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro. Der Anstieg der Vorfälligkeitsentschädigungen resultiert aus der vorzeitigen Ablösung von Darlehen.

Im Berichtszeitraum führen im Wesentlichen die Kosten für die Ablösung eines Zinsderivates in Höhe von 4,5 Mio. Euro zu einer Erhöhung der übrigen Zinsaufwendungen.

Ertragsteuern

T42

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Laufende Ertragsteuern	-3,4	-2,9
Latente Steuern	-274,7	-155,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-278,1	-158,6

Zum 30. September 2021 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 19,4 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 18,3 %). Die laufenden Ertragsteuern beinhalten in Höhe von 2,4 Mio. EUR die Bildung einer Rückstellung für Risiken aus Betriebsprüfungen für die Jahre 2013 bis 2020.

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.

Aufgrund der Gewährung von Aktiendividenden für das Geschäftsjahr 2020 erfolgte am 24. Juni 2021 eine Kapitalerhöhung. Insgesamt wurden 743.682 neue Aktien ausgegeben.

Ergebnis je Aktie gemäß IAS 33

T43

Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	1.138,0	653,4
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	72.363.118	69.876.373
Ergebnis je Aktie unverwässert in €	15,73	9,35

T44

Ergebnis je Aktie – verwässert

in Mio. €	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	1.138,0	653,4
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern	3,4	2,6
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihe nach Steuern	-5,5	43,7
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	2,3	1,8
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	1.138,2	701,5
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	72.363.118	69.876.373
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihe	7.026.824	4.633.776
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	79.389.942	74.510.149
Zwischenergebnis in €	14,34	9,41
Ergebnis je Aktie verwässert in €	14,34	9,35

Die LEG Immo hat per 30. September 2021 Wandelschuldverschreibungen begeben, welche die Inhaber der Anleihen zum Tausch in bis zu 7,0 Mio. junge Stammaktien 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 die Amortisation der Wandelanleihe und den daraus resultierenden Steuereffekt bereinigt.

Insbesondere aufgrund der im Falle einer Wandlung entfallenden Aufwendungen aus der Bewertung des eingebetteten Derivats waren die potenziellen Stammaktien aus der Wandelschuldverschreibung nicht verwässernd im Sinne von IAS 33.41 zum 30. September 2020.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie entsprach dem unverwässerten Ergebnis je Aktie zum 30. September 2020.

9. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Aufgrund der Überarbeitung der internen Managementberichterstattung entfällt seit dem Geschäftsjahr 2016 die Steuerung der LEG-Gruppe nach zwei Segmenten. Der Konzern wird nach einem Segment gesteuert.

Folgende Kennzahlen werden dazu herangezogen:

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 2020](#) entnommen werden.

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

T45

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	Q3 2021	Q3 2020	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Nettokaltmieten	171,2	156,5	509,7	464,5
Ergebnis aus Betriebskosten	0,1	0,4	-0,5	-1,2
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-14,6	-13,4	-43,6	-37,4
Personal	-20,1	-17,4	-61,5	-53,7
Wertberichtigungen Mietforderungen	-2,0	-1,3	-5,8	-5,6
Sonstiges	9,1	3,8	17,2	6,5
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,2	1,1	4,5	3,2
Laufendes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	144,9	129,7	420,0	376,3
Laufendes Ergebnis aus sonstigen Leistungen	2,9	2,1	7,1	6,6
Personal	-6,6	-4,9	-20,1	-16,0
Sachaufwand	-5,1	-2,4	-13,8	-13,6
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	3,2	0,5	7,4	6,9
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Laufende Verwaltungsaufwendungen	-8,5	-6,8	-26,5	-22,7
Andere Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Bereinigtes EBITDA	139,3	125,0	400,6	360,2
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-21,9	-21,1	-64,1	-59,7
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	-0,2	-0,8	-0,7	-2,0
FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	117,2	103,1	335,8	298,5
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-1,2	-1,0	-1,6	-1,8
FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	116,0	102,1	334,2	296,7
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	72.839.625	71.451.447	72.363.118	69.876.373
FFO I pro Aktie	1,59	1,43	4,62	4,25
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,7	0,0	0,5	-0,3
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,9	0,0	-2,7	-0,9
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	115,8	102,1	332,0	295,5
CAPEX	-83,0	-80,3	-230,0	-202,7
Capex-adjustierter FFO I (AFFO)	33,0	21,8	104,2	94,0

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

Für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahlen sind der EPRA-NRV, -NTA und -NDV. Die LEG Immo hat den EPRA-NTA als maßgebliche Kennzahl definiert. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem [Glossar des Geschäftsberichts 2020](#) entnommen werden.

