



LEG

gewohnt gut.

Wohnen.
Lebenswert, einfach gut.




QUARTALSBERICHT ZUM 31.03.2020



3	Über diesen Bericht
3	Kennzahlen Q1 2020
4	Portfolio
8	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
16	Risiko- und Chancenbericht
16	Prognosebericht
17	Konzernabschluss
17	Konzernbilanz
18	Konzerngesamtergebnisrechnung
19	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
20	Konzernkapitalflussrechnung
21	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
21	1. Grundlagen des Konzerns
21	2. Der Konzernzwischenabschluss
21	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
21	4. Veränderungen im Konzern
21	5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen
23	6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
27	7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung
30	8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung
32	9. Finanzinstrumente
35	10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
35	11. Sonstiges
35	12. Vorstand und Aufsichtsrat
35	13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
36	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
36	Finanzkalender 2020
36	Kontakt & Impressum

Über diesen Bericht

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

-  [Zum Gesamtinhaltsverzeichnis](#)
-  [Im Dokument suchen](#)
-  [Zurück zur letzten Seite](#)

Kennzahlen Q1 2020

T1

		Q1 2020	Q1 2019	+ / - %
Ertragslage				
Nettokaltemiete	Mio. €	153,5	146,3	4,9
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	116,5	109,7	6,2
EBITDA	Mio. €	109,8	104,1	5,5
EBITDA bereinigt	Mio. €	113,7	106,8	6,5
EBT	Mio. €	85,5	- 38,5	-
Periodenergebnis	Mio. €	66,5	- 57,0	-
FFO I	Mio. €	94,0	84,9	10,7
FFO I pro Aktie	€	1,36	1,34	1,5
FFO II	Mio. €	93,5	83,2	12,4
FFO II pro Aktie	€	1,35	1,32	2,3
AFFO	Mio. €	39,3	55,0	- 28,5
AFFO pro Aktie	€	0,57	0,87	- 34,5
Portfolio				
		31.03.2020	31.03.2019	+ / - % / bp
Wohneinheiten		136.217	133.637	1,9
Ist-Miete	€/qm	5,86	5,69	3,1
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	5,88	5,72	2,8
EPRA-Leerstandsquote	%	3,6	3,9	- 30 bp
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	3,4	3,6	- 20 bp
Bilanz				
		31.03.2020	31.12.2019	+ / - % / bp
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio. €	12.269,0	12.031,1	2,0
Liquide Mittel	Mio. €	300,1	451,2	- 33,5
Eigenkapital	Mio. €	6.010,1	5.933,9	1,3
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	5.004,7	5.053,9	- 1,0
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	142,7	197,1	- 27,6
LTV	%	38,0	37,7	+ 30 bp
Eigenkapitalquote	%	46,4	45,9	+ 50 bp
Adj. EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	7.352,9	7.273,0	1,1
Adj. EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	106,55	105,39	1,1

bp = Basispunkte

Portfolio

Portfoliosegmentierung und Bestand

Das LEG-Portfolio wird mithilfe eines Scoringsystems in drei Marktcluster aufgeteilt: Wachstumsmärkte, Stabile Märkte und Märkte mit höheren Renditen. Die Indikatoren des Scoringsystems werden im [> Geschäftsbericht 2019](#) dargestellt.

Das Portfolio der LEG verteilt sich auf rund 180 Standorte. Der geografische Schwerpunkt ist das Bundesland Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus ist die LEG in Niedersachsen, Bremen und Rheinland-Pfalz präsent. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 64 qm, die durchschnittliche Monatsmiete bei 5,86 Euro je qm.

Der Immobilienbestand zum 31. März 2020 umfasste 136.217 Wohneinheiten, 1.290 Gewerbeeinheiten sowie 34.868 Garagen und Stellplätze. Alle Ankäufe aus dem Geschäftsjahr 2019 sind spätestens zum 1. Januar 2020 in das Portfolio der LEG übergegangen.

Performance des LEG-Portfolios

Operative Entwicklung

Am 31. März 2020 lag die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) bei 5,88 Euro je qm. Dies ist – bezogen auf den Vorjarestichtag – ein Anstieg von 2,8 %.

Im frei finanzierten Bestand, der rund 75 % des Portfolios darstellt, stieg die Ist-Miete im Jahresvergleich um 3,1 % auf 6,25 Euro je qm und Monat (like-for-like). Die Wachstumsmärkte verzeichneten einen Anstieg von 3,6 % auf 7,27 Euro je qm (like-for-like). In den stabilen Märkten fiel das durchschnittliche Mietwachstum mit einem Plus von 3,7 % auf 5,88 Euro je qm (like-for-like) noch etwas höher aus. In den Märkten mit höheren Renditen stiegen die Mieten um durchschnittlich 1,8 % auf 5,65 Euro je qm (like-for-like).

Im Januar 2020 erfolgte die turnusmäßige Anpassung der Kostenmieten, die alle drei Jahre stattfindet. Im Segment der preisgebundenen Wohnungen erhöhte sich infolgedessen die Durchschnittsmiete um 1,7 % oder 0,08 Euro auf 4,87 Euro je qm (like-for-like).

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche am 31. März 2020 reduzierte sich gegenüber dem Vorjarestichtag um 20 Basispunkte auf 3,4 %. Mit einer Vermietungsquote von 98,1 % (like-for-like) waren die Bestände in den Wachstumsmärkten am Ende des Berichtszeitraums nahezu voll vermietet. In den stabilen Märkten erreichte die Vermietungsquote 96,6 % (like-for-like), in den Märkten mit höheren Renditen lag sie bei 94,4 % (like-for-like).

T2

Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	31.03.2020					31.03.2019					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	41.886	30,7	2.780.644	6,62	2,0	39.593	29,6	2.634.401	6,47	2,1	3,1	-20
Kreis Mettmann	8.479	6,2	589.480	6,81	2,1	8.480	6,3	589.587	6,51	1,8	4,6	30
Münster	6.199	4,6	412.118	6,71	1,0	6.125	4,6	406.737	6,63	0,8	1,4	20
Düsseldorf	5.425	4,0	352.530	7,93	2,8	5.300	4,0	343.996	7,72	4,3	3,4	-150
Sonstige Standorte	21.783	16,0	1.426.515	6,20	2,0	19.688	14,7	1.294.081	6,08	1,9	2,9	-10
Stabile Märkte	52.682	38,7	3.361.115	5,57	3,6	50.993	38,2	3.267.368	5,38	3,7	3,2	-10
Dortmund	13.731	10,1	896.793	5,42	3,1	13.593	10,2	889.733	5,19	2,9	4,1	-10
Mönchengladbach	6.442	4,7	408.268	5,94	2,2	6.444	4,8	408.347	5,72	2,4	3,7	-10
Essen	3.372	2,5	217.538	5,59	3,5	3.372	2,5	217.532	5,41	3,7	3,3	-30
Sonstige Standorte	29.137	21,4	1.838.517	5,55	4,2	27.584	20,6	1.751.756	5,40	4,5	2,6	0
Märkte mit höheren Renditen	41.649	30,6	2.525.841	5,40	5,7	43.051	32,2	2.646.294	5,26	6,4	1,8	-20
Kreis Recklinghausen	8.965	6,6	543.898	5,31	4,2	9.860	7,4	618.032	5,10	5,9	2,0	0
Duisburg	6.350	4,7	384.297	5,80	4,7	6.800	5,1	421.472	5,60	5,7	2,3	-90
Märkischer Kreis	4.608	3,4	284.459	5,31	4,6	4.566	3,4	281.362	5,18	4,2	1,5	40
Sonstige Standorte	21.726	15,9	1.313.186	5,34	6,8	21.825	16,3	1.325.428	5,25	7,3	1,5	-20
Gesamt	136.217	100,0	8.667.599	5,86	3,6	133.637	100,0	8.548.062	5,69	3,9	2,8	-20

