



2021

# Gut wohnen. Gut leben.

Quartalsbericht zum 31.03.

**LEG**






<b>3</b>	<b>Über diesen Bericht</b>
<b>3</b>	<b>Kennzahlen Q1 2021</b>
<b>4</b>	<b>Portfolio</b>
<b>8</b>	<b>Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage</b>
<b>16</b>	<b>Risiko- und Chancenbericht</b>
<b>16</b>	<b>Prognosebericht</b>
<b>17</b>	<b>Konzernabschluss</b>
17	Konzernbilanz
18	Konzerngesamtergebnisrechnung
19	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
20	Konzernkapitalflussrechnung
<b>21</b>	<b>Ausgewählte erläuternde Anhangangaben</b>
21	1. Grundlagen des Konzerns
21	2. Der Konzernzwischenabschluss
21	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
21	4. Veränderungen im Konzern
22	5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen
23	6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
27	7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung
30	8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung
32	9. Finanzinstrumente
35	10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
35	11. Sonstiges
35	12. Vorstand und Aufsichtsrat
35	13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
<b>36</b>	<b>Versicherung der gesetzlichen Vertreter</b>
<b>37</b>	<b>Finanzkalender 2021</b>
<b>37</b>	<b>Kontakt &amp; Impressum</b>





## 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 Q1 2021

T1

		Q1 2021	Q1 2020	+/- %/bp
<b>Ertragslage</b>				
Nettokaltemiete	Mio. €	168,4	153,5	9,7
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	129,0	116,5	10,7
EBITDA	Mio. €	125,0	109,8	13,8
EBITDA bereinigt	Mio. €	126,0	113,7	10,8
EBT	Mio. €	143,7	85,5	68,1
Periodenergebnis	Mio. €	124,4	66,5	87,1
FFO I	Mio. €	104,1	94,0	10,7
FFO I pro Aktie	€	1,44	1,36	5,9
FFO II	Mio. €	103,8	93,5	11,0
FFO II pro Aktie	€	1,44	1,35	6,7
AFFO	Mio. €	34,3	39,3	-12,7
AFFO pro Aktie	€	0,48	0,57	-15,8
<b>Portfolio</b>				
		31.03.2021	31.12.2020	+/- %/bp
Wohneinheiten		144.519	136.217	6,1
Ist-Miete	€/qm	6,03	5,86	2,8
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	6,03	5,87	2,8
EPRA-Leerstandsquote	%	2,9	3,6	-70 bp
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	2,7	3,4	-70 bp
<b>Bilanz</b>				
		31.03.2021	31.12.2020	+/- %/bp
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	14.702,7	14.582,7	0,8
Liquide Mittel	Mio. €	773,5	335,4	130,6
Eigenkapital	Mio. €	7.526,4	7.389,9	1,8
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	6.355,3	5.869,0	8,3
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	110,7	491,3	-77,5
LTV	%	37,7	37,6	+10 bp
Eigenkapitalquote	%	47,5	48,4	-90 bp
Adj. EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	8.958,6	9.264,3	-3,3
Adj. EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	124,26	122,65	1,3
EPRA-NTA, verwässert	Mio. €	8.942,4	9.247,6	-3,3
EPRA-NTA pro Aktie, verwässert	€	124,03	122,43	1,3

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. Der geografische Schwerpunkt ist das Bundesland Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus ist die LEG in Niedersachsen, Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg präsent. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 64 qm, die durchschnittliche Monatsmiete bei 6,03 Euro je qm.

Der Immobilienbestand zum 31. März 2021 umfasste 144.519 Wohneinheiten, 1.341 Gewerbeeinheiten sowie 39.456 Garagen und Stellplätze.

## Performance des LEG-Portfolios

### Operative Entwicklung

Die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag am 31. März 2021 bei 6,03 Euro je qm und Monat. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahresquartal einem Anstieg um 2,8%.

Im frei finanzierten Bestand, der rund 76 % des Portfolios darstellt, erhöhte sich die Ist-Miete im Jahresvergleich um 3,3 % auf 6,43 Euro je qm (like-for-like). Innerhalb des frei finanzierten Bestandes wiesen die Wachstumsmärkte einen Anstieg von 3,6 % auf 7,45 Euro je qm (like-for-like) aus. In den stabilen Märkten stieg die durchschnittliche Monatsmiete um 3,3 % auf 6,07 Euro je qm (like-for-like). Ebenfalls um 3,3 % legten die Mieten in den Märkten mit höheren Renditen zu und lagen damit zum Ende des Quartals bei durchschnittlich 5,83 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 0,5 % oder 0,03 Euro auf 4,91 Euro je qm (like-for-like) zum Ende des Berichtszeitraums.

Zum 31. März 2021 reduzierte sich die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche gegenüber dem Vorjahresstichtag um 70 Basispunkte auf 2,7%. Die Wachstumsmärkte erreichten eine Vermietungsquote von 98,4% (like-for-like), womit die Bestände zum Quartalsstichtag nahezu voll vermietet waren. In den stabilen Märkten erreichte die Vermietungsquote 97,3% (like-for-like). Den stärksten Zuwachs mit 130 Basispunkten auf 95,8% (like-for-like) verzeichneten die Märkte mit höheren Renditen.

T2

## Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte

Portfolio gesamt

Veränderung  
auf vergleichbarer Fläche

	31.03.2021					31.03.2020					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
<b>Wachstumsmärkte</b>	<b>45.887</b>	<b>31,8</b>	<b>3.043.998</b>	<b>6,78</b>	<b>1,9</b>	<b>41.862</b>	<b>30,7</b>	<b>2.779.201</b>	<b>6,62</b>	<b>2,0</b>	<b>2,9</b>	<b>-30</b>
Kreis Mettmann	8.491	5,9	590.350	7,11	1,5	8.479	6,2	589.480	6,81	2,1	4,2	-50
Münster	6.197	4,3	412.093	6,81	1,0	6.199	4,6	412.118	6,71	1,0	1,5	0
Düsseldorf	5.420	3,8	352.324	8,09	2,4	5.425	4,0	352.530	7,93	2,8	2,0	-40
Köln	4.132	2,9	278.583	7,34	1,9	3.971	2,9	266.171	7,06	1,9	2,9	-70
Bielefeld	3.206	2,2	199.286	6,48	1,4	3.269	2,4	204.075	6,25	1,5	3,1	0
Sonstige Standorte	18.441	12,8	1.211.362	6,14	2,2	14.519	10,7	954.826	5,95	2,0	3,2	-30
<b>Stabile Märkte</b>	<b>56.404</b>	<b>39,0</b>	<b>3.595.611</b>	<b>5,73</b>	<b>3,0</b>	<b>52.706</b>	<b>38,7</b>	<b>3.362.558</b>	<b>5,57</b>	<b>3,6</b>	<b>2,6</b>	<b>-70</b>
Dortmund	13.705	9,5	895.884	5,54	2,7	13.731	10,1	896.793	5,42	3,1	2,2	-30
Kreis Unna	6.811	4,7	424.503	5,28	3,4	6.464	4,7	402.809	5,15	3,2	2,3	0
Mönchengladbach	6.440	4,5	408.088	6,16	2,0	6.442	4,7	408.268	5,94	2,2	3,8	-10
Essen	3.371	2,3	217.498	5,72	3,5	3.372	2,5	217.538	5,59	3,5	2,2	0
Ennepe-Ruhr-Kreis	2.725	1,9	178.270	5,71	2,7	2.725	2,0	178.384	5,62	4,3	1,7	-160
Sonstige Standorte	23.352	16,2	1.471.368	5,85	3,3	19.972	14,7	1.258.767	5,68	4,1	2,9	-100
<b>Märkte mit höheren Renditen</b>	<b>42.228</b>	<b>29,2</b>	<b>2.566.507</b>	<b>5,55</b>	<b>4,3</b>	<b>41.649</b>	<b>30,6</b>	<b>2.525.841</b>	<b>5,40</b>	<b>5,7</b>	<b>2,8</b>	<b>-130</b>
Kreis Recklinghausen	9.018	6,2	548.608	5,44	3,3	8.965	6,6	543.898	5,31	4,2	2,4	-90
Gelsenkirchen	7.261	5,0	414.951	5,64	8,5	7.151	5,2	406.330	5,49	10,6	2,8	-220
Duisburg	6.317	4,4	382.217	5,96	2,9	6.350	4,7	384.297	5,80	4,7	2,7	-150
Hamm	4.817	3,3	288.314	5,52	2,9	4.448	3,3	266.367	5,28	2,7	4,0	0
Märkischer Kreis	4.608	3,2	284.508	5,40	4,4	4.608	3,4	284.459	5,31	4,6	1,6	-20
Sonstige Standorte	10.207	7,1	647.910	5,45	3,8	10.127	7,4	640.490	5,28	4,9	3,1	-100
<b>Gesamt</b>	<b>144.519</b>	<b>100,0</b>	<b>9.206.116</b>	<b>6,03</b>	<b>2,9</b>	<b>136.217</b>	<b>100,0</b>	<b>8.667.599</b>	<b>5,86</b>	<b>3,6</b>	<b>2,8</b>	<b>-70</b>

