



**WE
FOCUS.**

**WE
GROW.**



KENNZAHLEN 2016

T1 – Kennzahlen

		Q2 2016	Q2 2015	+/- %/bp	01.01. – 30.06.2016	01.01. – 30.06.2015	+/- %/bp
ERTRAGSLAGE							
Netto-Kaltniete	Mio. €	130,8	107,5	21,7	249,4	214,8	16,1
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	101,8	78,3	30,0	190,4	159,1	19,7
EBITDA	Mio. €	92,1	70,5	30,6	141,8	145,3	-2,4
EBITDA bereinigt	Mio. €	96,4	72,5	33,0	180,5	147,4	22,5
EBT	Mio. €	50,4	16,2	211,1	50,6	-5,2	-
Periodenergebnis	Mio. €	35,6	20,1	77,1	23,5	-10,3	-
FFO I	Mio. €	75,0	50,0	50,0	137,6	101,4	35,7
FFO I pro Aktie	€	1,19	0,87	36,8	2,19	1,78	23,0
FFO II	Mio. €	75,7	49,9	51,7	138,2	102,6	34,7
FFO II pro Aktie	€	1,20	0,87	37,9	2,20	1,80	22,2
AFFO	Mio. €	58,7	39,8	47,5	108,6	85,4	27,2
AFFO pro Aktie	€	0,93	0,70	32,9	1,73	1,50	15,3

		30.06.2016	30.06.2015	+/- %/bp
PORTFOLIO				
Wohneinheiten		129.626	107.347	20,8
Ist-Miete	€/qm	5,23	5,16	1,4
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	5,29	5,20	2,4
EPRA-Leerstandsquote	%	3,4	3,3	10 bp
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	2,8	3,2	-40 bp

		30.06.2016	31.12.2015	+/- %/bp
BILANZ				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio. €	7.430,7	6.398,5	16,1
Liquide Mittel	Mio. €	165,3	252,8	-34,6
Eigenkapital	Mio. €	2.900,0	2.985,0	-2,8
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	3.761,2	3.241,6	16,0
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	383,5	496,0	-22,7
LTV	%	49,9	44,2	570 bp
Eigenkapitalquote	%	36,7	41,5	-480 bp
EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	4.021,3	4.027,1	-0,1
EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	58,73	59,31	-1,0

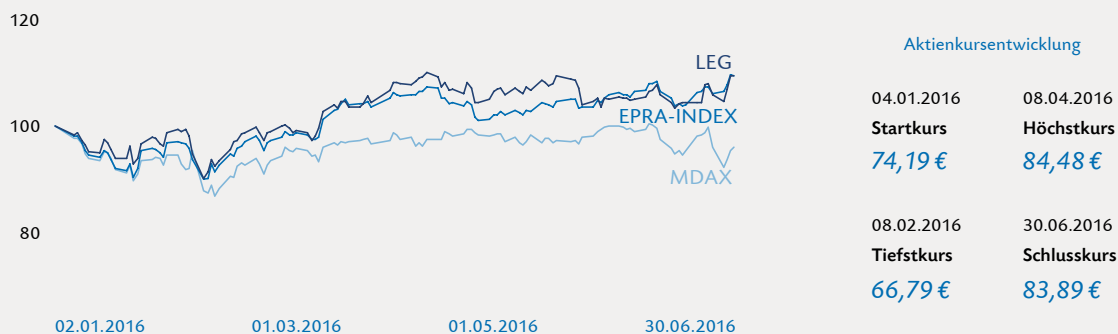
bp = Basispunkte

INHALT

<hr/> AN DIE AKTIONÄRE S. 3	Aktie	S. 3
	Portfolio	S. 4
<hr/> KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT S. 9	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	S. 10
	Nachtragsbericht	S. 22
	Risiko- und Chancenbericht	S. 22
	Prognosebericht	S. 22
<hr/> KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS S. 23	Konzernbilanz	S. 24
	Konzerngesamtergebnisrechnung	S. 25
	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	S. 26
	Konzernkapitalflussrechnung	S. 27
	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben	S. 28
	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	S. 39
<hr/> WEITERE INFORMATIONEN S. 40	Tabellen- und Grafikverzeichnis	S. 41
	Finanzkalender 2016 Kontakt & Impressum	S. 42

AKTIE

G1 – Aktienkursentwicklung



Aktienkurs H1 2016 auf 100 indiziert

Deutsche Wohnaktien können im volatilen Markt weiter zulegen

Die Entwicklung am deutschen Aktienmarkt stand im zweiten Quartal 2016 stark unter dem Einfluss des überraschenden Ausgangs des Brexit-Referendums. So beendete der DAX® den Drei-Monats-Zeitraum mit einem Minus von 2,9% bei 9.680 Punkten. Insbesondere finanz- und exportorientierte Werte hatten nach dem Brexit-Votum stark nachgegeben. Anleger flüchteten verstärkt in defensive Anlagen wie Gold oder deutsche Staatsanleihen. Aufgrund der starken Nachfrage wurde die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihen erstmals in den negativen Bereich gedrückt und erreichte zum Quartalsstichtag mit -0,13% ihren vorläufigen Tiefpunkt. Bei den Aktien entstand im Gegenzug ein hoher Verkaufsdruck.

Die defensiven deutschen Immobilientitel zeigten sich hingegen insgesamt weiterhin sehr robust. Die LEG-Aktie erzielte im zweiten Quartal 2016 inklusive der gezahlten Dividende eine Gesamtperformance von 4,0%.

LEG-Aktie mit 15,3% Dividendenerhöhung

Die LEG-Hauptversammlung stimmte am 19. Mai 2016 dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zu, für das Geschäftsjahr 2015 eine Dividende

von 2,26 Euro je Aktie auszuschütten. Dies entspricht einem Anstieg von 15,3% gegenüber dem Vorjahr.

Aktuelle Informationen im Internet

Unter www.leg.ag stehen im Kapitel Investor Relations/Aktie aktuelle Informationen zur Kursentwicklung, zur Aktionärsstruktur sowie zu Analystenempfehlungen und Kurszielen zur Verfügung.

