

Wohnen gestalten

QUARTALSBERICHT ZUM 30.06.2019




INHALT

3	Über diesen Bericht
3	Kennzahlen Q2 2019
4	Portfolio
9	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
20	Nachtragsbericht
20	Risiko- und Chancenbericht
20	Prognosebericht
21	Konzernabschluss
21	Konzernbilanz
22	Konzerngesamtergebnisrechnung
23	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
24	Konzernkapitalflussrechnung
25	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
25	1. Grundlagen des Konzerns
25	2. Der Konzernzwischenabschluss
25	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
26	4. Veränderungen im Konzern
26	5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen
27	6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
34	7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung
36	8. Finanzinstrumente
39	9. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
39	10. Sonstiges
39	11. Vorstand und Aufsichtsrat
39	12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
40	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
40	Finanzkalender 2019
40	Kontakt & Impressum

Über diesen Bericht

Das PDF-Dokument unseres Quartalsberichts haben wir für eine praktische Nutzung an PC oder Tablet optimiert. Das Querformat mit Einzelblattansicht entspricht der Lesesituation am Monitor. Die verlinkten Inhaltsverzeichnisse gewährleisten eine sichere Navigation durch alle Kapitel. Der hohe Verlinkungsgrad des Berichts-PDFs und die hilfreichen Funktionsbuttons auf jeder Seite erleichtern dem Leser, inhaltliche Bezüge herzustellen, und ermöglichen eine komfortable, individuelle und transparente Rezeption.

Navigation im Bericht per Mausklick

-  Zum Gesamtinhaltsverzeichnis
-  Im Dokument suchen
-  Zurück zur letzten Seite

Kennzahlen Q2 2019

T1

		Q2 2019	Q2 2018	+ / - %	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018	+ / - %
Ertragslage							
Nettokaltmiete	Mio. €	146,2	138,9	5,3	292,5	277,4	5,4
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	116,3	107,9	7,8	225,9	206,3	9,5
EBITDA	Mio. €	653,4	484,5	34,9	757,5	576,6	31,4
EBITDA bereinigt	Mio. €	111,0	105,1	5,6	217,8	200,0	8,9
EBT	Mio. €	671,0	450,0	49,1	632,5	544,4	16,2
Periodenergebnis	Mio. €	526,1	344,8	52,6	469,1	423,0	10,9
FFO I	Mio. €	86,1	82,2	4,7	171,0	156,5	9,3
FFO I pro Aktie	€	1,36	1,30	4,7	2,71	2,48	9,3
FFO II	Mio. €	86,2	82,2	4,9	169,4	155,8	8,7
FFO II pro Aktie	€	1,36	1,30	4,9	2,68	2,46	8,7
AFFO	Mio. €	37,7	41,3	-8,7	92,7	93,6	-1,0
AFFO pro Aktie	€	0,60	0,65	-8,7	1,47	1,48	-1,0
		30.06.2019	30.06.2018	+ / - % / bp			
Wohneinheiten		130.968	130.224	0,6			
Ist-Miete	€/qm	5,75	5,59	2,9			
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	5,77	5,61	2,9			
EPRA-Leerstandsquote	%	3,7	3,9	-20 bp			
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	3,6	3,5	+10 bp			
		30.06.2019	31.12.2018	+ / - % / bp			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	11.224,8	10.709,0	4,8			
Liquide Mittel	Mio. €	187,6	233,6	-19,7			
Eigenkapital	Mio. €	4.989,3	4.783,9	4,3			
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	4.769,6	4.598,1	3,7			
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	468,1	484,8	-3,4			
LTV	%	40,0	40,7	-70 bp			
Eigenkapitalquote	%	42,1	42,7	-60 bp			
Adj. EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	7.117,4	6.613,7	7,6			
Adj. EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	103,14	96,10	7,3			
Pro-forma-NAV nach simulierter, tatsächlicher Wandlung	Mio. €	6.871,5	6.428,0	6,9			
Pro-forma-NAV nach simulierter, tatsächlicher Wandlung pro Aktie	€	99,57	93,40	6,6			

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 2018** dargestellt.

Das Portfolio der LEG verteilt sich auf rund 170 Standorte mit geografischem Schwerpunkt auf Nordrhein-Westfalen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 64 qm mit drei Zimmern. Die Gebäude bestehen im Durchschnitt aus sieben Wohneinheiten und drei Geschossen.

Der Immobilienbestand zum 30. Juni 2019 umfasst 130.968 Wohneinheiten, 1.232 Gewerbeeinheiten sowie 32.837 Garagen und Stellplätze. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien sind darin nicht enthalten. Im Rahmen der Portfolio-Optimierung wurde im zweiten Quartal 2019 ein Paket mit 2.670 Wohneinheiten veräußert, dessen wirtschaftlicher Übergang voraussichtlich Ende August 2019 erfolgt.

Performance des LEG-Portfolios

Operative Entwicklung

Die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag am 30. Juni 2019 bei 5,77 Euro je qm und ist damit im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 2,9% gestiegen.

Im frei finanzierten Bestand, der rund 74% des Portfolios ausmacht, stieg die Ist-Miete im Jahresvergleich um 3,5% auf 6,14 Euro je qm und Monat (like-for-like). Die Wachstumsmärkte verzeichneten dabei ein Plus von 3,8% auf 7,05 Euro je qm (like-for-like), zu dem auch das Modernisierungsprogramm beitrug. In den stabilen Märkten stieg die Ist-Miete um 3,6% auf ein durchschnittliches Mietniveau von 5,74 Euro je qm (like-for-like). Am größten LEG-Standort – in Dortmund – betrug der Zuwachs aufgrund eines neuen Mietspiegels und Modernisierungsmaßnahmen 4,4% (like-for-like). In den Märkten mit höheren Renditen konnte ein Anstieg von 2,7% auf 5,60 Euro je qm (like-for-like) realisiert werden.

Im Jahr 2019 erfolgt keine Anpassung der Kostenmieten. Daher erhöhte sich die Durchschnittsmiete im Segment der preisgebundenen Wohnungen nur geringfügig um 0,6% auf 4,80 Euro je qm (like-for-like; Vorjahr: 4,77 Euro je qm).

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche erreichte zum Ende des Berichtszeitraums 3,6% (Vorjahr: 3,5%). Mit einer Vermietungsquote von 98,2% (like-for-like) waren die Bestände in den Wachstumsmärkten per Ende Juni 2019 nahezu voll vermietet. In den stabilen Märkten erreichte die Vermietungsquote 96,4% (like-for-like), in den Märkten mit höheren Renditen lag sie bei 93,8% (like-for-like).

T2

Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	30.06.2019 ¹					30.06.2018					Veränderung Ist-Miete in % like-for-like	Veränderung (Basispunkte) Leerstands- quote like-for-like
	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leer- standsquote in %	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leer- standsquote in %		
Wachstumsmärkte	41.442	31,6	2.745.685	6,45	1,8	41.341	31,7	2.735.144	6,26	2,6	3,1	-70
Kreis Mettmann	8.485	6,5	589.937	6,58	2,1	8.494	6,5	590.681	6,28	2,0	4,7	10
Münster	6.126	4,7	406.760	6,64	0,6	6.125	4,7	403.337	6,51	1,6	2,1	-110
Düsseldorf	5.310	4,1	344.670	7,78	3,4	5.258	4,0	341.609	7,60	5,2	2,3	-160
Sonstige Standorte	21.521	16,4	1.404.318	6,02	1,6	21.464	16,5	1.399.518	5,86	2,3	2,9	-60
Stabile Märkte	48.245	36,8	3.089.411	5,42	3,7	47.565	36,5	3.057.680	5,27	3,5	2,9	40
Dortmund	13.349	10,2	871.257	5,27	3,2	13.397	10,3	875.721	5,09	3,0	3,4	20
Mönchengladbach	6.443	4,9	408.317	5,76	1,9	6.445	4,9	408.421	5,58	1,9	3,3	10
Hamm	4.337	3,3	260.460	5,21	2,8	4.164	3,2	250.309	5,09	3,1	2,1	-20
Sonstige Standorte	24.116	18,4	1.549.378	5,44	4,6	23.559	18,1	1.523.230	5,32	4,3	2,7	70
Märkte mit höheren Renditen	39.432	30,1	2.385.522	5,33	6,4	39.468	30,3	2.409.889	5,20	6,3	2,2	60
Kreis Recklinghausen	8.787	6,7	533.270	5,23	3,8	9.202	7,1	572.285	5,08	6,0	1,7	-10
Duisburg	6.190	4,7	374.289	5,73	6,5	6.565	5,0	408.131	5,44	3,9	3,7	240
Märkischer Kreis	4.567	3,5	281.419	5,19	3,8	4.567	3,5	281.419	5,08	3,0	2,2	80
Sonstige Standorte	19.888	15,2	1.196.543	5,28	8,0	19.134	14,7	1.148.054	5,20	8,1	2,0	40
Außerhalb von NRW	1.849	1,4	123.960	6,16	2,9	1.850	1,4	124.044	5,96	2,0	3,4	100
Gesamt	130.968	100,0	8.344.578	5,75	3,7	130.224	100,0	8.326.757	5,59	3,9	2,9	10

¹ 30.06.2019: Werte bereinigt um zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5).