T3

## Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte			Märkte mit höheren Renditen			Gesamt		
		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
<b>Wohnungen preisgebunden</b>													
Anzahl		11.996	12.476	11.954	15.052	15.337	14.278	8.007	8.142	8.154	35.055	35.955	34.386
Fläche	qm	825.741	857.950	823.304	1.019.295	1.039.131	967.005	525.292	534.763	535.640	2.370.328	2.431.844	2.325.949
Ist-Miete	€/qm	5,26	5,23	5,19	4,89	4,88	4,81	4,54	4,54	4,53	4,94	4,93	4,88
EPRA-Leerstandsquote	%	1,0	0,9	1,1	2,3	2,2	2,8	2,3	2,1	2,6	1,8	1,7	2,1
<b>Wohnungen frei finanziert</b>													
Anzahl		33.891	33.233	29.932	41.352	41.107	38.404	34.221	34.117	33.495	109.464	108.575	101.831
Fläche	qm	2.218.256	2.172.724	1.957.340	2.576.316	2.559.433	2.394.110	2.041.215	2.033.506	1.990.201	6.835.788	6.773.376	6.341.650
Ist-Miete	€/qm	7,34	7,23	7,23	6,06	5,97	5,88	5,82	5,74	5,64	6,41	6,31	6,23
EPRA-Leerstandsquote	%	2,1	2,0	2,2	3,2	3,1	3,9	4,7	4,5	6,3	3,2	3,1	3,9
<b>Wohnungen gesamt</b>													
Anzahl		45.887	45.709	41.886	56.404	56.444	52.682	42.228	42.259	41.649	144.519	144.530	136.217
Fläche	qm	3.043.998	3.030.674	2.780.644	3.595.611	3.598.565	3.361.115	2.566.507	2.568.269	2.525.841	9.206.116	9.205.221	8.667.599
Ist-Miete	€/qm	6,78	6,66	6,62	5,73	5,65	5,57	5,55	5,48	5,40	6,03	5,94	5,86
EPRA-Leerstandsquote	%	1,9	1,8	2,0	3,0	2,9	3,6	4,3	4,1	5,7	2,9	2,8	3,6
<b>Gewerbe gesamt</b>													
Anzahl											1.341	1.346	1.290
Fläche	qm										225.726	226.357	214.484
<b>Garagen und Stellplätze gesamt</b>													
Anzahl											39.456	39.205	34.868
<b>Sonstiges gesamt</b>													
Anzahl											2.853	2.814	2.700



**Wertentwicklung**

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

im ersten Quartal nicht vorgenommen. Diese erfolgt erst wieder zum zweiten Quartal. Zum 31. März 2021 lag die Mietrendite bei 4,6 %, was einem Mietmultiplikator von 21,5 entspricht. Nach

EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Wohnportfolios einer anfänglichen Nettorendite (Net Initial Yield) von 3,6 %.

T4

**Marktsegmente**

31.03.2021	Wohneinheiten	Vermögenswert Wohnen in Mio. € <sup>1</sup>	Anteil am Vermö- genswert Wohnen in %	Wert/qm in €	Multiplikator Ist-Nettokaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u. a. in Mio. € <sup>2</sup>	Gesamt- vermögenswert in Mio. €
<b>Wachstumsmärkte</b>	<b>45.887</b>	<b>6.310</b>	<b>45</b>	<b>2.063</b>	<b>25,8x</b>	<b>274</b>	<b>6.584</b>
Kreis Mettmann	8.491	1.232	9	2.089	24,8x	72	1.304
Münster	6.197	913	7	2.212	27,3x	50	963
Düsseldorf	5.420	958	7	2.688	28,4x	42	1.000
Köln	4.132	754	5	2.696	31,1x	22	776
Bielefeld	3.206	342	2	1.709	22,3x	14	356
Sonstige Standorte	18.441	2.111	15	1.730	24,1x	74	2.185
<b>Stabile Märkte</b>	<b>56.404</b>	<b>4.852</b>	<b>35</b>	<b>1.353</b>	<b>20,2x</b>	<b>152</b>	<b>5.004</b>
Dortmund	13.705	1.319	9	1.465	22,6x	50	1.369
Kreis Unna	6.811	486	3	1.151	18,7x	19	505
Mönchengladbach	6.440	570	4	1.393	19,1x	14	584
Essen	3.371	288	2	1.318	20,0x	11	298
Ennepe-Ruhr-Kreis	2.725	219	2	1.227	18,3x	6	225
Sonstige Standorte	23.352	1.970	14	1.352	19,8x	51	2.022
<b>Märkte mit höheren Renditen</b>	<b>42.228</b>	<b>2.801</b>	<b>20</b>	<b>1.085</b>	<b>17,0x</b>	<b>86</b>	<b>2.887</b>
Kreis Recklinghausen	9.018	609	4	1.101	17,4x	20	629
Gelsenkirchen	7.261	417	3	998	16,1x	11	428
Duisburg	6.317	474	3	1.243	17,9x	29	503
Hamm	4.817	323	2	1.116	17,3x	5	328
Märkischer Kreis	4.608	282	2	987	15,9x	3	285
Sonstige Standorte	10.207	697	5	1.064	16,9x	18	715
<b>Gesamt-Portfolio</b>	<b>144.519</b>	<b>13.964</b>	<b>100</b>	<b>1.514</b>	<b>21,5x</b>	<b>511</b>	<b>14.475</b>
Immobilien im Bau (IAS 40)							36
Erbbaurechte und unbebaute Flächen							192
<b>Gesamt-Immobilienbewertung (IAS 40)</b>							<b>14.703</b>
Anzahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Baukosten							39
Vorräte (IAS 2)							0
Eigegenutzte Immobilien (IAS 16)							27
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)							1
<b>Gesamt-Bilanz</b>							<b>14.769</b>