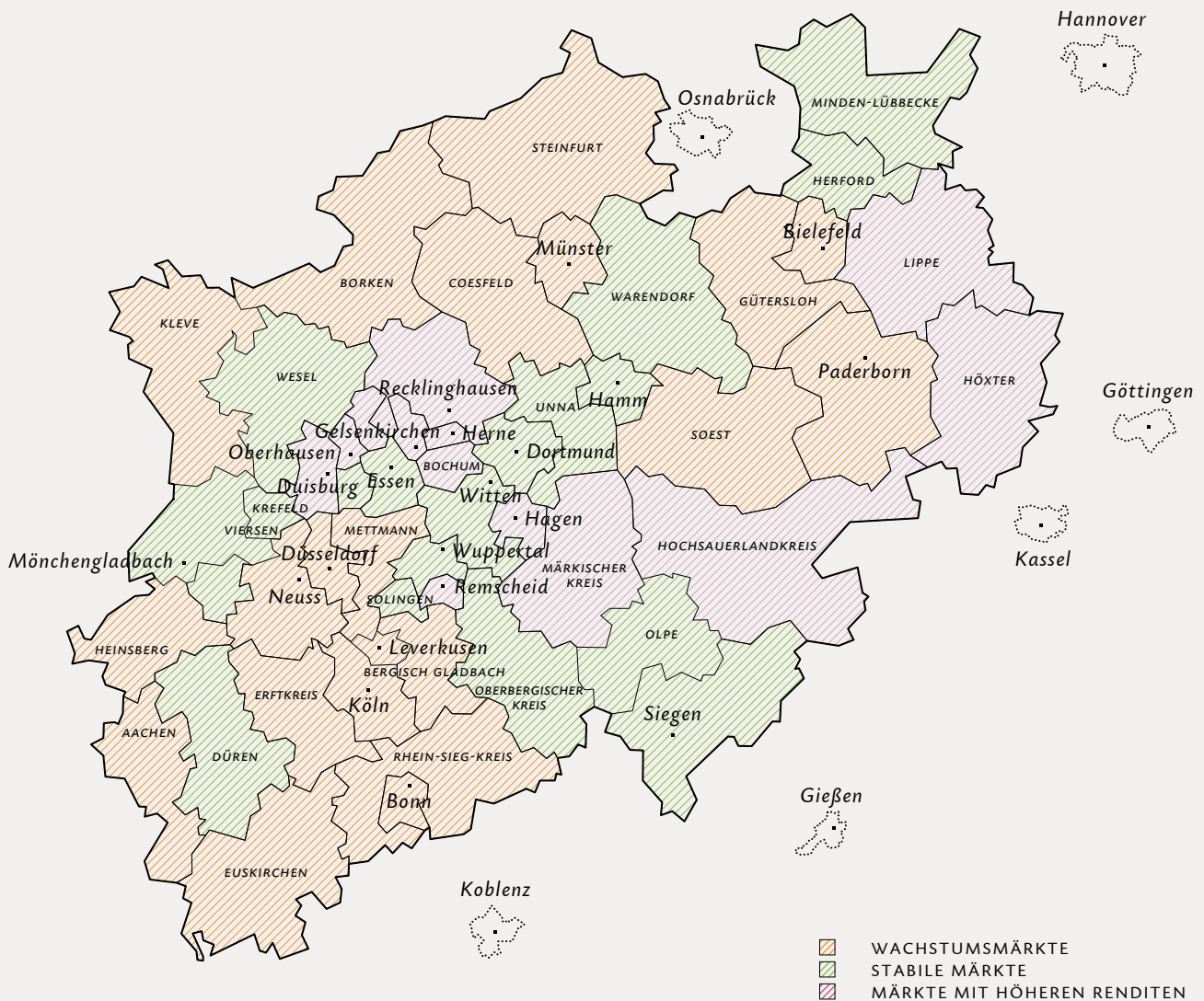
T2 – Kennzahlen der Aktie

Börsenkürzel/ISIN	LEG/DE000LEG1110
Anzahl der Aktien (30. Juni 2016)	63.188.185
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	MDAX, FTSE EPRA / NAREIT, GPR Indizes, Stoxx Europe 600
Marktkapitalisierung (30. Juni 2016)	5.300,86 Mio. €
Streubesitz (30. Juni 2016)	100%
Gewichtung im MDAX (30. Juni 2016)	3,42%
Gewichtung im EPRA Europe (30. Juni 2016)	2,70%
Durchschnittliches Tages-Handelsvolumen (H1-2016)	153.187 Stück

PORTFOLIO

Das Portfolio der LEG Immobilien AG umfasste zum 30. Juni 2016 129.626 Wohneinheiten, 1.151 Gewerbeeinheiten sowie 31.994 Garagen und Stellplätze. Die Bestände verteilen sich auf rund 170 Standorte in Nordrhein-Westfalen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 64 qm mit drei Zimmern. Die im Durchschnitt sieben Wohneinheiten umfassenden Gebäude erstrecken sich über drei Geschosse.

Die LEG in Nordrhein-Westfalen nach Marktsegmenten



Portfoliosegmentierung

Das LEG-Portfolio wird mithilfe eines Scoringsystems in drei Marktcluster aufgeteilt: **Wachstumsmärkte**, **Stabile Märkte** und **Märkte mit höheren Renditen**. Für die Darstellung der Indikatoren des Scoringsystems wird auf den Geschäftsbericht 2015 verwiesen.

Performance des LEG-Portfolios

Operative Entwicklung (Mieten, Leerstandsquote)

Im zweiten Quartal 2016 konnte der LEG-Bestand durch zwei Ankäufe mit insgesamt 14.661 Wohneinheiten erhöht werden. 454 Wohneinheiten wurden aus strategischen Gründen veräußert. Durch weitere Veränderungen ergab sich zum 30. Juni 2016 ein Gesamtbestand von 129.626 Wohneinheiten, 1.151 Gewerbeeinheiten sowie 31.994 Garagen und Stellplätzen.

Das organische Mietwachstum hat sich weiter fortgesetzt. Auf vergleichbarer Fläche (ohne Neuvermietung) konnte die Miete pro qm um 2,4 % gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Die monatliche Ist-Miete pro qm erreichte zum 30. Juni 2016 durchschnittlich 5,29 Euro.

Im frei finanzierten Wohnungsbestand konnte im ersten Halbjahr 2016 ein Mietwachstum von 3,4 % auf 5,61 Euro je qm (like-for-like) erzielt werden. Den größten Anstieg verzeichneten die Wachstumsmärkte mit einem Plus von 3,6 % auf 6,37 Euro je qm (like-for-like). Auch in den stabilen Märkten entwickelte sich die Miete mit einem Zuwachs von 3,3 % auf 5,21 Euro je qm (like-for-like) weiterhin dynamisch. In den Märkten mit höheren Renditen stiegen die Mieten im Vergleich zum 30. Juni 2016 um 2,8 % auf 5,10 Euro je qm (like-for-like).

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen lag die durchschnittlich erzielte Miete per 30. Juni 2016 bei 4,69 Euro je qm (like-for-like) und damit 0,5 % über dem Stichtagswert des Vorjahres.

Zum 30. Juni 2016 beträgt die Vermietungsquote 97,2 % (like-for-like) und konnte somit gegenüber dem Vorjahr (96,8 % like-for-like) weiter verbessert werden. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen beläuft sich auf 3.039 Einheiten (like-for-like) bzw. unter Berücksichtigung der Akquisitionen auf 4.415 Einheiten (absolut). Die LEG-Bestände in den Wachstumsmärkten waren zum 30. Juni 2016 zu 98,6 % (like-for-like) vermietet. In den stabilen Märkten konnte die Vermietungsquote um 60 Basispunkte auf 97,0 % (like-for-like) erhöht werden. Die Märkte mit höheren Renditen wiesen eine Vermietungsquote von 95,0 % (like-for-like) auf.

An die Aktionäre
PORTFOLIO

T3 – Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	30.06.2016				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %
WACHSTUMSMÄRKTE	38.702	29,9	2.562.229	5,83	1,5
Kreis Mettmann	8.451	6,5	587.865	5,97	1,4
Münster	6.076	4,7	403.461	6,26	0,6
Düsseldorf	3.496	2,7	226.661	6,43	0,9
Sonstige Standorte	20.679	16,0	1.344.243	5,53	1,9
STABILE MÄRKTE	47.551	36,7	3.057.995	4,98	3,4
Dortmund	13.165	10,2	862.697	4,82	1,9
Mönchengladbach	6.423	5,0	406.666	5,15	2,1
Hamm	4.000	3,1	241.862	4,83	1,9
Sonstige Standorte	23.963	18,5	1.546.770	5,06	4,9
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	41.478	32,0	2.540.657	4,90	5,8
Kreis Recklinghausen	11.071	8,5	696.667	4,92	6,9
Duisburg	7.058	5,4	438.194	5,09	4,2
Märkischer Kreis	4.838	3,7	297.710	4,69	3,4
Sonstige Standorte	18.511	14,3	1.108.087	4,87	6,3
AUSSERHALB VON NRW	1.895	1,5	127.329	5,55	2,3
GESAMT	129.626	100,0	8.288.211	5,23	3,4

