



LEG

*gewohnt gut.*

Wohnen.  
Lebenswert, einfach gut.

QUARTALSBERICHT ZUM 30.06.2020



<b>3</b>	<b>Über diesen Bericht</b>
<b>3</b>	<b>Kennzahlen Q2 2020</b>
<b>4</b>	<b>Portfolio</b>
<b>8</b>	<b>Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage</b>
<b>18</b>	<b>Risiko- und Chancenbericht</b>
<b>19</b>	<b>Prognosebericht</b>
<b>20</b>	<b>Konzernabschluss</b>
20	Konzernbilanz
21	Konzerngesamtergebnisrechnung
22	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
23	Konzernkapitalflussrechnung
<b>24</b>	<b>Ausgewählte erläuternde Anhangangaben</b>
24	1. Grundlagen des Konzerns
24	2. Der Konzernzwischenabschluss
24	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
24	4. Veränderungen im Konzern
25	5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen
26	6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
33	7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung
35	8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung
38	9. Finanzinstrumente
41	10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
41	11. Sonstiges
41	12. Vorstand und Aufsichtsrat
41	13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
<b>42</b>	<b>Versicherung der gesetzlichen Vertreter</b>
<b>42</b>	<b>Finanzkalender 2020</b>
<b>42</b>	<b>Kontakt &amp; Impressum</b>

## 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 Q2 2020

T1

		Q2 2020	Q2 2019	+/- %	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019	+/- %
<b>Ertragslage</b>							
Nettokaltemiete	Mio. €	154,5	146,2	5,7	308,0	292,5	5,3
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	122,9	116,3	5,7	239,5	225,9	6,0
EBITDA	Mio. €	707,1	653,4	8,2	816,9	757,5	7,8
EBITDA bereinigt	Mio. €	121,5	111,2	9,3	235,2	217,8	8,0
EBT	Mio. €	669,0	670,9	-0,3	754,6	632,5	19,3
Periodenergebnis	Mio. €	546,8	525,9	4,0	613,4	469,1	30,8
FFO I	Mio. €	100,6	86,3	16,6	194,6	171,0	13,8
FFO I pro Aktie	€	1,45	1,36	6,6	2,82	2,71	4,1
FFO II	Mio. €	99,9	86,4	15,6	193,4	169,4	14,2
FFO II pro Aktie	€	1,44	1,36	5,9	2,80	2,68	4,5
AFFO	Mio. €	32,9	37,9	-13,2	72,2	92,7	-22,1
AFFO pro Aktie	€	0,48	0,60	-20,0	1,05	1,47	-28,6
<b>Portfolio</b>		<b>30.06.2020</b>	30.06.2019	+/- % / bp			
Wohneinheiten		137.525	133.694	2,9			
Ist-Miete	€/qm	5,88	5,73	2,7			
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	5,90	5,75	2,6			
EPRA-Leerstandsquote	%	3,4	3,9	-50 bp			
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	3,3	3,6	-30 bp			
<b>Bilanz</b>		<b>30.06.2020</b>	31.12.2019	+/- % / bp			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	13.042,9	12.031,1	8,4			
Liquide Mittel	Mio. €	1.177,6	451,2	161,0			
Eigenkapital	Mio. €	6.812,6	5.933,9	14,8			
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	5.724,3	5.053,8	13,3			
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	420,5	474,9	-11,5			
LTV	%	34,4	37,7	-330 bp			
Eigenkapitalquote	%	46,4	45,9	+50 bp			
Adj. EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	8.367,9	7.273,0	15,1			
Adj. EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	117,23	105,39	11,2			
Pro forma NAV pro Aktie, verwässert (bereinigt um 3,60 € Dividende in Q3)	€	113,63	105,39	7,8			

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 5,88 Euro je qm.

Der Immobilienbestand zum 30. Juni 2020 umfasste 137.525 Wohneinheiten, 1.288 Gewerbeeinheiten sowie 35.460 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 30. Juni 2020 lag die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) bei 5,90 Euro je qm. Dies stellt – bezogen auf den Vorjahrestichtag – einen Anstieg von 2,6% dar.

Im frei finanzierten Bestand, der rund 75% des Portfolios darstellt, stieg die Ist-Miete im Jahresvergleich um 2,9% auf 6,27 Euro je qm und Monat (like-for-like). Die Wachstumsmärkte wiesen einen Anstieg von 3,3% auf 7,30 Euro je qm (like-for-like) aus. Die stabilen Märkte verzeichneten ein Plus von 3,4% auf eine durchschnittliche Miete von 5,91 Euro je qm (like-for-like). In den Märkten mit höheren Renditen stiegen die Mieten um durchschnittlich 1,9% auf 5,67 Euro je qm (like-for-like).

Am 21. März hatte LEG angekündigt, zeitweilig auf Mietanpassungen an die ortsüblichen Vergleichsmieten nach §558 BGB zu verzichten. Damit wollte LEG ein Zeichen der Solidarität und der gesellschaftlichen Verantwortung in Zeiten der Corona-Pandemie setzen und seine Kunden entlasten.

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 1,6% oder 0,07 Euro auf 4,87 Euro je qm (like-for-like) zum Ende des Berichtszeitraums.

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche am 30. Juni 2020 reduzierte sich gegenüber dem Vorjahrestichtag um 30 Basispunkte auf 3,3%. Mit einer Vermietungsquote von 98,2% (like-for-like) waren die Bestände in den Wachstumsmärkten am Ende des Berichtszeitraums nahezu voll vermietet. In den stabilen Märkten erreichte die Vermietungsquote 96,7% (like-for-like), in den Märkten mit höheren Renditen lag sie bei 94,8% (like-for-like).

T2

## Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	Portfolio gesamt										Veränderung auf vergleichbarer Fläche	
	30.06.2020					30.06.2019					Ist-Miete in % like-for-like	Leerstandsquote Basispunkte like-for-like
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leerstandsquote in %	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leerstandsquote in %		
<b>Wachstumsmärkte</b>	<b>41.936</b>	<b>30,5</b>	<b>2.784.366</b>	<b>6,64</b>	<b>2,0</b>	<b>39.655</b>	<b>29,7</b>	<b>2.638.579</b>	<b>6,52</b>	<b>1,9</b>	<b>2,8</b>	<b>0</b>
Kreis Mettmann	8.515	6,2	592.116	6,81	1,8	8.487	6,3	590.084	6,58	2,1	3,3	- 40
Münster	6.198	4,5	412.083	6,72	1,1	6.126	4,6	406.760	6,64	0,6	1,1	50
Düsseldorf	5.422	3,9	352.442	7,96	2,6	5.311	4,0	344.720	7,78	3,4	3,4	- 80
Sonstige Standorte	21.801	15,9	1.427.725	6,23	2,1	19.731	14,8	1.297.015	6,12	1,7	2,9	20
<b>Stabile Märkte</b>	<b>53.278</b>	<b>38,7</b>	<b>3.395.913</b>	<b>5,59</b>	<b>3,5</b>	<b>51.012</b>	<b>38,2</b>	<b>3.268.859</b>	<b>5,43</b>	<b>3,8</b>	<b>3,0</b>	<b>- 20</b>
Dortmund	13.727	10,0	896.734	5,44	3,1	13.581	10,2	889.245	5,25	3,2	3,4	- 20
Mönchengladbach	6.442	4,7	408.183	5,98	2,3	6.444	4,8	408.367	5,76	1,9	3,5	30
Essen	3.372	2,5	217.538	5,61	2,9	3.373	2,5	217.595	5,42	3,6	4,1	- 80
Sonstige Standorte	29.737	21,6	1.873.458	5,57	4,1	27.614	20,7	1.753.652	5,43	4,5	2,5	- 20
<b>Märkte mit höheren Renditen</b>	<b>42.191</b>	<b>30,7</b>	<b>2.561.249</b>	<b>5,42</b>	<b>5,4</b>	<b>43.027</b>	<b>32,2</b>	<b>2.644.932</b>	<b>5,28</b>	<b>6,5</b>	<b>1,9</b>	<b>- 70</b>
Kreis Recklinghausen	9.027	6,6	549.108	5,32	3,9	9.866	7,4	618.328	5,12	5,5	1,6	0
Duisburg	6.341	4,6	383.679	5,82	4,2	6.802	5,1	421.517	5,63	6,4	3,1	- 210
Märkischer Kreis	4.608	3,4	284.459	5,32	4,6	4.567	3,4	281.419	5,19	3,8	1,3	80
Sonstige Standorte	22.215	16,2	1.344.003	5,36	6,5	21.792	16,3	1.323.667	5,26	7,5	1,7	- 80
<b>Gesamt<sup>1</sup></b>	<b>137.525</b>	<b>100,0</b>	<b>8.749.367</b>	<b>5,88</b>	<b>3,4</b>	<b>133.694</b>	<b>100,0</b>	<b>8.552.369</b>	<b>5,73</b>	<b>3,9</b>	<b>2,6</b>	<b>- 30</b>

<sup>1</sup> 30.06.2020: Inkl. 120 zum Verkauf vorgesehene Einheiten.