<sup>1</sup> Davon ausgenommen sind 443 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 485 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

<sup>2</sup> Davon ausgenommen sind 485 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 443 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. €	01.01.– 31.03.2021	01.01.– 31.03.2020
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	129,0	116,5
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,3
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,9	-0,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	-1,4
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,4	1,7
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-11,5	-10,3
Andere Erträge	0,0	0,0
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>120,6</b>	<b>105,5</b>
Zinserträge	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	-24,9	-22,6
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,0	2,8
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	48,0	-0,2
<b>Finanzergebnis</b>	<b>23,1</b>	<b>-20,0</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>143,7</b>	<b>85,5</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-19,3	-19,0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>124,4</b>	<b>66,5</b>

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung konnte im Wesentlichen aufgrund gestiegener Nettokaltmieten um 10,7 % auf 129,0 Mio. Euro gesteigert werden.

Das bereinigte EBITDA hat sich um 10,8 % auf 126,0 Mio. Euro erhöht. Die bereinigte EBITDA-Marge konnte damit im Berichtszeitraum auf 74,8 % ausgeweitet werden (Vergleichszeitraum: 74,1%).

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus den Wandelschuldverschreibungen von 48,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -0,3 Mio. Euro).

Für den Berichtszeitraum wurden laufende Ertragsteuern in Höhe von -1,7 Mio. Euro erfolgswirksam erfasst.

### Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T6

#### Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	01.01.– 31.03.2021	01.01.– 31.03.2020
Nettokaltmieten	168,4	153,5
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	-0,7	-0,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-16,2	-12,9
Personalaufwand	-21,1	-17,7
Wertberichtigung Mietforderungen	-2,3	-2,3
Abschreibungen	-2,6	-2,5
Sonstiges	3,5	-0,8
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>129,0</b>	<b>116,5</b>
<b>Net Operating Income-Marge (in %)</b>	<b>76,6</b>	<b>75,9</b>
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,6	0,7
Abschreibungen	2,6	2,5
<b>Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>133,2</b>	<b>119,7</b>
<b>Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)</b>	<b>79,1</b>	<b>78,0</b>

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 12,5 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentliche Treiber der Entwicklung waren die um 14,9 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten sowie die Ausweitung der Mehrwertdienstleistungen um 4,3 Mio. Euro im Bereich Sonstiges. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 2,8 % zulegen. Gegenläufig wirkten sich die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen um 3,3 Mio. Euro sowie der Anstieg der Personalaufwendungen um 3,4 Mio. Euro aus, der im Wesentlichen auf eine gestiegene Mitarbeiterzahl zurückzuführen ist.



Bei einer im Vergleich zur Mietentwicklung überproportionalen Entwicklung des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung konnte die Net Operating Income (NOI)-Marge gegenüber dem Vergleichszeitraum von 75,9% auf 76,6% gesteigert werden.

## T7

**EPRA-Leerstandsquote**

in Mio. €	31.03.2021	31.03.2020
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	18,0	21,4
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	21,2	23,1
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	673,8	619,8
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	723,0	648,2
<b>EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in %)</b>	<b>2,7</b>	<b>3,4</b>
<b>EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in %)</b>	<b>2,9</b>	<b>3,6</b>

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Basis konnte im Vergleich zum Vergleichszeitraum von 3,4% auf 2,7% gesenkt werden.

Die EPRA-Capex Darstellung gliedert die Aktivierungen der Investitionen des Berichtszeitraums im Vergleich zum Vergleichszeitraum 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 (0,5 Mio. Euro) und Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (69,3 Mio. Euro), im Berichtszeitraum auf 69,8 Mio. Euro erhöht. Gegenläufig wirkte sich der Rückgang der Akquisitionen auf 49,4 Mio. Euro aus.

## T8

**EPRA-Capex**

in Mio. €	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
Akquisitionen	49,4	184,9
Development	0,5	1,2
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	69,3	53,5
Mietflächenerweiterung	0,9	1,4
ohne Mietflächenerweiterung	68,4	29,9
<b>EPRA Capex</b>	<b>119,2</b>	<b>239,6</b>
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Capex	-3,4	-0,2
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten	24,5	-26,8
<b>Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>140,3</b>	<b>212,6</b>

Neben den wertsteigernden Modernisierungen führte der Anstieg der aufwandswirksamen Instandhaltungen um 5,8 Mio. Euro auf 24,4 Mio. Euro zu Gesamtinvestitionen im Berichtszeitraum von 94,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 73,3 Mio. Euro). Für die Berechnung der Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind die Investitionen für Neubauaktivitäten (0,5 Mio. Euro), Verkehrsicherungsmaßnahmen bei Portfolioankäufen (0,1 Mio. Euro) sowie aktivierte Eigenleistungen (4,6 Mio. Euro) aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden. Bereinigt liegen die Gesamtinvestitionen bei 89,0 Mio. Euro und die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen je Quadratmeter bei 9,44 Euro (Vergleichszeitraum: 8,12 Euro). Im Vergleichszeitraum sind ausschließlich die Investitionen für Neubauaktivitäten herausgerechnet worden. Die Aktivierungsquote nach Bereinigungen erhöhte sich auf 75,5% (Vergleichszeitraum: 74,2%).

## T9

**Instandhaltung und Modernisierung**

in Mio. €	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
Instandhaltungsaufwand	24,4	18,6
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	23,4	18,5
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	69,8	54,7
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	68,9	54,2
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>94,2</b>	<b>73,3</b>
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	92,3	72,7
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	9,43	8,88
<b>Bereinigte Gesamtinvestitionen</b>	<b>89,0</b>	<b>72,1</b>
<b>Bereinigte durchschnittliche Investitionen je Quadratmeter (Euro je qm)</b>	<b>9,44</b>	<b>8,12</b>

## Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

T10

### Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	21,4	10,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-21,4	-10,6
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,3</b>

Im Berichtszeitraum gab es einen Anstieg der Erlöse aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 21,4 Mio. Euro und betreffen im Wesentlichen Verkäufe von Immobilien, die zum 31. Dezember 2020 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und mit dem kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert bewertet wurden.

## Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

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

Der zum 31. März 2021 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 0,4 Mio. Euro, davon 0,4 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

## Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T11

### Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,7	-3,1
Personalaufwand	-6,5	-5,6
Bezogene Leistungen	-0,3	-0,5
Abschreibungen	-1,0	-1,1
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>-11,5</b>	<b>-10,3</b>
Abschreibungen	1,0	1,1
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	1,3	0,8
<b>Bereinigte Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>-9,3</b>	<b>-8,4</b>

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Kosten für Beratung. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind demzufolge in den ersten drei Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 0,9 Mio. Euro gestiegen.

## Finanzergebnis

T12

### Finanzergebnis

in Mio. €	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
Zinserträge	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	-24,9	-22,6
<b>Zinsergebnis (netto)</b>	<b>-24,9</b>	<b>-22,6</b>
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,0	2,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	-
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	48,0	-0,2
<b>Finanzergebnis</b>	<b>23,1</b>	<b>-20,0</b>

Die Zinsaufwendungen stiegen im ersten Quartal 2021 gegenüber dem Vergleichszeitraum um 2,3 Mio. Euro auf 24,9 Mio. Euro. Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der im zweiten Quartal 2020 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung mit einem Nominal von 550 Mio. Euro.

