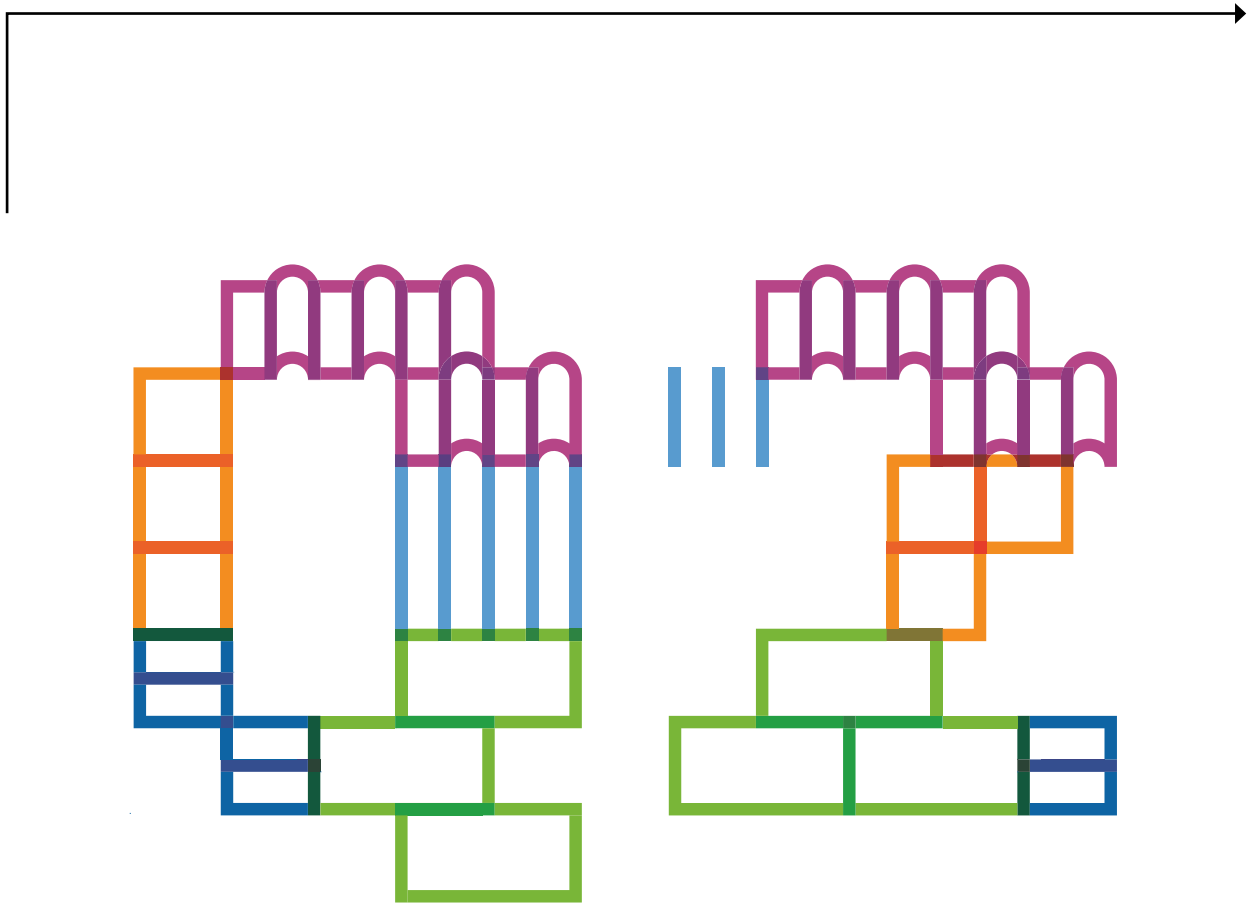


Quartalsbericht



KENNZAHLEN Q2 / 2017

T1 – Kennzahlen

		Q2 2017	Q2 2016	+/- %/bp	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016	+/- %/bp
ERTRAGSLAGE							
Nettokaltniete	Mio. €	131,8	130,8	0,8	263,7	249,4	5,7
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	100,0	101,8	-1,8	202,7	190,4	6,5
EBITDA	Mio. €	572,9	92,1	-	668,5	141,8	-
EBITDA bereinigt	Mio. €	96,0	96,4	-0,4	193,8	180,5	7,4
EBT	Mio. €	513,3	50,4	-	560,5	50,6	-
Periodenergebnis	Mio. €	390,5	35,6	-	423,3	23,5	-
FFO I	Mio. €	73,6	75,0	-1,9	148,8	137,6	8,1
FFO I pro Aktie	€	1,17	1,19	-1,7	2,36	2,19	7,8
FFO II	Mio. €	72,8	75,7	-3,8	148,1	138,2	7,2
FFO II pro Aktie	€	1,15	1,20	-4,2	2,34	2,20	6,4
AFFO	Mio. €	52,4	58,7	-10,7	118,6	108,6	9,2
AFFO pro Aktie	€	0,83	0,93	-10,8	1,88	1,73	8,7
PORTFOLIO							
		30.06.2017	30.06.2016	+/- %/bp			
Wohneinheiten		127.063	129.626	-2,0			
Ist-Miete	€/qm	5,39	5,23	3,1			
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	5,40	5,24	3,0			
EPRA-Leerstandsquote	%	3,7	3,3	40 bp			
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	3,4	3,1	30 bp			
BILANZ							
		30.06.2017	31.12.2016	+/- %/bp			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio. €	8.463,8	7.954,9	6,4			
Liquide Mittel	Mio. €	161,5	166,7	-3,1			
Eigenkapital	Mio. €	3.688,9	3.436,7	7,3			
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	4.124,1	3.774,3	9,3			
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	574,1	552,0	4,0			
LTV	%	45,3	44,9	40 bp			
Eigenkapitalquote	%	40,1	40,7	-60 bp			
EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	5.093,3	4.641,0	9,7			
EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	74,20	67,79	9,5			

bp = Basispunkte

INHALT

	Portfolio	2
<hr/>		
<i>Konzernzwischen- lagebericht</i>	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	6
6	Risiko- und Chancenbericht	16
	Prognosebericht	16
<hr/>		
<i>Konzernzwischen- abschluss</i>	Konzernbilanz	17
17	Konzerngesamtergebnisrechnung	18
	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	19
	Konzernkapitalflussrechnung	20
	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben	21
	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	32
<hr/>		
<i>Weitere Informationen</i>	Tabellenverzeichnis	33
33	Finanzkalender 2017 / Kontakt & Impressum	34

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 2016 dargestellt.

Das Portfolio der LEG verteilt sich auf rund 170 Standorte in Nordrhein-Westfalen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 64 qm mit drei Zimmern. Die im Durchschnitt sieben Wohneinheiten umfassenden Gebäude erstrecken sich über drei Geschosse.

Der Immobilienbestand zum 30. Juni 2017 beträgt unter Berücksichtigung aller Veränderungen 127.063 Wohneinheiten, 1.163 Gewerbeeinheiten sowie 31.482 Garagen und Stellplätze.

PERFORMANCE DES LEG-PORTFOLIOS

Operative Entwicklung

Die Miete je qm auf vergleichbarer Fläche (ohne Neuvermietung) lag am 30. Juni 2017 bei 5,40 Euro und ist damit im Vergleich zum Vorjahresquartal (5,24 Euro je qm) um 3,0 % gestiegen.

Im freifinanzierten Bestand stieg die Miete im Jahresvergleich und auf vergleichbarer Fläche um 3,7 % auf 5,68 Euro je qm. Dabei setzte sich das dynamische Wachstum in allen Märkten fort. In den Wachstumsmärkten betrug der Anstieg 3,5 % auf nun 6,51 Euro je qm. Die Regionen der Stablen Märkte verzeichneten mit einem Plus von 4,0 % den größten Zuwachs und erreichten ein durchschnittliches Mietniveau von 5,36 Euro je qm. In den Märkten mit höheren Renditen konnte ein ebenfalls deutlicher Anstieg von 3,4 % auf 5,23 Euro je qm realisiert werden.

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen erhöhte sich die durchschnittlich erzielte Miete zum 30. Juni 2017 auf 4,74 Euro je qm. Infolge der turnusmäßigen dreijährigen Anpassung der Kostenmieten ergab sich somit ein Anstieg von 1,2 % (like-for-like) gegenüber dem Vorjahreswert.

Die EPRA-Leerstandsquote des Portfolios lag am 30. Juni 2017 bei 3,4 % (like-for-like; Vorjahr 3,1 %). Bei einer Vermietungsquote von 98,3 % (like-for-like) waren die Bestände in den Wachstumsmärkten am Quartalsende nahezu vollständig vermietet. In den stabilen Märkten lag die Vermietungsquote bei 96,7 % (like-for-like). Die Märkte mit höheren Renditen waren zum 30. Juni 2017 zu 94,1 % (like-for-like) vermietet.

