



2021

Gut wohnen. Gut leben.

Quartalsbericht zum 30.06.

LEG




3	Über diesen Bericht
3	Kennzahlen Q2 2021
4	Portfolio
8	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
18	Risiko- und Chancenbericht
18	Prognosebericht
19	Konzernabschluss
19	Konzernbilanz
20	Konzerngesamtergebnisrechnung
21	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
22	Konzernkapitalflussrechnung
23	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
23	1. Grundlagen des Konzerns
23	2. Der Konzernzwischenabschluss
23	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
23	4. Veränderungen im Konzern
24	5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen
25	6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
32	7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung
35	8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung
38	9. Finanzinstrumente
41	10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
41	11. Sonstiges
41	12. Vorstand und Aufsichtsrat
41	13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
42	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
43	Finanzkalender 2021
43	Kontakt & Impressum





Über diesen Bericht

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

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

-  Gesamtinhaltsverzeichnis
-  Im Dokument suchen
-  Zurück zur letzten Seite

Weiterführende Informationen

-  Seitenverweis
-  Verweis auf externe Dokumente

Kennzahlen Q2 2021

T1

		Q2 2021	Q2 2020	+/- %	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020	+/- %
Ertragslage							
Nettokaltemiete	Mio. €	170,1	154,5	10,1	338,5	308,0	9,9
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	137,4	122,9	11,8	266,4	239,5	11,2
EBITDA	Mio. €	1.238,7	707,1	75,2	1.363,7	816,9	66,9
EBITDA bereinigt	Mio. €	135,3	121,5	11,4	261,3	235,2	11,1
EBT	Mio. €	1.171,8	669,0	75,2	1.315,5	754,6	74,3
Periodenergebnis	Mio. €	938,9	546,8	71,7	1.063,3	613,4	73,3
FFO I	Mio. €	114,1	100,6	13,4	218,2	194,6	12,1
FFO I pro Aktie	€	1,58	1,45	9,0	3,03	2,82	7,4
FFO II	Mio. €	112,4	99,9	12,5	216,2	193,4	11,8
FFO II pro Aktie	€	1,56	1,44	8,3	3,00	2,80	7,1
AFFO	Mio. €	36,9	32,9	12,2	71,2	72,2	-1,4
AFFO pro Aktie	€	0,51	0,48	6,3	0,99	1,05	-5,7
Portfolio							
		30.06.2021	30.06.2020	+/- %/BP			
Wohneinheiten		144.892	137.525	5,4			
Ist-Miete	€/qm	6,09	5,88	3,5			
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	6,09	5,88	3,5			
EPRA-Leerstandsquote	%	2,7	3,4	-70 BP			
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	2,5	3,3	-80 BP			
Bilanz							
		30.06.2021	31.12.2020	+/- %/BP			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	15.963,2	14.582,7	9,5			
Liquide Mittel	Mio. €	886,4	335,4	164,3			
Eigenkapital	Mio. €	8.285,7	7.389,9	12,1			
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	6.747,6	5.869,0	15,0			
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	111,5	491,3	-77,3			
LTV	%	36,4	37,6	-120 BP			
Eigenkapitalquote	%	48,0	48,4	-40 BP			
EPRA-NTA, verwässert	Mio. €	10.366,9	9.247,6	12,1			
EPRA-NTA pro Aktie, verwässert	€	135,85	122,43	11,0			

BP = Basispunkte

Portfolio

Portfoliosegmentierung und Bestand

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

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

Der Immobilienbestand zum 30. Juni 2021 umfasste 144.892 Wohneinheiten, 1.345 Gewerbeeinheiten sowie 40.013 Garagen und Stellplätze. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 64 qm, die durchschnittliche Monatsmiete bei 6,09 Euro je qm.

Operative Entwicklung

Die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag am 30. Juni 2021 bei 6,09 Euro je qm und Monat. Dies entspricht einem Anstieg von 3,5 % innerhalb von zwölf Monaten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Ausgangsbasis im Vorjahr vergleichsweise niedrig war, da die LEG ab März 2020 für einige Monate auf Mietanpassungen verzichtet hatte, um ihre Kunden in der Coronapandemie zu entlasten. Für das Geschäftsjahr 2021 hält die LEG weiterhin an ihrer Prognose fest, wonach die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche um ca. 3 % Prozent ansteigen soll.

Im frei finanzierten Bestand, der rund 76 % des Portfolios darstellt, erhöhte sich die Ist-Miete im Jahresvergleich um 4,2 % auf 6,50 Euro je qm (like-for-like). Innerhalb des frei finanzierten Bestandes wiesen die Wachstumsmärkte einen Anstieg von 4,4 % auf 7,54 Euro je qm (like-for-like) aus. In den stabilen Märkten stieg die durchschnittliche Monatsmiete ebenfalls um 4,4 % und lag damit zum Ende des Quartals bei durchschnittlich 6,16 Euro je qm (like-for-like). Die Mieten in den Märkten mit höheren Renditen erhöhten sich um 3,8 % auf 5,87 Euro je qm (like-for-like).

Im Jahr 2021 findet keine turnusmäßige Anpassung der Kostenmieten statt. Im Segment der preisgebundenen Wohnungen stieg die durchschnittliche Monatsmiete deshalb nur um 0,7 % oder 0,03 Euro auf 4,91 Euro je qm (like-for-like) zum Ende des Berichtszeitraums.

Zum 30. Juni 2021 reduzierte sich die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche gegenüber dem Vorjahresstichtag um 80 Basispunkte auf 2,5%. Damit erhöhte sich die Vermietungsquote in allen drei Marktsegmenten. Die Bestände in den Wachstumsmärkten waren zu 98,5 % (like-for-like) und damit nahezu vollständig vermietet. In den stabilen Märkten erreichte die Vermietungsquote 97,5 % (like-for-like). Den stärksten Zuwachs mit 140 Basispunkten auf 96,2 % (like-for-like) verzeichneten die Märkte mit höheren Renditen.

T2

Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte

Portfolio gesamt

Veränderung
auf vergleichbarer Fläche

	30.06.2021					30.06.2020					Veränderung auf vergleichbarer Fläche	
	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leer- standsquote in %	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leer- standsquote in %	Ist-Miete in% Like-for-like	Leerstands- quote (Basispunkte) Like-for-Like
Wachstumsmärkte	46.170	31,9	3.065.127	6,83	1,9	41.936	30,5	2.784.366	6,64	2,0	3,6	-30
Kreis Mettmann	8.489	5,9	590.229	7,23	1,2	8.515	6,2	592.116	6,81	1,8	6,3	-60
Münster	6.197	4,3	412.093	6,81	0,8	6.198	4,5	412.083	6,72	1,1	1,4	-30
Düsseldorf	5.419	3,7	352.286	8,14	2,1	5.422	3,9	352.442	7,96	2,6	2,3	-30
Köln	4.132	2,9	278.583	7,43	1,9	3.970	2,9	266.114	7,14	1,6	3,0	-20
Bielefeld	3.234	2,2	201.168	6,52	2,9	3.205	2,3	199.275	6,30	1,7	3,4	0
Sonstige Standorte	18.699	12,9	1.230.768	6,18	2,3	14.626	10,6	962.335	5,96	2,1	3,8	-30
Stabile Märkte	56.500	39,0	3.601.550	5,80	2,6	53.278	38,7	3.395.913	5,59	3,5	3,6	-80
Dortmund	13.705	9,5	895.884	5,65	2,2	13.727	10,0	896.734	5,44	3,1	3,8	-80
Kreis Unna	6.811	4,7	424.453	5,30	2,7	6.845	5,0	427.329	5,18	3,0	2,4	-30
Mönchengladbach	6.440	4,4	408.077	6,22	2,0	6.442	4,7	408.183	5,98	2,3	4,1	-30
Essen	3.371	2,3	217.498	5,78	3,6	3.372	2,5	217.538	5,61	2,9	3,1	90
Ennepe-Ruhr-Kreis	2.725	1,9	178.270	5,80	2,5	2.725	2,0	178.350	5,64	4,4	2,8	-180
Sonstige Standorte	23.448	16,2	1.477.368	5,93	2,9	20.167	14,7	1.267.778	5,70	4,0	3,8	-100
Märkte mit höheren Renditen	42.222	29,1	2.566.185	5,60	3,9	42.191	30,7	2.561.249	5,42	5,4	3,3	-140
Kreis Recklinghausen	9.018	6,2	548.608	5,46	3,0	9.027	6,6	549.108	5,32	3,9	2,6	-80
Gelsenkirchen	7.260	5,0	414.951	5,69	8,0	7.267	5,3	414.955	5,51	9,8	3,3	-180
Duisburg	6.317	4,4	382.217	5,99	2,6	6.341	4,6	383.679	5,82	4,2	2,9	-130
Hamm	4.817	3,3	288.314	5,57	2,8	4.821	3,5	288.618	5,29	2,8	5,4	0
Märkischer Kreis	4.608	3,2	284.508	5,42	3,7	4.608	3,4	284.459	5,32	4,6	2,0	-80
Sonstige Standorte	10.202	7,0	647.588	5,50	3,4	10.127	7,4	640.430	5,29	4,9	3,6	-140
Gesamt	144.892	100,0	9.232.862	6,09	2,7	137.525	100,0	8.749.367	5,88	3,4	3,5	-80