Im Jahresvergleich sank die Durchschnittsverzinsung auf 1,29 % zum 31. März 2021 (31. März 2020: 1,46 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 7,5 Jahren (31. März 2020: 8,1 Jahre).

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus den Wandelschuldverschreibungen von 48,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -0,2 Mio. Euro).

## Steuern vom Einkommen und Ertrag

T13

### Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
Laufende Ertragsteuern	-1,7	-1,1
Latente Steuern	-17,6	-17,9
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>-19,3</b>	<b>-19,0</b>

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 18,5% gemäß der Konzern-Steuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 21,7%).

### 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. €	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
Nettokaltmieten	168,4	153,5
Ergebnis aus Betriebskosten	-0,7	-0,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-16,2	-12,9
Personal	-21,1	-17,7
Wertberichtigungen Mietforderungen	-2,3	-2,3
Sonstiges	3,5	-0,8
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,6	0,7
<b>Laufendes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>133,2</b>	<b>119,7</b>
<b>Laufendes Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>2,1</b>	<b>2,4</b>
Personal	-6,5	-5,6
Sachaufwand	-4,1	-3,6
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	1,3	0,8
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0
<b>Laufende Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>-9,3</b>	<b>-8,4</b>
Andere Erträge	0,0	-
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>126,0</b>	<b>113,7</b>
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-20,5	-19,0
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	-1,4	-0,8
<b>FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>104,1</b>	<b>93,9</b>
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	0,0	0,1
<b>FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>104,1</b>	<b>94,0</b>
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien</b>	<b>72.095.943</b>	<b>69.009.836</b>
<b>FFO I pro Aktie</b>	<b>1,44</b>	<b>1,36</b>
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-0,3
<b>FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)</b>	<b>103,8</b>	<b>93,5</b>
CAPEX	-69,8	-54,7
<b>Capex-adjustierter FFO I (AFFO)</b>	<b>34,3</b>	<b>39,3</b>

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 104,1 Mio. Euro um 10,7% höher als im Vergleichszeitraum (94,0 Mio. Euro). Der Anstieg ist insbesondere auf die positiven Effekte aus gestiegenen Nettokaltmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen zurückzuführen.

Bei leicht steigenden Zinsaufwendungen ergibt sich ein Anstieg des Zinsdeckungsgrads (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen) von 598% im Vergleichszeitraum auf 615% im Berichtszeitraum.

## EPRA Ergebnis je Aktie

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

T15

### EPRA-Ergebnis je Aktie – unverwässert

in Mio. €	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	123,7	65,7
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,9	0,7
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,2	1,7
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,2	0,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-48,0	0,2
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,1	0,1
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	0,4	0,1
Refinanzierungsaufwendungen	0,0	0,1
Übrige Zinsaufwendungen	0,5	0,0
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,0	0,0
<b>EPRA-Periodenergebnis</b>	<b>75,2</b>	<b>68,9</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	72.095.943	69.009.836
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,04	1,00
Potenziell verwässernde Aktien	-	-
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	-	-
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	-	-
<b>EPRA-Periodenergebnis (verwässert)</b>	<b>75,2</b>	<b>68,9</b>
Anzahl verwässerter Aktien	72.095.943	69.009.836
= EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	1,04	1,00



## Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

T16

### Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

in Mio. €	31.03.2021	31.12.2020
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14.702,7	14.582,7
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	39,0	43,3
Andere langfristige Vermögenswerte	222,7	221,6
Langfristige Vermögenswerte	14.964,4	14.847,6
Forderungen und übrige Vermögenswerte	110,7	77,7
Flüssige Mittel	773,5	335,4
Kurzfristige Vermögenswerte	884,2	413,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,5	21,6
<b>Summe Aktiva</b>	<b>15.849,1</b>	<b>15.282,3</b>
Eigenkapital	7.526,4	7.389,9
Finanzschulden (langfristig)	6.244,6	5.377,7
Andere langfristige Schulden	1.695,2	1.650,5
Langfristiges Fremdkapital	7.939,8	7.028,2
Finanzschulden (kurzfristig)	110,7	491,3
Andere kurzfristige Schulden	272,2	372,9
Kurzfristiges Fremdkapital	382,9	864,2
<b>Summe Passiva</b>	<b>15.849,1</b>	<b>15.282,3</b>

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhen sich im Wesentlichen durch Zugänge aus Ankäufen in Höhe von 50,1 Mio. Euro und Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 68,9 Mio. Euro.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das verbleibende Geschäftsjahr als andere Vorräte (18,5 Mio. Euro) und die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 10,1 Mio. Euro tragen maßgeblich zur Entwicklung der Forderungen und übrigen Vermögenswerte bei.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist gegenüber dem Vergleichs- stichtag um 438,1 Mio. Euro auf 773,5 Mio. Euro gestiegen. Hierfür verantwortlich ist vor allem die Begebung einer Unternehmens- anleihe von netto 494,2 Mio. Euro. Demgegenüber stehen u. a. planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von Bankdarlehen mit 7,1 Mio. Euro und nach wie vor hohe Ausgaben für die Akquisi- tions- und Investitionstätigkeit (140,3 Mio. Euro).

Während die Finanzschulden im Wesentlichen durch die im März 2021 begebene Unternehmensanleihe im Vergleich zum 31. Dezember 2020 um 486,3 Mio. Euro ansteigen, verringern sich die anderen kurzfristigen Schulden um 100,7 Mio. Euro v. a. bedingt durch die Bewertung und Änderung der Fristigkeit der Derivate für die in 2017 ausgegebene Wandelschuldverschrei- bung (-91,9 Mio. Euro). Die anderen langfristigen Schulden erhö- hen sich zum 31. März 2021 hieraus um 43,9 Mio. Euro.

## 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 31. März 2021 einen EPRA NTA in Höhe von 8.942,4 Mio. Euro bzw. 124,03 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. Zum 31. März 2021 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

T17

### EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

Mio. Euro	31.03.2021			31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>7.502,1</b>	<b>7.502,1</b>	<b>7.502,1</b>	<b>7.365,6</b>	<b>7.365,6</b>	<b>7.365,6</b>
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	27,5	27,5	27,5	464,3	464,3	464,3
<b>Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert</b>	<b>7.529,6</b>	<b>7.529,6</b>	<b>7.529,6</b>	<b>7.829,9</b>	<b>7.829,9</b>	<b>7.829,9</b>
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	1.449,0	1.436,0	-	1.431,3	1.417,4	-
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	79,7	79,7	-	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	-	-	-378,0	-	-	-443,0
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	69,8	-	-	87,2
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	-	-	-	-	-	-
Geschätzte Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	1.432,5	-	-	1.421,7	-	-
<b>NAV</b>	<b>10.434,9</b>	<b>8.942,4</b>	<b>7.121,8</b>	<b>10.729,7</b>	<b>9.247,6</b>	<b>7.374,5</b>
<b>verwässerte Anzahl Stammaktien</b>	<b>72.095.943</b>	<b>72.095.943</b>	<b>72.095.943</b>	<b>75.534.292</b>	<b>75.534.292</b>	<b>75.534.292</b>
<b>NAV pro Aktie</b>	<b>144,74</b>	<b>124,03</b>	<b>98,78</b>	<b>142,05</b>	<b>122,43</b>	<b>97,63</b>

<sup>1</sup> Die Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten führt zu einem NTA in Höhe von 10.360,4 Mio. Euro bzw. 143,70 Euro pro Aktie.

## Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2020 durch Auszahlungen für Investitionen leicht erhöht, wodurch sich zum Zwischenberichtsstichtag ein leicht gestiegenes Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 37,7% ergab (31. Dezember 2020: 37,6%).

T18

### LTV

in Mio. €	31.03.2021	31.12.2020
Finanzschulden	6.355,3	5.869,0
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	28,5	30,8
Abzüglich flüssige Mittel	773,5	335,4
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>5.553,3</b>	<b>5.502,8</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14.702,7	14.582,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,5	21,6
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	39,0	43,3
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>14.742,2</b>	<b>14.647,6</b>
<b>Loan to Value Ratio (LTV) in %</b>	<b>37,7</b>	<b>37,6</b>

## Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 124,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 66,5 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 7.526,4 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 7.389,9 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 47,5% (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. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	98,5	80,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-143,8	-178,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	483,4	-53,1
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>438,1</b>	<b>-151,1</b>

Im Berichtszeitraum wirken sich höhere Einzahlungen aus Nettokaltmieten positiv auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aus.

Im Wesentlichen trugen Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios mit Auszahlungen in Höhe von 140,3 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führten vor allem Einzahlungen aus der Veräußerung von Objekten in Höhe von 5,0 Mio. Euro sowie der Erwerb einer Beteiligung von 6,0 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -143,8 Mio. Euro.

Im ersten Quartal 2021 waren laufende Tilgungen von Bankdarlehen (-7,1 Mio. Euro) und gegenläufig die Begebung einer Unternehmensanleihe in Höhe von 494,2 Mio. Euro die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 483,4 Mio. Euro.

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

## Risiko- und Chancenbericht

Die Risiken und Chancen, denen die LEG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im [Geschäftsbericht 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 drei Monaten 2021 sieht die LEG sich insgesamt gut aufgestellt, ihre Gewinnziele für das Geschäftsjahr 2021 zu bestätigen. Für detaillierte Erläuterungen zur Prognose wird an dieser Stelle auf den [Geschäftsbericht 2020, Seite 75](#) verwiesen.

T20

### Ausblick 2021

FFO I	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. €	31.03.2021	31.12.2020
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>14.964,4</b>	<b>14.847,6</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14.702,7	14.582,7
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	39,0	43,3
Sachanlagen	85,0	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	3,3	7,4
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>884,2</b>	<b>413,1</b>
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	26,4	7,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	78,0	64,4
Forderungen aus Ertragsteuern	6,3	6,1
Flüssige Mittel	773,5	335,4
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>0,5</b>	<b>21,6</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>15.849,1</b>	<b>15.282,3</b>

## Passiva

in Mio. €	31.03.2021	31.12.2020
<b>Eigenkapital</b>	<b>7.526,4</b>	<b>7.389,9</b>
Gezeichnetes Kapital	72,1	72,1
Kapitalrücklage	1.553,1	1.553,1
Kumulierte sonstige Rücklagen	5.876,9	5.740,4
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	7.502,1	7.365,6
Nicht beherrschende Anteile	24,3	24,3
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>7.939,8</b>	<b>7.028,2</b>
Pensionsrückstellungen	147,1	157,3
Sonstige Rückstellungen	7,7	7,3
Finanzschulden	6.244,6	5.377,7
Sonstige Schulden	166,8	129,9
Passive latente Steuern	1.373,6	1.356,0
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>382,9</b>	<b>864,2</b>
Pensionsrückstellungen	6,1	6,7
Sonstige Rückstellungen	25,2	27,8
Steuerrückstellungen	0,9	0,1
Finanzschulden	110,7	491,3
Sonstige Schulden	226,9	325,9
Steuerschulden	13,1	12,4
<b>Summe Passiva</b>	<b>15.849,1</b>	<b>15.282,3</b>

## Konzerngesamtergebnisrechnung

T22

in Mio. €	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>129,0</b>	<b>116,5</b>
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	231,2	212,4
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-102,2	-95,9
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,3</b>
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	21,4	10,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-21,4	-10,6
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2
<b>Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>1,9</b>	<b>-0,7</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,4</b>
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	1,1	-
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,9	-
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,2	-1,4
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>1,4</b>	<b>1,7</b>
Erlöse aus sonstigen Leistungen	3,0	3,3
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,6	-1,6
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>-11,5</b>	<b>-10,3</b>
<b>Andere Erträge</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>120,6</b>	<b>105,5</b>
Zinserträge	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	-24,9	-22,6
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	0,0	2,8
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	48,0	-0,2
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>143,7</b>	<b>85,5</b>
Ertragsteuern	-19,3	-19,0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>124,4</b>	<b>66,5</b>

in Mio. €	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
<b>Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)</b>	<b>12,4</b>	<b>10,0</b>
<b>Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden</b>		
<b>Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen</b>	<b>5,6</b>	<b>-2,6</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	6,8	-3,1
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-1,2	0,5
<b>Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden</b>		
<b>Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen</b>	<b>6,8</b>	<b>12,6</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	9,7	18,1
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-2,9	-5,5
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>136,8</b>	<b>76,5</b>
<b>Vom Periodenergebnis entfallen auf:</b>		
Nicht beherrschende Anteile	0,7	0,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	123,7	65,7
<b>Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:</b>		
Nicht beherrschende Anteile	0,7	0,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	136,1	75,7
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €</b>	<b>1,72</b>	<b>0,95</b>
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in €</b>	<b>0,97</b>	<b>0,92</b>

## 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. €								
<b>Stand zum 01.01.2020</b>	69,0	1.202,2	4.718,9	-53,0	-27,2	5.909,9	24,0	5.933,9
Periodenergebnis	-	-	65,7	-	-	65,7	0,8	66,5
sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	12,6	-2,6	10,0	0,0	10,0
<b>Gesamtergebnis</b>	-	-	65,7	12,6	-2,6	75,7	0,8	76,5
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstiges	-	-	0,4	-	-	0,4	-	0,4
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-0,7	-0,7
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stand zum 31.03.2020</b>	69,0	1.202,2	4.785,0	-40,4	-29,8	5.986,0	24,1	6.010,1
<b>Stand zum 01.01.2021</b>	72,1	1.553,1	5.824,8	-50,1	-34,3	7.365,6	24,3	7.389,9
Periodenergebnis	-	-	123,7	-	-	123,7	0,7	124,4
sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	6,8	5,6	12,4	0,0	12,4
<b>Gesamtergebnis</b>	-	-	123,7	6,8	5,6	136,1	0,7	136,8
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstiges	-	-	0,4	-	-	0,4	-	0,4
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-0,6	-0,6
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-0,1	-0,1
<b>Stand zum 31.03.2021</b>	72,1	1.553,1	5.948,9	-43,3	-28,7	7.502,1	24,3	7.526,4

## Konzernkapitalflussrechnung

T24

in Mio. €	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>120,6</b>	<b>105,5</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4,4	4,3
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,9	0,7
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-0,7	-1,3
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	2,3	2,0
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-36,5	-36,0
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	31,1	26,6
Zinsauszahlungen	-20,5	-19,0
Erhaltene Steuern	1,2	0,1
Gezahlte Steuern	-1,5	-2,7
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>98,5</b>	<b>80,2</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-140,3	-212,6
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5,0	12,8
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-2,5	-8,4
Veränderung der Geldanlagen in Wertpapiere	-	30,0
Auszahlungen für Investitionen in Beteiligungen	-6,0	-
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-143,8</b>	<b>-178,2</b>

in Mio. €	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Aufnahme von Bankdarlehen	-	58,5
Tilgung von Bankdarlehen	-7,1	-108,4
Begebung von Unternehmensanleihen	494,2	-
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-3,6	-3,2
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-0,1	-
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>483,4</b>	<b>-53,1</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>438,1</b>	<b>-151,1</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	335,4	451,2
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>773,5</b>	<b>300,1</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelbestands</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	773,5	300,1
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>773,5</b>	<b>300,1</b>



# Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 31.03.2021

## 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 31. März 2021 hielt die LEG-Gruppe 145.860 (31. März 2020: 137.507) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (145.855 (31. März 2020: 137.318) Einheiten ohne IFRS-5-Objekte).