T3

Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte			Märkte mit höheren Renditen			Gesamt		
		31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Wohnungen preisgebunden													
Anzahl		11.954	11.412	11.134	14.278	14.076	14.361	8.154	8.091	8.945	34.386	33.579	34.558
Fläche	qm	823.304	788.485	771.422	967.005	954.389	978.954	535.640	530.850	594.500	2.325.949	2.273.724	2.351.524
Ist-Miete	€/qm	5,19	5,12	5,11	4,81	4,73	4,72	4,53	4,45	4,45	4,88	4,80	4,78
EPRA-Leerstandsquote	%	1,1	0,8	0,9	2,8	1,9	2,7	2,6	2,1	4,4	2,1	1,5	2,5
Wohnungen frei finanziert													
Anzahl		29.932	29.431	28.459	38.404	37.958	36.632	33.495	33.063	34.106	101.831	100.452	99.079
Fläche	qm	1.957.340	1.921.058	1.862.979	2.394.110	2.370.630	2.288.414	1.990.201	1.967.967	2.051.794	6.341.650	6.259.655	6.196.538
Ist-Miete	€/qm	7,23	7,23	7,04	5,88	5,82	5,67	5,64	5,62	5,50	6,23	6,20	6,04
EPRA-Leerstandsquote	%	2,2	2,0	2,4	3,9	3,2	4,1	6,3	5,9	6,8	3,9	3,5	4,3
Wohnungen gesamt													
Anzahl		41.886	40.843	39.593	52.682	52.034	50.993	41.649	41.154	43.051	136.217	134.031	133.637
Fläche	qm	2.780.644	2.709.543	2.634.401	3.361.115	3.325.019	3.267.368	2.525.841	2.498.817	2.646.294	8.667.599	8.533.379	8.548.062
Ist-Miete	€/qm	6,62	6,61	6,47	5,57	5,50	5,38	5,40	5,36	5,26	5,86	5,82	5,69
EPRA-Leerstandsquote	%	2,0	1,7	2,1	3,6	2,9	3,7	5,7	5,2	6,4	3,6	3,1	3,9
Gewerbe gesamt													
Anzahl											1.290	1.267	1.260
Fläche	qm										214.484	208.941	211.248
Garagen und Stellplätze gesamt													
Anzahl											34.868	34.268	33.639
Sonstiges gesamt													
Anzahl											2.700	2.634	2.536

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Eine Neubewertung des Portfolios wurde im ersten Quartal nicht vorgenommen. Zum 31. März lag die Mietrendite des Portfolios bei 5,1 % (Mietmultiplikator 19,7). Nach EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Wohnportfolios einer anfänglichen Nettorendite (Net Initial Yield) von 3,8%.

T4

Marktsegmente

	Wohneinheiten	Vermögenswert Wohnen in Mio. € ¹	Anteil am Vermögenswert Wohnen in %	Wert/qm in €	Multiplikator Ist-Miete	Vermögenswert Gewerbe u. a. in Mio. € ²	Gesamt- vermögenswert in Mio. €
31.03.2020							
Wachstumsmärkte	41.886	5.300	45	1.899	24,1x	249	5.548
Kreis Mettmann	8.479	1.097	9	1.864	23,0x	74	1.171
Münster	6.199	908	8	2.200	27,4x	48	956
Düsseldorf	5.425	823	7	2.344	24,8x	50	873
Sonstige Standorte	21.783	2.471	21	1.718	23,3x	77	2.548
Stabile Märkte	52.682	3.997	34	1.194	18,2x	134	4.131
Dortmund	13.731	1.208	10	1.340	21,0x	51	1.258
Mönchengladbach	6.442	503	4	1.228	17,0x	13	516
Essen	3.372	266	2	1.221	18,6x	10	277
Sonstige Standorte	29.137	2.020	17	1.110	17,1x	60	2.080
Märkte mit höheren Renditen	41.649	2.466	21	973	15,7x	81	2.547
Kreis Recklinghausen	8.965	550	5	1.003	16,3x	18	568
Duisburg	6.350	420	4	1.097	16,4x	28	448
Märkischer Kreis	4.608	261	2	917	15,0x	3	265
Sonstige Standorte	21.726	1.234	10	936	15,5x	31	1.266
Gesamt-Portfolio	136.217	11.763	100	1.356	19,7x	464	12.226
Erbaurechte und unbebaute Flächen							36
Vorauszahlungen auf als Finanz- investition gehaltene Immobilien							7
Gesamt-Immobilien- bewertung (IAS 40)							12.269
Vorräte (IAS 2)							1
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)							24
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)							16
Gesamt-Bilanz							12.310

¹ Davon ausgenommen sind 339 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 448 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 448 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 339 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 Geschäftsbericht 2019](#) verwiesen.

Ertragslage

T5

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.– 31.03.2020	01.01.– 31.03.2019
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	116,5	109,7
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,3
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,7	-0,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-1,4	-0,7
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,7	1,4
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-10,3	-9,5
Andere Erträge	0,0	0,1
Operatives Ergebnis	105,5	100,5
Zinserträge	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	-22,6	-25,6
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	2,8	2,6
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-0,2	-116,0
Finanzergebnis	-20,0	-139,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	85,5	-38,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-19,0	-18,5
Periodenergebnis	66,5	-57,0

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung konnte im Wesentlichen aufgrund gestiegener Nettokaltmieten um 6,2% auf 116,5 Mio. Euro gesteigert werden.

Das bereinigte EBITDA hat sich um 6,5% auf 113,7 Mio. Euro erhöht. Die bereinigte EBITDA-Marge konnte damit im Berichtszeitraum auf 74,1% ausgeweitet werden (Vergleichszeitraum: 73,0%).

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

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

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T6

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	01.01.– 31.03.2020	01.01.– 31.03.2019
Nettokaltmieten	153,5	146,3
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	-0,8	-1,7
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-12,9	-13,8
Personalaufwand	-17,7	-16,1
Wertberichtigung Mietforderungen	-2,3	-2,4
Abschreibungen	-2,5	-2,0
Sonstiges	-0,8	-0,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	116,5	109,7
Net Operating Income-Marge (in %)	75,9	75,0
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,7	0,7
Abschreibungen	2,5	2,0
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	119,7	112,4
Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)	78,0	76,8

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 6,8 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentliche Treiber der Entwicklung waren die um 0,9 Mio. Euro geringeren Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen sowie die um 7,2 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 2,8% zulegen. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung der Personalaufwendungen um 1,6 Mio. Euro aus, die im Wesentlichen auf einen Anstieg der Mitarbeiterzahl sowie auf Tarifierhöhungen 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 75,0 % auf 75,9 % gesteigert werden.

Die EPRA-Leerstandsquote zum 31. März 2020 liegt auf vergleichbarer Basis leicht unter dem Vorjahresniveau bei 3,4 % (Vorjahr 3,6 %).

T7

EPRA-Leerstandsquote

in Mio. €	31.03.2020	31.03.2019
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	21,4	22,0
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	23,1	24,4
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	619,8	605,7
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	648,2	621,9
EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in %)	3,4	3,6
EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in %)	3,6	3,9

Die EPRA-Capex Kennzahl gliedert die Aktivierungen der Investitionen des Berichtszeitraums im Vergleich zum Vergleichszeitraum in drei Komponenten auf. Auf vergleichbarer Portfolio-Basis sind im Berichtszeitraum die wertsteigernden Modernisierungen, durch die Ausweitung des strategischen Investitionsprogramms, um 24,8 Mio. Euro auf 54,7 Mio. Euro erhöht worden. Im Bereich der Akquisitionen resultiert der Anstieg im Wesentlichen aus Investitionen in Portfolios, die bereits vor 2020 erworben wurden. Der Anstieg im Bereich Development ist auf das Neubauprojekt in Hilden zurückzuführen.

T8

EPRA-Capex

in Mio. €	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Akquisitionen	1,6	1,0
Development	1,2	0,4
Like-for-like-Portfolio	51,9	28,5
Capex	54,7	29,9

Durch den Anstieg der wertsteigernden Modernisierungen und den gleichzeitigen Rückgang der aufwandswirksamen Instandhaltungen erhöhte sich die Aktivierungsquote im Berichtszeitraum auf 74,6 % (Vergleichszeitraum: 59,4 %). Trotz gestiegener Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Vergleich zum Vorjahresquartal sind im Berichtszeitraum die Gesamtinvestitionen auf 8,25 Euro/qm (Vergleichszeitraum: 5,74 Euro/qm) und ohne Neubauaktivitäten auf 8,12 Euro/qm (Vergleichszeitraum: 5,69 Euro/qm) angestiegen.