## T3

## Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte			Märkte mit höheren Renditen			Gesamt		
		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>Wohnungen preisgebunden</b>													
Anzahl		11.922	11.412	11.138	14.169	14.076	14.362	8.142	8.091	8.945	34.233	33.579	34.562
Fläche	qm	820.872	788.485	771.729	958.770	954.389	979.005	534.770	530.850	594.500	2.314.411	2.273.724	2.351.814
Ist-Miete	€/qm	5,19	5,12	5,11	4,81	4,73	4,73	4,53	4,45	4,47	4,88	4,80	4,79
EPRA-Leerstandsquote	%	1,0	0,8	1,0	2,6	1,9	2,7	2,7	2,1	4,5	2,0	1,5	2,6
<b>Wohnungen frei finanziert</b>													
Anzahl		30.014	29.431	28.541	39.109	37.958	36.626	34.049	33.063	34.082	103.292	100.452	99.132
Fläche	qm	1.963.494	1.921.058	1.868.293	2.437.142	2.370.630	2.288.411	2.026.479	1.967.967	2.050.432	6.434.956	6.259.655	6.200.556
Ist-Miete	€/qm	7,26	7,23	7,11	5,90	5,82	5,73	5,66	5,62	5,53	6,25	6,20	6,09
EPRA-Leerstandsquote	%	2,2	2,0	2,2	3,8	3,2	4,1	5,9	5,9	6,9	3,8	3,5	4,2
<b>Wohnungen gesamt<sup>1</sup></b>													
Anzahl		41.936	40.843	39.679	53.278	52.034	50.988	42.191	41.154	43.027	137.525	134.031	133.694
Fläche	qm	2.784.366	2.709.543	2.640.022	3.395.913	3.325.019	3.267.416	2.561.249	2.498.817	2.644.932	8.749.367	8.533.379	8.552.369
Ist-Miete	€/qm	6,64	6,61	6,52	5,59	5,50	5,43	5,42	5,36	5,29	5,88	5,82	5,73
EPRA-Leerstandsquote	%	2,0	1,7	1,9	3,5	2,9	3,8	5,4	5,2	6,5	3,4	3,1	3,9
<b>Gewerbe gesamt</b>													
Anzahl											1.288	1.267	1.260
Fläche	qm										214.464	208.941	208.094
<b>Garagen und Stellplätze gesamt</b>													
Anzahl											35.460	34.268	33.827
<b>Sonstiges gesamt</b>													
Anzahl											2.736	2.634	2.598

<sup>1</sup> 30.06.2020: Inkl. 120 zum Verkauf vorgesehene Einheiten.

### Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Zum Ende des ersten Halbjahres wurde turnusmäßig eine Neubewertung des Portfolios vorgenommen. Daraus ergibt sich für das LEG-Portfolio eine Mietrendite von 4,8% per 30. Juni 2020 (Mietmultiplikator 20,7%). Nach EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Wohnportfolios einer anfänglichen Nettorendite (Net Initial Yield) von 3,6%.

### T4

#### Marktsegmente

	Wohneinheiten	Vermögenswert Wohnen in Mio. € <sup>1</sup>	Anteil am Vermögenswert Wohnen in %	Wert/qm in €	Multiplikator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u. a. in Mio. € <sup>2</sup>	Gesamt- vermögenswert in Mio. €
30.06.2020							
<b>Wachstumsmärkte</b>	<b>41.936</b>	<b>5.579</b>	<b>45</b>	<b>1.992</b>	<b>25,2x</b>	<b>268</b>	<b>5.846</b>
Kreis Mettmann	8.515	1.154	9	1.953	24,0x	75	1.228
Münster	6.198	944	8	2.288	28,3x	50	994
Düsseldorf	5.422	883	7	2.515	26,5x	62	945
Sonstige Standorte	21.801	2.598	21	1.797	24,3x	81	2.679
<b>Stabile Märkte</b>	<b>53.278</b>	<b>4.262</b>	<b>34</b>	<b>1.264</b>	<b>19,2x</b>	<b>139</b>	<b>4.401</b>
Dortmund	13.727	1.282	10	1.423	22,2x	53	1.335
Mönchengladbach	6.442	535	4	1.306	18,0x	14	548
Essen	3.372	280	2	1.285	19,4x	11	291
Sonstige Standorte	29.737	2.165	17	1.174	18,0x	62	2.227
<b>Märkte mit höheren Renditen</b>	<b>42.191</b>	<b>2.661</b>	<b>21</b>	<b>1.028</b>	<b>16,5x</b>	<b>86</b>	<b>2.746</b>
Kreis Recklinghausen	9.027	580	5	1.049	16,9x	20	600
Duisburg	6.341	445	4	1.163	17,2x	29	474
Märkischer Kreis	4.608	278	2	973	15,8x	3	281
Sonstige Standorte	22.215	1.358	11	993	16,3x	34	1.392
<b>Gesamtportfolio</b> <sup>3</sup>	<b>137.525</b>	<b>12.513</b>	<b>100</b>	<b>1.427</b>	<b>20,7x</b>	<b>493</b>	<b>13.006</b>
Erbaurechte und unbebaute Flächen							37
<b>Gesamt Immobilienbewertung (IAS 40)</b>							<b>13.043</b>
Vorräte (IAS 2)							1
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)							24
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)							3
<b>Gesamtbilanz</b>							<b>13.072</b>

<sup>1</sup> Davon ausgenommen sind 341 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 519 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

<sup>2</sup> Davon ausgenommen sind 519 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 341 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze.

<sup>3</sup> 30.06.2020: Inkl. 120 zum Verkauf vorgesehene Einheiten.

## Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das [> Glossar des Geschäftsberichts 2019](#) verwiesen.

### Ertragslage

T5

#### Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Q2 2020	Q2 2019	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2019
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	122,9	116,3	239,5	225,9
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,2	-0,6	-0,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	593,5	550,3	592,7	550,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,5	-0,5	-1,8	-1,2
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,4	-0,8	3,0	0,6
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-14,1	-15,8	-24,4	-25,3
Andere Erträge	0,0	0,1	0,0	0,2
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>702,8</b>	<b>649,4</b>	<b>808,4</b>	<b>750,0</b>
Zinserträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	-23,1	-26,5	-45,7	-52,1
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	-1,0	0,1	1,8	2,7
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-9,7	47,9	-9,9	-68,1
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-33,8</b>	<b>21,5</b>	<b>-53,8</b>	<b>-117,5</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>669,0</b>	<b>670,9</b>	<b>754,6</b>	<b>632,5</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-122,2	-145,0	-141,2	-163,4
<b>Periodenergebnis</b>	<b>546,8</b>	<b>525,9</b>	<b>613,4</b>	<b>469,1</b>

Im Berichtszeitraum konnte das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung im Wesentlichen aufgrund gestiegener Nettokaltmieten um 6,0% auf 239,5 Mio. Euro gesteigert werden.

Das bereinigte EBITDA hat sich um 8,0% auf 235,2 Mio. Euro erhöht. Die bereinigte EBITDA-Marge konnte damit im Berichtszeitraum auf 76,4% ausgeweitet werden (Vergleichszeitraum: 74,5%).

Im Berichtszeitraum ist der Anstieg des operativen Ergebnisses um 58,4 Mio. Euro im Wesentlichen auf das um 42,5 Mio. Euro höhere Bewertungsergebnis der Immobilien zurückzuführen.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus den Marktwertänderungen der eingebetteten Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen von -9,9 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -67,6 Mio. Euro).

Für den Berichtszeitraum wurden laufende Ertragsteuern in Höhe von -2,0 Mio. Euro erfolgswirksam erfasst (Vergleichszeitraum: -7,5 Mio. Euro).

## Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T6

### Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	Q2 2020	Q2 2019	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2019
Nettokaltmieten	154,5	146,2	308,0	292,5
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	-0,8	-0,1	-1,6	-1,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-11,1	-11,6	-24,0	-25,4
Personalaufwand	-18,6	-16,0	-36,3	-32,1
Wertberichtigung Mietforderungen	-2,0	-1,9	-4,3	-4,3
Abschreibungen	-2,6	-2,2	-5,0	-4,3
Sonstiges	3,5	1,9	2,7	1,3
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>122,9</b>	<b>116,3</b>	<b>239,5</b>	<b>225,9</b>
<b>Net Operating Income-Marge (in %)</b>	<b>79,5</b>	<b>79,5</b>	<b>77,8</b>	<b>77,2</b>
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,4	0,9	2,1	1,6
Abschreibungen	2,6	2,2	5,0	4,3
<b>Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>126,9</b>	<b>119,4</b>	<b>246,6</b>	<b>231,8</b>
<b>Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)</b>	<b>82,1</b>	<b>81,7</b>	<b>80,1</b>	<b>79,2</b>

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 13,6 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 15,5 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 2,6 % zulegen. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung der Personalaufwendungen um 4,2 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 77,2 % auf 77,8 % gesteigert werden.

Die EPRA-Leerstandsquote zum 30. Juni 2020 hat sich auf vergleichbarer Basis zum Vorjahresniveau verbessert und liegt bei 3,3 % (Vorjahr 3,6 %).

T7

### EPRA-Leerstandsquote

in Mio. €	30.06.2020	30.06.2019
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	20,3	21,3
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	22,6	24,2
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	621,6	596,6
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	656,4	626,0
<b>EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in %)</b>	<b>3,3</b>	<b>3,6</b>
<b>EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in %)</b>	<b>3,4</b>	<b>3,9</b>

Der EPRA-Capex gliedert die Capex-Aktivierungen des Berichtszeitraums in drei Komponenten auf. Auf vergleichbarer Portfolio-Basis sind im Berichtszeitraum die wertsteigernden Modernisierungen, durch die Ausweitung des strategischen Investitionsprogramms, um 44,1 Mio. Euro auf 122,4 Mio. Euro erhöht worden. Im Bereich der Akquisitionen resultiert der Anstieg im Wesentlichen aus Investitionen in Portfolios, die bereits vor 2020 erworben wurden. Im Bereich Development ist der größte Teil der Investitionen auf das Neubaugesamtheit in Hilden zurückzuführen.

## T8

## EPRA-Capex

in Mio. €	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Akquisitionen	5,3	2,7
Development	2,2	2,1
Like-for-like-Portfolio	114,9	73,5
<b>Capex</b>	<b>122,4</b>	<b>78,3</b>

Durch den Anstieg der wertsteigernden Modernisierungen und den gleichzeitigen Rückgang der aufwandswirksamen Instandhaltungen erhöhte sich die Aktivierungsquote im Berichtszeitraum auf 76,7 % (Vergleichszeitraum: 66,9 %). Trotz gestiegener Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Vergleichszeitraum sind im Berichtszeitraum die Gesamtinvestitionen auf 17,90 Euro/qm (Vergleichszeitraum: 13,36 Euro/qm) und ohne Neubauaktivitäten auf 17,65 Euro/qm (Vergleichszeitraum: 13,12 Euro/qm) angestiegen.