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

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

## 2. Der Konzernzwischenabschluss

Die LEG Immo hat den Konzernzwischenabschluss nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und deren Auslegung durch das International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC) aufgestellt. Auf Grundlage des Wahlrechts des IAS 34.10 erfolgte die Darstellung des Anhangs in verkürzter Form. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden. Die LEG-Gruppe erzielt im Wesentlichen Ergebnisse aus der Vermietung und Verpachtung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Vermietung und Verpachtung ist dabei im Wesentlichen unabhängig von Saison- und Konjunkturfaktoren.

## 3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG Immo angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 der LEG Immo dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 31. März 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 zugrunde liegenden 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, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich insbesondere auf die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen, die Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen, die Bewertung von Finanzschulden und die Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern.

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

Angesichts der globalen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf Wirtschaft und Gesellschaft können zum jetzigen Zeitpunkt sämtliche Prognosen nur unter stark erhöhter Unsicherheit angestellt werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der internationalen Verflechtungen und gegenseitigen Wechselwirkungen von Finanzmärkten, Realwirtschaft und politischen Entscheidungen, die jeweils für sich genommen bereits Einfluss auf die ökonomischen Auswirkungen der Pandemie haben, in ihrer Kombination jedoch unmöglich mit Sicherheit ex ante zu beurteilen sind. Im Folgenden wird daher von der Grundprämisse ausgegangen, dass es sich bei der 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 Rahmenbedingungen hinsichtlich Angebot (nur leicht steigende Fertigstellungszahlen) und Nachfrage (anhaltend hoher Zuzug nach Deutschland vor allem in die Städte und Verdichtungsräume) weiterhin bestehen bleiben.

### Entwicklung Mietausfälle und Mietstundungen

Aktuell sind nur leicht erhöhte Mietausfälle zu registrieren. Ursächlich sind hier u. a. die umfangreichen Zahlungen von staatlichen Transferleistungen. 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 eher rückläufig. 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 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 31. März 2021 hielt die LEG-Gruppe 144.519 Wohnungen und 1.341 Gewerbeeinheiten im Bestand (145.855 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				
<b>Buchwert zum 01.01.2021</b>	<b>14.582,7</b>	<b>6.262,9</b>	<b>4.808,4</b>	<b>2.802,2</b>	<b>231,9</b>	<b>280,1</b>	<b>165,2</b>	<b>32,1</b>
Zukäufe	49,4	43,2	4,8	0,0	-0,1	2,2	-0,7	0,0
Sonstige Zugänge	68,9	26,1	25,3	16,6	0,9	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-0,3	0,0	-0,1	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes	1,9	0,1	1,5	0,7	0,0	0,0	-0,5	0,0
Umgliederung	0,0	1,4	0,2	0,0	-1,4	0,0	0,0	-0,2
<b>Buchwert zum 31.03.2021</b>	<b>14.702,7</b>	<b>6.333,7</b>	<b>4.840,2</b>	<b>2.819,3</b>	<b>231,3</b>	<b>282,3</b>	<b>164,0</b>	<b>31,9</b>
Bewertungsergebnis zum 31.03.2021 (in Mio. €)	1,9							
hierauf entfallen auf per 31.03.2021 im Bestand befindliche Immobilien:	1,9							
hierauf entfallen auf bis 31.03.2021 abgegangene Immobilien:	0,0							

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. €								
<b>Buchwert zum 01.01.2020</b>	<b>12.031,1</b>	<b>5.126,8</b>	<b>3.923,0</b>	<b>2.390,2</b>	<b>225,9</b>	<b>219,4</b>	<b>113,3</b>	<b>32,5</b>
Erstanwendung IFRS 16	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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
<b>Buchwert zum 31.12.2020</b>	<b>14.582,7</b>	<b>6.262,9</b>	<b>4.808,4</b>	<b>2.802,2</b>	<b>231,9</b>	<b>280,1</b>	<b>165,2</b>	<b>32,1</b>
<b>Bewertungsergebnis zum 31.12.2020 (in Mio. €)</b>	<b>1.170,4</b>							
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 Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zuletzt zum 31. Dezember 2020. Zum 31. März 2021 wurde keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 verwiesen.

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte der LEG Immo beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Soweit notwendig, erfolgt eine Neubewertung des Immobilienbestandes. Die Ergebnisse dieser Prüfung erfordern zum 31. März 2021 keine Wertanpassung. Trotz der zum Stichtag bestehenden Covid-19-Pandemie können aktuell keine Auswirkungen am Markt beobachtet werden, welche die langfristige Werthaltigkeit des Immobilienbestands infrage stellen.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum 31. Dezember 2020:

T27

**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	232	DCF	0,50	7,40	27,00	4,46	7,37	15,47	0,16	257,60	5.480,52	1,0	2,6	8,5
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	-	-	-
<b>Gesamtportfolio (IAS 40)<sup>1</sup></b>	<b>14.555</b>	<b>DCF</b>	<b>0,32</b>	<b>6,86</b>	<b>27,00</b>	<b>4,46</b>	<b>17,34</b>	<b>89,27</b>	<b>0,06</b>	<b>280,14</b>	<b>5.480,52</b>	<b>1,0</b>	<b>3,2</b>	<b>9,0</b>

	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	2,5	6,5	9,0	2,8	7,1	9,5	0,8	1,4	1,9
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
<b>Gesamtportfolio (IAS 40)<sup>1</sup></b>	<b>2,5</b>	<b>4,5</b>	<b>9,0</b>	<b>1,9</b>	<b>5,7</b>	<b>12,0</b>	<b>0,7</b>	<b>1,3</b>	<b>1,9</b>

<sup>1</sup> 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.

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

## T28

**Nutzungsrechte Leasing**

in Mio. €	31.03.2021	31.12.2020
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	4,6	5,2
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	16,8	17,8
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,3	5,9
<b>Sachanlagen</b>	<b>27,7</b>	<b>28,9</b>
Nutzungsrechte Software	1,3	1,4
<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>1,3</b>	<b>1,4</b>

Unter den Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden zum 31. März 2021 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen von 29,0 Mio. Euro ausgewiesen. Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, dem Pkw-Leasing-Leasing, dem Wärmecontracting, der Mess- und Meldetechnik, den IT-Peripheriegeräten sowie der Software. Im Berichtszeitraum sind Nutzungsrechte in Höhe von 1,3 Mio. Euro zugegangen.