T4 – Performance des LEG-Portfolios

	Wachstumsmärkte			Stabile Märkte		
	30.06.2016	31.03.2016	30.06.2015	30.06.2016	31.03.2016	30.06.2015
Wohnungen preisgebunden						
Anzahl	13.137	12.922	13.038	15.038	14.301	14.423
Fläche qm	926.488	909.396	916.917	1.018.595	968.012	979.770
Ist-Miete €/qm	4,93	4,95	4,94	4,59	4,61	4,56
EPRA-Leerstandsquote %	0,9	0,9	1,2	2,9	2,8	3,4
Wohnungen frei finanziert						
Anzahl	25.565	25.310	24.516	32.513	29.764	24.898
Fläche qm	1.635.741	1.617.189	1.565.194	2.039.400	1.863.691	1.542.610
Ist-Miete €/qm	6,34	6,29	6,16	5,18	5,18	5,05
EPRA-Leerstandsquote %	1,7	1,6	1,9	3,7	3,6	3,8
Wohnungen gesamt						
Anzahl	38.702	38.232	37.554	47.551	44.065	39.321
Fläche qm	2.562.229	2.526.585	2.482.112	3.057.995	2.831.703	2.522.380
Ist-Miete €/qm	5,83	5,80	5,70	4,98	4,98	4,86
EPRA-Leerstandsquote %	1,5	1,4	1,7	3,4	3,3	3,6
Gewerbe gesamt						
Anzahl						
Fläche qm						
Garagen und Stellplätze gesamt						
Anzahl						
Sonstiges gesamt						
Anzahl						

An die Aktionäre
PORTFOLIO

30.06.2015							Veränderung (Basispunkte) Leerstandsquote like-for-like
Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %	Veränderung Ist-Miete in % like-for-like		
33.574	31,3	2.224.272	5,79	1,5	2,5		-20
8.242	7,7	571.051	5,78	1,7	3,4		-30
6.078	5,7	403.626	6,12	0,3	2,3		30
3.511	3,3	227.592	6,24	1,3	2,9		-30
15.743	14,7	1.022.004	5,55	2,0	2,1		-20
42.638	39,7	2.730.407	4,89	3,7	2,3		-60
12.547	11,7	820.747	4,78	2,2	1,3		-40
6.049	5,6	383.259	4,90	3,1	4,6		-130
3.974	3,7	239.782	4,70	1,9	2,9		-10
20.068	18,7	1.286.618	4,99	5,1	2,2		-60
29.678	27,6	1.833.441	4,78	5,3	2,1		-40
6.555	6,1	408.695	4,82	7,2	1,1		-50
5.894	5,5	365.828	5,01	5,0	2,6		-80
4.679	4,4	287.067	4,58	2,9	3,4		40
12.550	11,7	771.852	4,72	5,3	1,9		-50
1.457	1,4	96.230	5,43	1,5	3,1		80
107.347	100,0	6.884.350	5,16	3,3	2,4		-40

	Märkte mit höheren Renditen			Außerhalb von NRW			Gesamt		
	30.06.2016	31.03.2016	30.06.2015	30.06.2016	31.03.2016	30.06.2015	30.06.2016	31.03.2016	30.06.2015
	8.504	7.769	7.331	124	108	108	36.803	35.100	34.900
qm	563.854	513.418	484.132	9.894	8.824	8.824	2.518.832	2.399.651	2.389.644
€/qm	4,34	4,34	4,33	4,50	4,37	4,37	4,66	4,69	4,66
%	5,2	5,1	5,8	1,6	1,8	0,8	2,6	2,5	2,9
	32.974	23.896	21.684	1.771	1.349	1.349	92.823	80.319	72.447
qm	1.976.803	1.432.875	1.299.497	117.434	87.405	87.405	5.769.379	5.001.160	4.494.706
€/qm	5,06	5,03	4,97	5,64	5,67	5,54	5,49	5,51	5,43
%	5,9	5,0	5,5	2,4	2,2	1,6	3,7	3,2	3,4
	41.478	31.665	29.015	1.895	1.457	1.457	129.626	115.419	107.347
qm	2.540.657	1.946.293	1.783.629	127.329	96.230	96.230	8.288.211	7.400.811	6.884.350
€/qm	4,90	4,85	4,80	5,55	5,55	5,43	5,23	5,24	5,16
%	5,8	5,0	5,6	2,3	2,1	1,5	3,4	3,0	3,3
							1.151	1.090	1.059
qm							192.642	187.103	185.248
							31.994	28.462	26.648
							1.814	1.657	1.307

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten liegt bei 7,1% (Mietmultiplikator 14,1x). Die Bewertung des Wohnportfolios entspricht einer anfänglichen Nettomietrendite gemäß EPRA-Definition (Net Initial Yield) von 5,6 %.

Investitionstätigkeit

Für Instandhaltungen sowie für wertsteigernde, aktivierbare Investitionen sind im ersten Halbjahr 57,8 Mio. Euro aufgewendet worden (Vorjahreszeitraum 38,8 Mio. Euro). Dies entspricht Investitionen von 7,2 Euro pro qm gegenüber 5,5 Euro pro qm im Vergleichszeitraum. Von den Gesamtaufwendungen in den Monaten Januar bis Juni 2016 entfallen 29,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 16,0 Mio. Euro) auf aktivierbare Maßnahmen (Capex) und 28,8 Mio. Euro auf aufwandsbezogene Instandhaltungsmaßnahmen (Vorjahreszeitraum 22,8 Mio. Euro). Die Aktivierungsquote erreicht im ersten Halbjahr 2016 50,2% (Vorjahreszeitraum 41,2%).

T5 – Marktsegmente

	Wohn- einheiten	Vermögens- wert Wohnen Mio. € ¹	Anteil am Vermögens- wert Wohnen %	Wert/qm (€)	Multiplikator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögens- wert Gewerbe u. a. Mio. € ²	Gesamt- vermögens- wert Mio. €
WACHSTUMSMÄRKTE	38.702	2.586	36	1.201	17,0x	159	2.745
Kreis Mettmann	8.451	637	9	1.085	15,3x	65	703
Münster	6.076	565	8	1.402	18,6x	37	602
Düsseldorf	3.496	311	4	1.398	18,1x	19	330
Sonstige Standorte	20.679	1.072	15	1.140	16,9x	38	1.110
STABILE MÄRKTE	47.551	2.572	36	773	13,1x	98	2.670
Dortmund	13.165	677	10	782	13,7x	37	714
Mönchengladbach	6.423	313	4	765	12,5x	9	323
Hamm	4.000	162	2	673	11,6x	3	165
Sonstige Standorte	23.963	1.420	20	784	13,2x	49	1.469
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	41.478	1.818	26	689	12,4x	63	1.881
Kreis Recklinghausen	11.071	504	7	769	13,8x	22	526
Duisburg	7.058	311	4	706	11,9x	11	322
Märkischer Kreis	4.838	178	3	597	11,0x	2	180
Sonstige Standorte	18.511	826	12	662	12,1x	28	854
NRW-PORTFOLIO	127.731	6.976	98	859	14,1x	320	7.296
Portfolio außerhalb NRW	1.895	123	2	959	14,4x	1	124
GESAMTPORTFOLIO	129.626	7.098	100	861	14,1x	322	7.420
Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien							14
Erbbaurechte + unbebaute Flächen							32
Vorräte (IAS 2)							3
Finance Lease (außerhalb der Immobilienbewertung)							3
Konsolidierungseffekte (außerhalb der Immobilienbewertung)							3
GESAMTBILANZ³							7.476

¹ Davon ausgenommen sind 323 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 330 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 330 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 323 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze sowie eigengenutzte Immobilien.

³ Darin sind für zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte enthalten: 4,9 Mio. Euro.

KONZERN- ZWISCHENLAGE- BERICHT

ANALYSE DER
VERMÖGENS-, FINANZ-
UND ERTRAGSLAGE

S. 10

NACHTRAGSBERICHT

S. 22

RISIKO- UND
CHANCENBERICHT

S. 22

PROGNOSEBERICHT

S. 22

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das Glossar des Geschäftsberichts 2015 verwiesen.

Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Berichtszeitraum (1. Januar bis 30. Juni 2016) und den Vergleichszeitraum (1. Januar bis 30. Juni 2015) in einer verkürzten Form stellt sich wie folgt dar:

T6 – Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. €	Q2 2016	Q2 2015	01.01. – 30.06.2016	01.01. – 30.06.2015
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	101,8	78,3	190,4	159,1
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,2	-0,1	0,1	1,2
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-	1,0	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,7	0,7	-1,3	0,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	-0,1	0,2	1,2	0,1
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-11,6	-10,9	-54,6	-19,8
Andere Erträge	0,1	0,2	0,2	0,4
OPERATIVES ERGEBNIS	89,7	68,4	137,0	141,0
Zinserträge	0,0	0,1	0,0	0,5
Zinsaufwendungen	-31,0	-69,0	-61,1	-113,2
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	1,4	0,3	3,0	2,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	-	0,3	-
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-9,7	16,4	-28,6	-36,3
FINANZERGEBNIS	-39,3	-52,2	-86,4	-146,2
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	50,4	16,2	50,6	-5,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-14,8	3,9	-27,1	-5,1
PERIODENERGEBNIS	35,6	20,1	23,5	-10,3

Das operative Ergebnis beträgt im Berichtszeitraum 137,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 141,0 Mio. Euro). Der Vollzug des Erwerbs eines Immobilienportfolios mit 13.570 Einheiten zum 1. April 2016 trug im zweiten Quartal maßgeblich zu einem signifikanten Anstieg des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung um 31,3 Mio. Euro bei. Der Anstieg der ausgewiesenen Verwaltungsaufwendungen ist vor allem auf Einmaleffekte in Verbindung mit Ankäufen zurückzuführen. Infolge der erfolgreichen Umsetzung von Effizienzsteigerungsmaßnahmen konnten die fortlaufenden Verwaltungsaufwendungen gegenüber dem Vergleichszeitraum um 1,2 Mio. Euro auf 15,5 Mio. Euro gesenkt werden.

Verkäufe von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zur Portfoliobereinigung hatten im Berichtszeitraum keine wesentliche Auswirkung auf die Ertragslage (Veräußerungsergebnis: 0,1 Mio. Euro).

Im Zuge der Vertragsverhandlungen über den Verkauf eines Wohnungsportfolios wurde bereits im ersten Quartal ein Ertrag aus der Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 1,0 Mio. Euro erfasst.

Sowohl im Berichts- als auch im Vergleichszeitraum wurden Darlehen vorzeitig abgelöst, um das attraktive Finanzierungsumfeld zu nutzen. Die hierdurch verursachten zusätzlichen Zinsaufwendungen in Form von Ablösegebühren für fixe und variable Darlehen sowie zusätzlicher Darlehensamortisation lagen im Berichtszeitraum mit rund 5 Mio. Euro deutlich unter dem Wert im Vergleichszeitraum mit rund 50 Mio. Euro.

Trotz eines größeren Darlehensvolumens infolge des Portfoliowachstums konnte der zahlungswirksame Zinsaufwand im Berichtszeitraum um 4,6 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum reduziert werden. Der wesentliche Treiber dafür waren die durchgeführten Refinanzierungen.

Weiterhin tragen ein positiveres Ergebnis aus der Bewertung der Derivate der Wandelanleihe (+14,6 Mio. Euro) sowie gegenläufig aufgrund der Entwicklung des Zinsniveaus stärker gesunkene negative Marktwerte der erfolgswirksam zu bewertenden Zinssicherungsgeschäfte (22,3 Mio. Euro) zur Verbesserung des Finanzergebnisses um 59,8 Mio. Euro bei.

Das deutlich gestiegene Konzernvorsteuerergebnis trägt maßgeblich zum Anstieg der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag bei.

Das Periodenergebnis steigt somit von –10,3 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 23,5 Mio. Euro im Berichtszeitraum.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T7 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	Q2 2016	Q2 2015	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015
Nettokaltmieten	130,8	107,5	249,4	214,8
Ergebnis Betriebskosten / Heizkosten	–0,1	–0,3	–1,5	–1,8
Instandhaltungsaufwand	–15,9	–12,9	–28,8	–22,8
Personalaufwand	–9,4	–9,4	–19,6	–18,8
Wertberichtigung Mietforderungen	–1,5	–1,6	–3,2	–3,4
Abschreibungen	–1,1	–1,0	–2,5	–2,2
Sonstiges	–1,0	–4,0	–3,4	–6,7
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	101,8	78,3	190,4	159,1
NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	77,8	72,8	76,3	74,1
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,4	1,0	0,6	1,2
Abschreibungen	1,1	1,0	2,5	2,2
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	103,3	80,3	193,5	162,5
BEREINIGTE NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	79,0	74,7	77,6	75,7

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 31,3 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 34,6 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten, was einem Anstieg von 16,1 % entspricht. Die Miete auf vergleichbarer Fläche pro qm konnte im Berichtszeitraum um 2,4 % im Jahresvergleich zulegen. Das zum 1. Januar 2016 neu aufgenommene Geschäft aus Energiedienstleistungen leistete einen leicht positiven Ergebnisbeitrag. Ein gegenläufiger Effekt resultierte aus um 6,0 Mio. Euro gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen.

Die vermietungsbezogenen Personalaufwendungen entwickelten sich mit einem Zuwachs von

4,3 % im Jahresvergleich auf 19,6 Mio. Euro dabei deutlich unterproportional zur Nettokaltmiete. Adjustiert um einmalige Projektkosten liegt die bereinigte NOI-Marge von 77,6 % trotz höherer Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen deutlich über dem Vorjahreswert (75,7 %) und spiegelt unter anderem die erfolgreiche Hebung von Skaleneffekten infolge der Akquisitionen in den LEG-Kernmärkten wider.

Die EPRA-Leerstandsquote, welche die durch Leerstand entgangenen Mieterlöse in Relation zu den potenziellen Mieterlösen bei Vollvermietung setzt, konnte auf vergleichbarer Basis von 3,2 % zum 30. Juni 2015 auf 2,8 % zum 30. Juni 2016 gesenkt werden.

T8 – EPRA-Leerstandsquote

Mio. €	30.06.2016	30.06.2015
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	12,3	13,6
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	17,8	14,0
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	432,2	422,0
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	520,3	425,9
EPRA-LEERSTANDSQOTE – LIKE-FOR-LIKE (IN %)	2,8	3,2
EPRA-LEERSTANDSQOTE – GESAMT (IN %)	3,4	3,3

Maßnahmen zur Neuvermietung leerstehender Wohnungen sowie die planmäßige Umsetzung von Großprojekten bildeten im zweiten Quartal 2016 einen wesentlichen Schwerpunkt der Inves-

tionstätigkeit. Diese trugen wesentlich zum Anstieg der Gesamtinvestitionen um 19,0 Mio. Euro oder rund 1,7 Euro je qm bei.

T9 – Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands

Mio. €	Q2 2016	Q2 2015	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	15,9	12,9	28,8	22,8
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16,3	10,2	29,0	16,0
GESAMTINVESTITION	32,2	23,1	57,8	38,8
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	8,50	7,00	8,02	7,03
DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONEN (€ JE QM)	3,8	3,3	7,2	5,5

Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres wird saisonbedingt mit einem weiteren deutlichen Anstieg der Investitionen insbesondere bei Großprojekten gerechnet.

Von den Gesamtinvestitionen entfielen 3,9 Mio. Euro auf seit Ende des Vergleichszeitraums neu erworbene Bestände.

Die Einhaltung der Sozialchartavorgaben bezüglich des Mindestinvestitionsvolumens ist sichergestellt.

*Ergebnis aus der Veräußerung
von als Finanzinvestition gehaltenen
Immobilien*

T10 – Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	Q2 2016	Q2 2015	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	15,3	9,5	20,7	58,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-14,8	-9,4	-20,1	-56,4
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,2	-0,5	-0,4
ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	0,2	-0,1	0,1	1,2

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden im Berichtszeitraum weitere als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert. Dabei wurden Blockverkäufe zum Buchwert von 14,9 Mio. Euro realisiert, während Einzelverkäufe mit einem

Buchgewinn von 0,6 Mio. Euro (Verkaufserlöse 5,8 Mio. Euro, Buchwertabgänge 5,2 Mio. Euro) zum Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beitrugen.