## T9

## Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	Q2 2020	Q2 2019	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Instandhaltungsaufwand	18,5	18,3	37,1	38,7
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17,8	17,8	36,3	37,9
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	67,7	48,4	122,4	78,3
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	67,0	45,2	121,2	74,1
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>86,2</b>	<b>66,7</b>	<b>159,5</b>	<b>117,0</b>
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	84,8	63,0	157,5	112,0
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	8,94	8,76	8,91	8,76
Durchschnittliche Investitionen je qm (€)	9,64	7,61	17,90	13,36
<b>Durchschnittliche Investitionen je qm ohne Neubauaktivitäten (€)</b>	<b>9,53</b>	<b>7,42</b>	<b>17,65</b>	<b>13,12</b>

## Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

## T10

## Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	Q2 2020	Q2 2019	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16,1	5,4	26,7	22,9
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-16,3	-5,4	-26,8	-22,9
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2	-0,5	-0,4
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,4</b>

Im Berichtszeitraum gab es einen Anstieg der Veräußerungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 26,7 Mio. Euro und betreffen im Wesentlichen Verkäufe von

Immobilien, die zum 31. Dezember 2019 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und auf den kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert bewertet wurden.

### Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 592,7 Mio. Euro. Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres entspricht dies einem Wertanstieg von 5,0%.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS-5-Objekten) liegt zum 30. Juni 2020 inkl. Ankäufen bei 1.427 Euro/qm (31. Dezember 2019: 1.353 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

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

Der zum 30. Juni 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. €

	Q2 2020	Q2 2019	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7,3	-4,7	-10,4	-7,4
Personalaufwand	-5,4	-9,8	-11,1	-15,4
Bezogene Leistungen	-0,3	-0,3	-0,8	-0,6
Abschreibungen	-1,1	-1,0	-2,1	-1,9
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>-14,1</b>	<b>-15,8</b>	<b>-24,4</b>	<b>-25,3</b>
Abschreibungen	1,1	1,0	2,1	1,9
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	5,5	6,4	6,4	7,2
<b>Bereinigte Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>-7,5</b>	<b>-8,4</b>	<b>-15,9</b>	<b>-16,2</b>

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Aufwendungen für Beratung und Versicherungen. Demgegenüber waren die Personalaufwendungen des Vergleichszeitraums durch Einmalzahlungen geprägt. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind demzufolge in den ersten sechs Monaten gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum leicht gesunken.

## Finanzergebnis

T12

### Finanzergebnis

in Mio. €	Q2 2020	Q2 2019	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Zinserträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	- 23,1	- 26,5	- 45,7	- 52,1
<b>Zinsergebnis (netto)</b>	<b>- 23,1</b>	<b>- 26,5</b>	<b>- 45,7</b>	<b>- 52,1</b>
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	- 1,0	0,1	1,8	2,7
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	- 9,7	47,9	- 9,9	- 68,1
<b>Finanzergebnis</b>	<b>- 33,8</b>	<b>21,5</b>	<b>- 53,8</b>	<b>- 117,5</b>

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum um 6,4 Mio. Euro auf 45,7 Mio. Euro gesunken. Darin enthalten ist der Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation. Dieser sank gegenüber dem Vergleichszeitraum um 5,1 Mio. Euro auf 6,1 Mio. Euro. Hierin ist die Bewertung der Wandelanleihen und Unternehmensanleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 2,2 Mio. Euro (Vorjahr: 5,2 Mio. Euro) enthalten. Wesentliche Treiber dieses Rückgangs sind die im Geschäftsjahr 2019 durchgeführten Refinanzierungen sowie die vorzeitige Wandlung der in 2014 ausgegebenen Wandelanleihe.

Im Jahresvergleich konnte eine weitere Absenkung der Durchschnittsverzinsung auf 1,35 % zum 30. Juni 2020 (30. Juni 2019: 1,60 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 7,96 Jahren erreicht werden (30. Juni 2019: 7,30 Jahre).

Erhaltene Gewinnanteile aus Beteiligungsunternehmen lagen im Berichtszeitraum mit 3,2 Mio. Euro um 0,3 Mio. Euro höher als im Vergleichszeitraum. Gegenläufig wirkte hier die Ausschüttung an einen ehemaligen Minderheitsgesellschafter für das Geschäftsjahr 2019.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus Wandelschuldverschreibungen von - 9,9 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: - 67,6 Mio. Euro), insbesondere begründet in der Veränderung des Aktienkurses der LEG Immobilien AG.

## Steuern vom Einkommen und Ertrag

T13

### Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	Q2 2020	Q2 2019	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Laufende Ertragsteuern	-0,9	-4,3	-2,0	-7,5
Latente Steuern	-121,3	-140,7	-139,2	-155,9
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>-122,2</b>	<b>-145,0</b>	<b>-141,2</b>	<b>-163,4</b>

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 18,3 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 23,0 %).

Die zugrunde gelegte effektive Konzernsteuerquote ist deutlich niedriger als in der Vergleichsperiode, da ab dem Geschäftsjahr 2020 eine weitere große bestandshaltende Gesellschaft der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung unterliegt.

### 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. €	Q2 2020	Q2 2019	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Nettokalmmieten	154,5	146,2	308,0	292,5
Ergebnis aus Betriebskosten	-0,8	-0,1	-1,6	-1,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-11,1	-11,6	-24,0	-25,4
Personal	-18,6	-16,0	-36,3	-32,1
Wertberichtigungen Mietforderungen	-2,0	-1,9	-4,3	-4,3
Sonstiges	3,5	1,9	2,7	1,3
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,4	0,9	2,1	1,6
<b>Laufendes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>126,9</b>	<b>119,4</b>	<b>246,6</b>	<b>231,8</b>
<b>Laufendes Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>2,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>4,5</b>	<b>1,9</b>
Personal	-5,4	-9,8	-11,1	-15,4
Sachaufwand	-7,6	-5,0	-11,2	-8,0
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	5,5	6,4	6,4	7,2
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Laufende Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>-7,5</b>	<b>-8,4</b>	<b>-15,9</b>	<b>-16,2</b>
<b>Andere Erträge</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>121,5</b>	<b>111,2</b>	<b>235,2</b>	<b>217,8</b>
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-19,6	-19,8	-38,6	-39,0
Zahlungswirksame Ertragssteuern aus Vermietungsgeschäft	-0,4	-4,1	-1,2	-6,1
<b>FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>101,5</b>	<b>87,3</b>	<b>195,4</b>	<b>172,7</b>
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-0,9	-1,0	-0,8	-1,7
<b>FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>100,6</b>	<b>86,3</b>	<b>194,6</b>	<b>171,0</b>
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	0,2	-0,3	-0,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,6	-0,1	-0,9	-1,4
<b>FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)</b>	<b>99,9</b>	<b>86,4</b>	<b>193,4</b>	<b>169,4</b>
CAPEX	-67,7	-48,4	-122,4	-78,3
<b>Capex-adjustierter FFO I (AFFO)</b>	<b>32,9</b>	<b>37,9</b>	<b>72,2</b>	<b>92,7</b>

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 194,6 Mio. Euro um 13,8% höher als im Vergleichszeitraum (171,0 Mio. Euro). Der Anstieg ist insbesondere auf die positiven Effekte aus gestiegenen Nettokalmmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen zurückzuführen.

Bei konstanten Zinsaufwendungen ergibt sich ein Anstieg des Zinsdeckungsgrads (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen) von 558% im Vergleichszeitraum auf 609% im Berichtszeitraum bei auch leicht gesunkenem 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. €	Q2 2020	Q2 2019	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	545,9	525,3	611,6	467,1
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 590,3	- 550,4	- 589,6	- 550,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,8	0,7	2,5	1,7
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,5	-	0,8	1,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	9,7	- 47,9	9,9	68,1
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	1,0	-	1,1	0,1
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	108,3	126,2	108,4	126,2
Refinanzierungsaufwendungen	0,3	0,4	0,4	0,4
Übrige Zinsaufwendungen	0,0	0,1	0,0	0,2
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,2	0,3	0,2	0,3
<b>EPRA-Periodenergebnis</b>	<b>76,4</b>	<b>54,8</b>	<b>145,3</b>	<b>115,3</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	69.166.100	63.188.185	69.087.968	63.188.185
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,10	0,87	2,10	1,82
Potenziell verwässernde Aktien	-	5.821.682	-	5.821.682
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	-	0,3	-	0,6
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	-	1,0	-	2,7
<b>EPRA-Periodenergebnis (verwässert)</b>	<b>76,4</b>	<b>56,1</b>	<b>145,3</b>	<b>118,6</b>
Anzahl verwässerter Aktien	69.166.100	69.009.867	69.087.968	69.009.867
<b>= EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in €</b>	<b>1,10</b>	<b>0,81</b>	<b>2,10</b>	<b>1,72</b>

## Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

T16

### Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

in Mio. €	30.06.2020	31.12.2019
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.042,9	12.031,1
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	77,2	53,5
Andere langfristige Vermögenswerte	258,0	269,2
Langfristige Vermögenswerte	13.378,1	12.353,8
Forderungen und übrige Vermögenswerte	122,6	89,6
Flüssige Mittel	1.177,6	451,2
Kurzfristige Vermögenswerte	1.300,2	540,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3,1	25,2
<b>Summe Aktiva</b>	<b>14.681,4</b>	<b>12.919,8</b>
Eigenkapital	6.812,6	5.933,9
Finanzschulden (langfristig)	5.623,3	4.856,8
Andere langfristige Schulden	1.825,0	1.654,2
Langfristiges Fremdkapital	7.448,3	6.511,0
Finanzschulden (kurzfristig)	101,0	197,1
Andere kurzfristige Schulden	319,5	277,8
Kurzfristiges Fremdkapital	420,5	474,9
<b>Summe Passiva</b>	<b>14.681,4</b>	<b>12.919,8</b>

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum neu bewertet. Der hieraus resultierende Bewertungseffekt in Höhe von 592,7 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 550,2 Mio. Euro) trägt maßgeblich zum Anstieg des Postens gegenüber dem 31. Dezember 2019 bei. Weiterhin wirken sich Zugänge aus Ankäufen in Höhe von 302,0 Mio. Euro und Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 121,2 Mio. Euro aus.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das verbleibende Geschäftsjahr als andere Vorräte (11,7 Mio. Euro) und die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 26,9 Mio. Euro tragen maßgeblich zur Entwicklung der kurzfristigen Vermögenswerte bei.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist gegenüber dem Vergleichsstichtag um 726,4 Mio. Euro auf 1.177,6 Mio. Euro angestiegen. Hierzu tragen ein Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit (150,1 Mio. Euro), Auszahlungen für in Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (417,5 Mio. Euro) und die für die Finanzierung von Investitionen durchgeführten Kapitalmaßnahmen bei. Eine Kapitalerhöhung (269,6 Mio. Euro), eine begebene Wandelanleihe (544,0 Mio. Euro) und eine Namensschuldverschreibung (50,0 Mio. Euro) sowie der Mittelzufluss aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 258,4 Mio. Euro führen zum Anstieg der flüssigen Mittel. Dem gegenüber stehen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von 166,6 Mio. Euro. Für das Geschäftsjahr 2019 wurde im ersten Halbjahr – bedingt durch die Verschiebung der Hauptversammlung aufgrund der Corona-Krise – noch keine Dividende ausgeschüttet.