T2 – Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	30.06.2017				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %
WACHSTUMSMÄRKTE	38.940	30,6	2.576.154	5,98	1,8
Kreis Mettmann	8.418	6,6	585.874	6,13	1,7
Münster	6.075	4,8	403.395	6,36	0,6
Düsseldorf	3.541	2,8	227.862	6,68	1,0
Sonstige Standorte	20.906	16,5	1.359.024	5,69	2,3
STABILE MÄRKTE	47.013	37,0	3.024.332	5,13	3,5
Dortmund	13.164	10,4	862.626	4,98	2,1
Mönchengladbach	6.447	5,1	408.462	5,41	2,2
Hamm	4.133	3,3	248.543	4,97	2,1
Sonstige Standorte	23.269	18,3	1.504.701	5,17	4,8
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	39.215	30,9	2.393.003	5,05	6,4
Kreis Recklinghausen	9.136	7,2	568.455	4,97	6,6
Duisburg	6.549	5,2	406.666	5,25	5,0
Märkischer Kreis	4.552	3,6	280.622	4,88	3,2
Sonstige Standorte	18.978	14,9	1.137.260	5,05	7,5
AUSSERHALB VON NRW	1.895	1,5	127.321	5,73	2,6
GESAMT	127.063	100,0	8.120.811	5,39	3,7

T3 – Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte		
		30.06.2017	31.03.2017	30.06.2016	30.06.2017	31.03.2017	30.06.2016
Wohnungen preisgebunden							
Anzahl		12.622	12.622	13.137	13.949	13.950	15.038
Fläche	qm	887.298	887.298	926.488	944.133	944.196	1.018.595
Ist-Miete	€/qm	4,99	4,99	4,93	4,66	4,66	4,59
EPRA-Leerstandsquote	%	0,7	0,7	0,8	2,7	2,8	2,9
Wohnungen frei finanziert							
Anzahl		26.318	26.319	25.565	33.064	33.069	32.513
Fläche	qm	1.688.857	1.688.807	1.635.741	2.080.199	2.080.681	2.039.400
Ist-Miete	€/qm	6,51	6,45	6,34	5,35	5,31	5,18
EPRA-Leerstandsquote	%	2,2	1,8	1,6	3,8	3,7	3,4
Wohnungen gesamt							
Anzahl		38.940	38.941	38.702	47.013	47.019	47.551
Fläche	qm	2.576.154	2.576.105	2.562.229	3.024.332	3.024.877	3.057.995
Ist-Miete	€/qm	5,98	5,95	5,83	5,13	5,10	4,98
EPRA-Leerstandsquote	%	1,8	1,5	1,4	3,5	3,4	3,3
Gewerbe gesamt							
Anzahl							
Fläche	qm						
Garagen und Stellplätze gesamt							
Anzahl							
Sonstiges gesamt							
Anzahl							

PORTFOLIO

30.06.2016							
Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %	Veränderung Ist-Miete in % like-for-like	Veränderung (Basispunkte) Leerstandsquote like-for-like	
38.702	29,9	2.562.229	5,83	1,4	2,7	40	
8.451	6,5	587.865	5,97	1,4	2,8	20	
6.076	4,7	403.461	6,26	0,6	1,5	0	
3.496	2,7	226.661	6,43	0,8	3,7	30	
20.679	16,0	1.344.243	5,53	1,8	2,9	60	
47.551	36,7	3.057.995	4,98	3,3	3,2	10	
13.165	10,2	862.697	4,82	1,8	3,3	40	
6.423	5,0	406.666	5,15	2,0	4,9	10	
4.000	3,1	241.862	4,83	1,9	3,0	-10	
23.963	18,5	1.546.770	5,06	4,7	2,6	0	
41.478	32,0	2.540.657	4,90	5,8	2,9	60	
11.071	8,5	696.667	4,92	6,9	2,0	-10	
7.058	5,4	438.194	5,09	4,2	3,1	80	
4.838	3,7	297.710	4,69	3,4	3,6	-10	
18.511	14,3	1.108.087	4,87	6,3	3,0	90	
1.895	1,5	127.329	5,55	2,1	3,1	30	
129.626	100,0	8.288.211	5,23	3,3	3,0	30	

	Märkte mit höheren Renditen			Außerhalb von NRW			Gesamt		
	30.06.2017	31.03.2017	30.03.2016	30.06.2017	31.03.2017	30.06.2016	30.06.2017	31.03.2017	30.06.2016
	8.376	8.376	8.504	112	112	124	35.059	35.060	36.803
qm	549.551	549.551	563.854	8.910	8.910	9.894	2.389.892	2.389.954	2.518.832
€/qm	4,44	4,44	4,34	4,58	4,59	4,50	4,73	4,74	4,66
%	5,3	5,7	5,6	0,0	1,5	1,7	2,5	2,6	2,6
	30.839	30.845	32.974	1.783	1.783	1.771	92.004	92.016	92.823
qm	1.843.452	1.843.773	1.976.803	118.412	118.412	117.434	5.730.919	5.731.673	5.769.379
€/qm	5,23	5,20	5,06	5,82	5,79	5,64	5,67	5,63	5,49
%	6,7	6,3	5,8	2,8	2,3	2,2	4,0	3,7	3,5
	39.215	39.221	41.478	1.895	1.895	1.895	127.063	127.076	129.626
qm	2.393.003	2.393.324	2.540.657	127.321	127.321	127.329	8.120.811	8.121.627	8.288.211
€/qm	5,05	5,02	4,90	5,73	5,71	5,55	5,39	5,36	5,23
%	6,4	6,2	5,8	2,6	2,2	2,1	3,7	3,5	3,3
							1.163	1.167	1.151
qm							198.704	198.562	192.642
							31.482	31.483	31.994
							2.176	2.066	1.814

Werteentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Zum 30. Juni 2017 wurde planmäßig eine unterjährige Neubewertung des Portfolios vorgenommen. Infolgedessen erhöhte sich der Gesamtvermögenswert um 480 Mio. Euro. Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (inklusive Ankäufe) entspricht dies einem Anstieg von 6,0 %. Die Wertsteigerung resultiert dabei vor allem aus der dynamischen Entwicklung der Ist- und Zielmieten. Der durchschnittliche Wert der Wohnimmobilien erreichte zum 30. Juni 2017 inklusive Ankäufe 999 Euro je qm (31. Dezember 2016: 930 Euro je qm). Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten lag bei 6,3 % (Mietmultiplikator 15,9). Gemäß EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Wohnportfolios einer anfänglichen Nettorendite (Net Initial Yield) von 4,65 %.

T4 – Marktsegmente

	Wohn- einheiten	Vermögens- wert Wohnen Mio. € ¹	Anteil am Vermögens- wert Wohn- en in %	Wert/qm (€)	Multipli- kator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögens- wert Gewerbe u. a. Mio. € ²	Gesamt- vermögens- wert Mio. €
WACHSTUMSMÄRKTE	38.940	3.547	44	1.381	19,4x	194	3.741
Kreis Mettmann	8.418	731	9	1.249	17,2x	70	800
Münster	6.075	720	9	1.787	23,3x	41	761
Düsseldorf	3.541	386	5	1.718	21,4x	23	408
Sonstige Standorte	20.906	1.710	21	1.262	18,6x	61	1.772
STABILE MÄRKTE	47.013	2.600	32	860	14,2x	104	2.704
Dortmund	13.164	766	9	885	15,0x	37	803
Mönchengladbach	6.447	377	5	922	14,3x	10	388
Hamm	4.133	197	2	790	13,2x	3	200
Sonstige Standorte	23.269	1.260	16	840	14,0x	53	1.313
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	39.215	1.824	22	759	13,3x	60	1.884
Kreis Recklinghausen	9.136	441	5	765	13,7x	20	461
Duisburg	6.549	331	4	812	13,4x	21	352
Märkischer Kreis	4.552	201	2	715	12,5x	2	203
Sonstige Standorte	18.978	851	10	748	13,2x	18	868
NRW-PORTFOLIO	125.168	7.971	98	997	15,8x	358	8.329
Portfolio außerhalb NRW	1.895	144	2	1.126	16,7x	2	145
GESAMTPORTFOLIO	127.063	8.115	100	999	15,9x	360	8.475
Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Bauvorbereitungskosten							262
Erbbaurechte + unbebaute Flächen							35
Vorräte (IAS 2)							4
Finanzierungsleasing (außerhalb der Immobilienbewertung)							3
GESAMTBILANZ³							8.778

¹ Davon ausgenommen sind 362 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 345 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 345 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 362 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstigen Einheiten, Garagen und Stellplätze sowie eigengenutzte Immobilien.

³ Darin sind für zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte 30,3 Mio. Euro und für selbstgenutzte Immobilien (IAS 16) 22,4 Mio. Euro enthalten.

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das Glossar des Geschäftsberichts 2016 verwiesen.

Ertragslage

T5 – Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. €	Q2 2017	Q2 2016	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	100,0	101,8	202,7	190,4
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,8	0,2	-0,7	0,1
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	480,1	-	480,1	1,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,5	-0,7	-1,6	-1,3
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,3	-0,1	2,7	1,2
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-9,4	-11,6	-19,3	-54,6
Andere Erträge	0,1	0,1	0,2	0,2
OPERATIVES ERGEBNIS	570,8	89,7	664,1	137,0
Zinserträge	0,2	0,0	0,2	0,0
Zinsaufwendungen	-25,7	-31,0	-64,5	-61,1
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,1	1,4	2,7	3,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	-	-	0,3
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-32,1	-9,7	-42,0	-28,6
FINANZERGEBNIS	-57,5	-39,3	-103,6	-86,4
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	513,3	50,4	560,5	50,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-122,8	-14,8	-137,2	-27,1
PERIODENERGEBNIS	390,5	35,6	423,3	23,5

Im Berichtszeitraum (1. Januar bis 30. Juni 2017) konnten die Erlöse aus Nettokaltmieten um 5,7 % (Anstieg um 14,3 Mio. Euro) gegenüber dem Vergleichszeitraum (1. Januar bis 30. Juni 2016) gesteigert werden. Bei einer unverändert stabilen Kostenbasis konnte das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung überproportional um 6,5 % auf 202,7 Mio. Euro gesteigert werden.