T9

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Instandhaltungsaufwand	18,6	20,4
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18,5	20,1
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	54,7	29,9
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	54,2	28,9
Gesamtinvestition	73,3	50,3
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	72,7	49,0
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	8,88	8,77
Durchschnittliche Investitionen je qm (€ je qm)	8,25	5,74
Durchschnittliche Investitionen je qm ohne Neubauaktivitäten (€ je qm)	8,12	5,69

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

T10

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10,5	17,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-10,6	-17,5
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,3
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,3

Im Berichtszeitraum gab es einen Rückgang der Veräußerungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 10,5 Mio. Euro und betreffen im Wesentlichen Verkäufe von Immobilien, die zum 31. Dezember 2019 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und mit dem kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert bewertet wurden.

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

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

Der zum 31. März 2020 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 0,4 Mio. Euro, davon 0,4 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T11

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,1	-2,6
Personalaufwand	-5,6	-5,6
Bezogene Leistungen	-0,5	-0,3
Abschreibungen	-1,1	-1,0
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-10,3	-9,5
Abschreibungen	1,1	1,0
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,8	0,8
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-8,4	-7,7

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Kosten für Beratung und Versicherungen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind demzufolge in den ersten drei Monaten gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum gestiegen.

Finanzergebnis

T12

Finanzergebnis

in Mio. €	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Zinserträge	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	-22,6	-25,6
Zinsergebnis (netto)	-22,6	-25,6
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	2,8	2,6
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-0,2	-116,0
Finanzergebnis	-20,0	-139,0

Die Zinsaufwendungen sanken im ersten Quartal 2020 gegenüber dem Vergleichszeitraum um 3,0 Mio. Euro auf 22,6 Mio. Euro. Der Rückgang der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr 2019 durchgeführten Refinanzierungen sowie der vorzeitigen Wandlung der Wandelanleihe im Geschäftsjahr 2019.

Im Jahresvergleich sank die Durchschnittsverzinsung auf 1,46 % zum 31. März 2020 (31. März 2019: 1,62 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 8,1 Jahren (31. März 2019: 7,5 Jahre).

Erhaltene Gewinnanteile aus Beteiligungsunternehmen lagen im Berichtszeitraum mit 2,8 Mio. Euro um 0,2 Mio. Euro höher als im Vergleichszeitraum.

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

Steuern vom Einkommen und Ertrag

T13

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Laufende Ertragsteuern	-1,1	-3,3
Latente Steuern	-17,9	-15,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-19,0	-18,5

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 21,7 % gemäß der Konzern-Steuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 22,9 %).

Überleitung zum FFO

Eine wesentliche Steuerungskennzahl der LEG-Gruppe stellt der FFO I dar. Die LEG-Gruppe unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustierter FFO I). Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem [Glossar des Geschäftsberichts 2019](#) 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. €	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Nettokalmmieten	153,5	146,3
Ergebnis aus Betriebskosten	-0,8	-1,7
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-12,9	-13,8
Personal	-17,7	-16,1
Wertberichtigungen Mietforderungen	-2,3	-2,4
Sonstiges	-0,8	-0,6
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,7	0,7
Laufendes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	119,7	112,4
Laufendes Ergebnis aus sonstigen Leistungen	2,4	2,0
Personal	-5,6	-5,6
Sachaufwand	-3,6	-2,9
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	0,8	0,8
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0
Laufende Verwaltungsaufwendungen	-8,4	-7,7
Andere Erträge	0,0	0,1
Bereinigtes EBITDA	113,7	106,8
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-19,0	-19,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	-0,8	-2,0
FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	93,9	85,6
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	0,1	-0,7
FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	94,0	84,9
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	69.009.836	63.188.185
FFO I pro Aktie	1,36	1,34
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,4
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-1,3
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	93,5	83,2
CAPEX	-54,7	-29,9
Capex-adjustierter FFO I (AFFO)	39,3	55,0

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 94,0 Mio. Euro um 10,7 % höher als im Vergleichszeitraum (84,9 Mio. Euro). Der Anstieg ist insbesondere auf die positiven Effekte aus gestiegenen Nettokalmmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen zurückzuführen.

Bei nahezu konstanten Zinsaufwendungen ergibt sich ein Anstieg des Zinsdeckungsgrads (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen) von 556 % im Vergleichszeitraum auf 598 % im Berichtszeitraum.

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 – unverwässert

in Mio. €	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	65,7	- 58,2
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,7	0,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	1,7	1,0
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,3	1,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	0,2	116,0
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,1	0,1
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	0,1	0,0
Refinanzierungsaufwendungen	0,1	0,0
Übrige Zinsaufwendungen	0,0	- 0,1
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,0	0,0
EPRA-Periodenergebnis	68,9	60,3
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	69.009.836	63.188.185
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,00	0,95
Potenziell verwässernde Aktien	-	5.635.729
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	-	0,3
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	-	1,7
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	68,9	62,3
Anzahl verwässerter Aktien	69.009.836	68.823.914
= EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	1,00	0,91

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

T16

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

in Mio. €	31.03.2020	31.12.2019
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.269,0	12.031,1
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13,0	53,5
Andere langfristige Vermögenswerte	256,5	269,2
Langfristige Vermögenswerte	12.538,5	12.353,8
Forderungen und übrige Vermögenswerte	106,3	89,6
Flüssige Mittel	300,1	451,2
Kurzfristige Vermögenswerte	406,4	540,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	15,9	25,2
Summe Aktiva	12.960,8	12.919,8
Eigenkapital	6.010,1	5.933,9
Finanzschulden (langfristig)	4.862,0	4.856,8
Andere langfristige Schulden	1.656,6	1.654,2
Langfristiges Fremdkapital	6.518,6	6.511,0
Finanzschulden (kurzfristig)	142,7	197,1
Andere kurzfristige Schulden	289,4	277,8
Kurzfristiges Fremdkapital	432,1	474,9
Summe Passiva	12.960,8	12.919,8

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhen sich im Wesentlichen durch Zugänge aus Ankäufen in Höhe von 135,2 Mio. Euro, Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 54,2 Mio. Euro sowie Umgliederungen aus den Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 49,8 Mio. Euro.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das verbleibende Geschäftsjahr als andere Vorräte (17,6 Mio. Euro) und die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 7,5 Mio. Euro tragen maßgeblich zur Entwicklung der kurzfristigen Vermögenswerte bei.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist gegenüber dem Vergleichsstichtag um 151,1 Mio. Euro auf 300,1 Mio. Euro gesunken. Hierfür verantwortlich ist vor allem die nach wie vor hohe Akquisitions- und Investitionstätigkeit. Die Finanzierung der Akquisitionen und Investitionen führt zu einem Mittelzufluss aus Finanzierungsaufnahmen in Höhe von 58,5 Mio. Euro. Demgegenüber stehen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von 108,4 Mio. Euro.

Während die anderen langfristigen Schulden im Vergleich zum 31. Dezember 2019 nahezu konstant bleiben, verringern sich die kurzfristigen Finanzschulden durch die Tilgung eines Geldmarktpapiers im ersten Quartal 2020.

Net Asset Value (NAV)

Eine weitere für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahl stellt der NAV dar. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem > [Glossar des Geschäftsberichts 2019](#) entnommen werden.

Die LEG-Gruppe weist zum 31. März 2020 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 7.410,2 Mio. Euro aus. Effekte aus der möglichen Wandlung der Wandelanleihe werden durch die zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA-NAV dargestellt. Nach weiterer Bereinigung von Goodwill-Effekten ergibt sich zum Berichtsstichtag ein adjustierter, verwässerter EPRA-NAV von 7.352,9 Mio. Euro.