T3

Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte			Märkte mit höheren Renditen			Gesamt		
		30.06.2021	31.03.2021	30.06.2020	30.06.2021	31.03.2021	30.06.2020	30.06.2021	31.03.2021	30.06.2020	30.06.2021	31.03.2021	30.06.2020
Wohnungen preisgebunden													
Anzahl		12.118	11.996	11.922	15.052	15.052	14.169	8.007	8.007	8.142	35.177	35.055	34.233
Fläche	qm	834.697	825.741	820.872	1.019.295	1.019.295	958.770	525.292	525.292	534.770	2.379.283	2.370.328	2.314.411
Ist-Miete	€/qm	5,26	5,26	5,19	4,89	4,89	4,81	4,55	4,54	4,53	4,95	4,94	4,88
EPRA-Leerstandsquote	%	1,1	1,0	1,0	2,0	2,3	2,6	2,0	2,3	2,7	1,7	1,8	2,0
Wohnungen frei finanziert													
Anzahl		34.052	33.891	30.014	41.448	41.352	39.109	34.215	34.221	34.049	109.715	109.464	103.292
Fläche	qm	2.230.430	2.218.256	1.963.494	2.582.255	2.576.316	2.437.142	2.040.894	2.041.215	2.026.479	6.853.579	6.835.788	6.434.956
Ist-Miete	€/qm	7,42	7,34	7,26	6,16	6,06	5,90	5,87	5,82	5,66	6,49	6,41	6,25
EPRA-Leerstandsquote	%	2,0	2,1	2,2	2,8	3,2	3,8	4,3	4,7	5,9	2,9	3,2	3,8
Wohnungen gesamt													
Anzahl		46.170	45.887	41.936	56.500	56.404	53.278	42.222	42.228	42.191	144.892	144.519	137.525
Fläche	qm	3.065.127	3.043.998	2.784.366	3.601.550	3.595.611	3.395.913	2.566.185	2.566.507	2.561.249	9.232.862	9.206.116	8.749.367
Ist-Miete	€/qm	6,83	6,78	6,64	5,80	5,73	5,59	5,60	5,55	5,42	6,09	6,03	5,88
EPRA-Leerstandsquote	%	1,9	1,9	2,0	2,6	3,0	3,5	3,9	4,3	5,4	2,7	2,9	3,4
Gewerbe gesamt													
Anzahl											1.345	1.341	1.288
Fläche	qm										225.185	225.726	214.464
Garagen und Stellplätze gesamt													
Anzahl											40.013	39.456	35.460
Sonstiges gesamt													
Anzahl											2.893	2.853	2.736

Wertentwicklung

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

zum 30. Juni 2021 lag die Mietrendite bei 4,4%, was einem Mietmultiplikator von 22,8 entspricht. Nach EPRA-Definition wird das

Wohnportfolio mit einer anfänglichen Nettorendite (Net Initial Yield) von 3,5 % bewertet.

T4

Marktsegmente	Wohneinheiten	Vermögenswert Wohnen in Mio. € ¹	Anteil am Vermö- genswert Wohnen in %	Wert/qm in €	Multiplikator Ist-Nettokaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u. a. in Mio. € ²	Gesamt- vermögenswert in Mio. €
30.06.2021							
Wachstumsmärkte	46.170	6.909	45	2.253	27,6x	284	7.192
Kreis Mettmann	8.489	1.424	9	2.415	27,8x	73	1.497
Münster	6.197	987	7	2.392	29,1x	52	1.040
Düsseldorf	5.419	1.029	7	2.890	29,8x	43	1.072
Köln	4.132	817	5	2.919	33,2x	26	843
Bielefeld	3.234	372	2	1.839	23,7x	12	384
Sonstige Standorte	18.699	2.279	15	1.859	25,3x	77	2.357
Stabile Märkte	56.500	5.275	35	1.461	21,2x	159	5.435
Dortmund	13.705	1.456	10	1.617	24,1x	52	1.508
Kreis Unna	6.811	507	3	1.202	19,1x	20	527
Mönchengladbach	6.440	620	4	1.514	20,0x	15	634
Essen	3.371	309	2	1.418	20,9x	12	321
Ennepe-Ruhr-Kreis	2.725	231	2	1.291	18,8x	7	237
Sonstige Standorte	23.448	2.152	14	1.452	20,7x	54	2.207
Märkte mit höheren Renditen	42.222	3.000	20	1.164	17,8x	87	3.087
Kreis Recklinghausen	9.018	656	4	1.187	18,5x	20	676
Gelsenkirchen	7.260	447	3	1.070	16,9x	11	458
Duisburg	6.317	509	3	1.334	18,9x	30	538
Hamm	4.817	343	2	1.186	17,7x	5	348
Märkischer Kreis	4.608	294	2	1.030	16,3x	3	297
Sonstige Standorte	10.202	751	5	1.155	17,8x	19	770
Gesamt-Portfolio	144.892	15.183	100	1.641	22,8x	531	15.714
Erbbaurechte und unbebaute Flächen							189
Gesamt-Immobilienbewertung (IAS 40)							15.903
Anzahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Baukosten							76
Immobilien im Bau (IAS 40)							60
Vorräte (IAS 2)							0
Eigegenutzte Immobilien (IAS 16)							26
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)							2
Gesamt-Bilanz							16.067

¹ Davon ausgenommen sind 437 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 491 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 491 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 437 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

Ertragslage

T5

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Q2 2021	Q2 2020	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2020
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	137,4	122,9	266,4	239,5
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,4	-0,4	-0,6
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.108,4	593,5	1.110,3	592,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	-0,5	0,0	-1,8
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,3	1,4	2,7	3,0
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-12,6	-14,1	-24,1	-24,4
Andere Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Operatives Ergebnis	1.234,3	702,8	1.354,9	808,4
Zinserträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	-32,2	-23,1	-57,1	-45,7
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	3,6	-1,0	3,6	1,8
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-33,9	-9,7	14,1	-9,9
Finanzergebnis	-62,5	-33,8	-39,4	-53,8
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.171,8	669,0	1.315,5	754,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-232,9	-122,2	-252,2	-141,2
Periodenergebnis	938,9	546,8	1.063,3	613,4

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung konnte im Wesentlichen aufgrund gestiegener Nettokaltmieten um 11,2 % auf 266,4 Mio. Euro gesteigert werden.

Das bereinigte EBITDA hat sich um 11,1 % auf 261,3 Mio. Euro erhöht. Die bereinigte EBITDA-Marge konnte damit im Berichtszeitraum auf 77,2 % ausgeweitet werden (Vergleichszeitraum: 76,4 %).

Im Berichtszeitraum ist der Anstieg des operativen Ergebnisses um 546,5 Mio. Euro im Wesentlichen auf das um 517,6 Mio. Euro höhere Bewertungsergebnis der Immobilien zurückzuführen.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus Wandelschuldverschreibungen von 14,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -9,9 Mio. Euro), insbesondere begründet in der Veränderung des Aktienkurses der LEG Immo.