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2019 ist im Wesentlichen durch das Gesamtperiodenergebnis von 609,7 Mio. Euro sowie die Kapitalerhöhung geprägt.

Innerhalb der langfristigen Finanzschulden erhöhten sich die Verpflichtungen durch die ausgegebenen Wandelanleihen um 520,9 Mio. Euro. In den anderen langfristigen Schulden stiegen die passiven latenten Steuern – maßgeblich verursacht durch die Neubewertung der Immobilien zum 30. Juni 2020 – um 139,2 Mio. Euro.

## 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 30. Juni 2020 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 8.425,2 Mio. Euro aus. Effekte aus der möglichen Wandlung der Wandelanleihe werden durch die zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA-NAV dargestellt. Nach weiterer Bereinigung der Goodwill-Effekte ergibt sich zum Berichtsstichtag ein adjustierter, verwässerter EPRA-NAV von 8.367,9 Mio. Euro. Die Dividendenauszahlung ist im Berichtszeitraum nicht erfolgt.

## T17

## EPRA-NAV

in Mio. €	30.06.2020			31.12.2019		
	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen und Optionen	verwässert	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen und Optionen	verwässert
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>6.788,2</b>	–	<b>6.788,2</b>	<b>5.909,9</b>	–	<b>5.909,9</b>
Nicht beherrschende Anteile	24,4	–	24,4	24,0	–	24,0
<b>Eigenkapital</b>	<b>6.812,6</b>	–	<b>6.812,6</b>	<b>5.933,9</b>	–	<b>5.933,9</b>
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	26,1	26,1	–	26,1	26,1
<b>NAV</b>	<b>6.788,2</b>	<b>26,1</b>	<b>6.814,3</b>	<b>5.909,9</b>	<b>26,1</b>	<b>5.936,0</b>
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	101,9	–	101,9	84,0	–	84,0
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	2,1	–	2,1	6,2	–	6,2
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.588,8	–	1.588,8	1.386,0	–	1.386,0
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	– 55,8	–	– 55,8	– 55,8	–	– 55,8
<b>EPRA-NAV</b>	<b>8.425,2</b>	<b>26,1</b>	<b>8.451,3</b>	<b>7.330,3</b>	<b>26,1</b>	<b>7.356,4</b>
<b>Anzahl Stammaktien</b>	<b>71.379.836</b>	<b>0</b>	<b>71.379.836</b>	<b>69.009.836</b>	<b>0</b>	<b>69.009.836</b>
<b>EPRA-NAV pro Aktie in €</b>	<b>118,03</b>	–	<b>118,40</b>	<b>106,22</b>	–	<b>106,60</b>
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	83,4	–	83,4	83,4	–	83,4
<b>Adjustierter EPRA-NAV (ohne Effekte aus dem Firmenwert)</b>	<b>8.341,8</b>	<b>26,1</b>	<b>8.367,9</b>	<b>7.246,9</b>	<b>26,1</b>	<b>7.273,0</b>
<b>Anzahl Stammaktien</b>	<b>71.379.836</b>	<b>0</b>	<b>71.379.836</b>	<b>69.009.836</b>	<b>0</b>	<b>69.009.836</b>
<b>Adjustierter EPRA-NAV pro Aktie in €</b>	<b>116,86</b>	–	<b>117,23</b>	<b>105,01</b>	–	<b>105,39</b>
<b>EPRA-NAV</b>	<b>8.425,2</b>	<b>26,1</b>	<b>8.451,3</b>	<b>7.330,3</b>	<b>26,1</b>	<b>7.356,4</b>
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	– 101,9	–	– 101,9	– 84,0	–	– 84,0
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	– 2,1	–	– 2,1	– 6,2	–	– 6,2
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	– 1.588,8	–	– 1.588,8	– 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	– 313,0	–	– 313,0	– 333,5	–	– 333,5
Wertanstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund der Zeitwertbewertung der Finanzschulden	184,5	–	184,5	130,1	–	130,1
<b>EPRA-NNNAV</b>	<b>6.659,7</b>	<b>26,1</b>	<b>6.685,8</b>	<b>5.706,5</b>	<b>26,1</b>	<b>5.732,6</b>
<b>Anzahl Stammaktien</b>	<b>71.379.836</b>	<b>0</b>	<b>71.379.836</b>	<b>69.009.836</b>	<b>0</b>	<b>69.009.836</b>
<b>EPRA-NNNAV pro Aktie in €</b>	<b>93,30</b>	–	<b>93,67</b>	<b>82,69</b>	–	<b>83,07</b>

## Loan-to-Value-Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2019 leicht verringert, auch verursacht durch die zum 30. Juni 2020 noch nicht durchgeführte Dividendenauszahlung und noch ausstehende Kaufpreiszahlungen für die im Juni 2020 unterzeichneten Ankäufe. Gleichzeitig erhöhte die Neubewertung der Immobilien das Immobilienvermögen, wodurch sich zum Zwischenberichtsstichtag ein weiter rückläufiges Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) in Höhe von 34,4% ergibt (31. Dezember 2019: 37,7%).

### T18

#### LTV

in Mio. €	30.06.2020	31.12.2019
Finanzschulden	5.724,3	5.053,8
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	28,6	31,8
Abzüglich flüssige Mittel	1.177,6	451,2
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.518,1</b>	<b>4.570,8</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.042,9	12.031,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3,1	25,2
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	77,2	53,5
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>13.123,2</b>	<b>12.109,8</b>
<b>Loan to Value Ratio (LTV) in %</b>	<b>34,4</b>	<b>37,7</b>

## Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 613,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 469,1 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 6.812,6 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-Gruppe stellt sich für den Berichtszeitraum in verkürzter Form wie folgt dar:

### T19

#### Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	150,1	156,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-370,7	-72,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	947,0	-130,0
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>726,4</b>	<b>-46,0</b>

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.

Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios trugen mit Auszahlungen in Höhe von -417,5 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führten Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 26,5 Mio. Euro sowie Rückzahlungen längerfristig investierter Finanzmittel von 30,1 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -370,7 Mio. Euro.

Im ersten Halbjahr 2020 waren die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 947,0 Mio. Euro die Begebung von Wandelanleihen (544,0 Mio. Euro) und einer Namensschuldverschreibung (50,0 Mio. Euro), die Kapitalerhöhung (269,6 Mio. Euro) sowie Valutierungen in Höhe von 258,4 Mio. Euro. Gegenläufig wirkten sich die Rückführung der Commercial Papers und laufende Tilgungen von Förderdarlehen und weiteren Bankdarlehen (-166,6 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 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 Angebot und Nachfrage nach Wohnraum maßgeblich sein. Es ist davon auszugehen, dass die Rahmenbedingungen hinsichtlich Angebot (nur leicht steigende 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 außerdem vorstellbar, dass die Zuwanderung aus Ländern in der EU, die stark von den wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-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 Rezession erweisen, dass die LEG-Gruppe über eine hohe Anzahl an preiswertem Wohnraum verfügt und insofern von erhöhter Nachfrage nach günstigen Wohnungen in Rezessionszeiten profitieren könnte.

Nach sorgfältiger Abwägung der der LEG-Gruppe zurzeit vorliegenden Informationen 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-Gruppe sogar Chancen ergeben.

## Prognosebericht

Auf Basis der Entwicklung in den ersten sechs 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. Unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen und der getätigten Akquisitionen wird der Ausblick wie folgt konkretisiert:

Hinsichtlich des FFO I erwartet LEG nunmehr, das obere Ende der Bandbreite von 370 Mio. Euro bis 380 Mio. Euro zu erreichen. Aufgrund der durch die Corona-Krise bedingten freiwilligen temporären Aussetzung von Mieterhöhungen nach §558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete), des gesetzlich möglichen zweijährigen Zahlungsaufschubs sowie eines zeitlichen Aufschubs von Modernisierungsmaßnahmen, die im ersten Halbjahr 2020 geplant waren, wird nunmehr von einem Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche von ca. 2,3 % (zuvor: weniger als 2,8 %) für das Geschäftsjahr 2020 ausgegangen. Bei der Entwicklung des Leerstands wird – vorbehaltlich der noch nicht abschließend einschätzbaren Auswirkungen durch die Corona-Krise – weiterhin ein leichter Rückgang gegenüber dem Geschäftsjahresende 2019 erwartet. LEG möchte die Chancen nutzen, die sich aus der zeitlich befristeten Mehrwertsteuersenkung und den derzeit verfügbaren Handwerkerkapazitäten ergeben, und plant daher nunmehr mit Investitionen in Höhe von ca. 38 bis 40 Euro je qm (zuvor: ca. 31 bis 33 Euro) für das laufende Geschäftsjahr.