T17

EPRA-NAV

	31.03.2020			31.12.2019		
	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen und Optionen	verwässert	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen und Optionen	verwässert
in Mio. €						
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	5.986,0	–	5.986,0	5.909,9	–	5.909,9
Nicht beherrschende Anteile	24,1	–	24,1	24,0	–	24,0
Eigenkapital	6.010,1	–	6.010,1	5.933,9	–	5.933,9
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	26,1	26,1	–	26,1	26,1
NAV	5.986,0	26,1	6.012,1	5.909,9	26,1	5.936,0
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	87,2	–	87,2	84,0	–	84,0
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	4,8	–	4,8	6,2	–	6,2
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.388,0	–	1.388,0	1.386,0	–	1.386,0
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	–55,8	–	–55,8	–55,8	–	–55,8
EPRA-NAV	7.410,2	26,1	7.436,3	7.330,3	26,1	7.356,4
Anzahl Stammaktien	69.009.836	0	69.009.836	69.009.836	0	69.009.836
EPRA-NAV pro Aktie in €	107,38	–	107,76	106,22	–	106,60
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	83,4	–	83,4	83,4	–	83,4
Adjustierter EPRA-NAV (ohne Effekte aus dem Firmenwert)	7.326,8	26,1	7.352,9	7.246,9	26,1	7.273,0
Anzahl Stammaktien	69.009.836	0	69.009.836	69.009.836	0	69.009.836
Adjustierter EPRA-NAV pro Aktie in €	106,17	–	106,55	105,01	–	105,39
EPRA-NAV	7.410,2	26,1	7.436,3	7.330,3	26,1	7.356,4
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	–87,2	–	–87,2	–84,0	–	–84,0
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	–4,8	–	–4,8	–6,2	–	–6,2
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–1.388,0	–	–1.388,0	–1.386,0	–	–1.386,0
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	55,8	–	55,8	55,8	–	55,8
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	–100,4	–	–100,4	–333,5	–	–333,5
Wertanstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund der Zeitwertbewertung der Finanzschulden	130,1	–	130,1	130,1	–	130,1
EPRA-NNAV	6.015,7	26,1	6.041,8	5.706,5	26,1	5.732,6
Anzahl Stammaktien	69.009.836	0	69.009.836	69.009.836	0	69.009.836
EPRA-NNAV pro Aktie in €	87,17	–	87,55	82,69	–	83,07

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2019 durch Auszahlungen für Investitionen leicht erhöht, wodurch sich zum Zwischenberichtsstichtag ein leicht gestiegenes Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 38,0% ergeben hat (31. Dezember 2019: 37,7%).

T18

LTV

in Mio. €	31.03.2020	31.12.2019
Finanzschulden	5.004,7	5.053,9
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	29,9	31,8
Abzüglich flüssige Mittel	300,1	451,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	4.674,7	4.570,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.269,0	12.031,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	15,9	25,2
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13,0	53,5
Immobilienvermögen	12.297,9	12.109,8
Loan to Value Ratio (LTV) in %	38,0	37,7

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 66,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von – 57,0 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 6.010,1 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 5.933,9 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 46,4% (31. Dezember 2019: 45,9%).

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

T19

Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	80,2	96,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 178,2	– 27,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 53,1	– 36,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	– 151,1	33,4

Im Berichtszeitraum trugen vor allem außerordentliche Zahlungen für Grunderwerbsteuer von 10,0 Mio. Euro für ein in 2016 erworbenes und nach IFRS 3 bilanziertes Immobilienunternehmen zum Rückgang des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit bei.

Im Wesentlichen trugen Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios mit Auszahlungen in Höhe von – 212,6 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führten vor allem Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 12,8 Mio. Euro sowie Rückzahlungen längerfristig investierter Finanzmittel von 30,0 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von – 178,2 Mio. Euro.

Im ersten Quartal 2020 waren laufende Tilgungen von Bankdarlehen (– 108,4 Mio. Euro) und gegenläufig die Valutierungen in Höhe von 58,5 Mio. Euro die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von – 53,1 Mio. Euro.

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 2019](#) ausführlich dargestellt. Unberücksichtigt sind hierin die durch die Corona-Pandemie verursachten Neurisiken. Aufgrund der dynamischen Krisenlage sowie eines potenziell zweiten Lockdown ist die kurz- und mittelfristige Entwicklung schwer abzuschätzen. Grundsätzlich sind die zu erwartenden negativen Auswirkungen jedoch, insbesondere im Vergleich zu anderen Branchen, als eher gering einzuschätzen.

Angesichts der globalen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Wirtschaft und Gesellschaft können zum jetzigen Zeitpunkt sämtliche Prognosen nur unter stark erhöhter Unsicherheit angestellt werden. 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. Im Folgenden wird daher von der Grundprämisse ausgegangen, dass es sich bei der Corona-Pandemie um ein temporäres Phänomen handelt.

Entwicklung Immobilienpreise und -nachfrage

Für die zukünftige Preisentwicklung werden auch weiterhin, nach überstandener Pandemie, Angebot und Nachfrage nach Wohnraum maßgeblich sein. Es ist davon auszugehen, dass die Rahmenbedingungen hinsichtlich Angebot (nur leicht steigenden Fertigstellungszahlen) und Nachfrage (anhaltend hoher Zuzug nach Deutschland vor allem in die Städte und Verdichtungsräume) weiterhin bestehen bleiben.

Entwicklung Mietausfälle und Mietstundungen

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

Wohnungsleerstand

Aktuell ist keine Entwicklung ersichtlich, die auf einen höheren Leerstand hindeuten würde. Einerseits stockt zwar die Neuvermietung etwas, andererseits sind auch die Mieterkündigungen rückläufig. Es ist sogar vorstellbar, dass die Zuwanderung aus Ländern in der EU, die stark von den wirtschaftlichen Folgen der Sars-CoV-2 Pandemie betroffen sind, analog zur Finanzkrise 2008/2009, zunehmen und mittelfristig für zusätzliche Wohnungsnachfrage sorgen wird. Als Chance speziell für die LEG Immobilien AG könnte sich im Falle einer starken Rezession sogar erweisen, dass das Unternehmen über eine hohe Anzahl an preiswertem Wohnraum verfügt und insofern von erhöhter Nachfrage nach günstigen Wohnungen in Rezessionszeiten profitieren kann.

Nach sorgfältiger Abwägung der zur Zeit vorliegenden Informationen bei der LEG Immobilien AG sind wir zu der Auffassung gelangt, dass die Auswirkungen der Pandemie auf den Wohnimmobiliensektor in Deutschland nur vorübergehend sein werden. Betreffend unser Unternehmen im Besonderen sollten die Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf und die Werthaltigkeit des Immobilienanlagevermögens überschaubar sein, mitunter können sich für die LEG Immobilien AG sogar Chancen ergeben.

Prognosebericht

Auf Basis der Entwicklung in den ersten drei Monaten 2020 sieht die LEG sich insgesamt gut aufgestellt, die Prognose für den FFO I in der Bandbreite von 370 Mio. Euro bis 380 Mio. Euro zu bestätigen. Aufgrund der durch die Corona-Krise bedingten freiwilligen temporären Aussetzung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) sowie des gesetzlich möglichen zweijährigen Zahlungsaufschubs wird jedoch nunmehr ein Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche von weniger als 2,8% (zuvor: ca. 2,8%) erwartet. Hinsichtlich der Entwicklung des Leerstands und der Höhe der Investitionen werden vorbehaltlich der noch nicht abschließend einschätzbaren Auswirkungen durch die Corona-Krise die im [> Geschäftsbericht 2019](#) veröffentlichten Prognosewerte zunächst bestätigt.

Zur Absicherung eines langfristig defensiven Risikoprofils hält die LEG unverändert am Maximalwert von 43% für den LTV fest. Bezüglich der Dividende sieht die LEG weiterhin vor, nachhaltig 70% des FFO I an die Aktionäre auszuschütten.

Im Übrigen wird auf den Prognosebericht im [> Geschäftsbericht 2019 \(Seite 71 f.\)](#) verwiesen.