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

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T6

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	Q2 2021	Q2 2020	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2020
Nettokaltmieten	170,1	154,5	338,5	308,0
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	0,1	-0,8	-0,6	-1,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-12,8	-11,1	-29,0	-24,0
Personalaufwand	-20,3	-18,6	-41,4	-36,3
Wertberichtigung Mietforderungen	-1,5	-2,0	-3,8	-4,3
Abschreibungen	-2,8	-2,6	-5,4	-5,0
Sonstiges	4,6	3,5	8,1	2,7
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	137,4	122,9	266,4	239,5
Net Operating Income-Marge (in %)	80,8	79,5	78,7	77,8
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,7	1,4	3,3	2,1
Abschreibungen	2,8	2,6	5,4	5,0
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	141,9	126,9	275,1	246,6
Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)	83,4	82,1	81,3	80,1

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 26,9 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 30,5 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten. Die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 3,5 % zulegen. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung der Personalaufwendungen um 5,1 Mio. Euro aus, die im Wesentlichen auf einen Anstieg der Mitarbeiterzahl sowie auf Tarifierhöhungen zurückzuführen ist.

Bei einer im Vergleich zur Mietentwicklung überproportionalen Entwicklung des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung konnte die Net Operating Income (NOI)-Marge gegenüber dem Vergleichszeitraum von 77,8 % auf 78,7 % gesteigert werden.

Die EPRA-Leerstandsquote (European Public Real Estate Association) zum 30. Juni 2021 hat sich auf vergleichbarer Basis zum Vorjahresniveau verbessert und liegt nun bei 2,5 % (Vorjahr 3,3 %).

T7

EPRA-Leerstandsquote

in Mio. €	30.06.2021	30.06.2020
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	16,8	20,3
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	19,3	22,6
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	681,7	621,6
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	726,2	656,4
EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in %)	2,5	3,3
EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in %)	2,7	3,4

Die EPRA-Capex-Darstellung gliedert die Aktivierungen der Investitionen des Berichtszeitraums im Vergleich zum Vorjahr auf und leitet auf die Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien über. Die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen haben sich, aufgeteilt in Development (3,2 Mio. Euro) und Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (143,8 Mio. Euro), im Berichtszeitraum auf 147,0 Mio. Euro erhöht. Gegenläufig wirkte sich der Rückgang der Akquisitionen auf 128,3 Mio. Euro aus.

T8

EPRA-Capex

in Mio. €	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Akquisitionen	128,3	302,0
Development	3,2	2,2
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	143,8	120,2
Mietflächenerweiterung	1,3	1,9
ohne Mietflächenerweiterung	142,5	118,3
EPRA-Capex	275,3	424,4
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Capex	-2,6	-5,9
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten und Veränderung der Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	38,3	-1,0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	311,0	417,5

Neben den wertsteigernden Modernisierungen führte der Anstieg der aufwandswirksamen Instandhaltungen um 14,1 Mio. Euro auf 51,2 Mio. Euro zu Gesamtinvestitionen im Berichtszeitraum von 198,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 159,5 Mio. Euro). Für die Berechnung der Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind die Investitionen für Neubauaktivitäten (3,2 Mio. Euro), Verkehrssicherungsmaßnahmen bei Portfolioankäufen (0,9 Mio. Euro) sowie aktivierte Eigenleistungen (13,6 Mio. Euro) aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden. Bereinigt liegen die Gesamtinvestitionen bei 180,5 Mio. Euro und die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen je Quadratmeter bei 19,14 Euro (Vergleichszeitraum: 17,65 Euro). Im Vergleichszeitraum sind ausschließlich die Investitionen für Neubauaktivitäten herausgerechnet worden. Die Aktivierungsquote nach Bereinigungen verringerte sich im Berichtszeitraum auf 75,1% (Vergleichszeitraum: 76,4%).

T9

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	Q2 2021	Q2 2020	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Instandhaltungsaufwand	26,8	18,5	51,2	37,1
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	25,8	17,8	49,2	36,3
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	77,2	67,7	147,0	122,4
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	76,7	67,0	145,6	121,2
Gesamtinvestition	104,0	86,2	198,2	159,5
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	102,5	84,8	194,8	157,5
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	9,20	8,94	9,43	8,91
Bereinigte Gesamtinvestitionen	104,0	85,2	180,5	157,3
Bereinigte durchschnittliche Investitionen je Quadratmeter (Euro je qm)	11,30	9,53	19,14	17,65

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

T10

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	Q2 2021	Q2 2020	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4,6	16,1	26,0	26,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4,6	-16,3	-26,0	-26,8
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2	-0,4	-0,5
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,4	-0,4	-0,6

Im Berichtszeitraum gab es einen leichten Rückgang der Veräußerungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 26,0 Mio. Euro und betreffen im Wesentlichen Verkäufe von Immobilien, die zum 31. Dezember 2020

als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und auf den kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert bewertet wurden.

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 1.110,3 Mio. Euro. Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. der bewerteten Ankäufe) entspricht dies einem Wertanstieg von 7,5%.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS-5-Objekte) liegt zum 30. Juni 2021 inkl. Ankäufen bei 1.641 Euro je qm (31. Dezember 2020: 1.503 Euro je 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 2021 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 0,2 Mio. Euro, davon 0,2 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T11

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	Q2 2021	Q2 2020	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4,5	-7,3	-8,2	-10,4
Personalaufwand	-7,0	-5,4	-13,5	-11,1
Bezogene Leistungen	-0,2	-0,3	-0,5	-0,8
Abschreibungen	-0,9	-1,1	-1,9	-2,1
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-12,6	-14,1	-24,1	-24,4
Abschreibungen	0,9	1,1	1,9	2,1
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	2,9	5,5	4,2	6,4
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-8,7	-7,5	-18,0	-15,9

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus gesunkenen Beratungsaufwendungen. Demgegenüber sind die Personalaufwendungen im ersten Halbjahr 2021 u. a. durch Corona-Bonus-Zahlungen, Neueinstellungen und Umstrukturierungen innerhalb des Konzerns sowie den Eintritt eines dritten Vorstandsmitglieds zum 1. Juli 2020 geprägt. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind somit in den ersten sechs Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 2,1 Mio. Euro gestiegen.

Finanzergebnis

T12

Finanzergebnis

in Mio. €	Q2 2021	Q2 2020	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Zinserträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	-32,2	-23,1	-57,1	-45,7
Zinsergebnis (netto)	-32,2	-23,1	-57,1	-45,7
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	3,6	-1,0	3,6	1,8
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-33,9	-9,7	14,1	-9,9
Finanzergebnis	-62,5	-33,8	-39,4	-53,8

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum um -11,4 Mio. Euro auf -57,1 Mio. Euro gestiegen. Darin enthalten ist der Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation. Dieser stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um -1,8 Mio. Euro auf -7,9 Mio. Euro. Dieser Anstieg resultiert mit 4,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 2,2 Mio. Euro) aus der im zweiten Quartal 2020 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung mit einem Nominal von 550,0 Mio. Euro sowie der im ersten Quartal 2021 ausgegebenen Unternehmensanleihe mit einem Nominal von 500,0 Mio. Euro. Der Anstieg der Vorfälligkeitsentschädigungen resultiert aus der vorzeitigen Ablösung von Darlehen. Zudem führte die vorzeitige Ablösung eines Zinsderivates zu einer Erhöhung der übrigen Zinsaufwendungen um -4,5 Mio. Euro.

Im Jahresvergleich konnte eine weitere Absenkung der Durchschnittsverzinsung auf 1,24% zum 30. Juni 2021 (30. Juni 2020: 1,35%) bei einer Durchschnittslaufzeit von 7,66 Jahren erreicht werden (30. Juni 2020: 7,96 Jahre).

Erhaltene Gewinnanteile aus Beteiligungsunternehmen lagen im Berichtszeitraum mit 3,6 Mio. Euro um 1,8 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 14,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -9,9 Mio. Euro), insbesondere begründet in der positiven Entwicklung des Aktienkurses der LEG Immo.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

T13

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	Q2 2021	Q2 2020	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Laufende Ertragsteuern	-0,6	-0,9	-2,2	-2,0
Latente Steuern	-232,3	-121,3	-250,0	-139,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-232,9	-122,2	-252,2	-141,2

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 19,2% gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 18,7%). Die laufenden Ertragsteuern beinhalten in Höhe von 1,6 Mio. EUR die Bildung einer Rückstellung für Risiken aus Betriebsprüfungen für die Jahre 2013 bis 2019.

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 2020](#) entnommen werden.