T3

Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte			Märkte mit höheren Renditen		
		30.06.2019 ¹	31.12.2018	30.06.2018	30.06.2019 ¹	31.12.2018	30.06.2018	30.06.2019 ¹	31.12.2018	30.06.2018
Wohnungen preisgebunden										
Anzahl		11.787	11.998	11.946	13.690	14.252	13.874	7.599	8.616	8.082
Fläche	qm	822.245	836.261	831.590	923.536	965.848	938.599	495.669	569.493	531.386
Ist-Miete	€/qm	5,05	5,03	5,03	4,72	4,70	4,67	4,52	4,49	4,47
EPRA-Leerstandsquote	%	1,0	0,8	0,9	2,4	2,1	2,4	2,8	4,4	4,9
Wohnungen frei finanziert										
Anzahl		29.655	29.425	29.395	34.555	34.713	33.691	31.833	33.115	31.386
Fläche	qm	1.923.441	1.908.404	1.906.273	2.165.876	2.177.412	2.118.693	1.889.853	1.988.561	1.877.412
Ist-Miete	€/qm	7,06	6,96	6,80	5,72	5,63	5,54	5,55	5,45	5,41
EPRA-Leerstandsquote	%	2,1	2,4	3,1	4,1	3,5	3,9	7,1	6,2	6,6
Wohnungen gesamt										
Anzahl		41.442	41.423	41.341	48.245	48.965	47.565	39.432	41.731	39.468
Fläche	qm	2.745.685	2.744.665	2.737.864	3.089.411	3.143.260	3.057.292	2.385.522	2.558.054	2.408.797
Ist-Miete	€/qm	6,45	6,36	6,26	5,42	5,34	5,27	5,33	5,23	5,20
EPRA-Leerstandsquote	%	1,8	2,0	2,6	3,7	3,1	3,5	6,4	5,9	6,3
Gewerbe gesamt										
Anzahl										
Fläche	qm									
Garagen und Stellplätze gesamt										
Anzahl										
Sonstiges gesamt										
Anzahl										

¹ 30.06.2019: Werte bereinigt um zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5).

T3

Performance des LEG-Portfolios

		Außerhalb von NRW			Gesamt		
		30.06.2019 ¹	31.12.2018	30.06.2018	30.06.2019 ¹	31.12.2018	30.06.2018
Wohnungen preisgebunden							
Anzahl		98	98	98	33.174	34.964	34.000
Fläche	qm	7.733	7.733	7.733	2.249.183	2.379.335	2.309.308
Ist-Miete	€/qm	4,57	4,56	4,56	4,80	4,77	4,76
EPRA-Leerstandsquote	%	0,8	0,0	1,0	1,9	2,1	2,3
Wohnungen frei finanziert							
Anzahl		1.751	1.752	1.752	97.794	99.005	96.224
Fläche	qm	116.227	116.311	116.311	6.095.396	6.190.688	6.018.689
Ist-Miete	€/qm	6,27	6,19	6,05	6,11	6,00	5,92
EPRA-Leerstandsquote	%	3,0	2,9	2,0	4,2	3,8	4,3
Wohnungen gesamt							
Anzahl		1.849	1.850	1.850	130.968	133.969	130.224
Fläche	qm	123.960	124.044	124.044	8.344.578	8.570.023	8.327.997
Ist-Miete	€/qm	6,16	6,09	5,96	5,75	5,65	5,59
EPRA-Leerstandsquote	%	2,9	2,7	2,0	3,7	3,5	3,9
Gewerbe gesamt							
Anzahl					1.232	1.267	1.245
Fläche	qm				204.721	214.927	205.459
Garagen und Stellplätze gesamt							
Anzahl					32.837	33.855	32.736
Sonstiges Gesamt							
Anzahl					2.598	2.510	2.376

¹ 30.06.2019: Werte bereinigt um zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5).

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Aufgrund der anhaltenden dynamischen Marktentwicklung wurde im 2. Quartal 2019 – wie auch schon in den Vorjahren – eine Neubewertung des Portfolios vorgenommen. Hieraus ergab sich per 30. Juni 2019 eine Mietrendite von 5,2 % (Mietmultiplikator 19,3). Zur Veräußerung gehaltene Immobilien sind hierin nicht enthalten. Gemäß EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Wohnportfolios einer anfänglichen Nettorendite (Net Initial Yield) von 4,1 %.

T4

Marktsegmente

	Wohneinheiten	Vermögenswert Wohnen in Mio. € ¹	Anteil am Vermögenswert Wohnen in %	Wert/qm in €	Multiplikator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u. a. in Mio. € ²	Gesamt- vermögenswert in Mio. €
30.06.2019							
Wachstumsmärkte	41.442	4.919	46	1.790	23,5x	232	5.151
Kreis Mettmann	8.485	999	9	1.695	21,9x	72	1.071
Münster	6.126	860	8	2.115	26,7x	47	907
Düsseldorf	5.310	781	7	2.271	24,9x	44	824
Sonstige Standorte	21.521	2.279	21	1.618	22,7x	69	2.349
Stabile Märkte	48.245	3.454	32	1.118	17,8x	125	3.579
Dortmund	13.349	1.112	10	1.273	20,7x	47	1.159
Mönchengladbach	6.443	470	4	1.149	16,9x	12	482
Hamm	4.337	258	2	988	16,2x	5	263
Sonstige Standorte	24.116	1.614	15	1.044	16,7x	61	1.675
Märkte mit höheren Renditen	39.432	2.216	21	924	15,3x	65	2.282
Kreis Recklinghausen	8.787	504	5	937	15,4x	18	522
Duisburg	6.190	400	4	1.064	16,4x	23	423
Märkischer Kreis	4.567	231	2	820	13,6x	2	233
Sonstige Standorte	19.888	1.082	10	898	15,3x	22	1.104
NRW-Portfolio	129.119	10.590	98	1.286	19,3x	422	11.012
Portfolio außerhalb NRW	1.849	169	2	1.360	18,9x	2	171
Gesamtportfolio	130.968	10.759	100	1.287	19,3x	424	11.183
Erbbaurechte und unbebaute Flächen							38
Gesamt Immobilienbewertung (IAS 40)							11.221
Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien							3
Zur Veräußerung gehalten (IFRS 5)							152
Vorräte (IAS 2)							30
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)							4
Bauvorbereitungs- und Baukosten (IAS 40 AIB)							1
Gesamtbilanz							11.411

¹ Davon ausgenommen sind 376 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 501 gewerbliche Einheiten sowie unterschiedliche Sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 501 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 376 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstigen Einheiten, Garagen und Stellplätze.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das [> Glossar des Geschäftsbericht 2018](#) verwiesen.

Ertragslage

T5

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Q2 2019	Q2 2018	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2018
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	116,3	107,9	225,9	206,3
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2	-0,4	-0,5
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	550,3	383,9	550,2	383,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,5	-0,5	-1,2	-1,2
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	-0,8	0,7	0,6	2,2
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-15,8	-9,9	-25,3	-19,3
Andere Erträge	0,1	0,2	0,2	0,4
Operatives Ergebnis	649,4	482,1	750,0	571,8
Zinserträge	0,0	0,2	0,0	0,3
Zinsaufwendungen	-26,5	-23,1	-52,1	-47,4
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,1	0,2	2,7	2,6
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	47,9	-9,4	-68,1	17,1
Finanzergebnis	21,5	-32,1	-117,5	-27,4
Ergebnis vor Ertragsteuern	670,9	450,0	632,5	544,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-145,0	-105,2	-163,4	-121,4
Periodenergebnis	525,9	344,8	469,1	423,0

Im Berichtszeitraum (1. Januar bis 30. Juni 2019) konnten die Erlöse aus Nettokaltmieten um 5,4 % (Anstieg um 15,1 Mio. Euro) gegenüber dem Vergleichszeitraum (1. Januar bis 30. Juni 2018) gesteigert werden. Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung konnte dabei bei einer unterproportionalen Entwicklung der Aufwendungen um 9,5 % gesteigert werden.

Das bereinigte EBITDA hat sich um 8,9 % auf 217,8 Mio. Euro erhöht. Die bereinigte EBITDA-Marge konnte damit im Berichtszeitraum auf 74,5 % ausgeweitet werden (Vergleichszeitraum: 72,1 %).

Im Berichtszeitraum ist der Anstieg des operativen Ergebnisses um 178,2 Mio. Euro im Wesentlichen auf das um 166,3 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 der Wandelschuldverschreibung von -67,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 16,9 Mio. Euro).

Für den Berichtszeitraum wurden laufende Ertragsteuern in Höhe von -7,5 Mio. Euro erfolgswirksam erfasst.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T6

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	Q2 2019	Q2 2018	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2018
Nettokaltmieten	146,2	138,9	292,5	277,4
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	-0,1	-1,4	-1,8	-4,2
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-11,6	-11,2	-25,4	-26,7
Personalaufwand	-16,0	-15,3	-32,1	-30,3
Wertberichtigung Mietforderungen	-1,9	-1,9	-4,3	-4,3
Abschreibungen	-2,2	-1,3	-4,3	-3,0
Sonstiges	1,9	0,1	1,3	-2,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	116,3	107,9	225,9	206,3
Net Operating Income-Marge (in %)	79,5	77,7	77,2	74,4
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,9	2,4	1,6	3,7
Abschreibungen	2,2	1,3	4,3	3,0
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	119,4	111,6	231,8	213,0
Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)	81,7	80,3	79,2	76,8

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 19,6 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 15,1 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 2,9% zulegen. Außerdem führte die Erstanwendung des IFRS 16 zu einer Verbesserung des Ergebnisses Betriebs- und Heizkosten, des Postens Sonstiges sowie zu einer Erhöhung der Abschreibungsaufwendungen. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung der Personalaufwendungen um 1,8 Mio. Euro aus, die auf einen Mengen- und Preisanstieg 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 74,4% auf 77,2% gesteigert werden.