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 (obere Bandbreite)
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	ca. 2,3 % (zuvor: < 2,8 %)¹
Leerstand auf vergleichbarer Fläche	leichter Rückgang gegenüber Geschäftsjahresende 2019¹
Investitionen	ca. 38 – 40 Euro je qm (zuvor: ca. 31 – 33 Euro je qm)¹
LTV	max. 43 %
Dividende	70 % des FFO I

¹ vorbehaltlich noch nicht einschätzbbarer Auswirkungen durch die Corona-Krise

## Konzernbilanz

T21

### Konzernbilanz Aktiva

in Mio. €	30.06.2020	31.12.2019
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>13.378,1</b>	<b>12.353,8</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.042,9	12.031,1
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	77,2	53,5
Sachanlagen	83,9	83,7
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	140,6	140,6
Anteile an assoziierten Unternehmen	9,9	9,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	13,1	23,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,3	0,3
Aktive latente Steuern	10,2	11,5
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.300,2</b>	<b>540,8</b>
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	15,4	4,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	99,0	81,8
Forderungen aus Ertragsteuern	8,2	3,2
Flüssige Mittel	1.177,6	451,2
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>3,1</b>	<b>25,2</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>14.681,4</b>	<b>12.919,8</b>

### Passiva

in Mio. €	30.06.2020	31.12.2019
<b>Eigenkapital</b>	<b>6.812,6</b>	<b>5.933,9</b>
Gezeichnetes Kapital	71,4	69,0
Kapitalrücklage	1.469,4	1.202,2
Kumulierte sonstige Rücklagen	5.247,4	4.638,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	6.788,2	5.909,9
Nicht beherrschende Anteile	24,4	24,0
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>7.448,3</b>	<b>6.511,0</b>
Pensionsrückstellungen	158,2	164,9
Sonstige Rückstellungen	4,8	5,2
Finanzschulden	5.623,3	4.856,8
Sonstige Schulden	191,5	152,8
Passive latente Steuern	1.470,5	1.331,3
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>420,5</b>	<b>474,9</b>
Pensionsrückstellungen	5,9	7,0
Sonstige Rückstellungen	19,2	20,2
Steuerrückstellungen	0,1	0,2
Finanzschulden	101,0	197,1
Sonstige Schulden	281,9	239,2
Steuerschulden	12,4	11,2
<b>Summe Passiva</b>	<b>14.681,4</b>	<b>12.919,8</b>

## Konzerngesamtergebnisrechnung

T22

### Konzerngesamtergebnisrechnung

in Mio. €	Q2 2020	Q2 2019	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2019
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>122,9</b>	<b>116,3</b>	<b>239,5</b>	<b>225,9</b>
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	204,6	197,8	417,1	400,4
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-81,7	-81,5	-177,6	-174,5
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,4</b>
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16,1	5,4	26,7	22,9
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-16,3	-5,4	-26,8	-22,9
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2	-0,5	-0,4
<b>Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>593,5</b>	<b>550,3</b>	<b>592,7</b>	<b>550,2</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,8</b>	<b>-1,2</b>
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-	-	-
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-	-	-
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,5	-0,5	-1,8	-1,2
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>1,4</b>	<b>-0,8</b>	<b>3,0</b>	<b>0,6</b>
Erlöse aus sonstigen Leistungen	3,2	0,6	6,5	3,2
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,8	-1,4	-3,5	-2,6
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>-14,1</b>	<b>-15,8</b>	<b>-24,4</b>	<b>-25,3</b>
<b>Andere Erträge</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>702,8</b>	<b>649,4</b>	<b>808,4</b>	<b>750,0</b>
Zinserträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	-23,1	-26,5	-45,7	-52,1
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	-1,0	0,1	1,8	2,7
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-9,7	47,9	-9,9	-68,1
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>669,0</b>	<b>670,9</b>	<b>754,6</b>	<b>632,5</b>
Ertragsteuern	-122,2	-145,0	-141,2	-163,4
<b>Periodenergebnis</b>	<b>546,8</b>	<b>525,9</b>	<b>613,4</b>	<b>469,1</b>

in Mio. €	Q2 2020	Q2 2019	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2019
<b>Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)</b>	<b>-13,7</b>	<b>-12,7</b>	<b>-3,7</b>	<b>-30,6</b>
<b>Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden</b>				
<b>Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherheitsbeziehungen</b>	<b>-5,2</b>	<b>-8,3</b>	<b>-7,8</b>	<b>-18,4</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-5,2	-10,3	-8,3	-22,8
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-	2,0	0,5	4,4
<b>Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden</b>				
<b>Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen</b>	<b>-8,5</b>	<b>-4,4</b>	<b>4,1</b>	<b>-12,2</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	-12,1	-6,4	6,0	-17,6
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	3,6	2,0	-1,9	5,4
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>533,1</b>	<b>513,2</b>	<b>609,7</b>	<b>438,5</b>
<b>Vom Periodenergebnis entfallen auf:</b>				
Nicht beherrschende Anteile	1,1	0,7	1,9	2,0
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	545,8	525,2	611,5	467,1
<b>Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:</b>				
Nicht beherrschende Anteile	1,1	0,7	1,9	2,0
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	532,1	512,5	607,8	436,5
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €</b>	<b>7,90</b>	<b>8,31</b>	<b>8,85</b>	<b>7,39</b>
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in €</b>	<b>7,68</b>	<b>8,31</b>	<b>8,60</b>	<b>7,39</b>

## 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. €								
<b>Stand zum 01.01.2019</b>	<b>63,2</b>	<b>611,2</b>	<b>4.131,4</b>	<b>-35,1</b>	<b>-13,1</b>	<b>4.757,6</b>	<b>26,3</b>	<b>4.783,9</b>
Erstanwendung IFRS 16	-	-	-4,6	-	-	-4,6	-	-4,6
<b>Stand zum 01.01.2019 angepasst</b>	<b>63,2</b>	<b>611,2</b>	<b>4.126,8</b>	<b>-35,1</b>	<b>-13,1</b>	<b>4.753,0</b>	<b>26,3</b>	<b>4.779,3</b>
Periodenergebnis	-	-	467,1	-	-	467,1	2,0	469,1
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	-12,2	-18,4	-30,6	0,0	-30,6
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>467,1</b>	<b>-12,2</b>	<b>-18,4</b>	<b>436,5</b>	<b>2,0</b>	<b>438,5</b>
Sonstiges	-	-	0,9	-	-	0,9	0,7	1,6
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-	-
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-2,5	-2,5
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-223,1	-	-	-223,1	-4,5	-227,6
<b>Stand zum 30.06.2019</b>	<b>63,2</b>	<b>611,2</b>	<b>4.371,7</b>	<b>-47,3</b>	<b>-31,5</b>	<b>4.967,3</b>	<b>22,0</b>	<b>4.989,3</b>
<b>Stand zum 01.01.2020</b>	<b>69,0</b>	<b>1.202,2</b>	<b>4.718,9</b>	<b>-53,0</b>	<b>-27,2</b>	<b>5.909,9</b>	<b>24,0</b>	<b>5.933,9</b>
Erstanwendung IFRS 16	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stand zum 01.01.2020 angepasst</b>	<b>69,0</b>	<b>1.202,2</b>	<b>4.718,9</b>	<b>-53,0</b>	<b>-27,2</b>	<b>5.909,9</b>	<b>24,0</b>	<b>5.933,9</b>
Periodenergebnis	-	-	611,5	-	-	611,5	1,9	613,4
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	4,1	-7,8	-3,7	0,0	-3,7
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>611,5</b>	<b>4,1</b>	<b>-7,8</b>	<b>607,8</b>	<b>1,9</b>	<b>609,7</b>
Sonstiges	-	-	0,9	-	-	0,9	0,0	0,9
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	2,4	267,2	-	-	-	269,6	-	269,6
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-1,5	-1,5
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stand zum 30.06.2020</b>	<b>71,4</b>	<b>1.469,4</b>	<b>5.331,3</b>	<b>-48,9</b>	<b>-35,0</b>	<b>6.788,2</b>	<b>24,4</b>	<b>6.812,6</b>

## Konzernkapitalflussrechnung

T24

### Konzernkapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2019
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>808,4</b>	<b>750,0</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	8,6	7,4
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 592,7	- 550,2
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,2	0,0
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	- 2,1	- 1,0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	3,8	3,0
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	- 57,2	- 40,1
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	22,1	27,8
Zinsauszahlungen	- 38,7	- 39,0
Zinseinzahlungen	0,1	0,1
Erhaltene Beteiligungserträge	3,1	2,7
Erhaltene Steuern	0,2	0,1
Gezahlte Steuern	- 5,7	- 4,4
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>150,1</b>	<b>156,4</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 417,5	- 87,6
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	26,5	23,2
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	- 9,8	- 8,0
Veränderung der Geldanlagen in Wertpapiere	30,1	-
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 370,7</b>	<b>- 72,4</b>

in Mio. €

### Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

in Mio. €	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2019
Aufnahme von Bankdarlehen	258,4	271,5
Tilgung von Bankdarlehen	- 166,6	- 167,7
Begebung von Wandelanleihen	544,0	-
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 5,3	- 5,1
Übrige Einzahlungen	-	0,7
Übrige Auszahlungen	- 1,3	-
Kapitalerhöhung	269,6	-
Begebung von Namensschuldverschreibungen	50,0	-
Ausschüttungen an Aktionäre	-	- 223,1
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen	- 1,8	- 6,3
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>947,0</b>	<b>- 130,0</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>726,4</b>	<b>- 46,0</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	451,2	233,6
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>1.177,6</b>	<b>187,6</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelbestands</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.177,6	187,6
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>1.177,6</b>	<b>187,6</b>

## Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2020

### 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 30. Juni 2020 hielt die LEG-Gruppe 138.813 (30. Juni 2019: 134.954) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand 138.785 (30. Juni 2019: 132.200) 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 Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Die Vermietung und Verpachtung ist dabei im Wesentlichen unabhängig von Saison- und Konjunkteinflüssen.

### 3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG-Gruppe angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 der LEG Immo dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 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

Am 12. Mai 2020 wurde die Umwandlung der LEG Immobilien AG in die Rechtsform einer SE Societas Europaea (Europäische Aktiengesellschaft) eingeleitet.

Zum 1. April 2020 erfolgte die Erstkonsolidierung der LEG Wohngelegenheit Süd GmbH.

Zum 16. Juni 2020 erfolgte die Gründung und Erstkonsolidierung der Gesellschaften LEG Rhein Neckar GmbH und LEG Niedersachsen GmbH.