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

T11 – Veräußerung von Vorratsimmobilien

Mio. €	Q2 2016	Q2 2015	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,1	0,2	0,5	0,4
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,1	-0,1	-0,4	-0,2
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,7	0,6	-1,4	-0,2
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN	-0,7	0,7	-1,3	0,0

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

Der zum 30. Juni 2016 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 3,2 Mio. Euro, davon 1,8 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Die laufenden Sach- und Personalaufwendungen blieben stabil. Eine Rückstellungsauflösung für ein abgeschlossenes Entwicklungsprojekt im Vergleichszeitraum führt zum Anstieg der Umsatzkosten um -1,2 Mio. Euro.

Ergebnis aus sonstigen Leistungen

T12 – Sonstige Leistungen

Mio. €	Q2 2016	Q2 2015	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015
Erlöse aus sonstigen Leistungen	1,9	2,5	4,6	4,0
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-2,0	-2,3	-3,4	-3,9
ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	-0,1	0,2	1,2	0,1

Im Ergebnis aus sonstigen Leistungen werden im Wesentlichen die Einspeisung von Strom und Wärme sowie Tätigkeiten aus EDV-Dienstleistungen gegenüber Dritten ausgewiesen.

Im zweiten Quartal des Berichtszeitraums wurde eine planmäßige Revision der Strom- und Wärmeerzeugungskapazitäten durchgeführt. Für das verbleibende Geschäftsjahr wird planmäßig mit einer Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung seit dem letzten Quartal 2015 gerechnet.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T13 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	Q2 2016	Q2 2015	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5,5	-4,3	-42,1	-7,1
Personalaufwand	-5,2	-5,9	-10,7	-11,2
Bezogene Leistungen	-0,3	-0,2	-0,6	-0,5
Abschreibungen	-0,6	-0,5	-1,2	-1,0
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-11,6	-10,9	-54,6	-19,8
Abschreibungen	0,6	0,5	1,2	1,0
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	3,4	1,6	37,9	2,0
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	-	-	0,0	0,1
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-7,6	-8,8	-15,5	-16,7

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen stiegen gegenüber dem Vergleichszeitraum um 34,8 Mio. Euro.

Die wesentlichen Treiber für den Anstieg waren einmalige Anschaffungsneben- und Integrationskosten für den Erwerb von Immobilienportfolios, die zum Anstieg der Projektkosten um 36,3 Mio. Euro auf 37,9 Mio. Euro beitragen. Hiervon entfallen 34,4 Mio. Euro auf Grunderwerbsteuer, die

aufgrund der Bilanzierung als Unternehmenszusammenschluss direkt im Aufwand erfasst und nicht als Anschaffungskosten aktiviert wird.

Bereinigt um diese Einmaleffekte konnten die laufenden Verwaltungsaufwendungen infolge der Umsetzung von Effizienzsteigerungsmaßnahmen planmäßig gesenkt werden und liegen im Berichtszeitraum mit 15,5 Mio. Euro um 1,2 Mio. Euro unter dem Wert des Vergleichszeitraums.

Finanzergebnis

T14 – Finanzergebnis

Mio. €	Q2 2016	Q2 2015	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015
Zinserträge	0,0	0,1	0,0	0,5
Zinsaufwendungen	-31,0	-69,0	-61,1	-113,2
ZINSERGEBNIS (NETTO)	-31,0	-68,9	-61,1	-112,7
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	1,4	0,3	3,0	2,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	-	0,3	-
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-9,7	16,4	-28,6	-36,3
FINANZERGEBNIS	-39,3	-52,2	-86,4	-146,2

Der Rückgang der Zinsaufwendungen von 113,2 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 61,1 Mio. Euro im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus den Effekten der im Vergleichszeitraum abgeschlossenen Refinanzierung. Hierfür fielen im Vergleichszeitraum Aufwendungen in Höhe von 49,6 Mio. Euro an, die sich aus zusätzlicher Darlehensamortisation (6,0 Mio. Euro), Vorfälligkeitsentschädigungen für fixe Darlehen (6,6 Mio. Euro) und SWAP-Ablösegebühren für variable Darlehen (37,0 Mio. Euro) zusammensetzten.

Die durch den Abschluss der Refinanzierungen im Berichtszeitraum erreichte Absenkung der Durchschnittsverzinsung (2,09% zum 30.06.2016 gegenüber 2,34% zum 30.06.2015 und 2,8% zum 31.03.2015) sowie gegenläufig neue Ankaufsfinauzierungen führten zum Rückgang des zahlungswirksamen Zinsaufwands um 4,6 Mio. Euro auf 41,3 Mio. Euro.

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation sank gegenüber dem Vergleichszeitraum um 8,9 Mio. Euro auf 11,8 Mio. Euro. Hierin ist die Bewertung der Wandelanleihe zu fortgeführten Anschaffungs-

kosten in Höhe von 3,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 3,2 Mio. Euro) enthalten. Neben dem einmaligen zusätzlichen Amortisationsaufwand von 6,0 Mio. Euro im Vergleichszeitraum trug insbesondere in Folge der Refinanzierung niedrigere planmäßige Amortisation zum Rückgang des Zinsaufwands aus Darlehensamortisation bei.

Die durchschnittliche Laufzeit für das gesamte Darlehensportfolio lag am 30. Juni 2016 bei ca. 10,9 Jahren.

Erhaltene Dividenden aus Beteiligungen an nicht konsolidierten und nicht assoziierten Gesellschaften liegen im ersten Halbjahr 2016 mit 2,3 Mio. Euro um 0,5 Mio. Euro höher als im Vergleichszeitraum. Im Vergleichszeitraum ging eine Erstattung

von Umsatzsteuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen für die Jahre 2005 bis 2007 durch den ehemaligen Gesellschafter in Höhe von 1,0 Mio. Euro ein. Für die erwartete Umsatzsteuernachzahlung war bereits in Vorjahren bilanziell Vorsorge getroffen worden. Im Berichtszeitraum resultierte aus der Entkonsolidierung eines als Share Deal veräußerten Immobilienportfolios ein Ergebnis von 0,7 Mio. Euro. Das Ergebnis aus anderen Finanzanlagen bleibt nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus den Marktwertänderungen der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung von -21,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -35,8 Mio. Euro).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

T15 – Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Mio. €	Q2 2016	Q2 2015	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015
Laufende Ertragsteuern	-0,7	-	-1,8	-1,1
Latente Steuern	-14,1	3,9	-25,3	-4,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-14,8	3,9	-27,1	-5,1

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote von 22,7 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 24,9 %).

Für das Geschäftsjahr 2016 wird weiterhin mit der Entstehung einer vergleichsweise niedrigen Körperschaft- und Gewerbesteuerschuld gerechnet. Hierzu wurde im Berichtszeitraum eine Rückstellung für laufende Ertragsteuern von 1,8 Mio. Euro dotiert, worauf 0,5 Mio. Euro auf Verkäufe von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entfallen. Hierin ist bereits der steuermindernde Effekt aus der Verrechnung von Verlustvorträgen berücksichtigt.

Bereinigt um im Aufwand erfasste Grunderwerbsteuer (ertragsteuerlich aktivierungspflichtige Anschaffungsnebenkosten statt abzugsfähiger

Betriebsausgabe) sowie den ertragsteuerlich nicht werthaltigen Bewertungseffekt der Derivate der Wandelanleihe steigt das Konzernvorsteuerergebnis von 30,6 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 106,2 Mio. Euro im Berichtszeitraum. Wesentliche Treiber hierfür sind die gesunkenen Zinsaufwendungen aufgrund der im Vergleichszeitraum abgeschlossenen Refinanzierung sowie das deutlich gestiegene Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung.

Das höhere Konzernvorsteuerergebnis trägt damit maßgeblich zum Anstieg der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag um 22,0 Mio. Euro auf 27,1 Mio. Euro im Berichtszeitraum bei.

Im Vergleichszeitraum war in den laufenden Ertragsteuern ein periodenfremder Steueraufwand in Höhe von 1,0 Mio. Euro enthalten.

Überleitung zum FFO

Eine wesentliche Steuerungskennzahl der LEG-Gruppe stellt der FFO I dar. Die LEG-Gruppe unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO

(um Capex-Aktivierungen adjustierter FFO I). Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar des Geschäftsberichts entnommen werden.