T20

Ausblick 2020

FFO I	370 Mio. Euro bis 380 Mio. Euro
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	< 2,8% (zuvor: ca. 2,8%)
Leerstand auf vergleichbarer Fläche	leichter Rückgang gegenüber Geschäftsjahresende 2019 ¹
Investitionen	ca. 31 – 33 Euro je qm ¹
LTV	max. 43%
Dividende	70% des FFO I

¹ vorbehaltlich noch nicht einschätzbarer Auswirkungen durch die Corona-Krise

Konzernbilanz

T21

Konzernbilanz Aktiva

in Mio. €	31.03.2020	31.12.2019
Langfristige Vermögenswerte	12.538,5	12.353,8
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.269,0	12.031,1
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13,0	53,5
Sachanlagen	85,9	83,7
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	140,7	140,6
Anteile an assoziierten Unternehmen	9,9	9,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	13,2	23,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,3	0,3
Aktive latente Steuern	6,5	11,5
Kurzfristige Vermögenswerte	406,4	540,8
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	20,9	4,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	80,0	81,8
Forderungen aus Ertragsteuern	5,4	3,2
Flüssige Mittel	300,1	451,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	15,9	25,2
Summe Aktiva	12.960,8	12.919,8

Passiva

in Mio. €	31.03.2020	31.12.2019
Eigenkapital	6.010,1	5.933,9
Gezeichnetes Kapital	69,0	69,0
Kapitalrücklage	1.202,2	1.202,2
Kumulierte sonstige Rücklagen	4.714,8	4.638,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	5.986,0	5.909,9
Nicht beherrschende Anteile	24,1	24,0
Langfristige Schulden	6.518,6	6.511,0
Pensionsrückstellungen	146,5	164,9
Sonstige Rückstellungen	4,8	5,2
Finanzschulden	4.862,0	4.856,8
Sonstige Schulden	156,1	152,8
Passive latente Steuern	1.349,2	1.331,3
Kurzfristige Schulden	432,1	474,9
Pensionsrückstellungen	6,4	7,0
Sonstige Rückstellungen	19,8	20,2
Steuerrückstellungen	0,2	0,2
Finanzschulden	142,7	197,1
Sonstige Schulden	251,1	239,2
Steuerschulden	11,9	11,2
Summe Passiva	12.960,8	12.919,8

Konzerngesamtergebnisrechnung

T22

Konzerngesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.– 31.03.2020	01.01.– 31.03.2019
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	116,5	109,7
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	212,4	202,7
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-95,9	-93,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,3
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10,5	17,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-10,6	-17,5
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,3
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,7	-0,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-1,4	-0,7
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-1,4	-0,7
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,7	1,4
Erlöse aus sonstigen Leistungen	3,3	2,7
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,6	-1,3
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-10,3	-9,5
Andere Erträge	0,0	0,1
Operatives Ergebnis	105,5	100,5
Zinserträge	-	-
Zinsaufwendungen	-22,6	-25,6
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	2,8	2,6
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-0,2	-116,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	85,5	-38,5
Ertragsteuern	-19,0	-18,5
Periodenergebnis	66,5	-57,0

in Mio. €

in Mio. €	01.01.– 31.03.2020	01.01.– 31.03.2019
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)	10,0	-17,9
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden		
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	-2,6	-10,1
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	-3,1	-12,5
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	0,5	2,4
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	12,6	-7,8
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	18,1	-11,2
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-5,5	3,4
Gesamtperiodenergebnis	76,5	-74,9
Vom Periodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	0,8	1,2
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	65,7	-58,2
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	0,8	1,2
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	75,7	-76,1
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	0,95	-0,92
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	0,92	-0,92

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

T23

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

	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	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungs- beziehungen			
in Mio. €								
Stand zum 01.01.2019	63,2	611,2	4.131,5	-35,1	-13,1	4.757,7	26,3	4.784,0
Erstanwendung IFRS 16	-	-	-4,7	-	-	-4,7	-	-4,7
Stand zum 01.01.2019 angepasst	63,2	611,2	4.126,8	-35,1	-13,1	4.753,0	26,3	4.779,3
Periodenergebnis	-	-	-58,2	-	-	-58,2	1,2	-57,0
sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	-7,8	-10,1	-17,9	0,0	-17,9
Gesamtergebnis	-	-	-58,2	-7,8	-10,1	-76,1	1,2	-74,9
Sonstiges	-	-	0,4	-	-	0,4	0,7	1,1
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-0,7	-0,7
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-4,5	-4,5
Stand zum 31.03.2019	63,2	611,2	4.069,0	-42,9	-23,2	4.677,3	23,0	4.700,3
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	-	-	65,7	-	-	65,7	0,8	66,5
sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	12,6	-2,6	10,0	0,0	10,0
Gesamtergebnis	-	-	65,7	12,6	-2,6	75,7	0,8	76,5
Sonstiges	-	-	0,4	-	-	0,4	-	0,4
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-0,7	-0,7
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Stand zum 31.03.2020	69,0	1.202,2	4.785,0	-40,4	-29,8	5.986,0	24,1	6.010,1

Konzernkapitalflussrechnung

T24

Konzernkapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Operatives Ergebnis	105,5	100,5
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4,3	3,5
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,7	0,0
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,2
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,0
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-1,3	-1,1
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	2,0	2,0
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-36,0	-25,3
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	26,6	37,7
Zinsauszahlungen	-19,0	-19,2
Zinseinzahlungen	0,0	0,0
Erhaltene Beteiligungserträge	0,0	0,0
Erhaltene Steuern	0,1	0,0
Gezahlte Steuern	-2,7	-1,4
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	80,2	96,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-212,6	-43,8
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	12,8	17,6
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-8,4	-1,2
Veränderung der Geldanlagen in Wertpapiere	30,0	0,0
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-178,2	-27,4

in Mio. €

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

in Mio. €	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	58,5	127,5
Tilgung von Bankdarlehen	-108,4	-156,9
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-3,2	-2,9
Übrige Einzahlungen	0,0	0,7
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	0,0	-4,5
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-53,1	-36,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-151,1	33,4
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	451,2	233,6
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	300,1	267,0
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	300,1	267,0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	300,1	267,0

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 31.03.2020

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien AG, 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 31. März 2020 hielt die LEG-Gruppe 137.507 (31. März 2019: 134.897) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (137.318 (31. März 2019: 134.787) 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 Konjunktуреinflüssen.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG Immo angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 der LEG Immo dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2020 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2020 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die LEG Immo vollständig angewandt. Die Änderungen des IFRS 3 werden bei künftigen Unternehmenszusammenschlüssen berücksichtigt. Durch die Änderungen der Interest Rate Benchmark Reform an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bewertung der Derivate im Hedge Accounting. Im Rahmen der prospektiven Effektivitätsbeurteilung einer Sicherungsbeziehung wird angenommen, dass der zugrunde liegende Referenzzinssatz von der Ablösung aufgrund der IBOR Reform nicht betroffen ist.

4. Veränderungen im Konzern

Zum 31. März 2020 gab es keine Veränderungen im Konsolidierungskreis.

5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich insbesondere auf die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Bilanzierung und Bewertung von 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 Corona-Pandemie auf Wirtschaft und Gesellschaft können zum jetzigen Zeitpunkt sämtliche Prognosen nur unter stark erhöhter Unsicherheit angestellt werden. 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. Im Folgenden wird daher von der Grundprämisse ausgegangen, dass es sich bei der Corona-Pandemie um ein temporäres Phänomen handelt.

Entwicklung Immobilienpreise und -nachfrage

Für die zukünftige Preisentwicklung werden auch weiterhin, nach überstandener Pandemie, Angebot und Nachfrage nach Wohnraum maßgeblich sein. Es ist davon auszugehen, dass die Rahmenbedingungen hinsichtlich Angebot (nur leicht steigenden Fertigstellungszahlen) und Nachfrage (anhaltend hoher Zuzug nach Deutschland vor allem in die Städte und Verdichtungsräume) weiterhin bestehen bleiben.

Entwicklung Mietausfälle und Mietstundungen

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

Wohnungsleerstand

Aktuell ist keine Entwicklung ersichtlich die auf einen höheren Leerstand hindeuten würde. Einerseits stockt zwar die Neuvermietung etwas, andererseits sind auch die Mieterkündigungen rückläufig. Es ist sogar vorstellbar, dass die Zuwanderung aus Ländern in der EU, die stark von den wirtschaftlichen Folgen der Sars-CoV-2 Pandemie betroffen sind, analog zur Finanzkrise 2008/2009, zunehmen und mittelfristig für zusätzliche Wohnungsnachfrage sorgen wird. Als Chance speziell für die LEG Immobilien AG könnte sich im Falle einer starken Rezession sogar erweisen, dass das Unternehmen über eine hohe Anzahl an preiswertem Wohnraum verfügt und insofern von erhöhter Nachfrage nach günstigen Wohnungen in Rezessionszeiten profitieren kann.