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

T14

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	Q2 2021	Q2 2020	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Nettokaltmieten	170,1	154,5	338,5	308,0
Ergebnis aus Betriebskosten	0,1	-0,8	-0,6	-1,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-12,8	-11,1	-29,0	-24,0
Personal	-20,3	-18,6	-41,4	-36,3
Wertberichtigungen Mietforderungen	-1,5	-2,0	-3,8	-4,3
Sonstiges	4,6	3,5	8,1	2,7
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,7	1,4	3,3	2,1
Laufendes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	141,9	126,9	275,1	246,6
Laufendes Ergebnis aus sonstigen Leistungen	2,1	2,1	4,2	4,5
Personal	-7,0	-5,4	-13,5	-11,1
Sachaufwand	-4,6	-7,6	-8,7	-11,2
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	2,9	5,5	4,2	6,4
Laufende Verwaltungsaufwendungen	-8,7	-7,5	-18,0	-15,9
Andere Erträge	0,0	-	0,0	-
Bereinigtes EBITDA	135,3	121,5	261,3	235,2
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-21,7	-19,6	-42,2	-38,6
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	0,9	-0,4	-0,5	-1,2
FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	114,5	101,5	218,6	195,4
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-0,4	-0,9	-0,4	-0,8
FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	114,1	100,6	218,2	194,6
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	72.151.272	69.213.941	72.124.864	69.115.169
FFO I pro Aktie	1,58	1,45	3,03	2,82
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-0,1	-0,2	-0,3
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,7	-0,6	-1,8	-0,9
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	112,4	99,9	216,2	193,4
CAPEX	-77,2	-67,7	-147,0	-122,4
Capex-adjustierter FFO I (AFFO)	36,9	32,9	71,2	72,2

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 218,2 Mio. Euro um 12,1% höher als im Vergleichszeitraum (194,6 Mio. Euro). Der Anstieg ist insbesondere auf die positiven Effekte aus gestiegenen Nettokaltmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen zurückzuführen.

Trotz gestiegener Zinsaufwendungen ergibt sich ein Anstieg des Zinsdeckungsgrads (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen) von 609% im Vergleichszeitraum auf 619% im Berichtszeitraum.

EPRA-Ergebnis je Aktie

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

T15

EPRA-Ergebnis je Aktie

in Mio. €	Q2 2021	Q2 2020	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	937,9	545,9	1.061,6	611,6
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.108,4	-590,3	-1.110,3	-589,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	48,4	0,8	0,4	2,5
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	-0,2	0,5	0,2	0,8
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-14,1	9,7	-14,1	9,9
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,0	1,0	0,1	1,1
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	197,8	108,3	198,2	108,4
Refinanzierungsaufwendungen	2,0	0,3	2,0	0,4
Übrige Zinsaufwendungen	4,9	-	5,4	0,0
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	1,6	0,2	1,6	0,2
EPRA-Periodenergebnis	69,9	76,4	145,1	145,3
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	72.153.785	69.166.100	72.124.864	69.087.968
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	0,97	1,10	2,01	2,10
Potenziell verwässernde Aktien	3.470.683	0	3.470.683	0
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	1,4	-	1,4	-
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	1,0	-	1,0	-
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	72,3	76,4	147,5	145,3
Anzahl verwässerter Aktien	75.624.468	69.166.100	75.595.547	69.087.968
= EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	0,96	1,10	1,95	2,10

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

T16

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

in Mio. €	30.06.2021	31.12.2020
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	15.963,2	14.582,7
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	75,8	43,3
Andere langfristige Vermögenswerte	219,0	221,6
Langfristige Vermögenswerte	16.258,0	14.847,6
Forderungen und übrige Vermögenswerte	126,1	77,7
Flüssige Mittel	886,4	335,4
Kurzfristige Vermögenswerte	1.012,5	413,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1,7	21,6
Summe Aktiva	17.272,2	15.282,3
Eigenkapital	8.285,7	7.389,9
Finanzschulden (langfristig)	6.636,1	5.377,7
Andere langfristige Schulden	1.951,0	1.650,5
Langfristiges Fremdkapital	8.587,1	7.028,2
Finanzschulden (kurzfristig)	111,5	491,3
Andere kurzfristige Schulden	287,9	372,9
Kurzfristiges Fremdkapital	399,4	864,2
Summe Passiva	17.272,2	15.282,3

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum neu bewertet. Der hieraus resultierende Bewertungseffekt in Höhe von 1.110,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 592,7 Mio. Euro) trägt maßgeblich zum Anstieg des Postens gegenüber dem 31. Dezember 2020 bei. Weiterhin wirken sich Zugänge aus Ankäufen in Höhe von 128,3 Mio. Euro und Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 145,6 Mio. Euro aus.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das verbleibende Geschäftsjahr als andere Vorräte (12,4 Mio. Euro) und die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 31,3 Mio. Euro tragen maßgeblich zur Entwicklung der kurzfristigen Forderungen und übrigen Vermögenswerte bei.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist gegenüber dem Vergleichsstichtag um 551,0 Mio. Euro auf 886,4 Mio. Euro angestiegen. Hierzu tragen ein Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit (190,6 Mio. Euro), niedrigere Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (311,0 Mio. Euro) und die für die Finanzierung von Investitionen durchgeführten Kapitalmaßnahmen in Form von zwei begebenen Unternehmensanleihen mit 1.088,6 Mio. Euro bei. Demgegenüber stehen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von 218,7 Mio. Euro sowie die Barausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 an die Aktionäre in Höhe von 185,7 Mio. Euro. Für das Geschäftsjahr 2019 wurde im ersten Halbjahr 2020 – bedingt durch die Verschiebung der Hauptversammlung aufgrund der Corona-Krise in das zweite Halbjahr 2020 – noch keine Dividende ausgeschüttet.

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2020 ist im Wesentlichen durch das Gesamtperiodenergebnis von 1.082,1 Mio. Euro, die Ausschüttung an die Aktionäre (-272,6 Mio. Euro) sowie die Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Aktiendividende (86,8 Mio. Euro) geprägt.

Innerhalb der Finanzschulden erhöhten sich die Verpflichtungen durch die ausgegebenen Unternehmensanleihen um 1.100,0 Mio. Euro. In den anderen langfristigen Schulden stiegen die passiven latenten Steuern – maßgeblich verursacht durch die Neubewertung der Immobilien zum 30. Juni 2021 – um 250,0 Mio. Euro. Der Rückgang der anderen kurzfristigen Schulden ergibt sich insbesondere aus der Bewertung der Derivate für die in 2017 ausgegebene Wandelschuldverschreibung.

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

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

Die LEG Immo weist zum 30. Juni 2021 einen EPRA-NTA in Höhe von 10.366,9 Mio. Euro bzw. 135,85 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG-Gruppe entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis.

T17

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

Mio. Euro	30.06.2021			31.12.2020		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.261,1	8.261,1	8.261,1	7.365,6	7.365,6	7.365,6
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	449,0	449,0	449,0	464,3	464,3	464,3
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	8.710,1	8.710,1	8.710,1	7.829,9	7.829,9	7.829,9
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	1.682,9	1.669,4	-	1.431,3	1.417,4	-
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	90,3	90,3	-	102,7	102,7	-
Firmenwert, der aus latenten Steuern resultiert	-55,9	-55,9	-55,9	-55,9	-55,9	-55,9
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	-	-43,7	-43,7	-	-43,7	-43,7
Immaterielle Vermögenswerte	-	-3,3	-	-	-2,8	-
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	-	-	-350,6	-	-	-443,0
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	67,2	-	-	87,2
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	-	-	-	-	-	-
Geschätzte Erwerbsnebenkosten ¹	1.474,6	-	-	1.421,7	-	-
NAV	11.902,0	10.366,9	8.327,1	10.729,7	9.247,6	7.374,5
verwässerte Anzahl Stammaktien	76.310.308	76.310.308	76.310.308	75.534.292	75.534.292	75.534.292
NAV pro Aktie	155,97	135,85	109,12	142,05	122,43	97,63

¹ Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem NTA in Höhe von 11.826,9 Mio. Euro bzw. 154,98 Euro pro Aktie führen.

Loan-to-Value-Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2020 leicht erhöht. Durch die Neubewertung des Immobilienvermögens ergibt sich zum Zwischenberichtsstichtag jedoch ein weiter rückläufiges Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) in Höhe von 36,4% (31. Dezember 2020: 37,6%).