## 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 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 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 Angebot und Nachfrage nach Wohnraum maßgeblich sein. Es ist davon auszugehen, dass die Rahmenbedingungen hinsichtlich Angebot (nur leicht steigende 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. Potentielle Mietausfälle aus Gewerbeimmobilien sind, aufgrund der LEG-spezifischen geringen Gewerbevermietung, als nicht wesentlich einzuordnen.

### Wohnungseerstand

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 außerdem vorstellbar, dass die Zuwanderung aus EU-Ländern, die stark von den wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-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 Rezession erweisen, dass die LEG-Gruppe über eine hohe Menge an preiswertem Wohnraum verfügt und insofern von erhöhter Nachfrage nach günstigen Wohnungen in Rezessionszeiten profitieren könnte.

Nach sorgfältiger Abwägung der der LEG-Gruppe zurzeit vorliegenden Informationen sind wir zu der Auffassung gelangt, dass die Auswirkungen der Pandemie auf den Wohnimmobiliensektor in Deutschland nur vorübergehend sein werden. Besonders für unser Unternehmen sollten die Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf und die Werthaltigkeit des Immobilienanlagevermögens überschaubar sein; mitunter können sich für die LEG-Gruppe sogar Chancen ergeben.

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

## 6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 30. Juni 2020 hielt die LEG-Gruppe 137.525 Wohnungen und 1.288 Gewerbeeinheiten im Bestand (138.785 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:

T25

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in Mio. €	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Wohnimmobilien ohne Marktzuzuordnung				
<b>Buchwert zum 01.01.2020<sup>1</sup></b>	<b>12.031,1</b>	<b>5.126,8</b>	<b>3.923,0</b>	<b>2.390,2</b>	<b>0,0</b>	<b>225,9</b>	<b>219,4</b>	<b>113,3</b>	<b>32,5</b>
Zukäufe	302,0	113,5	66,2	86,6	12,3	10,3	5,9	3,9	3,3
Sonstige Zugänge	122,2	47,4	37,7	34,0	0,0	1,1	0,2	1,0	0,9
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-4,7	-2,1	-0,5	-1,3	0,0	-0,4	-0,1	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	-0,3	-0,2	-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
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	592,5	237,2	215,1	115,0	0,0	-2,6	16,8	9,9	1,2
Umbuchung	0,0	10,4	-4,4	-5,4	0,0	-5,6	7,1	-0,7	-1,3
<b>Buchwert zum 30.06.2020</b>	<b>13.042,9</b>	<b>5.532,9</b>	<b>4.237,0</b>	<b>2.619,0</b>	<b>12,3</b>	<b>228,7</b>	<b>249,2</b>	<b>127,4</b>	<b>36,4</b>

<sup>1</sup> Ausweitung der Marktklassifizierung auf das gesamte Gebiet der BRD.

in Mio. €	
<b>Bewertungsergebnis zum 30.06.2020:</b>	<b>592,5</b>
- hierauf entfallen auf bis 30.06.2020 im Bestand befindliche Immobilien:	592,2
- hierauf entfallen auf bis 30.06.2020 abgegangene Immobilien:	0,3

## T26

## 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. €									
<b>Buchwert zum 01.01.2019</b>	<b>10.709,0</b>	<b>4.607,3</b>	<b>3.296,8</b>	<b>2.212,1</b>	<b>164,5</b>	<b>209,4</b>	<b>184,9</b>	<b>3,4</b>	<b>30,6</b>
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
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	923,4	427,0	283,8	132,6	7,2	7,0	34,7	28,0	3,0
<b>Buchwert zum 31.12.2019</b>	<b>12.031,1</b>	<b>5.208,1</b>	<b>3.738,3</b>	<b>2.282,2</b>	<b>197,6</b>	<b>225,2</b>	<b>219,7</b>	<b>128,0</b>	<b>31,8</b>

in Mio. €

<b>Bewertungsergebnis zum 31.12.2019:</b>	<b>923,4</b>
– hierauf entfallen auf per 31.12.2019 im Bestand befindliche Immobilien:	923,2
– hierauf entfallen auf bis 31.12.2019 abgegangene Immobilien:	0,2

Am 27. September 2019 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 2.010 Wohn- und Gewerbeinheiten 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 (F 99 voraussichtlich 1. März 2022 / F 101 1. September 2022).

Am 30. Januar 2020 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 1.406 Wohn- und Gewerbeinheiten 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-Gruppe hat unterjährig zum Zwischenberichtsstichtag 30. Juni 2020 die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien neu bewertet.

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode).

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum 30. Juni 2020 und 31. Dezember 2019:

## T27

## Bewertungsparameter zum 30. Juni 2020

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (in Mio. €)	Bewertungstechnik	Marktmiete Wohnen/Gewerbe			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit			Stabilisierte Leerstandsquote		
			€/qm			€/qm			€/Einheit			%		
			min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien (inkl. Erbbaurecht Gebäude)														
Wachstumsmärkte	5.533	DCF	3,56	8,10	13,33	5,56	11,77	15,58	129	302	462	1,0	1,9	7,0
Stabile Märkte	4.237	DCF	2,31	6,55	9,98	6,58	11,82	15,08	159	300	462	1,5	3,0	9,0
Märkte mit höheren Renditen	2.619	DCF	0,33	5,95	9,31	5,80	11,90	15,45	165	300	462	1,5	4,2	9,0
Wohnimmobilien ohne Marktzuordnung	12	DCF	6,61	6,75	7,76	11,96	12,54	12,90	305	305	305	2,0	2,9	3,0
Gewerbeimmobilien	229	DCF	1,00	7,50	27,00	0,87	6,53	15,37	1	259	5.481	1,0	2,6	9,0
Erbbaurechte (Grundstücke)	127	DCF												
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	249	DCF							1	37	887			
Unbebaute Flächen	36	Ertragswert-/ Vergleichsverfahren							1	6	14			
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)<sup>1</sup></b>	<b>13.043</b>	<b>DCF</b>	<b>0,33</b>	<b>6,76</b>	<b>27,00</b>	<b>0,87</b>	<b>11,77</b>	<b>15,58</b>	<b>1</b>	<b>275</b>	<b>5.481</b>	<b>1,0</b>	<b>3,1</b>	<b>9,0</b>

	Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien (inkl. Erbbaurecht Gebäude)									
Wachstumsmärkte	3,5	4,6	5,4	2,1	5,2	9,5	1,2	1,7	2,0
Stabile Märkte	3,4	4,6	5,5	2,0	5,8	11,2	0,8	1,3	1,8
Märkte mit höheren Renditen	3,5	4,7	5,3	3,0	6,3	10,6	0,7	1,0	1,5
Wohnimmobilien ohne Marktzuordnung	4,8	4,8	4,9	4,0	4,3	5,6	1,3	1,6	1,7
Gewerbeimmobilien	2,5	6,5	9,0	2,8	7,2	9,5	0,7	1,5	1,9
Erbbaurechte (Grundstücke)									
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	3,3	4,7	5,6	2,8	6,9	12,7	0,7	1,3	1,9
Unbebaute Flächen	4,5	4,7	5,3	2,9	11,2	12,7	0,2	1,3	1,9
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)<sup>1</sup></b>	<b>2,5</b>	<b>4,7</b>	<b>9,0</b>	<b>2,0</b>	<b>5,9</b>	<b>12,7</b>	<b>0,2</b>	<b>1,3</b>	<b>2,0</b>

<sup>1</sup> Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2020 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 3,1 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

## T28

## Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2019

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (in Mio. €)	Bewertungstechnik	Marktmiete Wohnen/Gewerbe			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit			Stabilisierte Leerstandsquote		
			€/qm			€/qm			€/Einheit			%		
			min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
<b>Wohnimmobilien</b>														
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			
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)<sup>1</sup></b>	<b>12.031</b>	<b>DCF</b>	<b>0,36</b>	<b>6,66</b>	<b>27,00</b>	<b>0,87</b>	<b>11,84</b>	<b>15,58</b>	<b>0</b>	<b>276</b>	<b>5.482</b>	<b>0,0</b>	<b>3,1</b>	<b>9,0</b>

	Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
<b>Wohnimmobilien</b>									
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
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)<sup>1</sup></b>	<b>2,5</b>	<b>4,8</b>	<b>9,0</b>	<b>2,2</b>	<b>6,05</b>	<b>12,8</b>	<b>0,7</b>	<b>1,3</b>	<b>2,0</b>

<sup>1</sup> Darüber hinaus bestanden 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.

Zum 30. Juni 2020 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

T29

**Sensitivitäten zum 30. Juni 2020**

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. €	Bewertungstechnik	Sensitivitäten in %													
			Verwaltungskosten		Stabilisierte Leerstandsquote		Instandhaltungskosten		Kapitalisierungszinssatz		Diskontierungszinssatz		Marktmiete		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien	
			+ 10%	- 10%	+ 1 %- Punkt	- 1 %- Punkt	+ 10%	- 10%	+ 0,25 %	- 0,25 %	+ 0,25 %	- 0,25 %	+ 2 %	- 2 %	+ 0,2 %	- 0,2 %
Wohnimmobilien (inkl. Erbbaurecht Gebäude)																
Wachstumsmärkte	5.533	DCF	-0,7	0,7	-1,6	1,6	-1,7	1,7	-3,1	3,5	-5,1	5,5	0,5	-0,6	4,0	-3,6
Stabile Märkte	4.237	DCF	-1,0	1,0	-1,7	1,7	-2,4	2,4	-2,7	3,0	-4,4	4,8	1,6	-1,5	3,3	-3,0
Märkte mit höheren Renditen	2.619	DCF	-1,1	1,1	-1,8	1,8	-2,7	2,7	-2,2	2,4	-4,1	4,4	1,3	-1,2	2,9	-2,7
Wohnimmobilien ohne Marktzuzuordnung	12	DCF	-0,9	0,9	-1,8	1,8	-2,4	2,4	-3,4	3,8	-4,8	5,2	2,4	-2,4	4,7	-4,3
Gewerbeimmobilien	229	DCF	-0,2	0,2	-1,7	1,7	-1,1	1,0	-1,9	2,1	-2,2	2,3	1,6	-1,6	1,6	-1,6
Erbbaurechte (Grundstücke)	127	DCF	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,3	4,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	249	DCF	-1,2	1,2	-1,1	1,1	-2,4	2,4	-1,7	1,9	-4,9	5,3	2,0	-2,1	2,8	-2,7
Unbebaute Flächen	36	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)<sup>1</sup></b>	<b>13.043</b>	<b>DCF</b>	<b>-0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>-1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>-2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>-2,7</b>	<b>3,0</b>	<b>-4,6</b>	<b>5,0</b>	<b>1,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>3,4</b>	<b>-3,2</b>