Die EPRA-Leerstandsquote zum 30. Juni 2019 liegt auf vergleichbarer Basis nahezu stabil zum Vorjahresniveau bei 3,6% (Vorjahr 3,5%).

T7

EPRA-Leerstandsquote

in Mio. €	30.06.2019	30.06.2018
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	21,3	20,7
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	24,2	23,3
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	596,6	585,8
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	626,0	600,7
EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in %)	3,6	3,5
EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in %)	3,9	3,9

Der EPRA-Capex gliedert die Capex-Aktivierungen des Berichtszeitraums im Vergleich zum Vorjahr in vier Komponenten auf. Auf vergleichbarer Portfolio-Basis sind im Berichtszeitraum die wertsteigernden Modernisierungen, durch die Ausweitung des strategischen Investitionsprogramms, um 15,4 Mio. Euro auf 78,3 Mio. Euro erhöht worden. Im Bereich der Akquisitionen ist der Anstieg im Wesentlichen auf Investitionen in Portfolios zurückzuführen, die bereits 2018 erworben wurden. Der Anstieg im Bereich Development ist auf das Neubauprojekt in Hilden zurückzuführen.

T8

EPRA-Capex

in Mio. €	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Akquisitionen	2,7	0,6
Development	2,1	1,1
Like-for-like-Portfolio	73,5	61,2
Sonstige	0,0	0,0
Capex	78,3	62,9

Neben den wertsteigernden Modernisierungen trugen auch die aufwandswirksamen Instandhaltungen zu einem Anstieg der Gesamtinvestitionen im Berichtszeitraum um 18,5 Mio. Euro auf 117,0 Mio. Euro bei. Infolgedessen stiegen im Berichtszeitraum die Gesamtinvestitionen auf 13,36 Euro/qm (ohne Neubau auf 13,12 Euro/qm) sowie die Aktivierungsquote deutlich auf 66,9% an.

T9

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	Q2 2019	Q2 2018	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Instandhaltungsaufwand	18,3	15,8	38,7	35,6
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17,8	15,3	37,9	34,7
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	48,4	40,9	78,3	62,9
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	45,2	39,9	74,1	61,2
Gesamtinvestition	66,7	56,7	117,0	98,5
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	63,0	55,2	112,0	95,9
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	8,76	8,53	8,76	8,54
Durchschnittliche Investitionen je qm (€ je qm)	7,61	6,65	13,36	11,53
Durchschnittliche Investitionen je qm ohne Neubauaktivitäten (€ je qm)	7,42	6,58	13,12	11,41

Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres werden die Investitionen in Großprojekte saisonbedingt planmäßig ansteigen.

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

T10

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	Q2 2019	Q2 2018	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5,4	3,5	22,9	13,6
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-5,4	-3,5	-22,9	-13,7
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2	-0,4	-0,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2	-0,4	-0,5

Im Berichtszeitraum gab es einen Anstieg der Veräußerungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 22,9 Mio. Euro und betreffen im Wesentlichen Verkäufe

von Immobilien, die zum 31. Dezember 2018 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 550,2 Mio. Euro. Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. Ankäufen) entspricht dies einem Anstieg von 5,1 %.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekte) liegt zum 30. Juni 2019 inkl. Ankäufen bei 1.272 Euro/qm (31. Dezember 2018: 1.198 Euro/qm). Ohne IFRS 5 Objekte liegt der durchschnittliche Wert bei 1.287 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 2019 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 1,8 Mio. Euro, davon 0,4 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T11

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €

	Q2 2019	Q2 2018	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4,7	-3,1	-7,4	-6,3
Personalaufwand	-9,8	-6,3	-15,4	-12,0
Bezogene Leistungen	-0,3	-0,2	-0,6	-0,5
Abschreibungen	-1,0	-0,3	-1,9	-0,5
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-15,8	-9,9	-25,3	-19,3
Abschreibungen	1,0	0,3	1,9	0,5
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	6,4	1,5	7,2	1,9
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-8,5	-8,1	-16,2	-16,8

Der Anstieg des Personalaufwands resultiert im Wesentlichen aus Abfindungszahlungen. Durch die Erstanwendung des IFRS 16 sind die Abschreibungen im Berichtszeitraum angestiegen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind in den ersten sechs Monaten gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum leicht zurückgegangen.

Finanzergebnis

T12

Finanzergebnis

in Mio. €	Q2 2019	Q2 2018	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Zinserträge	0,0	0,2	0,0	0,3
Zinsaufwendungen	-26,5	-23,1	-52,1	-47,4
Zinsergebnis (netto)	-26,5	-22,9	-52,1	-47,1
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,1	0,2	2,7	2,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	-	-	-
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	47,9	-9,4	-68,1	17,1
Finanzergebnis	21,5	-32,1	-117,5	-27,4

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um 5,4 Mio. Euro auf 11,2 Mio. Euro. Hierin ist die Bewertung der Wandelanleihen und Unternehmensanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 5,2 Mio. Euro (Vorjahr: 5,0 Mio. Euro) enthalten. Zudem erhöhten die Ausgabe der Namensschuldverschreibungen sowie weitere Valutierungen den Zinsaufwand aus Darlehensamortisation um 3,0 Mio. Euro.

Im Jahresvergleich konnte eine weitere Absenkung der Durchschnittsverzinsung auf 1,60 % zum 30. Juni 2019 (30. Juni 2018: 1,75 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 7,30 Jahren erreicht werden (30. Juni 2018: 7,83 Jahre)

Erhaltene Gewinnanteile aus Beteiligungsunternehmen lagen im Berichtszeitraum mit 2,7 Mio. Euro um 0,1 Mio. Euro höher als im Vergleichszeitraum.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus Wandelschuldverschreibungen von -67,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 16,9 Mio. Euro). Die Marktwertänderung resultiert insbesondere aus der Veränderung des Aktienkurses der LEG Immobilien AG.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

T13

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	Q2 2019	Q2 2018	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Laufende Ertragsteuern	-4,3	-2,7	-7,5	-4,1
Latente Steuern	-140,7	-102,5	-155,9	-117,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-145,0	-105,2	-163,4	-121,4

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 23,0% gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 22,7%).

Das im Vergleich zur Vorperiode höhere Ergebnis aus der unterjährigen Immobilienbewertung sowie die höhere Konzernsteuerquote tragen maßgeblich zum Anstieg der latenten Steuern 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 Geschäftsbericht 2018](#) 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 2019	Q2 2018	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Nettokalmieten	146,2	138,9	292,5	277,4
Ergebnis aus Betriebskosten	-0,1	-1,4	-1,8	-4,2
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-11,6	-11,2	-25,4	-26,7
Personal	-16,0	-15,3	-32,1	-30,3
Wertberichtigungen Mietforderungen	-1,9	-1,9	-4,3	-4,3
Sonstiges	1,9	0,1	1,3	-2,6
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,9	2,4	1,6	3,7
Laufendes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	119,4	111,6	231,8	213,0
Laufendes Ergebnis aus sonstigen Leistungen	-0,1	1,4	1,9	3,4
Personal	-9,8	-6,3	-15,4	-12,0
Sachaufwand	-5,1	-3,3	-8,0	-6,7
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	6,4	1,5	7,2	1,9
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Laufende Verwaltungsaufwendungen	-8,5	-8,1	-16,2	-16,8
Andere Erträge	0,2	0,2	0,3	0,4
Bereinigtes EBITDA	111,0	105,1	217,8	200,0
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-19,8	-19,4	-39,0	-38,8
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	-4,1	-2,6	-6,1	-3,6
FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	87,1	83,1	172,7	157,6
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-1,0	-0,9	-1,7	-1,1
FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	86,1	82,2	171,0	156,5
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,2	0,1	-0,2	-0,1
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-0,1	-1,4	-0,6
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	86,2	82,2	169,4	155,8
CAPEX	-48,4	-40,9	-78,3	-62,9
Capex-adjustierter FFO I (AFFO)	37,7	41,3	92,7	93,6

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 171,0 Mio. Euro um 9,3% höher als im Vergleichszeitraum (156,5 Mio. Euro). Der Anstieg ist insbesondere auf die positiven Effekte aus gestiegenen Nettokalmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen zurückzuführen. Gegenläufig wirkt sich der daraus resultierende Anstieg der Ertragssteuern aus dem Vermietungsgeschäft aus.