T18

LTV

in Mio. €	30.06.2021	31.12.2020
Finanzschulden	6.747,6	5.869,0
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	27,0	30,8
Abzüglich flüssige Mittel	886,4	335,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	5.834,2	5.502,8
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	15.963,2	14.582,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1,7	21,6
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	75,8	43,3
Immobilienvermögen	16.040,7	14.647,6
Loan to Value Ratio (LTV) in %	36,4	37,6

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 1.063,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 613,4 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 8.285,7 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 7.389,9 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 48,0% (31. Dezember 2020: 48,4%).

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

T19

Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	190,6	150,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-316,1	-370,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	676,5	947,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	551,0	726,4

Im Berichtszeitraum trugen vor allem gestiegene Nettokaltmieten, auch aus den vorausgegangenen Portfolioankäufen, zum Anstieg des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit bei.

Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios trugen mit Auszahlungen in Höhe von 311,0 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Hinzu kamen Auszahlungen für die in 2020 erworbene LWS Plus GmbH mit 10,0 Mio. Euro und eine nicht wesentliche Beteiligung mit 6,0 Mio. Euro. Darüber hinaus führten Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 9,7 Mio. Euro sowie Rückzahlungen längerfristig investierter Finanzmittel von -5,0 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -316,1 Mio. Euro.

Im ersten Halbjahr 2021 war der wesentliche Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 676,5 Mio. Euro die Begebung von Unternehmensanleihen (1.088,6 Mio. Euro). Gegenläufig wirkten sich v. a. die Rückführung von Bankdarlehen (218,7 Mio. Euro) und die Barausschüttung an die Aktionäre mit 185,7 Mio. Euro aus. In 2020 wurde die Dividende, bedingt durch die Corona-Pandemie, erst im dritten Quartal ausbezahlt.

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

Risiko- und Chancenbericht

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

Prognosebericht

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

T20

Ausblick 2021

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

Konzernbilanz

T21

Aktiva

in Mio. €	30.06.2021	31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte	16.258,0	14.847,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	15.963,2	14.582,7
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	75,8	43,3
Sachanlagen	82,6	86,3
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	102,9	102,4
Anteile an assoziierten Unternehmen	10,2	10,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	21,1	15,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,2	0,2
Aktive latente Steuern	2,0	7,4
Kurzfristige Vermögenswerte	1.012,5	413,1
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	13,8	7,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	104,6	64,4
Forderungen aus Ertragsteuern	7,7	6,1
Flüssige Mittel	886,4	335,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1,7	21,6
Summe Aktiva	17.272,2	15.282,3

Passiva

in Mio. €	30.06.2021	31.12.2020
Eigenkapital	8.285,7	7.389,9
Gezeichnetes Kapital	72,8	72,1
Kapitalrücklage	1.639,2	1.553,1
Kumulierte sonstige Rücklagen	6.549,2	5.740,4
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.261,2	7.365,6
Nicht beherrschende Anteile	24,5	24,3
Langfristige Schulden	8.587,1	7.028,2
Pensionsrückstellungen	146,2	157,3
Sonstige Rückstellungen	7,7	7,3
Finanzschulden	6.636,1	5.377,7
Sonstige Schulden	191,2	129,9
Passive latente Steuern	1.605,9	1.356,0
Kurzfristige Schulden	399,4	864,2
Pensionsrückstellungen	5,5	6,7
Sonstige Rückstellungen	21,4	27,8
Steuerrückstellungen	0,0	0,1
Finanzschulden	111,5	491,3
Sonstige Schulden	246,7	325,9
Steuerschulden	14,3	12,4
Summe Passiva	17.272,2	15.282,3

Konzerngesamtergebnisrechnung

T22

in Mio. €	Q2 2021	Q2 2020	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	137,4	122,9	266,4	239,5
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	223,9	204,6	455,1	417,1
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-86,5	-81,7	-188,7	-177,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,4	-0,4	-0,6
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4,6	16,1	26,0	26,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4,6	-16,3	-26,0	-26,8
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2	-0,4	-0,5
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.108,4	593,5	1.110,3	592,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	-0,5	-0,0	-1,8
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,2	-	1,3	-
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,2	-	-1,1	-
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	0,0	-0,5	-0,2	-1,8
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,3	1,4	2,7	3,0
Erlöse aus sonstigen Leistungen	3,1	3,2	6,1	6,5
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,8	-1,8	-3,4	-3,5
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-12,6	-14,1	-24,1	-24,4
Andere Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Operatives Ergebnis	1.234,3	702,8	1.354,9	808,4
Zinserträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	-32,2	-23,1	-57,1	-45,7
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	3,6	-1,0	3,6	1,8
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-33,9	-9,7	14,1	-9,9
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.171,8	669,0	1.315,5	754,6
Ertragsteuern	-232,9	-122,2	-252,2	-141,2
Periodenergebnis	938,9	546,8	1.063,3	613,4

in Mio. €	Q2 2021	Q2 2020	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)	6,4	-17,3	18,8	-3,7
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	6,2	-5,2	11,8	-7,8
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	7,4	-5,2	14,2	-8,3
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-1,2	-	-2,4	0,5
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen	0,2	-12,1	7,0	4,1
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	0,4	-12,1	10,1	6,0
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-0,2	-	-3,1	-1,9
Gesamtperiodenergebnis	945,3	529,5	1.082,1	609,7
Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	1,0	0,0	1,7	1,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	937,9	-	1.061,6	611,5
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	1,0	0,0	1,7	1,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	944,3	-	1.080,4	607,8
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	13,00	7,90	14,72	8,85
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	12,32	7,68	13,29	8,60

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

T23

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzern-gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Versicherungs-mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions-verpflichtungen	Zeitwert-anpassung Zinsderivate in Sicherungs-beziehungen			
in Mio. €								
Stand zum 01.01.2020	69,0	1.202,2	4.718,9	-53,0	-27,2	5.909,9	24,0	5.933,9
Periodenergebnis	-	-	611,5	-	-	611,5	1,9	613,4
sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	4,1	-7,8	-3,7	0,0	-3,7
Gesamtergebnis	-	-	611,5	4,1	-7,8	607,8	1,9	609,7
Sonstiges	-	-	0,9	-	-	0,9	-	0,9
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	2,4	267,2	-	-	-	269,6	-	269,6
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-1,5	-1,5
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Stand zum 30.06.2020	71,4	1.469,4	5.331,3	-48,9	-35,0	6.788,2	24,4	6.812,6
Stand zum 01.01.2021	72,1	1.553,1	5.824,8	-50,1	-34,3	7.365,6	24,3	7.389,9
Periodenergebnis	-	-	1.061,6	-	-	1.061,6	1,7	1.063,3
sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	7,0	11,8	18,8	0,0	18,8
Gesamtergebnis	-	-	1.061,6	7,0	11,8	1.080,4	1,7	1.082,1
Sonstiges	-	-	0,9	-	-	0,9	-	0,9
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	0,7	86,1	-	-	-	86,8	-	86,8
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-1,4	-1,4
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-272,5	-	-	-272,5	-0,1	-272,6
Stand zum 30.06.2021	72,8	1.639,2	6.614,8	-43,1	-22,5	8.261,2	24,5	8.285,7

Konzernkapitalflussrechnung

T24

in Mio. €	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Operatives Ergebnis	1.354,9	808,4
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	8,8	8,6
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.110,3	-592,7
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,2
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-1,7	-2,1
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	3,7	3,8
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-58,5	-57,2
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	34,1	22,1
Zinsauszahlungen	-42,2	-38,7
Zinseinzahlungen	0,0	0,1
Erhaltene Beteiligungserträge	3,6	3,1
Erhaltene Steuern	1,4	0,2
Gezahlte Steuern	-3,2	-5,7
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	190,6	150,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-311,0	-417,5
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9,7	26,5
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-3,8	-9,8
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte und sonstige Vermögenswerte	-6,0	-
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-10,0	0,0
Veränderung der Geldanlagen in Wertpapiere	5,0	30,1
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-316,1	-370,7

in Mio. €	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	-	258,4
Tilgung von Bankdarlehen	-218,7	-166,6
Begebung von Unternehmensanleihen	1.088,6	544,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-5,9	-5,3
Übrige Auszahlungen	-	-1,3
Kapitalerhöhung	-	269,6
Begebung von Namensschuldverschreibungen	-	50,0
Ausschüttungen an Aktionäre	-185,7	-
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen	-1,8	-1,8
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	676,5	947,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	551,0	726,4
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	335,4	451,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	886,4	1.177,6
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	886,4	1.177,6
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	886,4	1.177,6

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2021

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien SE, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“), und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften, hier insbesondere die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG“), und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 30. Juni 2021 hielt die LEG-Gruppe 146.237 (30. Juni 2020: 138.813) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (146.221 (30. Juni 2020: 138.785) Einheiten ohne IFRS-5-Objekte).