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

T16 – Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

Mio. €	Q2 2016	Q2 2015	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015
Nettokalmieten	130,8	107,5	249,4	214,8
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-0,1	-0,3	-1,5	-1,8
Instandhaltung	-15,9	-12,9	-28,8	-22,8
Personal	-9,4	-9,4	-19,6	-18,8
Wertberichtigungen Mietforderungen	-1,5	-1,6	-3,2	-3,4
Sonstiges	-1,0	-4,0	-3,4	-6,7
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,4	1,0	0,6	1,2
LAUFENDES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	103,3	80,3	193,5	162,5
LAUFENDES ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	0,6	0,8	2,3	1,2
Personal	-5,2	-5,9	-10,7	-11,2
Sachaufwand	-5,8	-4,5	-42,7	-7,6
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	0,0	0,0	0,0	0,1
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	3,4	1,2	37,9	1,6
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,4	0,0	0,4
LAUFENDE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN	-7,6	-8,8	-15,5	-16,7
Andere Erträge	0,1	0,2	0,2	0,4
BEREINIGTES EBITDA	96,4	72,5	180,5	147,4
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-21,1	-22,6	-41,3	-45,9
Zahlungswirksame Ertragssteuern aus Vermietungsgeschäft	-0,2	0,1	-1,3	-0,1
FFO I (VOR BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)	75,1	50,0	137,9	101,4
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-0,1	0,0	-0,3	0,0
FFO I (NACH BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)	75,0	50,0	137,6	101,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,2	-0,1	1,1	1,2
Zahlungswirksame Ertragssteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	-	-0,5	-
FFO II (INKL. VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)	75,7	49,9	138,2	102,6
Capex	-16,3	-10,2	-29,0	-16,0
CAPEX-ADJUSTIERTER FFO I (AFFO)	58,7	39,8	108,6	85,4

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 137,6 Mio. Euro um 35,7 % höher als im Vergleichszeitraum (101,4 Mio. Euro). Der Anstieg spiegelt insbesondere die Auswirkungen der gestiegenen Nettokalmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen, den gesunkenen zahlungswirksamen Zinsaufwendungen und gegenläufig die um 6,0 Mio. Euro gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen wider.

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:

T17 – EPRA Ergebnis je Aktie

Mio. €	Q2 2016	Q2 2015	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015
DEN ANTEILSEIGNERN ZURECHENBARES PERIODENERGEBNIS	35,4	20,0	23,1	-10,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-	-1,0	-
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,5	-0,6	1,2	-1,2
Steueraufwand aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	-	-0,2	0,1	0,7
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	9,7	-16,4	28,6	36,3
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	1,6	0,2	35,0	0,3
Latente Steuern auf EPRA Anpassungen	1,5	26,0	8,7	35,0
Refinanzierungsaufwendungen	-	-0,4	0,1	12,6
Übrige Zinsaufwendungen	2,3	36,8	4,4	36,8
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,2	-0,2	0,0	-0,2
EPRA PERIODENERGEBNIS	51,2	65,2	100,2	109,9
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	62.909.254	57.156.493	62.839.521	57.109.968
EPRA Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	0,81	1,14	1,59	1,92
Potenziell verwässernde Aktien	5.134.199	5.134.199	5.134.199	5.134.199
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	0,3	0,3	0,6	0,6
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	1,3	1,2	2,6	2,4
EPRA PERIODENERGEBNIS (VERWÄSSERT)	52,8	66,7	103,4	112,9
Anzahl verwässerter Aktien	68.043.453	62.290.692	67.973.720	62.244.167
EPRA ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT) IN €	0,78	1,07	1,52	1,81

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Die Bilanz in einer verkürzten Form stellt sich wie folgt dar:

T 18 – Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Mio. €	30.06.2016	31.12.2015
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.430,7	6.398,5
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13,6	203,1
Andere langfristige Vermögenswerte	197,7	296,8
Langfristige Vermögenswerte	7.642,0	6.898,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	85,3	37,2
Flüssige Mittel	165,3	252,8
Kurzfristige Vermögenswerte	250,6	290,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4,9	6,7
SUMME AKTIVA	7.897,5	7.195,1
Eigenkapital	2.900,0	2.985,0
Finanzschulden (langfristig)	3.377,7	2.745,6
Andere langfristige Schulden	747,0	673,7
Langfristiges Fremdkapital	4.124,7	3.419,3
Finanzschulden (kurzfristig)	383,5	496,0
Andere kurzfristige Schulden	489,3	294,8
Kurzfristiges Fremdkapital	872,8	790,8
SUMME PASSIVA	7.897,5	7.195,1

Die wesentlichen Vermögenswerte der LEG-Gruppe stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 7.430,7 Mio. Euro per 30. Juni 2016 (31. Dezember 2015: 6.398,5 Mio. Euro) dar. Dies entspricht zum Berichtsstichtag einem Anteil von 94,1% an der Bilanzsumme (31. Dezember 2015: 88,9%).

Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert im Wesentlichen aus Zugängen durch Ankäufe in Höhe von 1.021,2 Mio. Euro sowie aus Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 29,0 Mio. Euro.

Aus dem Erwerb eines Immobilienportfolios mit 3.539 Wohneinheiten resultierte ein vorläufiger Goodwill in Höhe von 43,5 Mio. Euro (davon 22,1 Mio. Euro aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen und 21,4 Mio. Euro aus Synergien), ausgewiesen unter den anderen langfristigen Vermögenswerten.

Aus dem Erwerb eines Immobilienportfolios mit 13.570 Einheiten resultierte ein vorläufiger Goodwill in Höhe von 0,2 Mio. Euro. Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen wirkten hierbei mit 7,2 Mio. Euro goodwill erhöhend; bereinigt um diese Effekte hätte die Transaktion zu einem negativen Unterschiedsbetrag in Höhe von -7,0 Mio. Euro geführt.

Die unterjährige Erfassung des vollen Grundsteueraufwands für das gesamte Geschäftsjahr als andere Vorräte (9,3 Mio. Euro), die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 20,4 Mio. Euro, ein Anstieg der Forderungen aus unfertigen Leistungen (11,6 Mio. Euro) sowie Forderungen aus Kaufpreisminderungen erworbener Immobilienportfolios (6,5 Mio. Euro) tragen zum Anstieg der Forderungen und übrigen Vermögenswerte bei.

Die flüssigen Mittel sind gegenüber dem Bilanzstichtag um –87,5 Mio. Euro auf 165,3 Mio. Euro gesunken. Hierzu haben insbesondere die Valutierungen neuer Darlehen (Saldo 474,9 Mio. Euro; im Wesentlichen aus Ankaufsfinanzierungen), Einzahlungen aus Immobilienveräußerungen (9,0 Mio. Euro) sowie ein Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit in Höhe von 89,0 Mio. Euro maßgeblich beigetragen. Gegenläufig wirkten sich Auszahlungen für Ankäufe und Capex-Maßnahmen (–524,6 Mio. Euro) sowie die Dividendenauszahlung für 2015 (–141,9 Mio. Euro) aus.

Wesentliche Passiva sind das ausgewiesene Eigenkapital in Höhe von 2.900,0 Mio. Euro (31. Dezember 2015: 2.985,0 Mio. Euro) sowie die Finanzschulden, die im Wesentlichen aufgrund der Ankaufsfinanzierungen auf 3.761,2 Mio. Euro (31. Dezember 2015: 3.241,6 Mio. Euro) gestiegen sind.

Wesentlicher Treiber für den temporär leichten Rückgang des Eigenkapitals war die Dividendenauszahlung in Höhe von 141,9 Mio. Euro. Weiterhin verminderten erfolgsneutral erfasste Verbindlichkeiten aus Andienungsrechten in Höhe von 2,0 Mio. Euro das Eigenkapital. Gegenläufig wirkte das Gesamtperiodenergebnis einschließlich des erfolgsneutralen sonstigen Ergebnis („Other comprehensive income“ – OCI) von 10,0 Mio. Euro, eine Kapitalerhöhung in Höhe von 32,4 Mio. Euro sowie ein Zugang nicht beherrschender Anteile im Zuge der erstmaligen Konsolidierung neu erworbener Gesellschaften in Höhe von 16,1 Mio. Euro.