Das bereinigte EBITDA wurde um 7,4 % auf 193,8 Mio. Euro gesteigert. Die bereinigte EBITDA-Marge wurde gegenüber dem Vergleichszeitraum von 72,4 % auf 73,5 % ausgeweitet.

Im Berichtszeitraum bewertete die LEG ihre Immobilien erstmals auch unterjährig, woraus ein Bewertungsergebnis von 480,1 Mio. Euro resultierte. Der Wegfall von Einmalaufwendungen im ersten Quartal des Vergleichszeitraums durch den Erwerb eines Immobilienportfolios mit 13.570 Einheiten zum 1. April 2016 trägt mit 34,7 Mio. Euro zum Anstieg des operativen Ergebnisses um 527,1 Mio. Euro bei.

Durch Refinanzierungen verursachte zusätzliche Zinsaufwendungen lagen im Berichtszeitraum bei -12,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -4,5 Mio. Euro).

Der zahlungswirksame Zinsaufwand konnte im Berichtszeitraum trotz des gestiegenen Finanzierungsvolumens gegenüber dem Vergleichszeitraum um 0,8 Mio. Euro auf -40,5 Mio. Euro gesenkt werden.

Für den Berichtszeitraum wurden effektive Ertragsteuern in Höhe von -3,3 Mio. Euro erfolgswirksam erfasst.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T 6 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	Q2 2017	Q2 2016	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016
Nettokaltmieten	131,8	130,8	263,7	249,4
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-2,4	-0,1	-3,5	-1,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-11,1	-15,9	-20,9	-28,8
Personalaufwand	-13,2	-9,4	-26,6	-19,6
Wertberichtigung Mietforderungen	-1,8	-1,5	-3,7	-3,2
Abschreibungen	-1,4	-1,1	-2,8	-2,5
Sonstiges	-1,9	-1,0	-3,5	-3,4
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	100,0	101,8	202,7	190,4
NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)	75,9	77,8	76,9	76,3
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,2	0,4	0,4	0,6
Abschreibungen	1,4	1,1	2,8	2,5
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	101,6	103,3	205,9	193,5
BEREINIGTE NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)	77,1	79,0	78,1	77,6

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 12,3 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 14,3 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Berichtszeitraum um 3,0 % im Jahresvergleich zulegen.

Durch den Erwerb von 51 % der Anteile an der Handwerkersgesellschaft TechnikServicePlus GmbH (TSP) und der daraus folgenden Vollkonsolidierung zum 1. Januar 2017 erbringt die LEG-Gruppe nun einen Großteil der laufenden Instandhaltungsleistungen selbst. Hierdurch stiegen die Personalaufwendungen um 5,9 Mio. Euro; gegenläufig sanken die fremdbezogenen Instandhaltungsleistungen.

Bereinigt um den Effekt der selbst erbrachten Instandhaltungsleistungen entwickelten sich die vermietungsbezogenen Personalaufwendungen mit 4,7 % leicht unterproportional zur Nettokalmmiete (Anstieg um 5,7 %).

Die NOI-Marge liegt mit 76,9 % leicht über dem Wert des Vergleichszeitraums (76,3 %).

Die EPRA-Leerstandsquote, welche die durch Leerstand entgangenen Mieterlöse in Relation zu den potenziellen Mieterlösen bei Vollvermietung setzt, liegt auf vergleichbarer Basis bei 3,4 % zum 30. Juni 2017.

T 7 – EPRA-Leerstandsquote

Mio. €	30.06.2017	30.06.2016
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	18,3	16,4
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	19,8	18,2
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	534,5	533,9
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	541,6	549,0
EPRA-LEERSTANDSQUOTE – LIKE-FOR-LIKE (IN %)	3,4	3,1
EPRA-LEERSTANDSQUOTE – GESAMT (IN %)	3,7	3,3

Im zweiten Quartal 2017 wurden wie geplant mehr wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. Infolgedessen stiegen die Gesamtinvestitionen sowie die Aktivierungsquote deutlich an und liegen im Berichtszeitraum mit 7,2 Euro/qm und 50,4 % insgesamt auf dem Niveau des Vergleichszeitraums.

T8 – Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands

Mio. €	Q2 2017	Q2 2016	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	16,8	15,9	29,7	28,8
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	21,2	16,3	30,2	29,0
GESAMTINVESTITION	38,0	32,2	59,9	57,8
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	8,30	8,50	8,31	8,02
DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONEN (€ JE QM)	4,6	3,8	7,2	7,2

Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres werden die Investitionen in Großprojekte saisonbedingt planmäßig ansteigen. Hierzu wird auch das strategische Investitionsprogramm beitragen, welches im zweiten Halbjahr 2017 angelaufen ist.

Von den Gesamtinvestitionen im Berichtszeitraum entfielen 6,4 Mio. Euro auf nach dem Beginn des Vergleichszeitraums neu erworbene Bestände.

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

T9 – Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	Q2 2017	Q2 2016	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,1	15,3	57,3	20,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,8	-14,8	-57,7	-20,1
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-0,3	-0,3	-0,5
ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-0,8	0,2	-0,7	0,1

Mit Erlösen in Höhe von 57,3 Mio. Euro wurden gegenüber dem Vergleichszeitraum 36,6 Mio. Euro höhere Erlöse aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erzielt. Die Buchwertabgänge lagen 37,6 Mio. Euro über dem Vergleichszeitraum.

Die erzielten Erlöse betreffen im Wesentlichen Verkäufe von Immobilien, die zum 31. Dezember 2016 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und auf den kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert aufgewertet wurden.

Im zweiten Quartal 2017 wurde eine nachträgliche Kaufpreisanpassung in Höhe von 0,7 Mio. Euro für einen zum 31. Dezember 2016 abgegangenen Blockverkauf erfasst.

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die LEG-Gruppe hat im Geschäftsjahr 2017 erstmalig unterjährig zum 30. Juni die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien neu bewertet.

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 480,1 Mio. Euro. Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. Ankäufe) entspricht dies einem Anstieg von 6,0 %.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS-5-Objekte) liegt zum 30. Juni 2017 inkl. Ankäufe bei 999 Euro/qm (31. Dezember 2016: 930 Euro/qm) sowie exkl. Ankäufe bei 1.000 Euro/qm.

Die Portfoliowertsteigerung resultiert auch im Berichtszeitraum vor allem aus der dynamischen Entwicklung der Ist- und Zielmieten. Der Diskontierungszinssatz blieb im Vergleich zum 31. Dezember 2016 unverändert und hatte somit keinen Einfluss auf das Bewertungsergebnis.

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 2017 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 2,8 Mio. Euro, davon 1,4 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T10 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	Q2 2017	Q2 2016	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4,0	-5,5	-7,6	-42,1
Personalaufwand	-5,1	-5,2	-10,8	-10,7
Bezogene Leistungen	-0,2	-0,3	-0,6	-0,6
Abschreibungen	-0,1	-0,6	-0,3	-1,2
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-9,4	-11,6	-19,3	-54,6
Abschreibungen	0,1	0,6	0,3	1,2
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	1,6	3,4	2,8	37,9
BEREINIGTE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN	-7,7	-7,6	-16,2	-15,5

Der wesentliche Treiber für den Rückgang der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen um 35,3 Mio. Euro war der Wegfall einmaliger Anschaffungsneben- und Integrationskosten für den Erwerb von Immobilienportfolios, die im Vergleichszeitraum zu Projektkosten in Höhe von 34,7 Mio. Euro führten.

Die fortlaufenden Verwaltungsaufwendungen entwickelten sich unter Berücksichtigung des Mengenwachstums moderat mit einem Anstieg von 4,5 % gegenüber dem Vergleichszeitraum.

Finanzergebnis

T11 – Finanzergebnis

Mio. €	Q2 2017	Q2 2016	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016
Zinserträge	0,2	0,0	0,2	0,0
Zinsaufwendungen	-25,7	-31,0	-64,5	-61,1
ZINSERGEBNIS (NETTO)	-25,5	-31,0	-64,3	-61,1
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,1	1,4	2,7	3,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	-	-	0,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-32,1	-9,7	-42,0	-28,6
FINANZERGEBNIS	-57,5	-39,3	-103,6	-86,4

Der Anstieg der Zinsaufwendungen von 61,1 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 64,5 Mio. Euro im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus den Effekten der im Berichtszeitraum abgeschlossenen Refinanzierung. Hierfür fielen Aufwendungen in Höhe von 12,0 Mio. Euro an, die sich aus zusätzlicher Darlehensamortisation

(-4,9 Mio. Euro), Vorfälligkeitsentschädigungen für fixe Darlehen (-0,4 Mio. Euro) und swAP-Ablösegebühren (-7,4 Mio. Euro) zusammensetzten. Für 0,7 Mio. Euro der swAP-Ablösegebühren war in Vorjahren bereits bilanziell Vorsorge getroffen worden.

Am 23. Januar 2017 hat die LEG eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 500,0 Mio. Euro zu jährlichen Zinskosten von 1,34 % bei einer Laufzeit von sieben Jahren ausgegeben.

Im Juni 2017 wurden Geldmarktpapiere in Höhe von 200,0 Mio. Euro emittiert. Die Ausgabe wurde auf drei Tranchen mit einer Laufzeit von drei, vier und fünf Monaten verteilt. Der gewichtete Durchschnittszins beträgt –0,07 % p.a.

Hierdurch konnte eine weitere Absenkung der Durchschnittsverzinsung auf 1,85 % zum 30. Juni 2017 (31. Dezember 2016: 2,04 % und 30. Juni 2016: 2,09 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 8,98 Jahren erreicht werden (31. Dezember 2016: 11,05 Jahre).