Bei konstanten Zinsaufwendungen ergibt sich ein Anstieg des Zinsdeckungsgrads (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen) von 515% im Vergleichszeitraum auf 558% 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 2019	Q2 2018	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	525,3	343,5	467,1	420,9
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 550,4	- 383,9	- 550,2	- 383,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,7	0,8	1,7	1,7
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,1	0,1	1,4	0,6
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	- 47,9	9,4	68,1	- 17,1
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	-	0,5	0,1	0,6
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	126,2	87,1	126,2	87,1 ¹
Refinanzierungsaufwendungen	0,4	-	0,4	-
Übrige Zinsaufwendungen	0,1	0,1	0,2	0,1
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,3	0,5	0,3	0,5
EPRA-Periodenergebnis	54,8	58,1	115,3	110,5
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	63.188.185	63.188.185	63.188.185	63.188.185
EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	0,87	0,92	1,82	1,75
Potenziell verwässernde Aktien	5.821.682	5.635.729	5.821.682	5.635.729
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	0,3	0,3	0,6	0,6
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	1,0	1,1	2,7	2,7
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	56,1	59,5	118,6	113,8
Anzahl verwässerter Aktien	69.009.867	68.823.914	69.009.867	68.823.914
EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	0,81	0,86	1,72	1,65

¹ Vorjahreswert angepasst aufgrund veränderter Berechnung

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

T16

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

in Mio. €	30.06.2019	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.224,8	10.709,0
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,7	0,0
Andere langfristige Vermögenswerte	203,8	175,9
Langfristige Vermögenswerte	11.429,3	10.884,9
Forderungen und übrige Vermögenswerte	92,5	55,4
Flüssige Mittel	187,6	233,6
Kurzfristige Vermögenswerte	280,1	289,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	152,2	20,3
Summe Aktiva	11.861,6	11.194,2
Eigenkapital	4.989,3	4.783,9
Finanzschulden (langfristig)	4.301,5	4.113,3
Andere langfristige Schulden	1.581,8	1.382,3
Langfristiges Fremdkapital	5.883,3	5.495,6
Finanzschulden (kurzfristig)	468,1	484,8
Andere kurzfristige Schulden	520,9	429,9
Kurzfristiges Fremdkapital	989,0	914,7
Summe Passiva	11.861,6	11.194,2

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum neu bewertet. Der hieraus resultierende Bewertungseffekt in Höhe von 550,2 Mio. Euro (Vorjahr 383,9 Mio. Euro) trägt maßgeblich zum Anstieg des Postens gegenüber dem 31. Dezember 2018 bei. Weiterhin wirken sich Zugänge aus Ankäufen in Höhe von 10,8 Mio. Euro, Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 74,1 Mio. Euro sowie eine Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte von 154,9 Mio. Euro auf den Bestand zum 30. Juni 2019 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 26,1 Mio. Euro tragen maßgeblich zur Entwicklung der kurzfristigen Vermögenswerte bei.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist gegenüber dem Vergleichsstichtag um 46,0 Mio. Euro auf 187,6 Mio. Euro zurückgegangen. Hierzu tragen ein Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit (156,4 Mio. Euro) und Auszahlungen für Ankäufe und Modernisierungen sowie Einzahlungen aus Verkäufen (netto 64,4 Mio. Euro) bei. Die Finanzierung der Investitionen führte zu einem Mittelzufluss aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 271,5 Mio. Euro. Demgegenüber standen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von 167,7 Mio. Euro. Für das Geschäftsjahr 2018 wurde eine Dividende in Höhe von 223,1 Mio. Euro ausgeschüttet.

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2018 ist im Wesentlichen durch das Gesamtperiodenergebnis von 438,5 Mio. Euro sowie die Dividendenausschüttung von 223,1 Mio. Euro geprägt.

In den anderen langfristigen Schulden stiegen die passiven latenten Steuern – maßgeblich verursacht durch die Neubewertung der Immobilien zum 30. Juni 2019 – um 155,2 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 Geschäftsbericht 2018](#) entnommen werden.

Die LEG-Gruppe weist zum 30. Juni 2019 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 6.552,1 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 7.117,4 Mio. Euro.

Infolge der verschiedenen Call- und Put-Optionen der in 2014 begebenen Wandelanleihe ist ab 2019 von einer steigenden Wahrscheinlichkeit einer vorzeitigen Wandlung auszugehen. Die LEG möchte aus Gründen einer besseren Transparenz die wirtschaftlichen Auswirkungen einer unterstellten Wandlung zum jeweiligen Bilanzstichtag durch Veröffentlichung eines zusätzlichen Pro-forma-NAV noch deutlicher kenntlich machen. Zum Bilanzstichtag ergibt sich demnach ein verwässerter Pro-forma-NAV pro Aktie von 99,57 Euro. Im Vergleich zum 31. Dezember 2018 bedeutet dies einen Anstieg von 6,6%.

T17

EPRA-NAV

in Mio. €	30.06.2019			31.12.2018		
	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen und Optionen	verwässert	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen und Optionen	verwässert
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	4.967,3	–	4.967,3	4.757,6	–	4.757,6
Nicht beherrschende Anteile	22,0	–	22,0	26,3	–	26,3
Eigenkapital	4.989,3	–	4.989,3	4.783,9	–	4.783,9
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	618,0	618,0	–	553,9	553,9
NAV	4.967,3	618,0	5.585,3	4.757,6	553,9	5.311,5
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	313,0	–	313,0	222,2	–	222,2
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	7,3	–	7,3	13,1	–	13,1
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.296,6	–	1.296,6	1.151,7	–	1.151,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	–32,1	–	–32,1	–32,1	–	–32,1
EPRA-NAV	6.552,1	618,0	7.170,1	6.112,5	553,9	6.666,4
Anzahl Stammaktien	63.188.185	5.821.682	69.009.867	63.188.185	5.635.729	68.823.914
EPRA-NAV pro Aktie in €	103,69	–	103,90	96,73	–	96,86
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	52,7	–	52,7	52,7	–	52,7
Adjustierter EPRA-NAV (ohne Effekte aus dem Firmenwert)	6.499,4	618,0	7.117,4	6.059,8	553,9	6.613,7
Anzahl Stammaktien	63.188.185	5.821.682	69.009.867	63.188.185	5.635.729	68.823.914
Adjustierter EPRA-NAV pro Aktie in €	102,86	–	103,14	95,90	–	96,10
Effekte aus einer simulierten, tatsächlichen Wandlung zum Stichtag	–245,9	–	–245,9	–185,7	–	–185,7
Pro-forma-NAV (ohne Effekte aus dem Firmenwert) nach simulierter, tatsächlicher Wandlung	6.253,5	618,0	6.871,5	5.874,1	553,9	6.428,0
Pro-forma-NAV pro Aktie in €	98,97	–	99,57	92,96	–	93,40
EPRA-NAV	6.552,1	618,0	7.170,1	6.112,5	553,9	6.666,4
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	–313,0	–	–313,0	–222,2	–	–222,2
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	–7,3	–	–7,3	–13,1	–	–13,1
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–1.296,6	–	–1.296,6	–1.151,7	–	–1.151,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	32,1	–	32,1	32,1	–	32,1
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	–422,0	–	–422,0	–149,1	–	–149,1
Wertanstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund der Zeitwertbewertung der Finanzschulden	123,0	–	123,0	104,0	–	104,0
EPRA-NNNAV	4.668,3	618,0	5.286,3	4.712,5	553,9	5.266,4
Anzahl Stammaktien	63.188.185	5.821.682	69.009.867	63.188.185	5.635.729	68.823.914
EPRA-NNNAV pro Aktie in €	73,88	–	76,60	74,58	–	76,52

Loan-to-Value-Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2018 vor allem infolge der Dividendenauszahlung leicht erhöht. Gegenläufig wirkte die Neubewertung der Immobilien, wodurch sich zum Zwischenberichtsstichtag ein weiter rückläufiges Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) in Höhe von 40,0 % ergibt (31. Dezember 2018: 40,7 %).

T18

LTV

in Mio. €	30.06.2019	31.12.2018
Finanzschulden	4.769,6	4.598,1
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	32,9	0,0
Abzüglich flüssige Mittel	187,6	233,6
Nettofinanzverbindlichkeiten	4.549,1	4.364,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.224,8	10.709,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	152,2	20,3
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,7	-
Immobilienvermögen	11.377,7	10.729,3
Loan to Value Ratio (LTV) in %	40,0	40,7

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 469,1 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von 423,0 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtstichtag 4.989,3 Mio. Euro (31. Dezember 2018: 4.783,9 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 42,1 % (31. Dezember 2018: 42,7 %).

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

T19

Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	156,4	130,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-72,4	-94,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-130,0	-168,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-46,0	-132,5

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

Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios trugen mit Auszahlungen in Höhe von -87,6 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führen Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 23,2 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -72,4 Mio. Euro.

Im ersten Halbjahr 2019 waren die Rückführung der Commercial Papers im Saldo von 50,0 Mio. Euro und laufende Tilgungen von Förderdarlehen und weiteren Bankdarlehen (-167,7 Mio. Euro) sowie die Dividendenzahlung (-223,1 Mio. Euro) die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -130,0 Mio. Euro. Gegenläufig wirkten sich die Valutierungen in Höhe von 271,5 Mio. Euro aus.

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

Nachtragsbericht

Zum Zwischenbilanzstichtag 30. Juni 2019 haben sich keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Risiko- und Chancenbericht

Die Risiken und Chancen, denen die LEG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im [> Geschäftsbericht 2018](#) ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2019 sind keine weiteren Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

Prognosebericht

Auf Basis der Entwicklung in den ersten sechs Monaten 2019 sieht die LEG sich insgesamt gut aufgestellt, ihre Gewinnziele für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 zu bestätigen. Für detaillierte Erläuterungen zur Prognose wird an dieser Stelle auf den [> Geschäftsbericht 2018 \(Seite 70 f.\)](#) verwiesen.