Passive latente Steuern stiegen um 51,8 Mio. Euro (ausgewiesen in den anderen langfristigen Schulden); hiervon wurden 29,4 Mio. Euro aufgrund der durchgeführten Kaufpreisallokationen als Unternehmenserwerb zu bilanzierende Ankäufe eigenkapitalneutral erfasst.

Der Anstieg der negativen Marktwerte von zu Sicherungszwecken eingesetzten Derivaten trägt mit 18,9 Mio. Euro zum Anstieg der anderen langfristigen Schulden bei.

Die Marktwertänderung des Derivats der Wandelanleihe trägt mit 21,2 Mio. Euro zum Anstieg der anderen kurzfristigen Schulden bei. Weiterhin wirken sich die unterjährige Erfassung des vollen Grundsteueraufwands als Verbindlichkeit (+9,8 Mio. Euro), die Abgrenzung von nachschüssig zu zahlenden Betriebskostenabschlägen (+23,9 Mio. Euro) sowie ein Anstieg der Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen (+13,9 Mio. Euro) erhöhend auf die anderen kurzfristigen Schulden aus.

Gestundete Kaufpreisverbindlichkeiten für erworbene Immobilienportfolios (119,3 Mio. Euro) tragen weiterhin zum Anstieg der anderen kurzfristigen Schulden bei.

Net Asset Value (NAV)

Eine weitere für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahl stellt der NAV dar. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar des Geschäftsberichts 2015 entnommen werden.

Die LEG-Gruppe weist zum 30. Juni 2016 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 3.536,9 Mio. Euro aus. Effekte aus der möglichen Wandlung der Wandelanleihe werden durch die zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA-NAV dargestellt. Nach weiterer Bereinigung der Goodwill-Effekte ergibt sich zum Berichtsstichtag ein adjustierter, verwässerter EPRA-NAV von 3.981,4 Mio. Euro.

T19 – EPRA-NAV

Mio. €	30.06.2016 unverwässert	30.06.2016 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	30.06.2016 verwässert	31.12.2015 unverwässert	31.12.2015 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	31.12.2015 verwässert
AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MUTTERUNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL	2.865,9	–	2.865,9	2.967,8	–	2.967,8
NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE	34,1	–	34,1	17,2	–	17,2
EIGENKAPITAL	2.900,0	–	2.900,0	2.985,0	–	2.985,0
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	484,4	484,4	–	427,2	427,2
NAV	2.865,9	484,4	3.350,3	2.967,8	427,2	3.395,0
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	203,7	–	203,7	165,5	–	165,5
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	27,3	–	27,3	35,4	–	35,4
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	504,8	–	504,8	465,7	–	465,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	–64,8	–	–64,8	–34,5	–	–34,5
EPRA-NAV	3.536,9	484,4	4.021,3	3.599,9	427,2	4.027,1
ANZAHL STAMMAKTIE	63.188.185	5.277.945	68.466.130	62.769.788	5.134.199	67.903.987
EPRA-NAV PRO AKTIE	55,97	–	58,73	57,35	–	59,31
EPRA-NAV	3.536,9	484,4	4.021,3	3.599,9	427,2	4.027,1
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	39,9	–	39,9	26,4	–	26,4
ADJUSTIERTER EPRA-NAV (OHNE EFFEKTE AUS DEM FIRMIENWERT)	3.497,0	484,4	3.981,4	3.573,5	427,2	4.000,7
ANZAHL STAMMAKTIE	63.188.185	5.277.945	68.466.130	62.769.788	5.134.199	67.903.987
ADJUSTIERTER EPRA-NAV PRO AKTIE	55,34	–	58,15	56,93	–	58,92
EPRA-NAV	3.536,9	484,4	4.021,3	3.599,9	427,2	4.027,1
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	–203,7	–	–203,7	–165,5	–	–165,5
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	–27,3	–	–27,3	–35,4	–	–35,4
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–504,8	–	–504,8	–465,7	–	–465,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	64,8	–	64,8	34,5	–	34,5
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	–435,2	–	–435,2	–327,6	–	–327,6
Wertanstieg als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aufgrund Zeitwertbewertung der Finanzschulden	295,9	–	295,9	295,9	–	295,9
EPRA-NNNAV	2.726,6	484,4	3.211,0	2.936,1	427,2	3.363,3
ANZAHL STAMMAKTIE	63.188.185	5.277.945	68.466.130	62.769.788	5.134.199	67.903.987
EPRA-NNNAV pro Aktie	43,15	–	46,90	46,78	–	49,53

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen hat sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2015 aufgrund der Ankaufsfinanzierungen planmäßig erhöht. Es ergibt sich ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 49,9 % (31. Dezember 2015: 44,2 %).

T20 – Loan to Value Ratio

Mio. €	30.06.2016	31.12.2015
Finanzschulden	3.761,2	3.241,6
Gestundete Kaufpreisverbindlichkeiten	119,3	0,0
Abzüglich flüssige Mittel	165,3	252,8
NETTOFINANZ- VERBINDLICHKEITEN	3.715,2	2.988,8
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.430,7	6.398,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4,9	6,7
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13,6	203,1
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	–	146,1
IMMOBILIENVERMÖGEN	7.449,2	6.754,4
LOAN TO VALUE RATIO (LTV) IN %	49,9	44,2

Höhere Einzahlungen aus Nettokaltmieten wirken sich auch im Berichtszeitraum positiv auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aus.

Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios tragen mit Auszahlungen in Höhe von –524,6 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führen Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 9,0 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von –509,8 Mio. Euro.

Ankaufsfinanzierungen sowie die Dividendenauszahlung (–141,9 Mio. Euro) waren die wesentlichen Treiber des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 333,3 Mio. Euro.

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

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 23,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von –10,3 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 2.900,0 Mio. Euro (31. Dezember 2015: 2.985,0 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 36,7 % (31. Dezember 2015: 41,5 %).

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

T21 – Kapitalflussrechnung

Mio. €	01.01. – 30.06.2016	01.01. – 30.06.2015
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	89,0	68,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–509,8	–160,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	333,3	209,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	–87,5	117,6

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. Juni 2016 haben sich keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die Risiken und Chancen, denen die LEG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im Geschäftsbericht 2015 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres

2016 sind keine weiteren Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

PROGNOSEBERICHT

Auf Basis der Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2016 sieht sich die LEG gut aufgestellt, die gesteckten Ziele für die finanziellen und operativen Kennzahlen zu erreichen und teilweise zu übertreffen. Vor dem Hintergrund der guten Fortschritte bei der Umsetzung der geplanten Effizienzsteigerungsmaßnahmen kann der Ausblick für den FFO I 2016 erneut leicht angehoben werden. Die LEG erwartet nunmehr einen Anstieg des FFO I auf 261 Mio. Euro bis 265 Mio. Euro (zuvor: 257 Mio. Euro bis 262 Mio. Euro). Für 2017 wird die FFO I-Prognose von 284 Mio. Euro bis 289 Mio. Euro bestätigt. In dieser Prognose sind noch keine Effekte aus einem weiter geplanten Portfoliowachstum enthalten.

Die Prognose zur Entwicklung der operativen Kennzahlen bleibt unverändert. In 2016 finden keine wesentlichen Anpassungen der Kostenmieten im mietgebundenen Bestand statt. Auf dieser Basis wird ein Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche in der Größenordnung von 2,4 % bis 2,6 % erwartet. In 2017 steht wieder die turnusmäßige Anpassung der Kostenmieten an, was planmäßig zu einem weiter beschleunigten Mietwachstum in der Bandbreite von 3,0 bis 3,3 % beitragen soll.

Der Leerstand hatte bereits zum Jahresende 2015 ein sehr niedriges Niveau erreicht. Es wird erwartet, dass der Leerstand auf vergleichbarer Fläche in 2016 stabil gehalten werden kann.