Ohne die kurzfristig laufenden Geldmarktpapiere beträgt die Durchschnittsverzinsung zum 30. Juni 2017 1,95 % bei einer Durchschnittslaufzeit von 9,41 Jahren.

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um 2,8 Mio. Euro auf 14,6 Mio. Euro. Der einmalige zusätzliche Amortisationsaufwand betrug 4,9 Mio. Euro. Gegenläufig wirkte die in Folge der Refinanzierung niedrigere planmäßige Amortisation.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus den Marktwertänderungen der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung von –42,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: –21,2 Mio. Euro).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

T 12 – Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Mio. €	Q2 2017	Q2 2016	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016
Laufende Ertragsteuern	–1,9	–0,7	–3,3	–1,8
Latente Steuern	–120,9	–14,1	–133,9	–25,3
STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	–122,8	–14,8	–137,2	–27,1

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 22,5 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 22,7 %).

Das durch die Gewinne aus der erstmalig durchgeführten unterjährigen Immobilienbewertung deutlich höhere Konzernvorsteuerergebnis trägt damit maßgeblich zum Anstieg der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag um EUR 110,1 Mio. Euro auf EUR 137,2 Mio. Euro im Berichtszeitraum gegenüber dem Vergleichszeitraum bei.

Überleitung zum FFO

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

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

T 13 – Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

Mio. €	Q2 2017	Q2 2016	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016
Nettokaltmieten	131,8	130,8	263,7	249,4
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-2,4	-0,1	-3,5	-1,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-11,1	-15,9	-20,9	-28,8
Personal	-13,2	-9,4	-26,6	-19,6
Wertberichtigungen Mietforderungen	-1,8	-1,5	-3,7	-3,2
Sonstiges	-1,9	-1,0	-3,5	-3,4
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,2	0,4	0,4	0,6
LAUFENDES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	101,6	103,3	205,9	193,5
LAUFENDES ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	1,9	0,6	3,8	2,3
Personal	-5,1	-5,2	-10,8	-10,7
Sachaufwand	-4,2	-5,8	-8,2	-42,7
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	1,6	3,4	2,8	37,9
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
LAUFENDE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN	-7,7	-7,6	-16,2	-15,5
Andere Erträge	0,2	0,1	0,3	0,2
BEREINIGTES EBITDA	96,0	96,4	193,8	180,5
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-19,6	-21,1	-40,5	-41,3
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	-1,9	-0,2	-3,2	-1,3
FFO I (VOR BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)	74,5	75,1	150,1	137,9
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-0,9	-0,1	-1,3	-0,3
FFO I (NACH BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)	73,6	75,0	148,8	137,6
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,8	1,2	-0,7	1,1
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-0,5	-	-0,5
FFO II (INKL. VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)	72,8	75,7	148,1	138,2
Capex	-21,2	-16,3	-30,2	-29,0
CAPEX-ADJUSTIERTER FFO I (AFFO)	52,4	58,7	118,6	108,6

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 148,8 Mio. Euro um 8,1% höher als im Vergleichszeitraum (EUR 137,6 Mio. Euro). Der Anstieg ist insbesondere auf die gestiegenen Nettokaltmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen in Verbindung mit einer leicht gestiegenen EBITDA-Marge sowie einer gesunkenen Durchschnittsverzinsung zurückzuführen.

Die in Folge der Refinanzierung gesunkene Durchschnittsverzinsung zeigt sich im Anstieg des Zinsdeckungsgrads (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen) von 437% im Vergleichszeitraum auf 479% im Berichtszeitraum trotz leicht gestiegenem 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:

T 14 – EPRA-Ergebnis je Aktie

Mio. €	Q2 2017	Q2 2016	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016
DEN ANTEILSEIGNERN ZURECHENBARES PERIODENERGEBNIS	390,5	35,4	422,5	23,1
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-480,1	-	-480,1	-1,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	1,3	0,5	2,3	1,2
Steueraufwand /-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	2,7	-	2,7	0,1
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	28,4	9,7	42,0	28,6
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,6	1,6	0,8	35,0
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	125,1	1,5	121,4	8,7
Refinanzierungsaufwendungen	-	-	5,3	0,1
Übrige Zinsaufwendungen	-	2,3	6,5	4,4
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,2	0,2	-0,1	0,0
EPRA-PERIODENERGEBNIS	68,7	51,2	123,3	100,2
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	63.188.185	62.909.254	63.188.185	62.839.521
EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,09	0,81	1,95	1,59
Potenziell verwässernde Aktien	5.455.398	5.277.945	5.455.398	5.277.945
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	0,3	0,3	0,6	0,6
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	1,5	1,4	2,9	2,6
EPRA-PERIODENERGEBNIS (VERWÄSSERT)	70,5	52,9	126,8	103,4
Anzahl verwässerter Aktien	68.643.583	68.187.199	68.643.583	68.117.466
EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT) IN €	1,03	0,78	1,85	1,52

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum erstmalig unterjährig neu bewertet. Der hieraus resultierende Bewertungseffekt in Höhe von 480,1 Mio. Euro trägt maßgeblich zum Anstieg gegenüber dem 31. Dezember 2016 bei. Weiterhin wirken sich Zugänge aus Ankäufen in Höhe von 28,9 Mio. Euro (davon 27,3 Mio. Euro durch Umgliederungen aus den Vorauszahlungen per 31. Dezember 2016) sowie Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 30,2 Mio. Euro auf den Bestand zum 30. Juni 2017 aus.

Für den Erwerb eines Immobilienportfolios mit 1.792 Einheiten wurden zum Zwischenberichtsstichtag 258,4 Mio. Euro Vorauszahlungen geleistet. Der wirtschaftliche Übergang wurde am 1. Juli 2017 vollzogen (nähere Informationen zu dieser Transaktion siehe Konzernanhang, Ereignisse nach dem Bilanzstichtag).

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das verbleibende Geschäftsjahr als andere Vorräte (10,5 Mio. Euro), die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 30,3 Mio. Euro sowie die Entwicklung der Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten (Anstieg um 13,7 Mio. Euro) tragen maßgeblich zur Entwicklung der kurzfristigen Vermögenswerte bei.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist gegenüber dem Bilanzstichtag stabil geblieben (Rückgang um -5,2 Mio. Euro auf 161,5 Mio. Euro). Hierzu tragen ein Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit (107,9 Mio. Euro) sowie gegenläufig Auszahlungen für Ankäufe und Modernisierungen (netto -271,1 Mio. Euro) bei. Die Finanzierung der Investitionen führte zu einem Mittelzufluss aus neuen Verbindlichkeiten in Höhe von 707,3 Mio. Euro. Demgegenüber stehen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von -372,5 Mio. Euro.

Für das Geschäftsjahr 2016 wurde eine Dividende in Höhe von 174,4 Mio. Euro ausgeschüttet.

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2016 ist im Wesentlichen durch das Periodenergebnis von 423,3 Mio. Euro sowie die Dividendenausschüttung in Höhe von 174,4 Mio. Euro geprägt.

Aufgrund der Umfinanzierung steigen die langfristigen Finanzschulden um 327,7 Mio. Euro. Der aus der Umfinanzierung resultierende, gegenläufige Rückgang der kurzfristigen Finanzschulden wird durch die Emission von Geldmarktpapieren in Höhe von 200,0 Mio. Euro kompensiert. Die kurzfristigen Finanzschulden bleiben damit im Wesentlichen stabil im Vergleich zum 31. Dezember 2016.

Die passiven latenten Steuern stiegen – maßgeblich geprägt durch die Neubewertung der Immobilien zum

30. Juni 2017 – um 134,0 Mio. Euro. SWAP-Ablösungen im Rahmen der Umfinanzierung im ersten Quartal 2017 sowie Neubewertungen der verbliebenen Zinsswaps führten zu einem Rückgang der negativen Marktwerte in Höhe von 19,5 Mio. Euro. Beide Effekte sind in den anderen langfristigen Schulden ausgewiesen.

Die Neubewertung der Derivate der Wandelanleihe führte zum Anstieg der anderen kurzfristigen Verbindlichkeiten um 42,4 Mio. Euro. Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten stiegen um 7,8 Mio. Euro; weiterhin waren zum Zwischenberichtsstichtag 15,9 Mio. Euro für nachschüssig zu zahlende Betriebskosten sowie 10,7 Mio. Euro für auf die verbleibenden Monate des Geschäftsjahres entfallende Grundsteuer passivisch abzugrenzen.

T15 – Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Mio. €	30.06.2017	31.12.2016
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.463,8	7.954,9
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	258,4	27,3
Andere langfristige Vermögenswerte	173,9	182,3
Langfristige Vermögenswerte	8.896,1	8.164,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	102,1	47,7
Flüssige Mittel	161,5	166,7
Kurzfristige Vermögenswerte	263,6	214,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	30,3	57,0
SUMME AKTIVA	9.190,0	8.435,9
Eigenkapital	3.688,9	3.436,7
Finanzschulden (langfristig)	3.550,0	3.222,3
Andere langfristige Schulden	989,5	870,3
Langfristiges Fremdkapital	4.539,5	4.092,6
Finanzschulden (kurzfristig)	574,1	552,0
Andere kurzfristige Schulden	387,5	354,6
Kurzfristiges Fremdkapital	961,6	906,6
SUMME PASSIVA	9.190,0	8.435,9

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 2016 entnommen werden.

Die LEG-Gruppe weist zum 30. Juni 2017 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 4.597,8 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 5.040,6 Mio. Euro.