<sup>1</sup> Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2020 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 3,1 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Zum 31. Dezember 2019 ergaben sich folgende Sensitivitäten:

**T30**

**Sensitivitäten zum 31. Dezember 2019**

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. €	Bewertungstechnik	Sensitivitäten in %													
			Verwaltungskosten		Stabilisierte Leerstandsquote		Instandhaltungskosten		Kapitalisierungszinssatz		Diskontierungszinssatz		Marktmiete		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien	
			+ 10%	- 10%	+ 1 %-Punkt	- 1 %-Punkt	+ 10%	- 10%	+ 0,25 %	- 0,25 %	+ 0,25 %	- 0,25 %	+ 2 %	- 2 %	+ 0,2 %	- 0,2 %
<b>Wohnimmobilien</b>																
Wachstumsmärkte	4.824	DCF	-0,7	0,7	-1,5	1,5	-1,7	1,7	-3,1	3,4	-5,0	5,4	0,5	-0,5	3,9	-3,6
Stabile Märkte	3.665	DCF	-1,0	1,0	-1,7	1,7	-2,4	2,4	-2,6	2,8	-4,3	4,6	1,5	-1,4	3,2	-3,0
Märkte mit höheren Renditen	2.200	DCF	-1,1	1,1	-1,7	1,8	-2,7	2,7	-2,1	2,3	-4,0	4,3	1,3	-1,1	2,8	-2,6
Ankäufe	363	DCF	-0,6	1,1	-1,4	1,8	-1,8	2,3	-2,9	3,7	-4,6	5,5	2,2	-1,8	3,9	-3,1
Gewerbeimmobilien	211	DCF	-0,1	0,4	-1,6	1,9	-1,0	1,3	-2,0	2,5	-2,4	2,9	1,7	-1,5	2,2	-1,7
Erbbaurechte	520	DCF	-1,0	1,0	-1,7	1,7	-2,4	2,4	-2,1	2,3	-3,9	4,2	1,5	-1,5	2,8	-2,6
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	215	DCF	-0,9	1,5	-0,9	1,3	-2,2	2,7	-1,6	2,2	-4,7	5,5	2,4	-2,0	3,2	-2,6
Unbebaute Flächen	33	Ertragswert-/Vergleichsverfahren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)<sup>1</sup></b>	<b>12.031</b>	<b>DCF</b>	<b>-0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>-1,6</b>	<b>1,7</b>	<b>-2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>-2,6</b>	<b>3,0</b>	<b>-4,5</b>	<b>4,9</b>	<b>1,1</b>	<b>-1,0</b>	<b>3,4</b>	<b>-3,1</b>

<sup>1</sup> Darüber hinaus bestanden 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.

Hinsichtlich der Bewertungsmethodik wird auf den > **Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019** 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. Juni 2020 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von 28,6 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 2,1 Mio. Euro zugegangen.

### T31

#### Nutzungsrechte Leasing

in Mio. €	30.06.2020	31.12.2019
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	5,0	5,8
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	17,9	19,2
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,9	5,2
<b>Sachanlagen</b>	<b>27,8</b>	<b>30,2</b>
Nutzungsrechte Software	0,8	0,9
<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>

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:

### T32

#### Finanzschulden

in Mio. €	30.06.2020	31.12.2019
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	5.645,3	4.973,4
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	79,0	80,5
<b>Finanzschulden</b>	<b>5.724,3</b>	<b>5.053,9</b>

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

Im ersten Halbjahr 2020 erhöhten die Ausgabe einer Wandelanleihe mit einem Buchwert in Höhe von 520,9 Mio. Euro, die Ausgabe einer Namensschuldverschreibung in Höhe von 50,0 Mio. Euro, ein Ankauf in Höhe von 14,5 Mio. Euro sowie weitere Darlehensvaluierungen in Höhe von 245,0 Mio. Euro die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 166,2 Mio. Euro.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten unter anderem zwei Wandelanleihen mit einem Nominalwert von 550,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 520,9 Mio. Euro) und einem Nominalwert von 400,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 388,5 Mio. Euro) sowie drei Unternehmensanleihen mit einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 497,1 Mio. Euro), mit einem Nominalwert von 300,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 297,6 Mio. Euro) und einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 499,3 Mio. Euro).

Der Rückgang der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung im Berichtszeitraum resultiert aus Tilgungen sowie gegenläufig aus Verlängerungen und Neuabschlüssen von Leasingverhältnissen. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 18,6 Mio. Euro ergeben.

Die Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2019 resultiert aus der Ausgabe der Wandelanleihe, den weiteren Valuierungen sowie der Rückzahlung der Commercial Papers.

### T33

#### Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

in Mio. €	Restlaufzeit			Summe
	< 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
<b>30.06.2020</b>	<b>91,5</b>	<b>1.822,4</b>	<b>3.731,4</b>	<b>5.645,3</b>
31.12.2019	187,5	1.456,3	3.329,6	4.973,4

## 7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

T34

### Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2019
Nettokaltmieten	308,0	292,5
Ergebnis Betriebs- und Heizkosten	-1,6	-1,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-24,0	-25,4
Personalaufwand	-36,3	-32,1
Wertberichtigung Mietforderungen	-4,3	-4,3
Abschreibungen	-5,0	-4,3
Sonstiges	2,7	1,3
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>239,5</b>	<b>225,9</b>
<b>Net Operating Income-Marge in %</b>	<b>77,8</b>	<b>77,2</b>
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	2,1	1,6
Abschreibungen	5,0	4,3
<b>Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>246,6</b>	<b>231,8</b>
<b>Bereinigte Net Operating Income-Marge in %</b>	<b>80,1</b>	<b>79,2</b>

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 13,6 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 15,5 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 2,6 % zulegen. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung der Personalaufwendungen um 4,2 Mio. Euro aus, die im Wesentlichen auf einen Anstieg der Mitarbeiterzahl sowie auf Tariferhöhungen 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 77,2 % auf 77,8 % gesteigert werden.

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

T35

### Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2019
Nutzungsrechte Gebäude	0,1	0,1
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	2,3	2,1
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,1	1,0
<b>Abschreibungsaufwand Leasing</b>	<b>3,5</b>	<b>3,2</b>

Im Berichtszeitraum umfasst das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung auch Aufwendungen für Leasingverhältnisse mit einem geringwertigen Vermögenswert von 0,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,1 Mio. Euro).

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

T36

### Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2019
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	26,7	22,9
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-26,8	-22,9
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	-0,4
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,4</b>

### Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 592,7 Mio. Euro. Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres entspricht dies einem Wertanstieg von 5,0 %.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS-5-Objekte) liegt zum 30. Juni 2020 inkl. Ankäufen bei 1.427 Euro/qm (31. Dezember 2019: 1.353 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

T37

### Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10,4	-7,4
Personalaufwand	-11,1	-15,4
Bezogene Leistungen	-0,8	-0,6
Abschreibungen	-2,1	-1,9
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>-24,4</b>	<b>-25,3</b>
Abschreibungen	2,1	1,9
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	6,4	7,2
<b>Bereinigte Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>-15,9</b>	<b>-16,2</b>

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Kosten für Beratung und Versicherungen. Demgegenüber waren die Personalaufwendungen des Vergleichszeitraums durch Einmalzahlungen geprägt. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind demzufolge in den ersten sechs Monaten gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum leicht gesunken.

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

T38

### Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Nutzungsrechte Gebäude	1,0	1,0
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,2	0,1
Nutzungsrechte Software	0,3	0,2
<b>Abschreibungsaufwand Leasing</b>	<b>1,5</b>	<b>1,3</b>

## Zinsergebnis

Die **Zinsaufwendungen** setzten sich wie folgt zusammen:

T39

### Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-33,4	-34,1
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-6,1	-11,2
Vorfälligkeitsentschädigungen	-0,4	-0,4
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-4,1	-3,8
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-0,6	-1,2
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,1	-0,4
Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasing	-1,1	-1,1
Übrige Zinsaufwendungen	0,1	0,1
<b>Zinsaufwendungen</b>	<b>-45,7</b>	<b>-52,1</b>

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation sank gegenüber dem Vergleichszeitraum um 5,1 Mio. Euro auf 6,1 Mio. Euro. Hierin ist die Bewertung der Wandelanleihen und Unternehmensanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 2,2 Mio. Euro (Vorjahr: 5,2 Mio. Euro) enthalten. Wesentliche Treiber dieses Rückgangs sind die im Geschäftsjahr 2019 durchgeführten Refinanzierungen sowie die vorzeitige Wandlung der in 2014 ausgegebenen Wandelanleihe.

Der Abschluss eines Derivats im Geschäftsjahr 2019 führt im Berichtszeitraum zu einer Erhöhung der Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten um 0,3 Mio. Euro.

## Ertragsteuern

T40

### Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Laufende Ertragsteuern	-2,0	-7,5
Latente Steuern	-139,2	-155,9
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>-141,2</b>	<b>-163,4</b>

Zum 30. Juni 2020 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 18,3 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 23,0 %).

### 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.

Am 25. Juni 2020 hat die LEG Immo eine Kapitalerhöhung unter Ausschluss der Bezugsrechte im Rahmen des beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens durchgeführt. Insgesamt wurden 2.370.000 neue Aktien platziert.

#### T41

### Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	611,5	467,1
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	69.087.968	63.188.185
<b>Ergebnis je Aktie unverwässert in €</b>	<b>8,85</b>	<b>7,39</b>

#### T42

### Ergebnis je Aktie – verwässert

	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	611,5	467,1
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern	1,4	1,9
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihe nach Steuern	9,9	67,6
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	1,0	4,0
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	623,8	540,6
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	69.087.968	63.188.185
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihe	3.431.059	9.233.059
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	72.519.027	72.421.244
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>8,60</b>	<b>7,46</b>
<b>Ergebnis je Aktie verwässert in €</b>	<b>8,60</b>	<b>7,39</b>

Per 30. Juni 2020 hat die LEG Immo Wandelschuldverschreibungen ausstehend, welche den Inhaber der Anleihe zum Tausch in bis zu 3,4 Mio. potenzielle Stammaktien ermächtigen. Infolge einer Wandlung der beiden Anleihen würden derzeit 7,7 Mio. neue Aktien ausgegeben werden.