Nach sorgfältiger Abwägung der zur Zeit vorliegenden Informationen bei der LEG Immobilien AG sind wir zu der Auffassung gelangt, dass die Auswirkungen der Pandemie auf den Wohnimmobiliensektor in Deutschland nur vorübergehend sein werden. Betreffend unser Unternehmen im Besonderen sollten die Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf und die Werthaltigkeit des Immobilienanlagevermögens überschaubar sein, mitunter können sich für die LEG Immobilien AG sogar Chancen ergeben.

Für weitergehende Erläuterungen wird auf den [> Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019](#) verwiesen.

6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 31. März 2020 hielt die LEG-Gruppe 136.217 Wohnungen und 1.290 Gewerbeeinheiten im Bestand (137.318 Einheiten ohne IFRS 5 Objekte).

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2019 und in 2020 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

T2.5

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Außerhalb NRW				
in Mio. €									
Buchwert zum 01.01.2020¹	12.031,1	5.126,8	3.923,0	2.390,2	0,0	225,9	219,4	113,3	32,5
Zukäufe	184,9	100,8	37,2	29,6	0,0	11,5	4,5	1,1	0,1
Sonstige Zugänge	55,1	21,8	16,6	14,7	0,0	0,6	0,0	0,9	0,4
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-1,2	0,0	0,0	-0,7	0,0	-0,4	0,0	0,0	-0,2
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	-0,2	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes	-0,7	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	-0,9	0,0
Umbuchungen	0,0	10,4	-4,4	-4,7	0,0	-5,6	6,4	-0,7	-1,3
Buchwert zum 31.03.2020	12.269,0	5.259,7	3.972,3	2.429,2	0,0	232,1	230,3	113,7	31,5

¹ Ausweitung der Markt klassifizierung auf das gesamte Gebiet der BRD

in Mio. €

Bewertungsergebnis zum 31.03.2020:	-0,7
- hierauf entfallen auf per 31.03.2020 im Bestand befindliche Immobilien:	-0,7
- hierauf entfallen auf bis 31.03.2020 abgegangene Immobilien:	0,0

T26

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	Wohnimmobilien								
	Summe	Wachstums- märkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Außerhalb NRW	Gewerbe- immobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
in Mio. €									
Buchwert zum 01.01.2019	10.709,0	4.607,3	3.296,8	2.212,1	164,5	209,4	184,9	3,4	30,6
Erstanwendung IFRS 16	35,8	-26,4	-9,3	-17,9	-2,7	0,1	-0,1	92,2	0,0
Zukäufe	360,7	134,3	156,2	31,8	26,6	7,7	4,1	-0,3	0,2
Sonstige Zugänge	201,5	73,8	66,3	49,3	3,8	3,7	0,1	3,6	0,8
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-200,2	-9,3	-55,4	-125,9	-1,8	-1,1	-4,0	0,0	-2,8
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	-0,5	1,4	-0,1	0,1	0,0	-1,6	0,0	-0,2	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes	923,4	427,0	283,8	132,6	7,2	7,0	34,7	28,0	3,0
Buchwert zum 31.12.2019	12.031,1	5.208,1	3.738,3	2.282,2	197,6	225,2	219,7	128,0	31,8

in Mio. €

Bewertungsergebnis zum 31.12.2019:	923,4
- hierauf entfallen auf per 31.12.2019 im Bestand befindliche Immobilien:	923,2
- hierauf entfallen auf per 31.12.2019 abgegangene Immobilien:	0,2

Am 27. September 2019 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 2.010 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 7,1 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 4,97 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 4,5%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2020. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Mit Datum vom 27. Dezember 2019 hat die LEG NRW GmbH von der F 101 Projekt GmbH & Co. KG die Projekte F 99 und F 101 (Grundstück plus definiertem Bausoll) erworben (Ur.Nr. R 2377/2019). Die Kaufpreise werden fällig mit Abnahme der fertiggestellten Gebäude (F99 voraussichtlich 1. März 2022/F 101 1. September 2022).

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zuletzt zum 31. Dezember 2019. Zum 31. März 2020 wurde keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 verwiesen.

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte der LEG Immo beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Soweit notwendig, erfolgt eine Neubewertung des Immobilienbestandes. Die Ergebnisse dieser Prüfung erfordern zum 31. März 2020 keine Wertanpassung. Trotz der zum Stichtag bereits vorangeschrittenen Covid-19-Pandemie können aktuell keine Auswirkungen am Markt beobachtet werden, welche die langfristige Werthaltigkeit des Immobilienbestands in Frage stellen.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum 31. Dezember 2019:

T27

Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2019

	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	4.824	DCF	3,84	8,16	13,33	5,56	11,77	15,58	215	303	462	1,0	1,8	6,0
Stabile Märkte	3.665	DCF	2,40	6,36	9,84	4,53	11,82	15,08	198	300	462	1,5	3,1	9,0
Märkte mit höheren Renditen	2.200	DCF	0,36	5,85	8,78	1,92	11,91	15,45	164	300	462	1,5	4,3	9,0
Ankäufe	363	DCF	4,15	7,61	14,00	7,16	13,07	14,00	39	239	299	0,0	2,6	7,7
Gewerbeimmobilien	211	DCF	1,00	7,41	27,00	0,87	5,99	13,03	1	279	5.482	1,0	2,6	9,0
Erbbaurechte	520	DCF	1,50	6,46	11,25	7,42	11,63	14,88	11	279	2.662	1,0	2,9	7,0
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	215	DCF							0	37	54			
Unbebaute Flächen	33	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren							0	6	14			
Gesamt Portfolio (IAS 40)¹	12.031	DCF	0,36	6,66	27,00	0,87	11,84	15,58	0	276	5.482	0,0	3,1	9,0

	Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien									
Wachstumsmärkte	3,6	4,7	5,6	2,2	5,2	9,6	1,3	1,7	2,0
Stabile Märkte	3,6	4,7	5,6	2,5	6,0	10,0	0,8	1,2	1,8
Märkte mit höheren Renditen	3,9	4,9	6,3	3,5	6,4	10,6	0,7	1,0	1,5
Ankäufe	4,6	4,8	6,6	3,4	5,1	8,2	1,0	1,4	1,9
Gewerbeimmobilien	2,5	6,5	9,0	2,8	7,1	11,4	0,7	1,5	1,9
Erbbaurechte	3,6	4,9	6,9	3,1	6,3	12,4	0,8	1,2	1,9
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	4,1	4,8	5,7	2,9	7,1	12,8	0,7	1,3	2,0
Unbebaute Flächen	3,6	4,8	5,4	2,2	11,1	12,3	0,9	1,3	1,9
Gesamt Portfolio (IAS 40)¹	2,5	4,82	9,0	2,2	6,05	12,8	0,7	1,3	2,0

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2019 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 25,2 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

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 31. März 2020 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen von 30,1 Mio. Euro ausgewiesen. Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, dem PKW-Leasing, dem Wärmecontracting, der Mess- und Meldetechnik, den IT-Peripheriegeräten sowie der Software. Im Berichtszeitraum sind Nutzungsrechte in Höhe von 1,3 Mio. Euro zugegangen.

T28

Nutzungsrechte Leasing

in Mio. €	31.03.2020	31.12.2019
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	5,3	5,8
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	18,8	19,2
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,2	5,2
Sachanlagen	29,3	30,2
Nutzungsrechte Software	0,8	0,9
Immaterielle Vermögenswerte	0,8	0,9

Die flüssigen Mittel beinhalten im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten.

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

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T29

Finanzschulden

in Mio. €	31.03.2020	31.12.2019
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	4.925,1	4.973,4
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	79,6	80,5
Finanzschulden	5.004,7	5.053,9

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

Zum 31. März 2020 führten die Ablösung von Commercial Papers in Höhe von 100,0 Mio. Euro sowie die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von 8,4 Mio. Euro zu einer Reduzierung der Finanzschulden. Gegenläufig wirkten die Neuaufnahme kurzfristiger Finanzierungsmittel in Höhe von 45,0 Mio. Euro und die Darlehensaufnahme für einen Ankauf in Höhe von 14,6 Mio. Euro (IFRS Buchwert) auf die Finanzschulden.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten eine Wandelanleihe mit einem Nominalwert von 400 Mio. Euro (IFRS Buchwert 387,0 Mio. Euro) sowie drei Unternehmensanleihen mit einem Nominalwert von 500 Mio. Euro (IFRS Buchwert 497,6 Mio. Euro), mit einem Nominalwert von 300 Mio. Euro (IFRS Buchwert 296,3 Mio. Euro) und einem Nominalwert von 500 Mio. Euro (IFRS Buchwert 495,8 Mio. Euro).