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:

## T29

**Finanzschulden**

in Mio. €	31.03.2021	31.12.2020
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	6.265,4	5.776,1
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	89,9	92,9
<b>Finanzschulden</b>	<b>6.355,3</b>	<b>5.869,0</b>

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

Im Konzernabschluss der LEG Immo werden zum 31. März 2021 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 6.265,4 Mio. Euro ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2021 erhöhte die Ausgabe einer Unternehmensanleihe mit einem IFRS-Buchwert in Höhe von 494,2 Mio. Euro die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 7,1 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 524,0 Mio. Euro) und einem Nominalwert von 400,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 389,4 Mio. Euro). Des Weiteren beinhalten die Finanzschulden vier Unternehmensanleihen mit einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 494,2 Mio. Euro), einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 496,5 Mio. Euro), einem Nominalwert von 300,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 296,6 Mio. Euro) und einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 498,5 Mio. Euro).

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 den Tilgungen sowie gegenläufig aus Vertragsabschlüssen von Leasingverhältnissen. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 3,4 Mio. Euro ergeben.

Die wesentlichen Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2020 sind die Ausgabe einer Unternehmensanleihe mit einem Nominal von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 494,2 Mio. Euro) sowie die Umgliederung der Wandelschuldverschreibung mit einem Nominal von 400,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 389,4 Mio. Euro) von der kurzen in die mittlere Restlaufzeit, da diese nicht mehr im Geld ist.

## T30

**Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung**

in Mio. €	Restlaufzeit			Summe
	< 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
31.03.2021	100,1	2.700,2	3.465,1	6.265,4
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:

## T31

**Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung**

in Mio. €	01.01.– 31.03.2021	01.01.– 31.03.2020
Nettokaltmieten	168,4	153,5
Ergebnis Betriebs- und Heizkosten	-0,7	-0,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-16,2	-12,9
Personalaufwand	-21,1	-17,7
Wertberichtigung Mietforderungen	-2,3	-2,3
Abschreibungen	-2,6	-2,5
Sonstiges	3,5	-0,8
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>129,0</b>	<b>116,5</b>
<b>Net Operating Income-Marge (in %)</b>	<b>76,6</b>	<b>75,9</b>
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,6	0,7
Abschreibungen	2,6	2,5
<b>Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>133,2</b>	<b>119,7</b>
<b>Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)</b>	<b>79,1</b>	<b>78,0</b>

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 12,5 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentliche Treiber der Entwicklung waren die um 14,9 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten sowie die Ausweitung der Mehrwertdienstleistungen um 4,3 Mio. Euro im Bereich Sonstiges. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 2,8% zulegen. Gegenläufig wirkten sich die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen um 3,3 Mio. Euro sowie der Anstieg der Personalaufwendungen um 3,4 Mio. Euro aus, der im Wesentlichen auf eine gestiegene Mitarbeiterzahl zurückzuführen ist.

Bei einer im Vergleich zur Mietentwicklung überproportionalen Entwicklung des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung konnte die Net Operating Income (NOI)-Marge gegenüber dem Vergleichszeitraum von 75,9% auf 76,6% gesteigert werden.



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

## T32

**Abschreibungsaufwand Leasing**

in Mio. €	01.01.– 31.03.2021	01.01.– 31.03.2020
Nutzungsrechte Gebäude	0,1	0,0
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	1,2	1,2
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,6	0,5
<b>Abschreibungsaufwand Leasing</b>	<b>1,9</b>	<b>1,7</b>

Im Berichtszeitraum sind im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen geringwertigen Vermögenswert von 0,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,1 Mio. Euro) enthalten.

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

## T33

**Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

in Mio. €	01.01.– 31.03.2021	01.01.– 31.03.2020
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	21,4	10,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-21,4	-10,6
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,3</b>

**Verwaltungs- und andere Aufwendungen**

## T34

**Verwaltungs- und andere Aufwendungen**

in Mio. €	01.01.– 31.03.2021	01.01.– 31.03.2020
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,7	-3,1
Personalaufwand	-6,5	-5,6
Bezogene Leistungen	-0,3	-0,5
Abschreibungen	-1,0	-1,1
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>-11,5</b>	<b>-10,3</b>
Abschreibungen	1,0	1,1
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	1,3	0,8
<b>Bereinigte Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>-9,3</b>	<b>-8,4</b>

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Kosten für Beratung. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind im Berichtszeitraum gegenüber dem Vergleichszeitraum um 0,9 Mio. Euro gestiegen.

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

## T35

**Abschreibungsaufwand Leasing**

in Mio. €	01.01.– 31.03.2021	01.01.– 31.03.2020
Nutzungsrechte Gebäude	0,5	0,5
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,1	0,1
Nutzungsrechte Software	0,1	0,1
<b>Abschreibungsaufwand Leasing</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>

## Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

T36

### Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-17,4	-16,4
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-4,1	-3,3
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	-0,1
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-2,2	-2,1
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-0,2	-0,3
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	0,0	0,0
Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasing	-0,5	-0,5
Übrige Zinsaufwendungen	-0,5	0,1
<b>Zinsaufwendungen</b>	<b>-24,9</b>	<b>-22,6</b>

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um 0,8 Mio. Euro auf 4,1 Mio. Euro. Wesentlicher Treiber dieses Anstiegs ist die im zweiten Quartal 2020 ausgegebene Wandelschuldverschreibung mit einem Nominal von 550,0 Mio. Euro.

## Ertragsteuern

T37

### Steuern vom Einkommen und Ertrag

in Mio. €	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
Laufende Ertragsteuern	-1,7	-1,1
Latente Steuern	-17,6	-17,9
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>-19,3</b>	<b>-19,0</b>

Zum 31. März 2021 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 18,5% gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 21,7%).

## Ergebnis je Aktie

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

### Ergebnis je Aktie gemäß IAS 33

T38

#### Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	123,7	65,7
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	72.095.943	69.009.836
<b>Ergebnis je Aktie unverwässert in €</b>	<b>1,72</b>	<b>0,95</b>

T39

#### Ergebnis je Aktie – verwässert

in Mio. €	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	123,7	65,7
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern	1,2	0,7
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihe nach Steuern	-48,0	0,3
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	0,0	-0,2
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	76,9	66,5
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	72.095.943	69.009.836
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihe	6.985.219	3.411.377
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	79.081.162	72.421.213
Zwischenergebnis in €	0,97	0,92
<b>Ergebnis je Aktie verwässert in €</b>	<b>0,97</b>	<b>0,92</b>

Per 31. März 2021 hat die LEG Immo Wandelschuldverschreibungen ausstehend, welche die Inhaber der Anleihen zum Tausch gegen bis zu 7,0 Mio. 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.