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.

## 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:

### 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. €	Q2 2020	Q2 2019	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Nettokalnmieten	154,5	146,2	308,0	292,5
Ergebnis aus Betriebskosten	-0,8	-0,1	-1,6	-1,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-11,1	-11,6	-24,0	-25,4
Personal	-18,6	-16,0	-36,3	-32,1
Wertberichtigungen Mietforderungen	-2,0	-1,9	-4,3	-4,3
Sonstiges	3,5	1,9	2,7	1,3
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,4	0,9	2,1	1,6
<b>Laufendes Ergebnis aus Vermietung &amp; Verpachtung</b>	<b>126,9</b>	<b>119,4</b>	<b>246,6</b>	<b>231,8</b>
<b>Laufendes Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>2,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>4,5</b>	<b>1,9</b>
Personal	-5,4	-9,8	-11,1	-15,4
Sachaufwand	-7,6	-5,0	-11,2	-8,0
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	5,5	6,4	6,4	7,2
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Laufende Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>-7,5</b>	<b>-8,4</b>	<b>-15,9</b>	<b>-16,2</b>
<b>Andere Erträge</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>121,5</b>	<b>111,2</b>	<b>235,2</b>	<b>217,8</b>
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-19,6	-19,8	-38,6	-39,0
Zahlungswirksame Ertragssteuern aus Vermietungsgeschäft	-0,4	-4,1	-1,2	-6,1
<b>FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>101,5</b>	<b>87,3</b>	<b>195,4</b>	<b>172,7</b>
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-0,9	-1,0	-0,8	-1,7
<b>FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>100,6</b>	<b>86,3</b>	<b>194,6</b>	<b>171,0</b>
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	0,2	-0,3	-0,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,6	-0,1	-0,9	-1,4
<b>FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)</b>	<b>99,9</b>	<b>86,4</b>	<b>193,4</b>	<b>169,4</b>
CAPEX	-67,7	-48,4	-122,4	-78,3
<b>Capex-adjustierter FFO I (AFFO)</b>	<b>32,9</b>	<b>37,9</b>	<b>72,2</b>	<b>92,7</b>

**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 30. Juni 2020 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 8.425,2 Mio. Euro aus. Effekte aus der möglichen Wandlung der Wandelanleihe werden durch die zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA-NAV dargestellt. Nach weiterer Bereinigung der Goodwill-Effekte ergibt sich zum Berichtsstichtag ein adjustierter, verwässerter EPRA-NAV von 8.367,9 Mio. Euro. Die Dividendenzahlung ist im Berichtszeitraum nicht erfolgt.

T44

**EPRA-NAV**

	30.06.2020			31.12.2019		
	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen und Optionen	verwässert	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen und Optionen	verwässert
in Mio. €						
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>6.788,2</b>	–	<b>6.788,2</b>	<b>5.909,9</b>	–	<b>5.909,9</b>
Nicht beherrschende Anteile	24,4	–	24,4	24,0	–	24,0
<b>Eigenkapital</b>	<b>6.812,6</b>	–	<b>6.812,6</b>	<b>5.933,9</b>	–	<b>5.933,9</b>
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	26,1	26,1	–	26,1	26,1
<b>NAV</b>	<b>6.788,2</b>	<b>26,1</b>	<b>6.814,3</b>	<b>5.909,9</b>	<b>26,1</b>	<b>5.936,0</b>
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	101,9	–	101,9	84,0	–	84,0
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	2,1	–	2,1	6,2	–	6,2
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.588,8	–	1.588,8	1.386,0	–	1.386,0
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	– 55,8	–	– 55,8	– 55,8	–	– 55,8
<b>EPRA-NAV</b>	<b>8.425,2</b>	<b>26,1</b>	<b>8.451,3</b>	<b>7.330,3</b>	<b>26,1</b>	<b>7.356,4</b>
<b>Anzahl Stammaktien</b>	<b>71.379.836</b>	<b>0</b>	<b>71.379.836</b>	<b>69.009.836</b>	<b>0</b>	<b>69.009.836</b>
<b>EPRA-NAV pro Aktie in €</b>	<b>118,03</b>	–	<b>118,40</b>	<b>106,22</b>	–	<b>106,60</b>
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	83,4	–	83,4	83,4	–	83,4
<b>Adjustierter EPRA-NAV (ohne Effekte aus dem Firmenwert)</b>	<b>8.341,8</b>	<b>26,1</b>	<b>8.367,9</b>	<b>7.246,9</b>	<b>26,1</b>	<b>7.273,0</b>
<b>Anzahl Stammaktien</b>	<b>71.379.836</b>	<b>0</b>	<b>71.379.836</b>	<b>69.009.836</b>	<b>0</b>	<b>69.009.836</b>
<b>Adjustierter EPRA-NAV pro Aktie in €</b>	<b>116,86</b>	–	<b>117,23</b>	<b>105,01</b>	–	<b>105,39</b>

### Loan-to-Value-Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2019 leicht verringert, auch verursacht durch die zum 30. Juni 2020 noch nicht durchgeführte Dividendenauszahlung und noch ausstehende Kaufpreiszahlungen für die im Juni 2020 unterzeichneten Ankäufe. Gleichzeitig erhöhte die Neubewertung der Immobilien das Immobilienvermögen, wodurch sich zum Zwischenberichtsstichtag ein weiter rückläufiges Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) in Höhe von 34,4% ergibt (31. Dezember 2019: 37,7%).

#### T45

#### LTV

in Mio. €	30.06.2020	31.12.2019
Finanzschulden	5.724,3	5.053,8
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	28,6	31,8
Abzüglich flüssige Mittel	1.177,6	451,2
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.518,1</b>	<b>4.570,8</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.042,9	12.031,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3,1	25,2
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	77,2	53,5
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>13.123,2</b>	<b>12.109,8</b>
<b>Loan to Value Ratio (LTV) in %</b>	<b>34,4</b>	<b>37,7</b>

### 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 Finanzierungsleasing 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 30.06.2020	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 30.06.2020
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
<b>Aktiva</b>					
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>					
	<b>23,2</b>				<b>23,2</b>
Derivate im Hedge Accounting	–				–
AC	11,2	11,2			11,2
FVtPL	12,0		12,0		12,0
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>					
	<b>99,3</b>				<b>99,3</b>
AC	66,5	66,5			66,5
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	32,8				32,8
<b>Flüssige Mittel</b>					
	<b>1.177,6</b>				<b>1.177,6</b>
AC	1.177,6	1.177,6			1.177,6
<b>Summe</b>					
	<b>1.300,1</b>	<b>1.255,3</b>	<b>12,0</b>		<b>1.300,1</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>					
AC	1.255,3	1.255,3			1.255,3
FVtPL	12,0		12,0		12,0

AC = Amortized Cost  
 FVtPL = Fair Value through profit and loss  
 FLAC = Financial Liabilities at Cost  
 HFT = Held for Trading

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.06.2020	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 30.06.2020
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
<b>Passiva</b>					
<b>Finanzschulden</b>					
	<b>– 5.724,3</b>				<b>– 5.958,5</b>
FLAC	– 5.645,3	– 5.645,3			– 5.958,5
Schulden aus Leasingfinanzierung	– 79,0			– 79,0	
<b>Sonstige Schulden</b>					
	<b>– 473,4</b>				<b>– 473,4</b>
FLAC	– 186,6	– 186,6			– 186,6
Derivate HFT	– 93,3		– 93,3		– 93,3
Derivate im Hedge Accounting	– 46,9				– 46,9
Sonstige nicht finanzielle Schulden	– 146,6				– 146,6
<b>Summe</b>					
	<b>– 6.197,7</b>	<b>– 5.831,9</b>	<b>– 93,3</b>	<b>– 79,0</b>	<b>– 6.431,9</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>					
FLAC	– 5.831,9	– 5.831,9			– 6.145,1
Derivate HFT	– 93,3		– 93,3		– 93,3

## T47

## Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2019

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

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2019	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.12.2019
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
<b>Passiva</b>					
<b>Finanzschulden</b>	<b>– 5.053,9</b>				<b>– 5.306,8</b>
FLAC	– 4.973,4	– 4.973,4			– 5.306,8
Schulden aus Leasingfinanzierung	– 80,5			– 80,5	
<b>Sonstige Schulden</b>	<b>– 392,0</b>				<b>– 392,0</b>
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
<b>Summe</b>	<b>– 5.445,9</b>	<b>– 5.143,2</b>	<b>– 60,3</b>	<b>– 80,5</b>	<b>– 5.698,8</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>					
FLAC	– 5.100,2	– 5.143,2			– 5.433,6
Derivate HFT	– 60,3		– 60,3		– 60,3

Zum 30. Juni 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 30. Juni 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 30. Juni 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 30. Juni 2020 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2019.

Mit Wirkung zum 1. Juli 2020 ist Susanne Schröter-Crossan zum Finanzvorstand der LEG Immo bestellt worden.

## 13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 16. Juni 2020 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 1.082 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 4,9 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,79 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 3,0%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt voraussichtlich zum 1. August 2020. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Am 22. Juni 2020 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 6.418 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 30,2 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,95 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 2,5%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt voraussichtlich zum 1. November 2020. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. Juni 2020 keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 7. August 2020

LEG Immobilien AG  
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 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 7. August 2020

LEG Immobilien AG  
Der Vorstand

**Lars von Lackum**  
(CEO)

**Susanne Schröter-Crossan**  
(CFO)

**Dr. Volker Wiegel**  
(COO)

## Finanzkalender 2020

### LEG-Finanzkalender 2020

Virtuelle Ordentliche Hauptversammlung	<b>19. August</b>
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2020	<b>12. November</b>

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  
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 30. Juni 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