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

Der Konzernzwischenabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nicht anders angegeben, 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 Immo angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 der LEG Immo. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2021 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 zu lesen.

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

4. Veränderungen im Konzern

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

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, die Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich insbesondere auf die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen, die Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen, die Bewertung von Finanzschulden und die Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern.

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, können etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen. Die aktuelle Covid-19-Situation wurde bei den Ermessensentscheidungen berücksichtigt. Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen. Anhaltspunkte für die Durchführung eines unterjährigen Wertminderungstests des Geschäfts- oder Firmenwerts liegen nicht vor.

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

Entwicklung Immobilienpreise und -nachfrage

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

Entwicklung Mietausfälle und Mietstundungen

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

Wohnungsleerstand

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

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

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

6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 30. Juni 2021 hielt die LEG-Gruppe 144.892 Wohnungen und 1.345 Gewerbeeinheiten im Bestand (146.221 Einheiten ohne IFRS 5 Objekte).

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

T25

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in Mio. €	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Sonstige				
Buchwert zum 01.01.2021¹	14.582,7	6.262,9	4.808,4	2.802,2	0,0	231,9	280,1	165,2	32,1
Zukäufe	128,3	88,8	30,9	0,8	2,3	0,2	4,5	0,8	0,0
Sonstige Zugänge	147,8	51,4	54,0	38,4	2,7	1,7	0,1	-0,6	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-6,0	-1,2	-0,3	-2,2	-1,9	-0,2	-0,2	0,0	0,0
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Umgliederung in Sachanlagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Umgliederung aus Sachanlagen	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	-	-	-
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes	1.110,3	555,0	364,1	184,8	-3,1	-3,3	17,2	-5,2	0,8
Umgliederung	0,0	-17,8	44,1	-24,8	0,0	-1,4	0,0	0,0	-0,1
Buchwert zum 30.06.2021	15.963,2	6.939,1	5.301,3	2.999,2	0,0	228,9	301,7	160,2	32,8

¹ Ausweitung der Markt klassifizierung auf das gesamte Gebiet der BRD

Bewertungsergebnis zum 30.06.2021 (in Mio. €)	1.110,3
hierauf entfallen auf per 30.06.2021 im Bestand befindliche Immobilien:	1.110,0
hierauf entfallen auf bis 30.06.2021 abgegangene Immobilien:	0,3

T26

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	Summe	Wohnimmobilien			Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen				
in Mio. €								
Buchwert zum 01.01.2020	12.031,1	5.126,8	3.923,0	2.390,2	225,9	219,4	113,3	32,5
Zukäufe	1.139,6	517,6	407,8	106,3	38,0	26,5	39,2	4,3
Sonstige Zugänge	284,6	102,2	99,1	80,2	2,8	0,2	0,0	0,2
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-44,7	-18,0	-13,9	-9,1	-1,9	-1,4	0,0	-0,4
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	-0,9	-0,6	-0,1	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	2,6	0,0	0,0	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes	1.170,4	516,4	389,8	239,3	-12,4	26,7	12,2	-1,6
Umgliederung	0,0	18,6	2,7	-4,5	-23,1	8,7	0,5	-2,9
Buchwert zum 31.12.2020	14.582,7	6.262,9	4.808,4	2.802,2	231,9	280,1	165,2	32,1
Bewertungsergebnis zum 31.12.2020 (in Mio. €)	1.170,4							
hierauf entfallen auf per 31.12.2020 im Bestand befindliche Immobilien:	1.168,5							
hierauf entfallen auf per 31.12.2020 abgegangene Immobilien:	1,9							

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

Die LEG-Gruppe hat unterjährig zum Zwischenberichtsstichtag 30. Juni 2021 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 2021 und 31. Dezember 2020:

T27

Bewertungsparameter zum 30. Juni 2021

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

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

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

T28

Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2020

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

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

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

Zum 30. Juni 2021 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

T29

Sensitivitätsanalyse 2021

Segment	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. €	Bewertungstechnik	Sensitivitäten in %								
			Verwaltungskosten		stabilisierte Leerstandsquote		Instandhaltungskosten		Kapitalisierungszinssatz		
			+10%	-10%	+1%-Punkt	-1%-Punkt	+10%	-10%	+0,25%	-0,25%	
Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	6.909	DCF	-0,7	0,7	-1,6	1,6	-1,7	1,7	-3,6	4,1	
Stabile Märkte	5.275	DCF	-0,9	0,9	-1,7	1,7	-2,3	2,3	-3,1	3,5	
Märkte mit höheren Renditen	3.000	DCF	-1,1	1,1	-1,8	1,8	-2,6	2,6	-2,6	2,9	
Gewerbeimmobilien	229	DCF	-0,2	0,2	-1,5	1,5	-1,0	1,0	-1,8	1,9	
Erbbaurechte	160	DCF	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	302	DCF	-1,2	1,3	-1,1	1,1	-2,4	2,4	-1,9	2,1	
Unbebaute Flächen	29	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	15.903	DCF	-0,8	0,9	-1,7	1,7	-2,1	2,1	-3,2	3,6	

Segment	Sensitivitäten in %					
	Diskontierungszinssatz		Marktmiete		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien	
	+0,25%	-0,25%	+2%	-2%	+0,2%	-0,2%
Wohnimmobilien						
Wachstumsmärkte	-5,5	6,0	1,0	-1,0	4,3	-3,9
Stabile Märkte	-4,8	5,2	1,5	-1,4	3,7	-3,4
Märkte mit höheren Renditen	-4,5	4,8	1,5	-1,4	3,2	-2,9
Gewerbeimmobilien	-2,1	2,2	1,3	-1,3	1,6	-1,5
Erbbaurechte	-4,2	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	-5,2	5,6	2,4	-1,5	2,9	-2,8
Unbebaute Flächen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	-5,0	5,4	1,3	-1,2	3,8	-3,5

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

Zum 31. Dezember 2020 ergaben sich folgende Sensitivitäten:

T30

Sensitivitätsanalyse 2020

Segment	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. €	Bewertungstechnik	Sensitivitäten in %								
			Verwaltungskosten		stabilisierte Leerstandsquote		Instandhaltungskosten		Kapitalisierungszinssatz		
			+10%	-10%	+1%-Punkt	-1%-Punkt	+10%	-10%	+0,25%	-0,25%	
Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	6.242	DCF	-0,7	0,7	-1,6	1,6	-1,7	1,7	-3,3	3,8	
Stabile Märkte	4.806	DCF	-0,9	0,9	-1,7	1,7	-2,3	2,3	-2,8	3,2	
Märkte mit höheren Renditen	2.802	DCF	-1,1	1,1	-1,8	1,8	-2,6	2,6	-2,4	2,7	
Gewerbeimmobilien	232	DCF	-0,2	0,2	-1,7	1,7	-1,1	1,1	-1,9	2,1	
Erbbaurechte	165	DCF	-	-	-	-	-	-	-	-	
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	280	DCF	-1,2	1,2	-1,1	1,1	-2,3	2,4	-1,8	2,0	
Unbebaute Flächen	28	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	14.555	DCF	-0,9	0,9	-1,6	1,7	-2,1	2,1	-2,9	3,3	

Segment	Sensitivitäten in %					
	Diskontierungszinssatz		Marktmiete		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien	
	+0,25%	-0,25%	+2%	-2%	+0,2%	-0,2%
Wohnimmobilien						
Wachstumsmärkte	-5,3	5,7	1,0	-0,9	4,1	-3,7
Stabile Märkte	-4,6	4,9	1,6	-1,5	3,4	-3,2
Märkte mit höheren Renditen	-4,3	4,6	1,4	-1,3	3,1	-2,9
Gewerbeimmobilien	-2,2	2,3	1,5	-1,6	1,6	-1,5
Erbbaurechte	-4,0	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	-5,1	5,5	2,4	-1,6	2,9	-2,7
Unbebaute Flächen	-	-	-	-	-	-
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	-4,8	5,2	1,3	-1,2	3,6	-3,3

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

Hinsichtlich der Bewertungsmethodik wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 verwiesen.