T20

Ausblick 2019

FFO I	Bandbreite von 338 Mio. Euro bis 344 Mio. Euro
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	3,0% – 3,2%
Leerstand auf vergleichbarer Fläche	leichter Rückgang gegenüber Geschäftsjahresende 2018
Investitionen	ca. 30 – 32 Euro je qm
LTV	max. 43% ¹
Dividende	70% des FFO I

Ausblick 2020

FFO I	Bandbreite von 356 Mio. Euro bis 364 Mio. Euro
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	3,2% – 3,4%

¹ Anpassung wegen Portfolioaufwertung

Konzernbilanz

T21

Konzernbilanz Aktiva

in Mio. €	30.06.2019	31.12.2018
Langfristige Vermögenswerte	11.429,3	10.884,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.224,8	10.709,0
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,7	–
Sachanlagen	79,3	62,5
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	85,9	85,3
Anteile an assoziierten Unternehmen	9,7	9,7
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10,5	10,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,2	0,2
Aktive latente Steuern	18,2	7,4
Kurzfristige Vermögenswerte	280,1	289,0
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	15,7	6,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	70,5	47,5
Forderungen aus Ertragsteuern	6,3	1,8
Flüssige Mittel	187,6	233,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	152,2	20,3
Summe Aktiva	11.861,6	11.194,2

Passiva

in Mio. €	30.06.2019	31.12.2018
Eigenkapital	4.989,3	4.783,9
Gezeichnetes Kapital	63,2	63,2
Kapitalrücklage	611,2	611,3
Kumulierte sonstige Rücklagen	4.292,9	4.083,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	4.967,3	4.757,6
Nicht beherrschende Anteile	22,0	26,3
Langfristige Schulden	5.883,3	5.495,6
Pensionsrückstellungen	159,7	142,4
Sonstige Rückstellungen	4,9	4,5
Finanzschulden	4.301,5	4.113,3
Sonstige Schulden	161,4	134,8
Passive latente Steuern	1.255,8	1.100,6
Kurzfristige Schulden	989,0	914,7
Pensionsrückstellungen	5,8	6,9
Sonstige Rückstellungen	15,3	17,8
Steuerrückstellungen	0,0	0,2
Finanzschulden	468,1	484,8
Sonstige Schulden	483,5	396,0
Steuerschulden	16,3	9,0
Summe Passiva	11.861,6	11.194,2

Konzerngesamtergebnisrechnung

T22

Konzerngesamtergebnisrechnung

in Mio. €	Q2 2019	Q2 2018	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2018
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	116,3	107,9	225,9	206,3
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	197,8	185,3	400,4	375,5
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-81,5	-77,4	-174,5	-169,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2	-0,4	-0,5
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5,4	3,5	22,9	13,6
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-5,4	-3,5	-22,9	-13,7
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2	-0,4	-0,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	550,3	383,9	550,2	383,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,5	-0,5	-1,2	-1,2
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-	-	0,1
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-	-	-0,1
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,5	-0,5	-1,2	-1,2
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	-0,8	0,7	0,6	2,2
Erlöse aus sonstigen Leistungen	0,6	2,5	3,2	5,4
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,4	-1,8	-2,6	-3,2
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-15,8	-9,9	-25,3	-19,3
Andere Erträge	0,1	0,2	0,2	0,4
Operatives Ergebnis	649,4	482,1	750,0	571,8
Zinserträge	0,0	0,2	0,0	0,3
Zinsaufwendungen	-26,5	-23,1	-52,1	-47,4
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	0,1	0,2	2,7	2,6
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	47,9	-9,4	-68,1	17,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	670,9	450,0	632,5	544,4
Ertragsteuern	-145,0	-105,2	-163,4	-121,4
Periodenergebnis	525,9	344,8	469,1	423,0

in Mio. €	Q2 2019	Q2 2018	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2018
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)	-12,7	-1,3	-30,6	1,1
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	-8,3	-2,2	-18,4	0,2
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	-10,3	-2,7	-22,8	0,3
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	2,0	0,5	4,4	-0,1
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	-4,4	0,9	-12,2	0,9
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	-6,4	1,3	-17,6	1,3
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	2,0	-0,4	5,4	-0,4
Gesamtperiodenergebnis	513,2	343,5	438,5	424,1
Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,7	1,3	2,0	2,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	525,2	343,5	467,1	420,9
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,7	1,3	2,0	2,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	512,5	342,2	436,5	422,0
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	8,31	5,43	7,39	6,66
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	8,31	4,92	7,39	5,67

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

T23

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzern- gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern- eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Versicherungs- mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions- verpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungs- beziehungen			
in Mio. €								
Stand zum 01.01.2018	63,2	611,2	3.472,3	- 37,6	- 21,7	4.087,4	25,0	4.112,4
Periodenergebnis	-	-	420,9	-	-	420,9	2,1	423,0
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	0,9	0,2	1,1	0,0	1,1
Gesamtergebnis	-	-	420,9	0,9	0,2	422,0	2,1	424,1
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	1,0	1,0
Kapitalerhöhung	-	-	10,6	-	-	10,6	0,8	11,4
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	- 1,8	-	-	- 1,8	- 2,0	- 3,8
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	- 192,1	-	-	- 192,1	-	- 192,1
Stand zum 30.06.2018	63,2	611,2	3.709,9	- 36,7	- 21,5	4.326,1	26,9	4.353,0
Stand zum 01.01.2019	63,2	611,2	4.131,4	- 35,1	- 13,1	4.757,6	26,3	4.783,9
Periodenergebnis	-	-	467,1	-	-	467,1	2,0	469,1
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	- 12,2	- 18,4	- 30,6	0,0	- 30,6
Gesamtergebnis	-	-	467,1	- 12,2	- 18,4	436,5	2,0	438,5
Erstanwendung IFRS 16	-	-	- 4,6	-	-	- 4,6	0,0	- 4,6
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	0,9	-	-	0,9	0,7	1,6
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	- 2,5	- 2,5
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	- 223,1	-	-	- 223,1	- 4,5	- 227,6
Stand zum 30.06.2019	63,2	611,2	4.371,7	- 47,3	- 31,5	4.967,3	22,0	4.989,3

Konzernkapitalflussrechnung

T24

Konzernkapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Operatives Ergebnis	750,0	571,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	7,4	4,8
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 550,2	- 383,9
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,1
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	- 1,0	- 2,4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	3,0	4,3
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	- 40,1	- 45,5
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	27,8	20,3
Zinsauszahlungen	- 39,0	- 39,1
Zinseinzahlungen	0,1	0,2
Erhaltene Beteiligungserträge	2,7	2,6
Erhaltene Steuern	0,1	0,0
Gezahlte Steuern	- 4,4	- 3,1
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	156,4	130,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 87,6	- 103,4
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	23,2	12,6
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	- 8,0	- 2,7
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	0,0	- 0,7
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	- 72,4	- 94,2

in Mio. €	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	271,5	200,2
Tilgung von Bankdarlehen	- 167,7	- 173,6
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 5,1	- 1,8
Übrige Einzahlungen	0,7	0,7
Ausschüttungen an Aktionäre	- 223,1	- 192,1
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen	- 6,3	- 1,8
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 130,0	- 168,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 46,0	- 132,5
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	233,6	285,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	187,6	152,9
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	187,6	152,9
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	187,6	152,9

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2019

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 2019 hielt die LEG-Gruppe 134.954 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (132.200 Einheiten ohne IFRS 5 Objekte).

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 Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Vermietung und Verpachtung ist dabei im Wesentlichen unabhängig von Saison- und Konjunkturlenken.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG-Gruppe angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 der LEG Immo dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2019 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die LEG-Gruppe vollständig angewandt. Die erstmalige Anwendung des IFRS 16 führte seit dem 1. Januar 2019 dazu, dass alle Leasingvereinbarungen beim Leasingnehmer „on balance“ berücksichtigt werden. Ab dem Zeitpunkt, zu dem der Leasinggegenstand der LEG-Gruppe zur Nutzung zur Verfügung steht, werden beim Leasingnehmer grundsätzlich ein Right-of-Use-Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit zum Barwert bilanziert. Die Leasingrate unterteilt sich in einen Tilgungs- und Finanzierungsanteil. Die Erfassung der Finanzierungsaufwendungen erfolgt erfolgswirksam über die Laufzeit der Leasingverhältnisse.

Die Nutzungsrechte werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses oder, sofern kürzer, über die Nutzungsdauer des Vermögenswertes abgeschrieben. Da die LEG-Gruppe die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Folgebewertung gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet, hat die Folgebewertung der Nutzungsrechte der Erbbaurechte ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert zu erfolgen.

Die Leasingverbindlichkeiten der LEG-Gruppe können den Barwert der festen Mietzahlungen abzüglich zu erhaltender Leasinganreize sowie variable Leasingzahlungen, die an einen Index gekoppelt sind, beinhalten.