T16 – EPRA-NAV

Mio. €	30.06.2017 unverwässert	30.06.2017 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	30.06.2017 verwässert	31.12.2016 unverwässert	31.12.2016 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	31.12.2016 verwässert
AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MÜTTERUNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL	3.665,5	–	3.665,5	3.414,5	–	3.414,5
NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE	23,4	–	23,4	22,2	–	22,2
EIGENKAPITAL	3.688,9	–	3.688,9	3.436,7	–	3.436,7
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	495,5	495,5	–	435,6	435,6
NAV	3.665,5	495,5	4.161,0	3.414,5	435,6	3.850,1
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	168,8	–	168,8	146,7	–	146,7
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	17,8	–	17,8	20,0	–	20,0
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	777,8	–	777,8	656,3	–	656,3
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	–32,1	–	–32,1	–32,1	–	–32,1
EPRA-NAV	4.597,8	495,5	5.093,3	4.205,4	435,6	4.641,0
ANZAHL STAMMAKTIE	63.188.185	5.455.537	68.643.722	63.188.185	5.277.973	68.466.158
EPRA-NAV PRO AKTIE	72,76	–	74,20	66,55	–	67,79
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	52,7	–	52,7	43,8	–	43,8
ADJUSTIERTER EPRA-NAV (OHNE EFFEKTE AUS DEM FIRMENWERT)	4.545,1	495,5	5.040,6	4.161,6	435,6	4.597,2
ADJUSTIERTER EPRA-NAV PRO AKTIE	71,93	–	73,43	65,86	–	67,15
EPRA-NAV	4.597,8	495,5	5.093,3	4.205,4	435,6	4.641,0
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	–168,8	–	–168,8	–146,7	–	–146,7
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	–17,8	–	–17,8	–20,0	–	–20,0
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–777,8	–	–777,8	–656,3	–	–656,3
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	32,1	–	32,1	32,1	–	32,1
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	–253,3	–	–253,3	–312,2	–	–312,2
Wertanstieg als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aufgrund Zeitwertbewertung der Finanzschulden	214,1	–	214,1	196,5	–	196,5
EPRA-NNNAV	3.626,3	495,5	4.121,8	3.298,8	435,6	3.734,4
EPRA-NNNAV pro Aktie	57,39	–	60,05	52,21	–	54,54

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen hat sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2016 aufgrund der Dividendenzahlung sowie der Finanzierung eines Ankaufs mit wirtschaftlichem Übergang zum 1. Juli 2017 leicht erhöht. Gegenläufig wirkte die Neubewertung der Immobilien, wodurch sich zum Zwischenberichtsstichtag ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 45,3 % ergibt (31. Dezember 2016: 44,9 %).

T17 – Loan to Value Ratio

Mio. €	30.06.2017	31.12.2016
Finanzschulden	4.124,1	3.774,3
Abzüglich flüssige Mittel	161,5	166,7
NETTOFINANZ- VERBINDLICHKEITEN	3.962,6	3.607,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.463,8	7.954,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	30,3	57,0
Vorauszahlungen auf als Finanz- investition gehaltene Immobilien	258,4	27,3
IMMOBILIENVERMÖGEN	8.752,5	8.039,2
LOAN TO VALUE RATIO (LTV) IN %	45,3	44,9

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 423,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 23,5 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 3.688,9 Mio. Euro (31. Dezember 2016: 3.436,7 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 40,1 % (31. Dezember 2016: 40,7 %).

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

T18 – Kapitalflussrechnung

Mio. €	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	107,9	89,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-272,4	-509,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	159,3	333,3
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELFONDS	-5,2	-87,5

Auch im Berichtszeitraum tragen höhere Einzahlungen aus Nettokaltmieten maßgeblich zum Anstieg des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit bei.

Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios tragen mit Auszahlungen in Höhe von -280,8 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führen Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 9,7 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -272,4 Mio. Euro.

Die Ausgabe einer Unternehmensanleihe (netto 495,0 Mio. Euro) zur Refinanzierung der vorzeitigen Ablösung und laufenden Tilgung von Förderdarlehen und weiteren Bankdarlehen (-372,5 Mio. Euro), die Emission der Geldmarktpapiere (200,0 Mio. Euro) sowie die Dividendenzahlung (-174,4 Mio. Euro) waren die wesentlichen Treiber des Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 159,3 Mio. Euro.

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

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die Risiken und Chancen, denen die LEG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im Geschäftsbericht 2016 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2017 sind keine weiteren Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

PROGNOSE- BERICHT

Auf Basis der Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2017 sieht die LEG sich weiterhin gut aufgestellt, um ihre Ziele für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 zu erreichen. Aufgrund der getätigten Akquisitionen wird die bisherige Prognose für den FFO I der Jahre 2017 und 2018 angehoben.

Für detaillierte Erläuterungen zur Prognose wird an dieser Stelle auf den Geschäftsbericht 2016 (Seite 89f.) verwiesen.

T 19 – Prognose

AUSBLICK 2017

FFO I	Bandbreite von 290 Mio. Euro bis 295 Mio. Euro (zuvor: Bandbreite von 288 Mio. Euro bis 293 Mio. Euro)
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	3,0% bis 3,3%
Leerstand auf vergleichbarer Fläche	ca. –20 Basispunkte gegenüber Geschäftsjahresende 2016
Investitionen	rund 24 Euro je qm
LTV	45% bis maximal 50%
Dividende	65% des FFO I

AUSBLICK 2018

FFO I	Bandbreite von 315 Mio. Euro bis 323 Mio. Euro (zuvor: Bandbreite von 310 Mio. Euro bis 316 Mio. Euro)
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	ca. 3,0%

KONZERNBILANZ

T20 – Konzernbilanz Aktiva

Mio. €	30.06.2017	31.12.2016
Langfristige Vermögenswerte	8.896,1	8.164,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.463,8	7.954,9
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	258,4	27,3
Sachanlagen	62,5	63,2
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	85,2	77,0
Anteile an assoziierten Unternehmen	9,1	9,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3,5	2,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4,6	13,9
Aktive latente Steuern	9,0	16,3
Kurzfristige Vermögenswerte	263,6	214,4
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	14,3	3,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	85,3	41,5
Forderungen aus Ertragsteuern	2,5	2,3
Flüssige Mittel	161,5	166,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	30,3	57,0
SUMME AKTIVA	9.190,0	8.435,9

Passiva

Mio. €	30.06.2017	31.12.2016
Eigenkapital	3.688,9	3.436,7
Gezeichnetes Kapital	63,2	63,2
Kapitalrücklage	611,2	611,2
Kumulierte sonstige Rücklagen	2.991,1	2.740,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	3.665,5	3.414,5
Nicht beherrschende Anteile	23,4	22,2
Langfristige Schulden	4.539,5	4.092,6
Pensionsrückstellungen	147,1	154,8
Sonstige Rückstellungen	11,9	12,0
Finanzschulden	3.550,0	3.222,3
Sonstige Schulden	108,4	115,4
Passive latente Steuern	722,1	588,1
Kurzfristige Schulden	961,6	906,6
Pensionsrückstellungen	5,9	6,9
Sonstige Rückstellungen	14,0	15,8
Steuerrückstellungen	0,0	0,4
Finanzschulden	574,1	552,0
Sonstige Schulden	351,1	316,5
Steuerschulden	16,5	15,0
SUMME PASSIVA	9.190,0	8.435,9

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

T21 – Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. €	Q2 2017	Q2 2016	01.01. – 30.06.2017	01.01. – 30.06.2016
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	100,0	101,8	202,7	190,4
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	205,7	193,1	404,3	371,7
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-105,7	-91,3	-201,6	-181,3
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,8	0,2	-0,7	0,1
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,1	15,3	57,3	20,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,8	-14,8	-57,7	-20,1
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-0,3	-0,3	-0,5
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	480,1	-	480,1	1,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,5	-0,7	-1,6	-1,3
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,1	0,1	0,1	0,5
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,1	-0,1	-0,1	-0,4
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,5	-0,7	-1,6	-1,4
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,3	-0,1	2,7	1,2
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,9	1,9	5,8	4,6
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,6	-2,0	-3,1	-3,4
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-9,4	-11,6	-19,3	-54,6
Andere Erträge	0,1	0,1	0,2	0,2
OPERATIVES ERGEBNIS	570,8	89,7	664,1	137,0
Zinserträge	0,2	0,0	0,2	0,0
Zinsaufwendungen	-25,7	-31,0	-64,5	-61,1
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	0,1	1,4	2,7	3,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	-	-	0,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-32,1	-9,7	-42,0	-28,6
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	513,3	50,4	560,5	50,6
Ertragsteuern	-122,8	-14,8	-137,2	-27,1
PERIODENERGEBNIS	390,5	35,6	423,3	23,5
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)				
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	4,1	-3,2	14,0	-13,5
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	5,2	-4,2	18,8	-17,9
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-1,1	1,0	-4,8	4,4
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	2,8	-	5,1	-
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	4,1	-	7,5	-
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-1,3	-	-2,4	-
GESAMTPERIODENERGEBNIS	397,4	32,4	442,4	10,0
Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,0	0,2	0,8	0,4
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	390,5	35,4	422,5	23,1
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,0	0,2	0,8	0,4
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	397,4	32,2	441,6	9,6
ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT/ VERWÄSSERT) IN €	6,18	0,56	6,69	0,37