Die LEG-Gruppe wird nach folgenden Kennzahlen gesteuert:

### FFO

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

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

T40

### Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
Nettokalnmieten	168,4	153,5
Ergebnis aus Betriebskosten	-0,7	-0,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-16,2	-12,9
Personal	-21,1	-17,7
Wertberichtigungen Mietforderungen	-2,3	-2,3
Sonstiges	3,5	-0,8
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,6	0,7
<b>Laufendes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>133,2</b>	<b>119,7</b>
<b>Laufendes Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>2,1</b>	<b>2,4</b>
Personal	-6,5	-5,6
Sachaufwand	-4,1	-3,6
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	1,3	0,8
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0
<b>Laufende Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>-9,3</b>	<b>-8,4</b>
Andere Erträge	0,0	-
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>126,0</b>	<b>113,7</b>
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-20,5	-19,0
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	-1,4	-0,8
<b>FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>104,1</b>	<b>93,9</b>
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	0,0	0,1
<b>FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>104,1</b>	<b>94,0</b>
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien</b>	<b>72.095.943</b>	<b>69.009.836</b>
<b>FFO I pro Aktie</b>	<b>1,44</b>	<b>1,36</b>
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-0,3
<b>FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)</b>	<b>103,8</b>	<b>93,5</b>
CAPEX	-69,8	-54,7
<b>Capex-adjustierter FFO I (AFFO)</b>	<b>34,3</b>	<b>39,3</b>

**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 31. März 2021 einen EPRA NTA in Höhe von 8.942,4 Mio. Euro bzw. 124,03 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. Zum 31. März 2021 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

T41

**EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV**

Mio. Euro	31.03.2021			31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>7.502,1</b>	<b>7.502,1</b>	<b>7.502,1</b>	<b>7.365,6</b>	<b>7.365,6</b>	<b>7.365,6</b>
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	27,5	27,5	27,5	464,3	464,3	464,3
<b>Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert</b>	<b>7.529,6</b>	<b>7.529,6</b>	<b>7.529,6</b>	<b>7.829,9</b>	<b>7.829,9</b>	<b>7.829,9</b>
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	1.449,0	1.436,0	-	1.431,3	1.417,4	-
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	79,7	79,7	-	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	-	-	-378,0	-	-	-443,0
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	69,8	-	-	87,2
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	-	-	-	-	-	-
Geschätzte Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	1.432,5	-	-	1.421,7	-	-
<b>NAV</b>	<b>10.434,9</b>	<b>8.942,4</b>	<b>7.121,8</b>	<b>10.729,7</b>	<b>9.247,6</b>	<b>7.374,5</b>
<b>Verwässerte Anzahl Stammaktien</b>	<b>72.095.943</b>	<b>72.095.943</b>	<b>72.095.943</b>	<b>75.534.292</b>	<b>75.534.292</b>	<b>75.534.292</b>
<b>NAV pro Aktie</b>	<b>144,74</b>	<b>124,03</b>	<b>98,78</b>	<b>142,05</b>	<b>122,43</b>	<b>97,63</b>

<sup>1</sup> Die Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten führt zu einem NTA in Höhe von 10.360,4 Mio. Euro bzw. 143,70 Euro pro Aktie.

### Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2020 durch Auszahlungen für Investitionen leicht erhöht, wodurch sich zum Zwischenberichtstichtag ein leicht gestiegenes Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 37,7% ergeben hat (31. Dezember 2020: 37,6%).

T42

#### LTV

in Mio. €	31.03.2021	31.12.2020
Finanzschulden	6.355,3	5.869,0
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	28,5	30,8
Abzüglich flüssige Mittel	773,5	335,4
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>5.553,3</b>	<b>5.502,8</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14.702,7	14.582,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,5	21,6
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	39,0	43,3
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>14.742,2</b>	<b>14.647,6</b>
<b>Loan to Value Ratio (LTV) in %</b>	<b>37,7</b>	<b>37,6</b>

## 9. Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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

## T43

## Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2021

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.03.2021	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.03.2021
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
<b>Aktiva</b>					
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>21,1</b>				<b>21,1</b>
Derivate im Hedge Accounting	-				-
AC	7,3	7,3			7,3
FVtPL	13,8		13,8		13,8
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>78,2</b>				<b>78,2</b>
AC	62,2	62,2			62,2
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	16,0				16,0
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>773,5</b>				<b>773,5</b>
AC	773,5	773,5			773,5
<b>Summe</b>	<b>872,8</b>	<b>843,0</b>	<b>13,8</b>		<b>872,8</b>
<b>Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9</b>					
AC	843,0	843,0			843,0
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 31.03.2021	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.03.2021
		(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
<b>Passiva</b>					
<b>Finanzschulden</b>	<b>- 6.355,3</b>				<b>- 6.643,5</b>
FLAC	- 6.265,4	- 6.265,4			- 6.643,5
Schulden aus Leasingfinanzierung	- 89,9			- 89,9	
<b>Sonstige Schulden</b>	<b>- 393,7</b>				<b>- 393,7</b>
FLAC	- 144,9	- 106,9			- 144,9
Derivate HFT	- 79,0		- 79,0		- 79,0
Derivate im Hedge Accounting	- 39,1				- 39,1
Sonstige nicht finanzielle Schulden	- 130,7				- 130,7
<b>Summe</b>	<b>- 6.749,0</b>	<b>- 6.372,3</b>	<b>- 79,0</b>	<b>- 89,9</b>	<b>- 7.037,2</b>
<b>Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9</b>					
FLAC	- 6.410,3	- 6.372,3			- 6.788,4
Derivate HFT	- 79,0		- 79,0		- 79,0

T44

## 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		
<b>Aktiva</b>					
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>15,1</b>				<b>15,1</b>
Derivate im Hedge Accounting	-				-
AC	1,3	1,3			1,3
FVtPL	13,8		13,8		13,8
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>64,6</b>				<b>64,6</b>
AC	57,6	57,6			57,6
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	7,0				7,0
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>335,4</b>				<b>335,4</b>
AC	335,4	335,4			335,4
<b>Summe</b>	<b>415,1</b>	<b>394,3</b>	<b>13,8</b>		<b>415,1</b>
<b>Davon nach Bewertungs-kategorien des IFRS 9</b>					
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		
<b>Passiva</b>					
<b>Finanzschulden</b>	<b>- 5.869,0</b>				<b>- 6.241,8</b>
FLAC	- 5.776,1	- 5.776,1			- 6.241,8
Schulden aus Leasingfinanzierung	- 92,9			- 92,9	
<b>Sonstige Schulden</b>	<b>- 455,8</b>				<b>- 455,8</b>
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
<b>Summe</b>	<b>- 6.324,8</b>	<b>- 5.942,2</b>	<b>- 127,0</b>	<b>- 92,9</b>	<b>- 6.697,6</b>
<b>Davon nach Bewertungs-kategorien des IFRS 9</b>					
FLAC	- 5.942,2	- 5.942,2			- 6.407,9
Derivate HFT	- 127,0		- 127,0		- 127,0



Zum 31. März 2021 beträgt der Fair Value der Kleinstbeteiligungen 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 31. März 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 12,51 Mio. Euro und bei minus 50 Basispunkten eine Erhöhung des Fair Values auf 15,51 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 31. März 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 31. März 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.

## 13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Zwischenbilanzstichtag am 31. März 2021 haben sich keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 11. Mai 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 in der Quartalsmitteilung der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der LEG-Gruppe so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der LEG-Gruppe beschrieben sind.“

Düsseldorf, den 11. Mai 2021

LEG Immobilien SE, Düsseldorf  
Der Vorstand

Lars von Lackum  
(CEO)

Susanne Schröter-Crossan  
(CFO)

Dr. Volker Wiegel  
(COO)

## Finanzkalender

T45

### LEG-Finanzkalender 2021

Ordentliche Hauptversammlung (virtuell)	27. Mai
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2021	10. August
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 31. März 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](mailto:ir@leg-se.com)  
[www.leg-se.com](http://www.leg-se.com)