Die Diskontierung der Leasingzahlungen erfolgt mit dem implizierten Zinssatz, der dem Leasingverhältnis zugrunde liegt, sofern dieser bestimmbar ist. Ansonsten wird der Grenzfremdkapitalzinssatz der LEG-Gruppe für die Abzinsung verwendet.

Die Nutzungsrechte werden zu Anschaffungskosten bewertet, die sich aus dem Betrag der Erstbewertung der Leasingverbindlichkeit sowie aus sämtlichen bei oder vor der Bereitstellung geleisteten Leasingzahlungen abzüglich aller etwaig erhaltener Leasinganreize zusammensetzen können. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten mit Ausnahme der Erbbaurechte, die gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Als Umstellungsmethode wurde die modifiziert retrospektive Methode gewählt. Die Vergleichszahlen der Vorperioden wurden nicht angepasst. Für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von unter zwölf Monaten wird von den Anwendungserleichterungen kein Gebrauch gemacht. Für Leasinggegenstände von geringem Wert, wie z. B. Mobiltelefone, werden die Erleichterungsvorschriften in Anspruch genommen. Die Zahlungen werden linear als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Außerdem wird von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, auf eine Trennung der Leasingkomponente und Nicht-Leasing-Komponente zu verzichten. Dies trifft im Wesentlichen bei den Leasingverhältnissen für Pkws zu.

Bei den bereits gemäß IAS 17 als Finanzierungsleasing erfassten Verträgen zur Mess- und Meldetechnik wurde im Zuge der IFRS 16-Umstellung, aufgrund der hohen Anzahl der Einzelverträge, eine Erfassung auf Basis von Clustern (Liegenschaftsebene) vorgenommen. Damit einhergehend erfolgt die Verwendung von gewichteten Laufzeiten. Die Anwendungserleichterungen für Leasinggegenstände von geringem Wert sind für die Mess- und Meldetechnik nicht in Anspruch genommen worden.

Einige Immobilienleasingverträge der LEG-Gruppe enthalten Verlängerungs- und Kündigungsoptionen. Diese Vertragskonditionen sichern dem Konzern die höchstmögliche betriebliche Flexibilität in Hinsicht auf den Vertragsbestand zu. Die Bestimmung der Vertragslaufzeit erfolgt unter Berücksichtigung aller Tatsachen und Umstände, die einen wirtschaftlichen Anreiz für die Ausübung oder Nichtausübung einer Option bieten. Eine Anpassung der Vertragslaufzeit wird nur durchgeführt, wenn die Ausübung oder Nichtausübung einer Option hinreichend sicher ist.

Die Überleitung von den Verpflichtungen aus Operating-Leasing-Verhältnissen zum 31. Dezember 2018 zu den bilanzierten Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16 zum 1. Januar 2019 stellt sich wie folgt dar.

T25**Überleitung Leasing**

in Mio. €	01.01.2019
Verpflichtungen aus Operating-Leasing-Verhältnissen zum 31.12.2018	81,1
Verpflichtungen aus Finanzierung-Leasing-Verhältnissen zum 31.12.2018	40,9
Leasingverhältnisse über Vermögenswerte mit geringem Wert, die linear als Aufwand erfasst werden	-0,3
Sonstiges	6,9
Brutto-Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019	128,6
Abzinsung mit dem durchschnittlichen Grenzfremdkapitalzinssatz	46,7
Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019	81,9

Durch die Erstanwendung des IFRS 16 wurden zum 1. Januar 2019 Leasingverbindlichkeiten von 81,9 Mio. Euro erfasst. Bewertet wurden diese Verbindlichkeiten zum Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen. Die Abzinsung ist entsprechend dem laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatz zum 1. Januar 2019 erfolgt. Über alle Vertragsarten betrug der gewichtete durchschnittliche Grenzfremdkapitalzinssatz 2,77 %.

Im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 16 wurde eine erneute Bestandsaufnahme aller Mietverträge durchgeführt, die insbesondere in den Bereichen Erbbaurechte sowie Mess- und Meldetechnik zu einer verbesserten Datenqualität geführt hat. Diese Effekte werden in der Überleitungstabelle unter der Position Sonstiges dargestellt.

Durch die Erstanwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 wurden die folgenden Anpassungen in der Eröffnungsbilanz vorgenommen. Da die Umstellung unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode erfolgte, wurden die Vorjahreswerte nicht angepasst. Alle Effekte aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 wurden erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen erfasst.

T26**Anpassung Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2019**

in Mio. €	31.12.2018	Anpassung durch IFRS 16	01.01.2019
Aktiva			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.709,0	35,8	10.744,8
Sachanlagen	62,5	16,0	78,5
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	85,3	0,6	85,9
Aktive latente Steuern	7,4	0,4	7,8
Passiva			
Kumulierte sonstige Rücklagen	4.083,2	-4,7	4.078,5
Langfristige Finanzschulden	4.113,3	53,8	4.167,1
Kurzfristige Finanzschulden	484,8	5,0	489,8
Passive latente Steuern	1.100,6	2,0	1.102,6

4. Veränderungen im Konzern

Zum 30. Juni 2019 ergaben sich keine Veränderungen im Konsolidierungskreis.

5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, können etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen.

Für weitergehende Erläuterungen wird auf den [> Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018](#) verwiesen.

6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 30. Juni 2019 hielt die LEG-Gruppe 133.694 Wohnungen und 1.260 Gewerbeimmobilien im Bestand (132.200 Einheiten ohne IFRS 5 Objekte).

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2018 und in 2019 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

T27

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Außerhalb NRW				
in Mio. €									
Buchwert zum 01.01.2019	10.709,0	4.607,3	3.296,8	2.212,1	164,5	209,4	184,9	3,4	30,6
Erstanwendung IFRS 16	35,8	-26,4	-9,3	-17,9	-2,8	0,1	-0,1	92,2	0,0
Zukäufe	10,8	9,1	-0,4	1,0	0,0	0,2	0,9	0,0	0,0
Sonstige Zugänge	74,1	30,4	26,2	15,1	1,3	1,4	-0,4	0,1	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-154,9	-1,2	-41,9	-105,2	0,0	-0,9	-3,4	0,0	-2,3
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	-0,2	0,0	-0,2	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes	550,2	261,7	167,1	77,9	3,4	3,3	22,1	11,2	3,5
Buchwert zum 30.06.2019	11.224,8	4.881,1	3.438,5	2.183,0	166,4	213,3	204,0	106,7	31,8

in Mio. €

Bewertungsergebnis zum 30.06.2019:	550,2
- hierauf entfallen auf per 30.06.2019 im Bestand befindliche Immobilien:	550,1
- hierauf entfallen auf im ersten Halbjahr abgegangene Immobilien:	0,1

T28

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Außerhalb NRW				
in Mio. €									
Buchwert zum 01.01.2018	9.460,7	4.185,0	2.828,2	1.910,0	144,0	197,5	165,9	3,4	26,7
Erstanwendung IFRS 16	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zukäufe	292,3	46,7	92,1	133,8	0,0	11,2	6,6	0,0	2,0
Sonstige Zugänge	174,0	63,3	67,3	39,1	2,8	1,4	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	- 34,8	- 5,2	- 2,3	- 12,5	- 0,1	- 14,3	- 0,3	0,0	- 0,1
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	15,8	0,3	4,4	9,6	0,4	1,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	- 1,3	- 0,4	0,0	- 0,1	0,0	- 0,9	0,0	0,0	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	1,5	0,0	0,1	0,0	0,0	1,2	0,2	0,0	0,0
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes	800,9	317,6	307,0	132,2	17,4	12,3	12,5	0,0	1,9
Buchwert zum 31.12.2018	10.709,0	4.607,3	3.296,8	2.212,1	164,5	209,4	184,9	3,4	30,5

in Mio. €

Bewertungsergebnis zum 31.12.2018:	800,9
- hierauf entfallen auf per 31.12.2018 im Bestand befindliche Immobilien:	800,9
- hierauf entfallen auf per 31.12.2018 abgegangene Immobilien:	0,0

Am 18. Juni 2019 wurde der Verkauf eines Immobilienportfolios mit 2.699 Wohneinheiten beurkundet. Aus der Neubewertung des Immobilienportfolios ergab sich ein Verlust aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 2,2 Mio. Euro. Der Buchwertabgang wird mit wirtschaftlichem Übergang am 1. September 2019 erfolgen.