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

T22 – Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. €	Grundkapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen				Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen				
STAND ZUM 01.01.2016	62,8	779,3	2.189,7	-30,1	-33,9	2.967,8	17,2	2.985,0	
Periodenergebnis	-	-	23,1	-	-	23,1	0,4	23,5	
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	-13,5	-13,5	0,0	-13,5	
GESAMTERGEBNIS	-	-	23,1	-	-13,5	9,6	0,4	10,0	
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	16,1	16,1	
Kapitalerhöhung	0,4	32,0	-	-	-	32,4	0,5	32,9	
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-0,1	-0,1	
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-2,0	-	-	-2,0	-	-2,0	
Ausschüttungen	-	-	-141,9	-	-	-141,9	-	-141,9	
Einlage im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	0,0	-	-	-	0,0	-	0,0	
STAND ZUM 30.06.2016	63,2	811,3	2.068,9	-30,1	-47,4	2.865,9	34,1	2.900,0	
STAND ZUM 01.01.2017	63,2	611,2	2.818,8	-39,9	-38,8	3.414,5	22,2	3.436,7	
Periodenergebnis	-	-	422,5	-	-	422,5	0,8	423,3	
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	5,1	14,0	19,1	0,0	19,1	
GESAMTERGEBNIS	-	-	422,5	5,1	14,0	441,6	0,8	442,4	
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2	
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	0,8	0,8	
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-16,2	-	-	-16,2	-0,6	-16,8	
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ausschüttungen	-	-	-174,4	-	-	-174,4	-	-174,4	
Einlagen im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	-	-	-	-	-	-	-	
STAND ZUM 30.06.2017	63,2	611,2	3.050,7	-34,8	-24,8	3.665,5	23,4	3.688,9	

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

T23 – Konzernkapitalflussrechnung

Mio. €	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016
Operatives Ergebnis	664,1	137,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4,3	4,9
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-480,1	-1,0
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,4	-0,6
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-1,4	-0,8
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	3,3	3,3
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-54,9	-38,8
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	12,2	24,6
Zinsauszahlungen	-40,8	-41,4
Zinseinzahlungen	0,3	0,1
Erhaltene Beteiligungserträge	2,7	1,8
Erhaltene Steuern	0,0	0,2
Gezahlte Steuern	-2,2	-0,3
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	107,9	89,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-280,8	-506,0
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	9,7	9,0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-1,5	-5,4
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,0
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	0,2	-18,6
Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-	11,2
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-272,4	-509,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	212,3	813,2
Tilgung von Bankdarlehen	-372,5	-338,3
Begebung von Wandel-/Unternehmensanleihen	495,0	-
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1,8	-1,8
Übrige Einzahlungen	0,7	3,5
Übrige Auszahlungen	-	-1,4
Ausschüttungen an Aktionäre	-174,4	-141,9
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	159,3	333,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-5,2	-87,5
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	166,7	252,8
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	161,5	165,3
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	161,5	165,3
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	161,5	165,3

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde ANHANGANGABEN ZUM IFRS-KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.06.2017

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“) und ihr Tochterunternehmen, die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG“) und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 30. Juni 2017 hielt die LEG-Gruppe 128.226 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

Die LEG Immo verfolgt mit ihren Tochterunternehmen als integriertes Immobilienunternehmen zwei Kernaktivitäten: Die langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung ihres Wohnimmobilienbestandes in Verbindung mit dem strategischen Ankauf von Wohnungsportfolios zur Skalierung der Bewirtschaftungsplattform sowie den Ausbau der mieternahen Dienstleistungen.

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

2. DER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Die LEG Immo hat den Konzernzwischenabschluss nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und deren Auslegung durch das International Financial Reporting 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 Konjunkturfaktoren.

3. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG-Gruppe angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 der LEG Immo dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2017 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die LEG-Gruppe vollständig angewandt. Es ergaben sich hieraus keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

4. VERÄNDERUNGEN IM KONZERN

Zum 1. Januar 2017 erfolgte der Erwerb und die Erstkonsolidierung der TSP-TechnikServicePlus GmbH. Der Erwerb der Anteile stellt einen Unternehmenserwerb dar (siehe hierzu Kapitel 5).

5. UNTERNEHMENSERWERBE

Am 14. Dezember 2016 hat die LEG Immo einen Kaufvertrag mit der BEO Service und Messtechnik AG über die Übernahme von 51% der Geschäftsanteile an der TSP-TechnikServicePlus GmbH (vormals: BEO Service West GmbH) unterzeichnet. Im Rahmen der Transaktion wurden 280 Mitarbeiter übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion zum 1. Januar 2017.

Der Erwerb dieser Gesellschaft wurde zum 1. Januar 2017 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind.

Die Kaufpreisallokation ist zum 30. Juni 2017 final. Die Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

T24 – Gegenleistung

Mio. €	01.01.2017 final	01.01.2017 vorläufig	Veränderung
Netto-Barkaufpreiskomponente	9,2	9,2	-
Vorher bestehende Geschäftsbeziehung	-2,4	0,0	-2,4
GESAMTGEGENLEISTUNG	6,8	9,2	-2,4

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

T25 – Kaufpreisallokation

Mio. €	01.01.2017 final	01.01.2017 vorläufig	Veränderung
Technische Anlagen und Maschinen	0,5	0,5	-
BGA	0,0	0,0	-
Forderungen und sonstige Aktiva	0,4	0,4	-
Liquide Mittel	0,2	0,2	-
SUMME VERMÖGENSWERTE	1,1	1,1	0,0
Rückstellungen	0,8	0,8	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1,2	1,2	-
Sonstige Verbindlichkeiten	1,0	1,0	-
SUMME VERBINDLICHKEITEN	3,0	3,0	0,0
Nettovermögen zu Zeitwerten	-1,9	-1,9	-
Nicht beherrschende Anteile	0,2	0,2	-
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	-2,1	-2,1	-
GEGENLEISTUNG	6,8	9,2	-2,4
GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT	8,9	11,3	-2,4

Es werden Synergien aus Steuer- und Kostenvorteilen in Höhe eines jährlich voraussichtlich siebenstelligen Betrages erwartet.

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.

6. ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich insbesondere auf die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen, die Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen, die Bewertung von Finanzschulden und die Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern.

Für weitergehende Erläuterungen wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 verwiesen.

7. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Am 30. Juni 2017 hielt die LEG-Gruppe 127.063 Wohnungen und 1.163 Gewerbeimmobilien im Bestand.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2016 und in 2017 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

T26 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mio. €	30.06.2017	31.12.2016
BUCHWERT ZUM 01.01.	7.954,9	6.398,5
Zukäufe	28,9	1.064,2
Sonstige Zugänge	30,2	76,8
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-30,9	-96,3
Buchwertabgang	0,0	-103,3
Umgliederung in Sachanlagen	-0,8	-2,2
Umgliederung aus Sachanlagen	1,4	0,6
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	480,1	616,6
BUCHWERT ZUM 30.06. / 31.12.	8.463,8	7.954,9

Die Zukäufe beinhalten im Wesentlichen den Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 322 Wohneinheiten, welches am 17. August 2016 beurkundet wurde. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von anfänglich ca. 2,0 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete lag bei 4,62 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei 2,1 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2017. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb dar.

Hinsichtlich der Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien verweisen wir auf das Kapitel 13.

Die LEG-Gruppe hat im Geschäftsjahr 2017 erstmalig unterjährig zum Zwischenberichtsstichtag 30. Juni 2017 die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien neu bewertet.

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

Die der DCF-Bewertung zugrunde liegenden Parameter zum 30. Juni 2017 werden in folgender Tabelle dargestellt:

T27 – Cashflow-Parameter

	30.06.2017 Ø	31.12.2016 Ø
WOHNIMMOBILIEN		
Nettokaltmiete (€/qm/Monat)	5,39	5,27
Leerstandsquote (IAS 40; qm)	3,6 %	3,4 %
Instandhaltungskosten (€/qm/Jahr)	11,63	11,24
Verwaltungskosten (€/Wohneinheit/Jahr)	287,31	284,46
Instandhaltungskosten (€/Garagen/Jahr)	84,95	84,11
Instandhaltungskosten (€/Stellplätze/Jahr)	32,61	32,29
Verwaltungskosten (€/Garage/Stellplätze/Jahr)	37,47	37,10
Entwicklung der Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten (Jahr)	2,00 %	2,00 %
GEWERBEIMMOBILIEN		
Gewerbeimmobilien (Adressen)	1,28 %	1,25 %
Durchschnittliche Miete (€/qm/Monat)	7,01	6,95
Leerstandsquote (qm)	13,58 %	12,54 %
Instandhaltungskosten (€/qm/Jahr)	7,47	7,22
Verwaltungskosten (prozentual vom Gewerberohertrag)	1,00 %	1,00 %
Entwicklung der Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten (Jahr)	2,00 %	2,00 %

Gewerbeimmobilien: Immobilien, welche mit Flächen ab 1.000 qm Nutzfläche oder ab 50% gebäudebezogener Fläche gewerblich genutzt werden. Sonstige Objekte: Mobilfunkantennen und Außenwerbeträger

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

T28 – Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) 30.06.2017

Segment Mio. €	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Bewertungstechnik ³	Diskontierungszinssatz (qm-gewichtet in %) ⁴			Kapitalisierungszinssatz (qm-gewichtet in %) ⁴		
			min.	durchschn.	max.	min.	durchschn.	max.
Wohnimmobilien ¹								
Wachstumsmärkte	3.547	DCF	4,1	5,4	7,1	2,4	6,0	10,3
Stabile Märkte	2.600	DCF	4,3	5,5	6,5	3,4	6,6	12,5
Märkte mit höheren Renditen	1.824	DCF	4,5	5,7	6,5	3,6	7,1	13,0
Außerhalb NRW	144	DCF	4,3	5,4	6,1	4,1	6,5	9,0
Gewerbeimmobilien ²	189	DCF	5,0	6,4	10,0	4,1	7,0	10,2
Garagen, Stellplätze u. sonstige Einheiten	151	DCF	5,1	–	6,7	3,8	–	13,1
Erbaurechte u. unbebaute Flächen	33	Ertragswert/Vergleichswertverfahren						
GESAMT-PORTFOLIO IAS 40 / IFRS 5	8.488	DCF	4,1	5,6	10,0	2,4	6,6	13,1

¹ Davon ausgenommen sind 362 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 345 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 345 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 362 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien.