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

Unter den Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden zum 30. Juni 2021 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von 27,2 Mio. Euro ausgewiesen. Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, dem PKW-Leasing, dem Wärmecontracting, der Mess- und Melde-technik, den IT-Peripheriegeräten sowie der Software. Im Berichtszeitraum sind Nutzungsrechte in Höhe von 2,0 Mio. Euro zugegangen.

T31

Nutzungsrechte Leasing

in Mio. €	30.06.2021	30.06.2020
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	4,1	5,2
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	15,9	17,8
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,0	5,9
Sachanlagen	26,0	28,9
Nutzungsrechte Software	1,2	1,4
Immaterielle Vermögenswerte	1,2	1,4
Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	27,2	30,3

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

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

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T32

Finanzschulden

in Mio. €	30.06.2021	30.06.2020
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	6.658,7	5.776,1
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	88,9	92,9
Finanzschulden	6.747,6	5.869,0

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

Im Konzernabschluss der LEG Immo werden zum 30. Juni 2021 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 6.658,7 Mio. Euro ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2021 erhöhte die Ausgabe von zwei Unternehmensanleihen mit IFRS-Buchwerten in Höhe von 594,0 Mio. Euro und 495,4 Mio. Euro die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 216,7 Mio. Euro sowie die Amortisation von Transaktionskosten.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten unter anderem zwei Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominalwert von 550,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 525,5 Mio. Euro) und einem Nominalwert von 400,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 390,8 Mio. Euro). Des Weiteren beinhalten die Finanzschulden fünf Unternehmensanleihen mit einem Nominalwert von 600,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 594,0 Mio. Euro), einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 495,4 Mio. Euro), einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 494,8 Mio. Euro), einem Nominalwert von 300,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 297,9 Mio. Euro) und einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 500,3 Mio. Euro). Die beiden neuen Unternehmensanleihen sind hierin berücksichtigt.

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

Der Rückgang der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung im Berichtszeitraum resultiert aus Tilgungen sowie gegenläufig aus Vertragsabschlüssen von Leasingverhältnissen. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 4,1 Mio. Euro ergeben.

Die wesentlichen Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2020 sind die Ausgabe von zwei Unternehmensanleihen mit einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 495,4 Mio. Euro) und einem Nominalwert von 600,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 594,0 Mio. Euro), sowie die Umgliederung der Wandelschuldverschreibung mit einem Nominalwert von 400,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 390,8 Mio. Euro) von der kurzen in die mittlere Restlaufzeit.

T33

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

in Mio. €	Restlaufzeit			Summe
	< 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
30.06.2021	102,0	2.776,9	3.779,8	6.658,7
31.12.2020	480,4	2.086,3	3.209,4	5.776,1

7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

T34

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2020
Nettokaltmieten	338,5	308,0
Ergebnis Betriebs- und Heizkosten	-0,6	-1,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-29,0	-24,0
Personalaufwand	-41,4	-36,3
Wertberichtigung Mietforderungen	-3,8	-4,3
Abschreibungen	-5,4	-5,0
Sonstiges	8,1	2,7
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	266,4	239,5
Net Operating Income-Marge (in %)	78,7	77,8
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	3,3	2,1
Abschreibungen	5,4	5,0
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	275,1	246,6
Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)	81,3	80,1

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 26,9 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 30,5 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 3,5% zulegen. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung der Personalaufwendungen um 5,1 Mio. Euro aus, die im Wesentlichen auf einen Anstieg der Mitarbeiterzahl sowie auf Tarifierhöhungen zurückzuführen ist.

Bei einer im Vergleich zur Mietentwicklung überproportionalen Entwicklung des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung konnte die Net Operating Income (NOI)-Marge gegenüber dem Vergleichszeitraum von 77,8% auf 78,7% gesteigert werden.

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

T35

Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2020
Nutzungsrechte Gebäude	0,1	0,1
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	2,4	2,3
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,3	1,1
Abschreibungsaufwand Leasing	3,8	3,5

Im Berichtszeitraum umfasst das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung auch Aufwendungen für Leasingverhältnisse mit einem geringwertigen Vermögenswert von 0,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,2 Mio. Euro).

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

T36

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2020
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	26,0	26,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-26,0	-26,8
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,5
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,6

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 1.110,3 Mio. Euro. Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. der bewerteten Ankäufe) entspricht dies einem Wertanstieg von 7,5%.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS-5-Objekte) liegt zum 30. Juni 2021 inkl. Ankäufen bei 1.641 Euro je qm (31. Dezember 2020: 1.503 Euro je qm).

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

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T37

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	Q2 2021	Q2 2020	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4,5	-7,3	-8,2	-10,4
Personalaufwand	-7,0	-5,4	-13,5	-11,1
Bezogene Leistungen	-0,2	-0,3	-0,5	-0,8
Abschreibungen	-0,9	-1,1	-1,9	-2,1
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-12,6	-14,1	-24,1	-24,4
Abschreibungen	0,9	1,1	1,9	2,1
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	2,9	5,5	4,2	6,4
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-8,7	-7,5	-18,0	-15,9

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus gesunkenen Beratungsaufwendungen. Demgegenüber sind die Personalaufwendungen im ersten Halbjahr 2021 u. a. durch Corona-Bonus-Zahlungen, Neueinstellungen und Umstrukturierungen innerhalb des Konzerns sowie den Eintritt eines dritten Vorstandsmitglieds der LEG Immo zum 1. Juli 2020 geprägt. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind somit in den ersten sechs Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 2,1 Mio. Euro gestiegen.

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

T38

Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	Q2 2021	Q2 2020	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2020
Nutzungsrechte Gebäude	0,5	0,5	1,0	1,0
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	–	–	–	–
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	–	0,1	0,1	0,2
Nutzungsrechte Software	0,1	0,2	0,2	0,3
Abschreibungsaufwand Leasing	0,6	0,8	1,3	1,5

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

T39

Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	– 35,9	– 33,4
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	– 7,9	– 6,1
Vorfälligkeitsentschädigungen	– 2,0	– 0,4
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	– 4,5	– 4,1
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	– 0,3	– 0,6
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	– 0,1	– 0,1
Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasing	– 1,0	– 1,1
Übrige Zinsaufwendungen	– 5,4	0,1
Zinsaufwendungen	– 57,1	– 45,7

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um – 1,8 Mio. Euro auf – 7,9 Mio. Euro. Dieser Anstieg resultiert mit 4,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 2,2 Mio. Euro) aus der im zweiten Quartal 2020 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung mit einem Nominalwert von 550,0 Mio. Euro sowie der im ersten Quartal 2021 ausgegebenen Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro. Der Anstieg der Vorfälligkeitsentschädigungen resultiert aus der vorzeitigen Ablösung von Darlehen.

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

Ertragsteuern

T40

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2020
Laufende Ertragsteuern	– 2,2	– 2,0
Latente Steuern	– 250,0	– 139,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	– 252,2	– 141,2

Zum 30. Juni 2021 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 19,2% gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 18,7%). In den laufenden Ertragsteuern sind in Höhe von 1,6 Mio. EUR periodenfremde Ertragsteuern enthalten. Diese betreffen die Bildung einer Rückstellung für Risiken aus Betriebsprüfungen für die Jahre 2013 bis 2019.

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem das Periodenergebnis, welches den Anteilseignern zusteht, durch die durchschnittliche Anzahl von ausgegebenen Aktien während der Berichtsperiode geteilt wird.

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

Ergebnis je Aktie gemäß IAS 33

T41

Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	1.061,6	611,5
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	72.124.864	69.087.968
Ergebnis je Aktie unverwässert in €	14,72	8,85

T42

Ergebnis je Aktie – verwässert

in Mio. €	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	1.061,6	611,5
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern	2,3	1,4
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihe nach Steuern	-14,2	9,9
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	2,3	0,9
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	1.052,0	623,7
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	72.124.864	69.087.968
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihe	7.026.823	3.431.059
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	79.151.687	72.519.027
Zwischenergebnis in €	13,29	8,60
Ergebnis je Aktie verwässert in €	13,29	8,60

Per 30. Juni 2021 hat die LEG Immo Wandelschuldverschreibungen ausstehend, welche die Inhaber der Anleihe zum Tausch in bis zu 7,0 Mio. potenzielle Stammaktien ermächtigen.