Die LEG Immo weist zum 30. September 2021 einen EPRA-NTA in Höhe von 10.484,8 Mio. Euro bzw. 137,40 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG-Gruppe entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis.

T46

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

Mio. Euro	30.09.2021			31.12.2020		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.340,9	8.340,9	8.340,9	7.365,6	7.365,6	7.365,6
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	451,6	451,6	451,6	464,3	464,3	464,3
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	8.792,5	8.792,5	8.792,5	7.829,9	7.829,9	7.829,9
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	1.715,3	1.701,7	-	1.431,3	1.417,4	-
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	93,4	93,4	-	102,7	102,7	-
Firmenwert, der aus latenten Steuern resultiert	-55,9	-55,9	-55,9	-55,9	-55,9	-55,9
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	-	-43,7	-43,7	-	-43,7	-43,7
Immaterielle Vermögenswerte	-	-3,2	-	-	-2,8	-
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	-	-	-318,6	-	-	-443,0
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	61,8	-	-	87,2
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	-	-	-	-	-	-
Geschätzte Erwerbsnebenkosten ¹	1.553,9	-	-	1.421,7	-	-
NAV	12.099,2	10.484,8	8.436,1	10.729,7	9.247,6	7.374,5
Verwässerte Anzahl Stammaktien	76.310.308	76.310.308	76.310.308	75.534.292	75.534.292	75.534.292
NAV pro Aktie	158,55	137,40	110,55	142,05	122,43	97,63

¹ Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem NTA in Höhe von 12.024,2 Mio. Euro bzw. 157,57 Euro pro Aktie führen.

Loan-to-Value-Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2020 erhöht, wodurch sich zum Zwischenberichtsstichtag ein leicht ansteigendes Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) in Höhe von 38,0 % ergeben hat (31. Dezember 2020: 37,6 %).

T47

LTV

in Mio. €	30.09.2021	31.12.2020
Finanzschulden	6.748,1	5.869,0
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	25,5	30,8
Abzüglich flüssige Mittel	515,1	335,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	6.207,5	5.502,8
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	16.179,8	14.582,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	25,2	21,6
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	122,8	43,3
Immobilienvermögen	16.327,8	14.647,6
Loan-to-Value-Ratio (LTV) in %	38,0	37,6

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 Leasing sowie die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IFRS 9 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nicht finanziellen Vermögenswerte und nicht finanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen.

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

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

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

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

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

T48

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum 30.09.2021

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.09.2021	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 30.09.2021
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	21,2				21,2
Derivate im Hedge Accounting	0,1				0,1
AC	7,3	7,3			7,3
FVtPL	13,8		13,8		13,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	303,9				303,9
AC	253,9	253,9			253,9
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	50,0				50,0
Flüssige Mittel	515,1				515,1
AC	515,1	515,1			515,1
Summe	840,2	776,3	13,8		840,2
Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9					
AC	776,3	776,3			776,3
FVtPL	13,8		13,8		13,8

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at Amortized Cost

HFT = Held for Trading

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.09.2021	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 30.09.2021
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Passiva					
Finanzschulden	-6.748,1				-6.998,2
FLAC	-6.661,0	-6.661,0			-6.998,2
Schulden aus Leasingfinanzierung	-87,1			-87,1	
Sonstige Schulden	-440,9				-440,9
FLAC	-171,1	-171,1			-171,1
Derivate HFT	-121,4		-121,4		-121,4
Derivate im Hedge Accounting	-28,6				-28,6
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-119,8				-119,8
Summe	-7.189,0	-6.832,1	-121,4	-87,1	-7.439,1
Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9					
FLAC	-6.832,1	-6.832,1			-7.169,3
Derivate HFT	-121,4		-121,4		-121,4

T49

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum 31.12.2020

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2020	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.12.2020
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	15,1				15,1
Derivate im Hedge Accounting	-				-
AC	1,3	1,3			1,3
FVtPL	13,8		13,8		13,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	64,6				64,6
AC	57,6	57,6			57,6
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	7,0				7,0
Flüssige Mittel	335,4				335,4
AC	335,4	335,4			335,4
Summe	415,1	394,3	13,8		415,1
Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9					
AC	394,3	394,3			394,3
FVtPL	13,8		13,8		13,8