³ Die Informationen über die Bewertungstechnik erfolgt ohne Berücksichtigung von IAS 16-Objekten. In Ausnahmefällen kommt der Liquidationswert zum Ansatz.

⁴ Qm-gewichtete Zinssätze beziehen sich auf Wohn- und Gewerbeimmobilien.

T29 – Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) 31.12.2016

Segment Mio. €	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Bewertungstechnik ³	Diskontierungszinssatz (qm-gewichtet in %) ⁴			Kapitalisierungszinssatz (qm-gewichtet in %) ⁴		
			min.	durchschn.	max.	min.	durchschn.	max.
Wohnimmobilien ¹								
Wachstumsmärkte	3.324	DCF	4,1	5,4	7,1	2,4	6,0	9,1
Stabile Märkte	2.439	DCF	4,3	5,5	6,5	3,3	6,7	9,5
Märkte mit höheren Renditen	1.754	DCF	4,5	5,7	6,8	3,5	7,2	13,4
Außerhalb NRW	131	DCF	4,3	5,4	6,1	4,1	6,9	9,3
Gewerbeimmobilien ²	179	DCF	5,0	6,4	10,0	4,0	6,9	10,2
Garagen, Stellplätze u. sonstige Einheiten	149	DCF	5,1	–	6,7	3,7	–	13,2
Erbaurechte u. unbebaute Flächen	33	Ertragswert/Vergleichswertverfahren						
GESAMT-PORTFOLIO IAS 40 / IFRS 5	8.009	DCF	4,1	5,5	10,0	2,4	6,6	13,4

¹ Davon ausgenommen sind 321 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 290 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 290 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 321 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien.

³ Die Informationen über die Bewertungstechnik erfolgt ohne Berücksichtigung von IAS 16-Objekten. In Ausnahmefällen kommt der Liquidationswert zum Ansatz.

⁴ Qm-gewichtete Zinssätze beziehen sich auf Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Konzernzwischenabschluss
AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN

	Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Diskontierungszinssatzes in %)		Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Kapitalisierungszinssatzes in %)		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien (qm-gewichtet in %)			Voraussichtliche Leerstandsentwicklung Wohnimmobilien (qm-gewichtet in %)
	-25 bp	+25 bp	-25 bp	+25 bp	min.	durchschn.	max.	T ₀
	4,7	-4,4	2,7	-2,5	0,6	1,4	1,8	1,7
	4,0	-3,8	2,1	-2,0	0,5	0,9	1,4	3,5
	3,8	-3,7	1,9	-1,8	0,3	0,7	1,2	6,6
	4,1	-3,8	2,2	-2,0	0,5	1,1	1,5	2,0
	2,4	-2,3	2,0	-1,8	-	-	-	-
	4,5	-4,8	1,5	-2,0	-	-	-	-
	3,8	-4,3	1,9	-2,5				

	Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Diskontierungszinssatzes in %)		Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Kapitalisierungszinssatzes in %)		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien (qm-gewichtet in %)			Voraussichtliche Leerstandsentwicklung Wohnimmobilien (qm-gewichtet in %)
	-25 bp	+25 bp	-25 bp	+25 bp	min.	durchschn.	max.	T ₀
	4,6	-4,4	2,6	-2,5	0,6	1,4	1,8	1,5
	3,8	-3,8	2,0	-2,1	0,5	0,9	1,4	3,0
	3,5	-3,9	1,5	-2,0	0,3	0,7	1,2	5,7
	3,8	-3,7	1,9	-2,0	0,5	1,1	1,5	2,3
	2,8	-2,0	2,4	-1,5	-	-	-	-
	4,7	-4,4	1,9	-1,8	-	-	-	-
	4,1	-4,1	2,1	-2,2				

Hinsichtlich der Bewertungsmethodik wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 verwiesen.

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

Die flüssigen Mittel beinhalten im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten.

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

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T30 – Finanzschulden

Mio. €	30.06.2017	31.12.2016
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	4.096,6	3.746,0
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	27,5	28,3
FINANZSCHULDEN	4.124,1	3.774,3

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

In den Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung ist eine Wandelanleihe mit einem Nominalwert in Höhe von 300,0 Mio. Euro enthalten. Die Wandelanleihe wurde infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin als Fremdkapital klassifiziert und gemäß IAS 39 bilanziert. Es liegen mehrere eingebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemäß IAS 39.AG29 gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat zu behandeln sind und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Das Basis-Schuldinstrument wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Im ersten Halbjahr wurden umfangreiche Refinanzierungen vorgenommen. Die Emission einer Anleihe erhöhte die Finanzschulden zum Stichtag um 495,0 Mio. Euro. Des Weiteren wurden Commercial Papers in Höhe von 200,0 Mio. Euro emittiert. Gegenläufig reduzierten die Rückführungen von Förderdarlehen in Höhe von 182,2 Mio. Euro sowie Bankdarlehen in Höhe von 165,7 Mio. Euro die Summe der Finanzschulden um insgesamt 347,7 Mio. Euro.

Die Emission der Anleihe und Rückführung der Darlehen sind die wesentlichen Treiber der Veränderung der Fristigkeitsverteilung der Finanzschulden gegenüber dem 31. Dezember 2016.

T31 – Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
30.06.2017	568,4	841,9	2.686,3	4.096,6
31.12.2016	545,7	761,4	2.438,9	3.746,0

8. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

T32 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016
Nettokaltmieten	263,7	249,4
Ergebnis Betriebskosten/ Heizkosten	-3,5	-1,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-20,9	-28,8
Personalaufwand	-26,6	-19,6
Wertberichtigungen Mietforderungen	-3,7	-3,2
Abschreibungen	-2,8	-2,5
Sonstiges	-3,5	-3,4
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	202,7	190,4
NET OPERATING INCOME- MARGE (IN %)	76,9	76,3
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,4	0,6
Abschreibungen	2,8	2,5
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	205,9	193,5
BEREINIGTE NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)	78,1	77,6

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 12,3 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 14,3 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Berichtszeitraum um 3,0 % im Jahresvergleich zulegen.

Durch den Erwerb von 51 % der Anteile an der Handwerkersgesellschaft TechnikServicePlus GmbH (TSP) und der daraus folgenden Vollkonsolidierung zum 1. Januar 2017 erbringt die LEG-Gruppe nun einen Großteil der laufenden Instandhaltungsleistungen selbst. Hierdurch stiegen die Personalaufwendungen um 5,9 Mio. Euro; gegenläufig sanken die fremdbezogenen Instandhaltungsleistungen.

Bereinigt um den Effekt der selbst erbrachten Instandhaltungsleistungen entwickelten sich die vermietungsbezogenen Personalaufwendungen mit 4,7 % leicht unterproportional zur Nettokaltmiete (Anstieg um 5,7 %).

Die NOI-Marge liegt mit 76,9 % leicht über dem Wert des Vergleichszeitraums (76,3 %).

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

T33 – Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	57,3	20,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-57,7	-20,1
UMSATZKOSTEN DER VERÄUSSERTEN ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-0,3	-0,5
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-0,7	0,1

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die LEG-Gruppe hat im Geschäftsjahr 2017 erstmalig unterjährig zum 30. Juni die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien neu bewertet.

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 480,1 Mio. Euro. Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. Ankäufe) entspricht dies einem Anstieg von 6,0 %.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS-5-Objekte) liegt zum 30. Juni 2017 inkl. Ankäufe bei 999 Euro/qm (31. Dezember 2016: 930 Euro/qm) sowie exkl. Ankäufe bei 1.000 Euro/qm.

Die Portfoliowertsteigerung resultiert auch im Berichtszeitraum vor allem aus der dynamischen Entwicklung der Ist- und Zielmieten. Der Diskontierungszinssatz blieb im Vergleich zum 31. Dezember 2016 unverändert und hatte somit keinen Einfluss auf das Bewertungsergebnis.

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

T34 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	01.01. – 30.06.2017	01.01. – 30.06.2016
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7,6	-42,1
Personalaufwand	-10,8	-10,7
Bezogene Leistungen	-0,6	-0,6
Abschreibungen	-0,3	-1,2
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-19,3	-54,6
Abschreibungen	0,3	1,2
Projektkosten mit Einzelcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	2,8	37,9
BEREINIGTE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN	-16,2	-15,5

Der wesentliche Treiber für den Rückgang der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen um 35,3 Mio. Euro war der Wegfall einmaliger Anschaffungsneben- und Integrationskosten für den Erwerb von Immobilienportfolios, die im Vergleichszeitraum zu Projektkosten in Höhe von EUR 34,7 Mio. Euro führten.

Die fortlaufenden Verwaltungsaufwendungen entwickelten sich unter Berücksichtigung des Mengenwachstums moderat mit einem Anstieg von 4,5 % gegenüber dem Vergleichszeitraum.