Der Rückgang der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung im Berichtszeitraum resultiert aus den Tilgungen sowie gegenläufig aus Verlängerungen und Neuabschlüssen von Leasingverhältnissen. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungs-mittelabflüsse von 1,1 Mio. Euro ergeben.

Der wesentliche Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2019 ist die Rückzahlung von Commercial Papers sowie die Aufnahme kurzfristiger Finanzierungsmittel.

T30

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

in Mio. €	Restlaufzeit			Summe
	< 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
31.03.2020	133,2	1.451,0	3.340,9	4.925,1
31.12.2019	187,5	1.456,3	3.329,6	4.973,4

7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

Die LEG-Gruppe erwirtschaftet Erlöse aus der Übertragung von Gütern und Dienstleistungen sowohl zeitraum- als auch zeitpunkt-bezogen aus den folgenden Bereichen:

T31

Erlöse

in Mio. €	01.01.–31.03.2020		
	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Erlöse aus sonstigen Leistungen
Zeitlicher Ablauf der Erlöserfassung			
Zu einem bestimmten Zeitpunkt	–	10,5	3,3
Über einen Zeitraum	212,4	–	–
Summe	212,4	10,5	3,3

T32

Erlöse

in Mio. €	01.01.–31.03.2019		
	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Erlöse aus sonstigen Leistungen
Zeitlicher Ablauf der Erlöserfassung			
Zu einem bestimmten Zeitpunkt	–	17,5	2,7
Über einen Zeitraum	202,7	–	–
Summe	202,7	17,5	2,7

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

T33

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	01.01.–31.03.2020	01.01.–31.03.2019
Nettokaltmieten	153,5	146,3
Ergebnis Betriebs- und Heizkosten	– 0,8	– 1,7
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	– 12,9	– 13,8
Personalaufwand	– 17,7	– 16,1
Wertberichtigung Mietforderungen	– 2,3	– 2,4
Abschreibungen	– 2,5	– 2,0
Sonstiges	– 0,8	– 0,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	116,5	109,7
Net Operating Income-Marge (in %)	75,9	75,0
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,7	0,7
Abschreibungen	2,5	2,0
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	119,7	112,4
Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)	78,0	76,8

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 6,8 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentliche Treiber der Entwicklung waren die um 0,9 Mio. Euro geringeren Instandhaltungsaufwendungen für externe bezogene Leistungen sowie die um 7,2 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 2,8 % zulegen. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung der Personalaufwendungen um 1,6 Mio. Euro aus, die im Wesentlichen auf einen Anstieg der Mitarbeiterzahl sowie auf Tarifsteigerungen 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 75,0 % auf 75,9 % gesteigert werden.

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

T34

Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	01.01.– 31.03.2020	01.01.– 31.03.2019
Nutzungsrechte Gebäude	0,0	0,0
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	1,2	0,9
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,5	0,5
Abschreibungsaufwand Leasing	1,7	1,4

Im Berichtszeitraum sind im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen geringwertigen Vermögenswert von 0,1 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,1 Mio. Euro) enthalten.

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

T35

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	01.01.– 31.03.2020	01.01.– 31.03.2019
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10,5	17,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-10,6	-17,5
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,3
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,3

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T36

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	01.01.– 31.03.2020	01.01.– 31.03.2019
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,1	-2,6
Personalaufwand	-5,6	-5,6
Bezogene Leistungen	-0,5	-0,3
Abschreibungen	-1,1	-1,0
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-10,3	-9,5
Abschreibungen	1,1	1,0
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,8	0,8
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-8,4	-7,7

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Kosten für Beratung und Versicherungen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraums leicht gestiegen.

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

T37

Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	01.01.– 31.03.2020	01.01.– 31.03.2019
Nutzungsrechte Gebäude	0,5	0,5
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,1	0,1
Nutzungsrechte Software	0,1	0,0
Abschreibungsaufwand Leasing	0,7	0,6

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

T38

Zinserträge

in Mio. €	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Übrige Zinserträge	0,0	0,0
Zinserträge	0,0	0,0

T39

Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-16,4	-16,8
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-3,3	-5,6
Vorfälligkeitsentschädigungen	-0,1	0,0
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-2,1	-1,9
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-0,3	-0,6
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-	-0,2
Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasing	-0,5	-0,6
Übrige Zinsaufwendungen	0,1	0,1
Zinsaufwendungen	-22,6	-25,6

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation sank gegenüber dem Vergleichszeitraum um 2,3 Mio. Euro auf 3,3 Mio. Euro. Wesentliche Treiber dieses Rückgangs sind die im Geschäftsjahr 2019 durchgeführten Refinanzierungen sowie die vorzeitige Wandlung der Wandelanleihe im Geschäftsjahr 2019.

Der Abschluss eines Derivats im Geschäftsjahr 2019 führt im Berichtszeitraum zu einer Erhöhung der Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten um 0,2 Mio. Euro.

Ertragsteuern

T40

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Laufende Ertragsteuern	-1,1	-3,3
Latente Steuern	-17,9	-15,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-19,0	-18,5

Zum 31. März 2020 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 21,7 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 22,9 %).

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.

Ergebnis je Aktie gemäß IAS 33

T41

Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	65,7	-58,2
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	69.009.836	63.188.185
Ergebnis je Aktie unverwässert in €	0,95	-0,92

T42

Ergebnis je Aktie – verwässert

	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	65,7	-58,2
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern	0,7	1,0
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihe nach Steuern	0,3	116,0
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	-0,2	2,0
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	66,5	60,8
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	69.009.836	63.188.185
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihe	3.411.377	9.022.414
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	72.421.213	72.210.599
Zwischenergebnis	0,92	0,84
Ergebnis je Aktie verwässert in €	0,92	-0,92

Per 31. März 2020 hat die LEG Immo potenzielle Stammaktien aus Wandelschuldverschreibungen ausstehend, welche die Inhaber der Anleihen zum Tausch gegen bis zu 3,4 Mio. Aktien ermächtigen.

Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien um die Anzahl aller potenziell verwässernden Aktien erhöht. Das Periodenergebnis wird um die im Falle einer vollständigen Ausübung der Wandlungsrechte wegfallenden Aufwendungen für den Zinscoupon, die Bewertung der eingebetteten Derivate sowie 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 sind die potenziellen Stammaktien aus der Wandelschuldverschreibung nicht verwässernd im Sinne von IAS 33.41 zum 31. März 2019.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis je Aktie zum 31. März 2019.

8. 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.

Die LEG-Gruppe wird nach folgenden Kennzahlen gesteuert:

Überleitung zum FFO

Eine wesentliche Steuerungskennzahl der LEG-Gruppe stellt der FFO I dar. Die LEG-Gruppe unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustierter FFO I). Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem [Glossar des Geschäftsberichts 2019](#) entnommen werden.

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

T43

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Nettokaltmieten	153,5	146,3
Ergebnis aus Betriebskosten	-0,8	-1,7
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-12,9	-13,8
Personal	-17,7	-16,1
Wertberichtigungen Mietforderungen	-2,3	-2,4
Sonstiges	-0,8	-0,6
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,7	0,7
Laufendes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	119,7	112,4
Laufendes Ergebnis aus sonstigen Leistungen	2,4	2,0
Personal	-5,6	-5,6
Sachaufwand	-3,6	-2,9
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	0,8	0,8
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0
Laufende Verwaltungsaufwendungen	-8,4	-7,7
Andere Erträge	0,0	0,1
Bereinigtes EBITDA	113,7	106,8
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-19,0	-19,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	-0,8	-2,0
FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	93,9	85,6
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	0,1	-0,7
FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	94,0	84,9
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	69.009.836	63.188.185
FFO I pro Aktie	1,36	1,34
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,4
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-1,3
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	93,5	83,2
CAPEX	-54,7	-29,9
Capex-adjustierter FFO I (AFFO)	39,3	55,0

Net Asset Value (NAV)

Eine weitere für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahl stellt der NAV dar. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem > **Glossar des Geschäftsberichts 2019** entnommen werden.