Die LEG-Gruppe hat unterjährig zum Zwischenberichtsstichtag 30. Juni 2019 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 2019 und 31. Dezember 2018:

T29

Bewertungsparameter zum 30. Juni 2019

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (in Mio. €)	Bewertungstechnik	Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm			Instandhaltung €/qm			Verwaltungskostensatz €/Einheit			Leerstandsquote stabilisiert %		
			min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien														
Wachstumsmärkte	4.882	DCF	3,64	7,89	13,29	6,35	11,89	16,19	86	303	462	1,0	1,8	9,0
Stabile Märkte	3.438	DCF	2,34	6,25	9,26	5,67	11,98	17,22	129	300	462	1,5	2,9	9,0
Märkte mit höheren Renditen	2.183	DCF	0,26	5,80	8,57	8,45	11,99	15,45	182	300	462	1,5	4,1	9,0
Außerhalb NRW	166	DCF	4,12	7,04	9,63	8,30	12,03	12,88	272	300	462	1,5	2,1	4,5
Gewerbeimmobilien	213	DCF	1,00	7,51	27,00	4,46	7,32	15,37	4	277	6.046	1,0	2,5	8,0
Erbbaurechte	107	DCF												
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	204	DCF												
Unbebaute Flächen	32	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren												
Gesamt Portfolio (IAS 40) ¹	11.225	DCF	0,57	5,42	34,29	4,46	11,90	17,22	4	301	6.046	1,0	3,0	9,0

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

¹ Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2019 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 152,2 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

T30

Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2018²

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (in Mio. €)	Bewertungstechnik	Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm			Instandhaltung €/qm			Verwaltungskostensatz €/Einheit			Leerstandsquote stabilisiert %		
			min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien														
Wachstumsmärkte	4.611	DCF	2,84	7,76	13,21	6,35	11,77	16,05	86	300	458	1,0	1,8	9,0
Stabile Märkte	3.297	DCF	2,24	6,12	8,99	9,04	11,83	15,35	202	297	457	1,5	3,0	9,0
Märkte mit höheren Renditen	2.212	DCF	0,27	5,69	8,35	8,13	11,83	15,06	211	297	457	1,5	4,2	9,0
Außerhalb NRW	165	DCF	4,12	6,86	9,10	8,24	11,91	12,88	270	297	457	1,5	2,1	4,5
Gewerbeimmobilien	208	DCF	1,00	7,50	27,00	4,46	7,29	15,37	10	269	5.277	1,0	2,6	8,0
Erbbaurechte	0	DCF												
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	185	DCF												
Unbebaute Flächen	31	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren												
Gesamt Portfolio (IAS 40)¹	10.709	DCF	0,57	5,36	34,29	4,46	11,76	16,05	10	298	5.277	1,0	3,1	9,0

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

¹ Darüber hinaus bestanden zum 31.12.2018 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 20,3 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Im veröffentlichten IFRS Konzernabschluss zum 31.12.2018 wurden die Bewertungsparameter in qm gewichtet; fortan werden die Bewertungsparameter in Einheiten gewichtet.

Zum 30. Juni 2019 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

T31

Sensitivitäten zum 30. Juni 2019

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (in Mio. €)	Bewertungstechnik	Sensitivitäten (in %)													
			Verwaltungskostensatz		Stabilisierter Leerstand		Instandhaltungskosten		Kapitalisierungszinssatz		Diskontierungszinssatz		Marktmiete		Mietentwicklung	
			+10%	-10%	+1%-Punkt	-1%-Punkt	+10%	-10%	+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%	+2%	-2%	+0,2%	-0,2%
Wohnimmobilien																
Wachstumsmärkte	4.882	DCF	-0,7	0,7	-1,5	1,5	-1,8	1,8	-4,8	5,2	-2,9	3,3	0,6	-0,6	3,8	-3,5
Stabile Märkte	3.438	DCF	-1,0	1,0	-1,7	1,7	-2,5	2,5	-4,2	4,5	-2,5	2,7	1,5	-1,4	3,2	-3,0
Märkte mit höheren Renditen	2.183	DCF	-1,2	1,1	-1,8	1,8	-2,8	2,8	-3,9	4,2	-2,0	2,2	1,3	-1,2	2,7	-2,5
Außerhalb NRW	166	DCF	-0,8	0,8	-1,6	1,6	-2,1	2,2	-4,0	4,3	-2,4	2,6	0,9	-0,9	3,1	-2,9
Gewerbeimmobilien	213	DCF	-0,3	0,1	-1,9	1,7	-1,8	1,6	-2,7	2,6	-2,2	2,2	1,5	-1,7	1,8	-2,0
Erbbaurechte	107	DCF	-1,0	1,0	-1,8	1,8	-2,5	2,5	-3,0	3,2	-2,0	2,2	1,5	-1,5	2,8	-2,6
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	204	DCF														
Unbebaute Flächen	32	Ertragswert-/Vergleichsverfahren														
Gesamt Portfolio (IAS 40)¹	11.225	DCF	-0,9	0,9	-1,6	1,6	-2,2	2,2	-4,4	4,7	-2,6	2,8	1,1	-1,0	3,3	-3,1

¹ Darüber hinaus bestanden zum 30.06.2019 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 152,2 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Zum 31. Dezember 2018 ergaben sich folgende Sensitivitäten:

T32

Sensitivitäten zum 31. Dezember 2018

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (in Mio. €)	Bewertungstechnik	Sensitivitäten (in %)													
			Verwaltungskostensatz		Stabilisierter Leerstand		Instandhaltungskosten		Kapitalisierungszinssatz		Diskontierungszinssatz		Marktmiete		Mietentwicklung	
			+10%	-10%	+1 %-Punkt	-1 %-Punkt	+10%	-10%	+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%	+2%	-2%	+0,2%	-0,2%
Wohnimmobilien																
Wachstumsmärkte	4.611	DCF	-0,7	0,7	-1,6	1,6	-1,8	1,8	-2,9	3,2	-4,7	5,1	0,5	-0,7	3,7	-3,5
Stabile Märkte	3.297	DCF	-1,0	1,0	-1,7	1,8	-2,6	2,6	-2,4	2,6	-4,1	4,4	1,5	-1,4	3,1	-2,9
Märkte mit höheren Renditen	2.212	DCF	-1,2	1,2	-1,8	1,8	-2,8	2,8	-2,0	2,2	-3,9	4,1	1,2	-1,1	2,8	-2,6
Außerhalb NRW	165	DCF	-0,8	0,8	-1,6	1,6	-2,1	2,1	-2,3	2,5	-4,1	4,4	0,9	-0,9	3,1	-2,8
Gewerbeimmobilien	208	DCF	-0,2	0,2	-1,8	1,8	-1,7	1,7	-2,0	2,2	-2,5	2,6	1,5	-1,8	1,8	-1,7
Erbaurechte	0	DCF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	185	DCF														
Unbebaute Flächen	31	Ertragswert-/Vergleichsverfahren														
Gesamt Portfolio (IAS 40)¹	10.709	DCF	-0,9	0,9	-1,7	1,7	-2,3	2,3	-2,5	2,8	-4,3	4,6	1,0	-1,1	3,2	-3,1

¹ Darüber hinaus bestanden zum 31.12.2018 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 20,3 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Hinsichtlich der Bewertungsmethodik wird auf den > **Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018** 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.

Durch die Erstanwendung des IFRS 16 wird grundsätzlich für alle Mietverhältnisse, bei denen die LEG-Gruppe Leasingnehmer ist, ein Nutzungsrecht ausgewiesen. Von der Neuregelung betroffene Vermögensklassen sind angemietete Gebäude (Firmenzentrale in Düsseldorf sowie einzelne Niederlassungsstandorte), Pkw, Peripheriegerate (Drucker und Kopierer) sowie Software. Die Vermögensklassen des Wärmecontracting sowie der Mess- und Meldetechnik wurden bereits gemäß IAS 17 als finance lease bilanziert. Insgesamt werden zum 30. Juni 2019 in den Bilanzpositionen Sachanlagen und Immaterielle Vermögenswerte Nutzungsrechte mit folgenden Buchwerten ausgewiesen.

T33

Nutzungsrechte Leasing

in Mio. €	30.06.2019
Sachanlagen	31,4
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	6,9
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	19,5
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,0
Immaterielle Vermögenswerte	0,6
Nutzungsrechte Software	0,6

Im Berichtszeitraum sind weitere Nutzungsrechte in Höhe von 2,87 Mio. Euro zugegangen.

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T34

Finanzschulden

in Mio. €	30.06.2019	31.12.2018
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	4.688,9	4.575,0
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	80,7	23,1
Finanzschulden	4.769,6	4.598,1

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

Im ersten Halbjahr 2019 reduzierten die Ablösung der Commercial Papers in Höhe von 140 Mio. Euro sowie die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen die Finanzschulden. Gegenläufig wirkten die Neuaufnahmen von Commercial Papers in Höhe von 90 Mio. Euro und Valutierungen in Höhe von 181,5 Mio. Euro.

In den Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung sind zum 30. Juni 2019 zwei Wandelanleihen und eine Unternehmensanleihe enthalten.

Zum 31. Dezember 2018 wurden Leasingverbindlichkeiten bilanziert, die gemäß IAS 17 ein Finanzierungsleasingverhältnis darstellten. Durch die Erstanwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 sind zusätzliche Leasingverbindlichkeiten bilanziert worden, für bisher als Operate-Leasing eingestufte Vertragsverhältnisse.

Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 0,1 Mio. Euro ergeben.

Der wesentliche Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2018 ist, dass aufgrund der Restlaufzeit der Unternehmensanleihe eine Umgliederung vom langfristigen Bereich in den mittelfristigen Bereich erfolgte.