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

T35 – Zinserträge

Mio. €	01.01. – 30.06.2017	01.01. – 30.06.2016
Übrige Zinserträge	0,2	0,0
ZINSERTRÄGE	0,2	0,0

T36 – Zinsaufwendungen

Mio. €	01.01. – 30.06.2017	01.01. – 30.06.2016
Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung	-34,2	-33,8
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-14,6	-11,8
Vorfälligkeitsentschädigungen	-0,4	-0,1
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-6,6	-7,6
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-1,2	-1,6
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,7	-1,1
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-0,5	-0,7
Übrige Zinsaufwendungen	-6,3	-4,4
ZINSAUFWENDUNGEN	-64,5	-61,1

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um 2,8 Mio. Euro auf 14,6 Mio. Euro. Hierin ist die Bewertung der Wandelanleihe und Unternehmensanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 3,7 Mio. Euro (Vorjahr: 3,3 Mio. Euro) enthalten. Der einmalige zusätzliche Amortisationsaufwand im Rahmen der Refinanzierung betrug 4,9 Mio. Euro. Gegenläufig wirkte die in Folge der Refinanzierung niedrigere planmäßige Amortisation. Die übrigen Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung der im OCI dargestellten Beträge der Zinsderivate im Hedge Accounting in Höhe von 6,7 Mio. Euro (Vorjahr 4,4 Mio. Euro), welche im Rahmen der Refinanzierungen abgelöst wurden.

Zudem führt die Zunahme des Darlehensvolumens zu einer leichten Erhöhung der Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung. Die Refinanzierungen und die damit verbundene Ablösung von Derivaten führten zu einer Reduzierung der Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten. Gegenläufig wirken die Effekte des gesunkenen Zinsniveaus auf die Zinsderivate.

Ertragsteuern

T37 – Ertragsteuern

Mio. €	01.01. – 30.06.2017	01.01. – 30.06.2016
Laufende Ertragsteuern	-3,3	-1,8
Latente Steuern	-133,9	-25,3
STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	-137,2	-27,1

Zum 30. Juni 2017 wurde eine effektive Konzernsteuquote in Höhe von 22,5 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 22,7 %).

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.

T38 – Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01. – 30.06.2017	01.01. – 30.06.2016
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	422,5	23,1
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	63.188.185	62.839.521
ERGEBNIS JE AKTIE UNVERWÄSSERT IN €	6,69	0,37

Per 30. Juni 2017 hat die LEG Immo potenzielle Stammaktien aus einer Wandelschuldverschreibung ausstehend, welche den Inhaber der Anleihe zum Tausch gegen bis zu 5,5 Mio. Aktien ermächtigen.

Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien um die Anzahl aller potenziell verwässernden Aktien erhöht. Das Periodenergebnis wird um die im Falle einer vollständigen Ausübung der Wandlungsrechte wegfallenden Aufwendungen für den Zinscoupon, die Bewertung der eingebetteten Derivate sowie der Amortisation der Wandelanleihe und den daraus resultierenden Steuereffekt bereinigt.

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

Das verwässerte Ergebnis je Aktie entspricht damit dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

9. FINANZINSTRUMENTE

In der nachfolgenden Tabelle sind die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und Klassen dargestellt. Dabei werden auch die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IAS 39 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nicht finanziellen Vermögenswerte und nicht finanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen.

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

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

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

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

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

T39 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2017

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.06.2017	Bewertung (IAS 39)		Bewertung	
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgs- wirksam	IAS 17	Zeitwert 30.06.2017
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3,4				3,4
Derivate im Hedge Accounting	0,6				0,6
LaR	0,2	0,2			0,2
AfS	2,6	2,6			n/a*
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	89,9				89,9
LaR	56,7	56,7			56,7
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	33,2				33,2
Flüssige Mittel	161,5				161,5
LaR	161,5	161,5			161,5
SUMME	254,8	221,0			254,8
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	218,4	218,4			218,4
AfS	2,6	2,6			n/a*
Passiva					
Finanzschulden	-4.124,1				-4.377,7
FLAC	-4.096,6	-4.096,6			-4.349,8
Schulden aus Leasingfinanzierung	-27,5			-27,5	-27,9
Sonstige Schulden	-459,5				-458,2
FLAC	-70,1	-70,1			-68,8
Derivate HFT	-185,1		-185,1		-185,1
Derivate im Hedge Accounting	-68,8				-68,8
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-135,5				-135,5
SUMME	-4.583,6	-4.166,7	-185,1	-27,5	-4.835,9
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	-4.166,7	-4.166,7			-4.418,6
Derivate HFT	-185,1		-185,1		-185,1

* Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungskosten bewerteten Beteiligungen konnte nicht verlässlich ermittelt werden. Eine Veräußerungsabsicht besteht nicht.

LaR = Loans and Receivables
HFT = Held for Trading
AfS = Available for Sale
FLAC = Financial Liabilities at Cost
FAHFT = Financial Assets Held for Trading
FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

T40 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2016

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2016	Bewertung (IAS 39)		Bewertung	
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgs- wirksam	IAS 17	Zeitwert 31.12.2016
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,8				2,8
Derivate im Hedge Accounting	–				–
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	2,7	2,7			n/a*
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	55,4				55,4
LaR	49,8	49,8			49,8
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	5,6				5,6
Flüssige Mittel	166,7				166,7
LaR	166,7	166,7			166,7
SUMME	224,9	219,3	0,0		224,9
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	216,6	216,6			216,6
AfS	2,7	2,7			n/a*
Passiva					
Finanzschulden	–3.774,3				–4.087,0
FLAC	–3.746,0	–3.746,0			–4.058,2
Schulden aus Leasingfinanzierung	–28,3			–28,3	–28,8
Sonstige Schulden	–431,9				–431,9
FLAC	–40,3	–40,3			–40,3
Derivate HFT	–138,6		–138,6		–138,6
Derivate im Hedge Accounting	–53,7				–53,7
Sonstige nicht finanzielle Schulden	–199,3				–199,3
SUMME	–4.206,2	–3.786,3	–138,6	–28,3	–4.518,9
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	–3.786,3	–3.786,3			–4.098,5
Derivate HFT	–138,6		–138,6		–138,6

* Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungskosten bewerteten Beteiligungen konnte nicht verlässlich ermittelt werden. Eine Veräußerungsabsicht besteht nicht.

LaR = Loans and Receivables
HFT = Held for Trading
AfS = Available for Sale
FLAC = Financial Liabilities at Cost
FAHFT = Financial Assets Held for Trading
FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

10. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Hinsichtlich der Darstellung der IFRS 2-Programme der LTI-Vorstandsansstellungsverträge verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016.

11. SONSTIGES

Zum 30. Juni 2017 ergaben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2016 keine Veränderungen im Bereich der Eventualverbindlichkeiten.

12. VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

In der Zusammensetzung des Vorstands und Aufsichtsrats ergaben sich bis zum 30. Juni 2017 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2016.

13. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 10. Mai 2017 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 1.792 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 9,6 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungslst-Miete liegt bei ca. 8,07 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 20,6 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Juli 2017. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb dar. Für den Erwerb wurden zum Zwischenberichtsstichtag 258,4 Mio. Euro Vorauszahlungen geleistet.

Am 2. August 2017 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 304 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 1,7 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungslst-Miete liegt bei ca. 6,7 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 1,4 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt zum 1. Januar 2018. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb dar.

Nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. Juni 2017 haben sich darüber hinaus keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 10. August 2017

LEG Immobilien AG

Der Vorstand

THOMAS HEGEL, Erftstadt
(CEO)

ECKHARD SCHULTZ, Neuss
(CFO)

HOLGER HENTSCHEL, Erkrath
(COO)

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Düsseldorf, den 10. August 2017

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

THOMAS HEGEL
ECKHARD SCHULTZ
HOLGER HENTSCHEL

TABELLENVERZEICHNIS

Übersicht

Tabelle	Seite
T1 Kennzahlen	Umschlag

Portfolio

Tabelle	Seite
T2 Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte	3
T3 Performance des LEG-Portfolios	3
T4 Marktsegmente	5

Konzernzwischenlagebericht

Tabelle	Seite
T5 Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung	6
T6 Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	7
T7 EPRA-Leerstandsquote	7
T8 Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	8
T9 Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8
T10 Verwaltungs- und andere Aufwendungen	9
T11 Finanzergebnis	9
T12 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	10
T13 Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	11
T14 EPRA-Ergebnis je Aktie	12
T15 Vermögenslage (verkürzte Bilanz)	13
T16 EPRA-NAV	14
T17 Loan to Value Ratio	15
T18 Kapitalflussrechnung	15
T19 Prognose	16

Konzernzwischenabschluss

Tabelle	Seite
T20 Konzernbilanz	17
T21 Konzerngesamtergebnisrechnung	18
T22 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	19
T23 Konzernkapitalflussrechnung	20
T24 Gegenleistung	22
T25 Kaufpreisallokation	22
T26 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	23
T27 Cashflow-Parameter	23
T28 Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) 30.06.2017	24
T29 Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) 31.12.2016	24
T30 Finanzschulden	26
T31 Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	26
T32 Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	27
T33 Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	27
T34 Verwaltungs- und andere Aufwendungen	28
T35 Zinserträge	28
T36 Zinsaufwendungen	28
T37 Ertragsteuern	28
T38 Ergebnis je Aktie – unverwässert	29
T39 Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2017	30
T40 Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2016	31

FINANZKALENDER 2017

LEG-Finanzkalender 2017

Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2017

10. August

Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2017

10. November

KONTAKT & IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

hw.design, München

Der Quartalsbericht zum 30. Juni 2017
liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung
maßgeblich.

KONTAKT

Investor Relations
Burkhard Sawazki / Karin Widenmann/
Katharina Wicher
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-400
ir@leg.ag

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