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at Amortized Cost

HFT = Held for Trading

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2020	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.12.2020
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Passiva					
Finanzschulden	- 5.869,0				- 6.241,8
FLAC	- 5.776,1	- 5.776,1			- 6.241,8
Schulden aus Leasingfinanzierung	- 92,9			- 92,9	
Sonstige Schulden	- 455,8				- 455,8
FLAC	- 166,1	- 166,1			- 166,1
Derivate HFT	- 127,0		- 127,0		- 127,0
Derivate im Hedge Accounting	- 46,1				- 46,1
Sonstige nichtfinanzielle Schulden	- 116,6				- 116,6
Summe	- 6.324,8	- 5.942,2	- 127,0	- 92,9	- 6.697,6
Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9					
FLAC	- 5.942,2	- 5.942,2			- 6.407,9
Derivate HFT	- 127,0		- 127,0		- 127,0

Zum 30. September 2021 bleibt der Fair Value der Kleinstbeteiligungen mit 13,8 Mio. Euro unverändert gegenüber der Bewertung zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020.

Der Fair Value der Kleinstbeteiligungen wird mittels DCF-Verfahren ermittelt, da keine notierten Preise an einem aktiven Markt für die entsprechenden Beteiligungen verfügbar sind. Der mittels Bewertungsmodellen bestimmte Fair Value wird dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 zugeordnet. Die Einordnung in Level 3 erfolgt aufgrund der im Bewertungsmodell verwendeten nicht am Markt beobachtbaren Parameter. Dabei handelt es sich insbesondere um den Kapitalisierungszins in Höhe von 4,21%. Zum 30. September 2021 beträgt der Fair Value der Kleinstbeteiligungen 13,8 Mio. Euro. Der Stresstest dieses Parameters ergibt bei plus 50 Basispunkten eine Senkung des Fair Values auf 12,5 Mio. Euro und bei minus 50 Basispunkten eine Erhöhung des Fair Values auf 15,5 Mio. Euro.

11. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Hinsichtlich der Darstellung der IFRS 2-Programme der LTI-Vorstandsansetzungsverträge verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020.

12. Sonstiges

Zum 30. September 2021 ergaben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2020 keine wesentlichen Veränderungen im Bereich der Eventualverbindlichkeiten.

13. Vorstand und Aufsichtsrat

In der Zusammensetzung des Vorstands ergaben sich bis zum 30. September 2021 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2020.

Mit Wirkung zum 6. Januar 2021 hat Frau Natalie Hayday ihr Aufsichtsratsmandat bei der LEG Immo niedergelegt.

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 27. Mai 2021 wurde Frau Dr. Sylvia Eichelberg zum Mitglied des Aufsichtsrats der LEG Immo bestellt.

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 26. Mai 2021 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 2.215 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 11,4 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 6,51 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 1,8%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt voraussichtlich zum 31. Dezember 2021. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Am 1. September 2021 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 2.264 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 8,2 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 6,09 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 5,4%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt voraussichtlich zum 1. Dezember 2021. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Am 7. September 2021 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 433 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 2,2 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 6,28 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 7,7%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt voraussichtlich zum 31. Dezember 2021. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Am 5. Oktober 2021 wurde eine weitere Tranche der bereits ausstehenden 2021/2033-Anleihe begeben. Das Volumen wurde um 100,0 Mio. Euro auf 600,0 Mio. Euro erhöht.

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. September 2021 keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 10. November 2021

LEG Immobilien SE
Der Vorstand

Lars von Lackum (CEO)	Susanne Schröter-Crossan (CFO)	Dr. Volker Wiegel (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 Quartalsbericht 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 10. November 2021

LEG Immobilien SE, Düsseldorf
Der Vorstand

Lars von Lackum
(CEO)

Susanne Schröter-Crossan
(CFO)

Dr. Volker Wiegel
(COO)

Finanzkalender

T50

LEG-Finanzkalender 2022

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2021	10. März 2022
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2022	11. Mai 2022
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2022	10. August 2022
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2022	10. November 2022

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

Kontakt & Impressum

HERAUSGEBER

LEG Immobilien SE
Hans-Böckler-Straße 38
D-40476 Düsseldorf
Tel. + 49 (0) 2 11 45 68-0
ir@leg-se.com
www.leg-se.com

KONTAKT

Investor Relations
Frank Kopfinger
ir@leg-se.com

VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Der Quartalsbericht zum 30. September 2021 liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

LEG

LEG Immobilien SE
Hans-Böckler-Straße 38
D- 40476 Düsseldorf
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-0
ir@leg-se.com
www.leg-se.com