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

8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

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

Folgende Kennzahlen werden dazu herangezogen:

FFO

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

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

T43

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	Q2 2021	Q2 2020	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Nettokaltmieten	170,1	154,5	338,5	308,0
Ergebnis aus Betriebskosten	0,1	-0,8	-0,6	-1,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-12,8	-11,1	-29,0	-24,0
Personal	-20,3	-18,6	-41,4	-36,3
Wertberichtigungen Mietforderungen	-1,5	-2,0	-3,8	-4,3
Sonstiges	4,6	3,5	8,1	2,7
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,7	1,4	3,3	2,1
Laufendes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	141,9	126,9	275,1	246,6
Laufendes Ergebnis aus sonstigen Leistungen	2,1	2,1	4,2	4,5
Personal	-7,0	-5,4	-13,5	-11,1
Sachaufwand	-4,6	-7,6	-8,7	-11,2
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	2,9	5,5	4,2	6,4
Laufende Verwaltungsaufwendungen	-8,7	-7,5	-18,0	-15,9
Andere Erträge	0,0	-	0,0	-
Bereinigtes EBITDA	135,3	121,5	261,3	235,2
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-21,7	-19,6	-42,2	-38,6
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	0,9	-0,4	-0,5	-1,2
FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	114,5	101,5	218,6	195,4
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-0,4	-0,9	-0,4	-0,8
FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	114,1	100,6	218,2	194,6
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	72.151.272	69.213.941	72.124.864	69.115.169
FFO I pro Aktie	1,58	1,45	3,03	2,82
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-0,1	-0,2	-0,3
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,7	-0,6	-1,8	-0,9
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	112,4	99,9	216,2	193,4
CAPEX	-77,2	-67,7	-147,0	-122,4
Capex-adjustierter FFO I (AFFO)	36,9	32,9	71,2	72,2

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

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

Die LEG Immo weist zum 30. Juni 2021 einen EPRA-NTA in Höhe von 10.366,9 Mio. Euro bzw. 135,85 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG-Gruppe entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis.

T44

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

Mio. Euro	30.06.2021			31.12.2020		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.261,1	8.261,1	8.261,1	7.365,6	7.365,6	7.365,6
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	449,0	449,0	449,0	464,3	464,3	464,3
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	8.710,1	8.710,1	8.710,1	7.829,9	7.829,9	7.829,9
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	1.682,9	1.669,4	-	1.431,3	1.417,4	-
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	90,3	90,3	-	102,7	102,7	-
Firmenwert, der aus latenten Steuern resultiert	-55,9	-55,9	-55,9	-55,9	-55,9	-55,9
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	-	-43,7	-43,7	-	-43,7	-43,7
Immaterielle Vermögenswerte	-	-3,3	-	-	-2,8	-
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	-	-	-350,6	-	-	-443,0
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	67,2	-	-	87,2
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	-	-	-	-	-	-
Geschätzte Erwerbsnebenkosten ¹	1.474,6	-	-	1.421,7	-	-
NAV	11.902,0	10.366,9	8.327,1	10.729,7	9.247,6	7.374,5
Verwässerte Anzahl Stammaktien	76.310.308	76.310.308	76.310.308	75.534.292	75.534.292	75.534.292
NAV pro Aktie	155,97	135,85	109,12	142,05	122,43	97,63

¹ Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem NTA in Höhe von 11.826,9 Mio. Euro bzw. 154,98 Euro pro Aktie führen.

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2020 leicht erhöht. Durch die Neubewertung des Immobilienvermögens ergibt sich zum Zwischenberichtsstichtag jedoch ein weiter rückläufiges Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 36,4% (31. Dezember 2020: 37,6%).

T45

LTV

in Mio. €	30.06.2021	31.12.2020
Finanzschulden	6.747,6	5.869,0
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	27,0	30,8
Abzüglich flüssige Mittel	886,4	335,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	5.834,2	5.502,8
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	15.963,2	14.582,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1,7	21,6
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	75,8	43,3
Immobilienvermögen	16.040,7	14.647,6
Loan to Value Ratio (LTV) in %	36,4	37,6

9. Finanzinstrumente

In der nachfolgenden Tabelle sind die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und -klassen dargestellt. Dabei werden auch die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IFRS 9 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nicht finanziellen Vermögenswerte und nicht finanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 sind.

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

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

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

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

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

T46

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2021

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.06.2021	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 30.06.2021
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	21,2				21,2
Derivate im Hedge Accounting	0,1				0,1
AC	7,3	7,3			7,3
FVtPL	13,8		13,8		13,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	104,8				104,8
AC	67,8	67,8			67,8
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	37,0				37,0
Flüssige Mittel	886,4				886,4
AC	886,4	886,4			886,4
Summe	1.012,4	961,5	13,8		1.012,4
Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9					
AC	961,5	961,5			961,5
FVtPL	13,8		13,8		13,8

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at Amortized Cost

HFT = Held for Trading

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.06.2021	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 30.06.2021
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Passiva					
Finanzschulden	-6.747,6				-7.029,7
FLAC	-6.658,7	-6.658,7			-7.029,7
Schulden aus Leasingfinanzierung	-88,9			-88,9	
Sonstige Schulden	-437,9				-437,9
FLAC	-180,2	-180,2			-180,2
Derivate HFT	-112,8		-112,8		-112,8
Derivate im Hedge Accounting	-31,2				-31,2
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-113,7				-113,7
Summe	-7.185,5	-6.838,9	-112,8	-88,9	-7.467,6
Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9					
FLAC	-6.838,9	-6.838,9			-7.209,9
Derivate HFT	-112,8		-112,8		-112,8

T47

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2020

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

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at Amortized Cost

HFT = Held for Trading

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

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

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

10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

11. Sonstiges

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

12. Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Das verheerende Hochwasser am 14. Juli 2021 hat auch Standorte mit LEG-Wohnungen getroffen. Die Schadensmeldungen, die im Kundenservice der LEG-Gruppe eingegangen sind, betreffen überwiegend vollgelaufene Keller und Außenanlagen; nur wenige Gebäude sind massiver betroffen. Die Schäden werden nun von den Handwerkern der Tochtergesellschaft TSP – TechnikServicePlus GmbH und langjährig verbundenen Partnerunternehmen sukzessive abgearbeitet.

Die exakten Kosten sind derzeit nicht zu ermitteln, es ist jedoch davon auszugehen, dass der Großteil der entstandenen Schäden durch entsprechenden Versicherungsschutz gedeckt ist.

Die LEG-Gruppe stellt vorerst 1 Mio. Euro zur Verfügung, um geschädigte Keller und Wohnungen zu entrümpeln. Damit unterstützt das Unternehmen auch Mieterinnen und Mieter ohne entsprechenden Versicherungsschutz. Zudem haben die LEG-Stiftungen „Stiftung – Dein Zuhause hilft“ und die LEG NRW Mieter-Stiftung ihre Kräfte gebündelt und vorerst einen 250.000-Euro-Nothilfefonds zur Unterstützung von Mieterinnen und Mietern aufgelegt, die durch das Hochwasser ihr Hab und Gut verloren haben.

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

Düsseldorf, den 10. August 2021

LEG Immobilien SE
Der Vorstand

Lars von Lackum (CEO)	Susanne Schröter-Crossan (CFO)	Dr. Volker Wiegel (COO)
--------------------------	-----------------------------------	----------------------------

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Düsseldorf, den 10. August 2021

LEG Immobilien SE, Düsseldorf
Der Vorstand

Lars von Lackum
(CEO)

Susanne Schröter-Crossan
(CFO)

Dr. Volker Wiegel
(COO)

Finanzkalender

T48

LEG-Finanzkalender 2021

Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2021

10. November

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

Kontakt & Impressum

HERAUSGEBER

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

KONTAKT

Investor Relations
Frank Kopfinger
Tel. + 49 (0) 2 11 45 68-400
ir@leg-se.com

VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

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

LEG

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