T35

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

in Mio. €	Restlaufzeit			Summe
	< 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
30.06.2019	458,5	1.703,3	2.527,1	4.688,9
31.12.2018	479,1	920,8	3.175,1	4.575,0

7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

T36

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2018
Nettokaltmieten	292,5	277,4
Ergebnis Betriebs- und Heizkosten	-1,8	-4,2
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-25,4	-26,7
Personalaufwand	-32,1	-30,3
Wertberichtigung Mietforderungen	-4,3	-4,3
Abschreibungen	-4,3	-3,0
Sonstiges	1,3	-2,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	225,9	206,3
Net Operating Income-Marge (in %)	77,2	74,4
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,6	3,7
Abschreibungen	4,3	3,0
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	231,8	213,0
Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)	79,2	76,8

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 19,6 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 15,1 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 2,9 % zulegen. Außerdem führte die Erstanwendung des IFRS 16 zu einer Verbesserung des Ergebnisses Betriebs- und Heizkosten, des Postens Sonstiges sowie zu einer Erhöhung der Abschreibungsaufwendungen. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung der Personalaufwendungen um 1,8 Mio. Euro aus, die auf einen Mengen- und Preisanstieg 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 74,4 % auf 77,2 % gesteigert werden.

Der Anstieg der Abschreibungen gegenüber dem Vergleichszeitraum ist im Wesentlichen auf die Erstanwendung des IFRS 16 zurückzuführen. Im Berichtszeitraum sind folgende Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen enthalten.

T37

Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	01.01.– 30.06.2019
Nutzungsrechte Gebäude	0,1
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	2,1
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,0
Abschreibungsaufwand Leasing	3,2

Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen geringwertigen Vermögenswert von 0,1 Mio. Euro enthalten.

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

T38

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2018
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	22,9	13,6
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-22,9	-13,7
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,5

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 550,2 Mio. Euro. Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. Ankäufen) entspricht dies einem Anstieg von 5,1 %.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5-Objekte) liegt zum 30. Juni 2019 inkl. Ankäufen bei 1.272 Euro/qm (31. Dezember 2018: 1.198 Euro/qm). Ohne IFRS 5 Objekte liegt der durchschnittliche Wert bei 1.287 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

T39

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7,4	-6,3
Personalaufwand	-15,4	-12,0
Bezogene Leistungen	-0,6	-0,5
Abschreibungen	-1,9	-0,5
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-25,3	-19,3
Abschreibungen	1,9	0,5
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	7,2	1,9
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-16,2	-16,8

Der Anstieg des Personalaufwands resultiert im Wesentlichen aus Abfindungszahlungen.

Durch die Erstanwendung des IFRS 16 sind die Abschreibungen gegenüber dem Vergleichszeitraum angestiegen. Im Berichtszeitraum sind folgende Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen enthalten.

T40

Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	01.01. – 30.06.2019
Nutzungsrechte Gebäude	1,0
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	0,2
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,1
Nutzungsrechte Software	0,1
Abschreibungsaufwand Leasing	1,4

Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind in den ersten sechs Monaten gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum leicht zurückgegangen.

Zinsergebnis

Das **Zinsergebnis** setzt sich wie folgt zusammen:

T41

Zinserträge

in Mio. €	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Übrige Zinserträge	0,0	0,3
Zinserträge	0,0	0,3

T42

Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-34,1	-33,7
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-11,2	-5,8
Vorfälligkeitsentschädigungen	-0,4	0,0
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-3,8	-5,7
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-1,2	-1,2
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,4	-0,6
Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasing	-1,1	-0,5
Übrige Zinsaufwendungen	0,1	0,1
Zinsaufwendungen	-52,1	-47,4

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um 5,4 Mio. Euro auf 11,2 Mio. Euro. Hierin ist die Bewertung der Wandelanleihe und Unternehmensanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 5,2 Mio. Euro (Vorjahr: 5,0 Mio. Euro) enthalten. Zudem erhöhten die Ausgabe der Namensschuldverschreibungen sowie weitere Valutierungen und Rückzahlungen den Zinsaufwand aus Darlehensamortisation um 3,0 Mio. Euro.

Die Refinanzierungen und die damit verbundene Ablösung von Derivaten im Geschäftsjahr 2018 führten im Berichtszeitraum zu einer Reduzierung der Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten um 1,9 Mio. Euro.

Der Anstieg der Zinsaufwendungen aus Leasing um 0,6 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum ist auf die Erstanwendung des IFRS 16 zurückzuführen.

Ertragsteuern

T43

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Laufende Ertragsteuern	-7,5	-4,1
Latente Steuern	-155,9	-117,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-163,4	-121,4

Zum 30. Juni 2019 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 23,0 % 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.

T44

Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	467,1	420,9
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	63.188.185	63.188.185
Ergebnis je Aktie unverwässert in €	7,39	6,66

T45

Ergebnis je Aktie – verwässert

	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	467,1	420,9
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern	1,9	1,9
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihe nach Steuern	67,6	-16,9
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	4,0	3,9
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	540,6	409,8
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	63.188.185	63.188.185
Anzahl potentieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihe	9.233.059	9.022.414
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	72.421.244	72.210.599
Ergebnis je Aktie verwässert in €	7,46	5,67

Per 30. Juni 2019 hat die LEG Immo potentielle Stammaktien aus Wandelschuldverschreibungen ausstehend, welche den Inhaber der Anleihe zum Tausch gegen bis zu 9,2 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.

8. 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 2019

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.06.2019	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IAS 17)	Zeitwert 30.06.2019
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10,6				10,6
Derivate im Hedge Accounting	–				–
AC	0,2	0,2	0,0		0,2
FVtPL	10,4	10,4			n/a
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	70,7				70,7
AC	42,5	42,5			42,5
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	28,2				28,2
Flüssige Mittel	187,6				187,6
AC	187,6	187,6			187,6
Summe	268,9	240,7	0,0		268,9
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
AC	230,3	230,3			230,3
FVtPL	10,4	10,4			n/a

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

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.06.2019	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IAS 17)	Zeitwert 30.06.2019
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
Passiva					
Finanzschulden	– 4.769,7				– 5.110,7
FLAC	– 4.688,9	– 4.688,9			– 5.110,7
Sonstige Schulden	– 644,9				– 644,4
FLAC	– 129,2	– 129,2			– 128,7
Derivate HFT	– 329,9		– 329,9		– 329,9
Derivate im Hedge Accounting	– 43,5				– 43,5
Sonstige nicht finanzielle Schulden	– 142,3				– 142,3
Summe	– 5.414,6	– 4.818,1	– 329,9	–	– 5.755,1
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
FLAC	– 4.818,1	– 4.818,1			– 5.239,4
Derivate HFT	– 329,9		– 329,9		– 329,9

T47

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2018

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2018	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IAS 17)	Zeitwert 31.12.2018
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10,7				10,7
Derivate im Hedge Accounting	–				–
AC	0,1	0,1	0,0		0,1
FVtPL	10,6	10,6			10,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	47,7				47,7
AC	38,1	38,1			38,1
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	9,6				9,6
Flüssige Mittel	233,6				233,6
AC	233,6	233,6			233,6
Summe	292,0	282,4	0,0		292,0
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
AC	271,8	271,8			271,8
FVtPL	10,6	10,6			n/a

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at Cost

HFT = Held for Trading

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2018	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IAS 17)	Zeitwert 31.12.2018
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
Passiva					
Finanzschulden	– 4.598,1				– 4.747,4
FLAC	– 4.575,0	– 4.575,0			– 4.724,0
Schulden aus Leasingfinanzierung	– 23,1			– 23,1	– 23,4
Sonstige Schulden	– 530,8				– 530,3
FLAC	– 109,4	– 109,4			– 108,9
Derivate HFT	– 262,2		– 262,2		– 262,2
Derivate im Hedge Accounting	– 20,8				– 20,8
Sonstige nicht finanzielle Schulden	– 138,4				– 138,4
Summe	– 5.128,9	– 4.684,4	– 262,2	– 23,1	– 5.277,7
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
FLAC	– 4.684,4	– 4.684,4			– 4.832,9
Derivate HFT	– 262,2		– 262,2		– 262,2

9. 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 2018.

10. Sonstiges

Zum 30. Juni 2019 ergaben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2018 keine wesentlichen Veränderungen im Bereich der Eventualverbindlichkeiten.

11. Vorstand und Aufsichtsrat

In der Zusammensetzung des Aufsichtsrats ergaben sich bis zum 30. Juni 2019 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2018.

In der Zusammensetzung des Vorstands ergaben sich folgende Veränderungen:

Thomas Hegel ist mit Abschluss der Hauptversammlung am 29. Mai 2019 aus dem Vorstand der LEG Immobilien AG ausgeschieden. Der Aufsichtsrat hat Lars von Lackum mit Wirkung ab 1. Juni 2019 zum CEO bestellt. Die Funktion des COO hat Dr. Volker Wiegel zum 1. Juni 2019 übernommen.

12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. Juni 2019 haben sich keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 9. August 2019

LEG Immobilien AG
Der Vorstand

Lars von Lackum, Köln
(CEO)

Eckhard Schultz, Neuss
(CFO)

Dr. Volker Wiegel, Düsseldorf
(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 9. August 2019

LEG Immobilien AG, Düsseldorf
Der Vorstand

Lars von Lackum
(CEO)

Eckhard Schultz
(CFO)

Dr. Volker Wiegel
(COO)

Finanzkalender 2019

LEG-Finanzkalender 2019

Veröffentlichung Quartalsmitteilung
zum 30. September 2019

15. November

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

Kontakt & Impressum

HERAUSGEBER

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

KONTAKT

Investor Relations
Burkhard Sawazki/Karin Widenmann/Benedikt Kupka
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 2019
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
Fax +49 (0) 2 11 45 68-261
info@leg-wohnen.de
www.leg.ag