Die LEG-Gruppe weist zum 31. März 2020 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 7.410,2 Mio. Euro aus. Effekte aus der möglichen Wandlung der Wandelanleihe werden durch die zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA-NAV dargestellt. Nach weiterer Bereinigung von Goodwill-Effekten ergibt sich zum Berichtsstichtag ein adjustierter, verwässerter EPRA-NAV von 7.352,9 Mio. Euro.

T44

EPRA-NAV

	31.03.2020			31.12.2019		
	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen und Optionen	verwässert	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen und Optionen	verwässert
in Mio. €						
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	5.986,0	–	5.986,0	5.909,9	–	5.909,9
Nicht beherrschende Anteile	24,1	–	24,1	24,0	–	24,0
Eigenkapital	6.010,1	–	6.010,1	5.933,9	–	5.933,9
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	26,1	26,1	–	26,1	26,1
NAV	5.986,0	26,1	6.012,1	5.909,9	26,1	5.936,0
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	87,2	–	87,2	84,0	–	84,0
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	4,8	–	4,8	6,2	–	6,2
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.388,0	–	1.388,0	1.386,0	–	1.386,0
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	– 55,8	–	– 55,8	– 55,8	–	– 55,8
EPRA-NAV	7.410,2	26,1	7.436,3	7.330,3	26,1	7.356,4
Anzahl Stammaktien	69.009.836	0	69.009.836	69.009.836	0	69.009.836
EPRA-NAV pro Aktie in €	107,38	–	107,76	106,22	–	106,60
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	83,4	–	83,4	83,4	–	83,4
Adjustierter EPRA-NAV (ohne Effekte aus dem Firmenwert)	7.326,8	26,1	7.352,9	7.246,9	26,1	7.273,0
Anzahl Stammaktien	69.009.836	0	69.009.836	69.009.836	0	69.009.836
Adjustierter EPRA-NAV pro Aktie in €	106,17	–	106,55	105,01	–	105,39

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2019 durch Auszahlungen für Investitionen leicht erhöht, wodurch sich zum Zwischenberichtsstichtag ein leicht gestiegenes Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 38,0 % ergeben hat (31. Dezember 2019: 37,7 %).

T4.5

LTV

in Mio. €	31.03.2020	31.12.2019
Finanzschulden	5.004,7	5.053,9
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	29,9	31,8
Abzüglich flüssige Mittel	300,1	451,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	4.674,7	4.570,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.269,0	12.031,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	15,9	25,2
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13,0	53,5
Immobilienvermögen	12.297,9	12.109,8
Loan to Value Ratio (LTV) in %	38,0	37,7

9. 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 sind.

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

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

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

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

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

T46

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2020

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.03.2020	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IAS 16)	Zeitwert 31.03.2020
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	13,2				13,2
Derivate im Hedge Accounting	–				–
AC	1,2	1,2			1,2
FVtPL	12,0		12,0		12,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	80,3				80,3
AC	68,5	68,5			68,5
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	11,8				11,8
Flüssige Mittel	300,1				300,1
AC	300,1	300,1			300,1
Summe	393,6	369,8	12,0		393,6
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
AC	369,8	369,8			369,8
FVtPL	12,0		12,0		9,4

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 31.03.2020	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IAS 16)	Zeitwert 31.03.2020
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
Passiva					
Finanzschulden	– 5.004,7				– 5.026,2
FLAC	– 4.925,1	– 4.925,1			– 5.026,2
Schulden aus Leasingfinanzierung	– 79,6			– 79,6	
Sonstige Schulden	– 407,2				– 407,2
FLAC	– 128,2	– 128,2			– 128,2
Derivate HFT	– 60,6		– 60,6		– 60,6
Derivate im Hedge Accounting	– 41,8				– 41,8
Sonstige nicht finanzielle Schulden	– 176,6				– 176,6
Summe	– 5.411,9	– 5.053,3	– 60,6	– 79,6	– 5.433,4
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
FLAC	– 5.053,3	– 5.053,3			– 5.154,4
Derivate HFT	– 60,6		– 60,6		– 60,6

T47

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2019

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2019	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IAS 16)	Zeitwert 31.12.2019
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	23,2				23,2
Derivate im Hedge Accounting	-				-
AC	11,2	11,2			11,2
FVtPL	12,0		12,0		12,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	82,0				82,0
AC	76,7	76,7			76,7
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	5,3				5,3
Flüssige Mittel	451,2				451,2
AC	451,2	451,2			451,2
Summe	556,4	539,1	12,0		556,4
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
AC	539,1	539,1			539,1
FVtPL	12,0		12,0		12,0

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 31.12.2019	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IAS 16)	Zeitwert 31.12.2019
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
Passiva					
Finanzschulden	- 5.054,0				- 5.306,8
FLAC	- 4.973,4	- 4.973,4			- 5.306,8
Schulden aus Leasingfinanzierung	- 80,6			- 80,6	
Sonstige Schulden	- 392,0				- 392,0
FLAC	- 126,8	- 169,8			- 126,8
Derivate HFT	- 60,3		- 60,3		- 60,3
Derivate im Hedge Accounting	- 39,0				- 39,0
Sonstige nicht finanzielle Schulden	- 165,9				- 165,9
Summe	- 5.446,0	- 5.143,2	- 60,3	- 80,6	- 5.698,8
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
FLAC	- 5.100,2	- 5.143,2			- 5.433,6
Derivate HFT	- 60,3		- 60,3		- 60,3

Zum 31. März 2020 beträgt der Fair Value der Kleinstbeteiligungen 12,0 Mio. Euro unverändert gegenüber der Bewertung zum Jahresabschluss (31. Dezember 2019).

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 4,8%. Zum 31. März 2020 beträgt der Fair Value der Kleinstbeteiligungen 12,0 Mio. Euro. Der Stresstest dieses Parameters ergibt bei plus 50 Basispunkten eine Senkung des Fair Values auf 11,0 Mio. Euro und bei minus 50 Basispunkten eine Erhöhung des Fair Values auf 13,2 Mio. Euro.

10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Hinsichtlich der Darstellung der IFRS 2-Programme der LTI-Vorstandsanstellungsverträge verweisen wir auf den IFRS Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019.

11. Sonstiges

Zum 31. März 2020 ergaben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2019 keine wesentlichen Veränderungen im Bereich der Eventualverbindlichkeiten.

12. Vorstand und Aufsichtsrat

In der Zusammensetzung des Vorstands und Aufsichtsrats ergaben sich bis zum 31. März 2020 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2019.

Mit Wirkung zum 1. Juli 2020 wird Susanne Schröter-Crossan Finanzvorstand der LEG Immo. Seit September 2019 führt Lars von Lackum, Vorstandsvorsitzender der LEG Immo, zusätzlich das Finanzressort kommissarisch.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 30. Januar 2020 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 1.406 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 6,0 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,71 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 4,4%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Mai 2020. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Die LEG konnte Unternehmensfinanzierungen im Volumen von insgesamt 250 Mio. Euro in unbesicherter und besicherter Form abschließen.

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag am 31. März 2020 keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 11. Mai 2020

LEG Immobilien AG
Der Vorstand

Lars von Lackum
(CEO)

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 Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der LEG-Gruppe so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der LEG-Gruppe beschrieben sind.“

Düsseldorf, den 11. Mai 2020

LEG Immobilien AG, Düsseldorf
Der Vorstand

Lars von Lackum
(CEO)

Dr. Volker Wiegel
(COO)

Finanzkalender 2020

LEG-Finanzkalender 2020

Veröffentlichung Quartalsbericht zum 31. März 2020	11. Mai
Ordentliche Hauptversammlung, Düsseldorf	verschoben
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2020	7. August
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2020	12. November

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

Kontakt & Impressum

HERAUSGEBER

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

KONTAKT

Investor Relations
Frank Kopfinger /Karin Widenmann
Tel. +49 (0) 2 11 45 68 - 400
ir@leg.ag

VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Der Quartalsbericht zum 31. März 2020
liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

LEG
gewohnt gut.

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