Um die Qualität des Immobilienportfolios zu erhalten und Chancen für wertsteigernde Maßnahmen wahrzunehmen, wird die Prognose für Investitionen in den Bestand in 2016 leicht auf rund 18 Euro pro qm angehoben. Ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Investitionen entfällt dabei auf neu akquirierte Bestände.

Das Marktumfeld für den Abschluss von wertsteigernden Akquisitionen ist auch in NRW herausfordernder geworden. Die Zielsetzung, mindestens 5.000 Wohneinheiten pro Jahr zu akquirieren, wird aber derzeit noch als realistisch angesehen.

Die LEG beabsichtigt, nachhaltig eine Dividende in Höhe von 65 % des FFO I auszuschütten.

KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

S. 24

KONZERNKAPITELFLUSS-
RECHNUNG

S. 27

KONZERNGESAMT-
ERGEBNISRECHNUNG

S. 25

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANHANGANGABEN

S. 28

KONZERNEIGENKAPITEL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

S. 26

VERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER

S. 39

KONZERNBILANZ

T22 – Konzernbilanz

Aktiva

Mio. €	30.06.2016	31.12.2015
Langfristige Vermögenswerte	7.642,0	6.898,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.430,7	6.398,5
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13,6	203,1
Sachanlagen	60,9	59,1
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	107,2	63,1
Anteile an assoziierten Unternehmen	9,1	8,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,6	148,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2,1	2,7
Aktive latente Steuern	15,8	14,3
Kurzfristige Vermögenswerte	250,6	290,0
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	12,6	5,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	71,0	30,5
Forderungen aus Ertragsteuern	1,7	1,6
Flüssige Mittel	165,3	252,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4,9	6,7
SUMME AKTIVA	7.897,5	7.195,1

Passiva

Mio. €	30.06.2016	31.12.2015
Eigenkapital	2.900,0	2.985,0
Gezeichnetes Kapital	63,2	62,8
Kapitalrücklage	811,3	779,2
Kumulierte sonstige Rücklagen	1.991,4	2.125,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	2.865,9	2.967,8
Nicht beherrschende Anteile	34,1	17,2
Langfristige Schulden	4.124,7	3.419,3
Pensionsrückstellungen	143,0	142,8
Sonstige Rückstellungen	11,5	11,4
Finanzschulden	3.377,7	2.745,6
Sonstige Schulden	127,7	106,7
Steuerschulden	8,7	8,5
Passive latente Steuern	456,1	404,3
Kurzfristige Schulden	872,8	790,8
Pensionsrückstellungen	5,8	7,0
Sonstige Rückstellungen	18,2	19,1
Steuerrückstellungen	0,4	0,4
Finanzschulden	383,5	496,0
Sonstige Schulden	447,9	253,1
Steuerschulden	17,0	15,2
SUMME PASSIVA	7.897,5	7.195,1

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

T23 – Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. €	Q2 2016	Q2 2015	01.01. – 30.06.2016	01.01. – 30.06.2015
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	101,8	78,3	190,4	159,1
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	193,1	160,4	371,7	320,3
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-91,3	-82,1	-181,3	-161,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,2	-0,1	0,1	1,2
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	15,3	9,5	20,7	58,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-14,8	-9,4	-20,1	-56,4
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,2	-0,5	-0,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-	1,0	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,7	0,7	-1,3	0,0
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,1	0,2	0,5	0,4
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,1	-0,1	-0,4	-0,2
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,7	0,6	-1,4	-0,2
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	-0,1	0,2	1,2	0,1
Erlöse aus sonstigen Leistungen	1,9	2,5	4,6	4,0
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-2,0	-2,3	-3,4	-3,9
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-11,6	-10,9	-54,6	-19,8
Andere Erträge	0,1	0,2	0,2	0,4
OPERATIVES ERGEBNIS	89,7	68,4	137,0	141,0
Zinserträge	0,0	0,1	0,0	0,5
Zinsaufwendungen	-31,0	-69,0	-61,1	-113,2
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	1,4	0,3	3,0	2,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	-	0,3	-
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-9,7	16,4	-28,6	-36,3
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	50,4	16,2	50,6	-5,2
Ertragsteuern	-14,8	3,9	-27,1	-5,1
PERIODENERGEBNIS	35,6	20,1	23,5	-10,3
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)				
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgliedert werden				
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	-3,2	35,6	-13,5	36,5
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	-4,2	47,2	-17,9	48,3
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	1,0	-11,6	4,4	-11,8
GESAMTPERIODENERGEBNIS	32,4	55,7	10,0	26,2
Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,2	0,1	0,4	0,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	35,4	20,0	23,1	-10,4
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,2	0,1	0,4	0,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	32,2	55,6	9,6	26,1
ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT / VERWÄSSERT) IN €	0,56	0,35	0,37	-0,18

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

T24 – Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. €	Grundkapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzern- gesellschaften zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern- eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital	Versicherungs- mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions- verpflichtungen	Zeitwert- anpassung Zinsderivate in Sicherungs- beziehungen			
STAND ZUM 01.01.2015	57,1	578,9	1.944,9	-38,5	-65,1	2.477,3	14,3	2.491,6
Anpassung wegen Finalisierung Kaufpreisallokation Vitus	-	-	-1,2	-	-	-1,2	-	-1,2
STAND ZUM 01.01.2015 ANGEPASST	57,1	578,9	1.943,7	-38,5	-65,1	2.476,1	14,3	2.490,4
Periodenergebnis	-	-	-10,4	-	-	-10,4	0,1	-10,3
Sonstiges Ergebnis (oci)	-	-	-	-	36,5	36,5	0,0	36,5
GESAMTERGEBNIS	-	-	-10,4	-	36,5	26,1	0,1	26,2
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2
Kapitalerhöhung	1,2	71,7	8,0	-	-	80,9	0,3	81,2
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-39,9	-	-	-39,9	-	-39,9
Ausschüttungen	-	-	-111,9	-	-	-111,9	-	-111,9
Einlagen im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	0,1	-	-	-	0,1	-	0,1
STAND ZUM 30.06.2015	58,3	650,7	1.789,5	-38,5	-28,6	2.431,4	14,9	2.446,3
STAND ZUM 01.01.2016	62,8	779,3	2.189,7	-30,1	-33,9	2.967,8	17,2	2.985,0
Periodenergebnis	-	-	23,1	-	-	23,1	0,4	23,5
Sonstiges Ergebnis (oci)	-	-	-	-	-13,5	-13,5	0,0	-13,5
GESAMTERGEBNIS	-	-	23,1	-	-13,5	9,6	0,4	10,0
Änderung des Konsolidierungskreises/Übriges	-	-	-	-	-	-	16,1	16,1
Kapitalerhöhung	0,4	32,0	-	-	-	32,4	0,5	32,9
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-2,0	-	-	-2,0	-0,1	-2,1
Ausschüttungen	-	-	-141,9	-	-	-141,9	-	-141,9
Einlagen im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	0,0	-	-	-	0,0	-	0,0
STAND ZUM 30.06.2016	63,2	811,3	2.068,9	-30,1	-47,4	2.865,9	34,1	2.900,0

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

T25 – Konzernkapitalflussrechnung

Mio. €	01.01. – 30.06.2016	01.01. – 30.06.2015
Operatives Ergebnis	137,0	141,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4,9	4,4
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,0	-1,6
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,6	-
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-0,8	-2,6
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	3,3	3,5
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-38,8	-38,5
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	24,6	5,4
Zinsauszahlungen	-41,4	-46,4
Zinseinzahlungen	0,1	0,5
Erhaltene Beteiligungserträge	1,8	2,8
Erhaltene Steuern	0,2	0,6
Gezahlte Steuern	-0,3	-0,9
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	89,0	68,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-506,0	-185,0
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	9,0	31,0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-5,4	-0,6
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,1
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-18,6	-5,6
Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	11,2	-
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-509,8	-160,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	813,2	1.091,1
Tilgung von Bankdarlehen	-338,3	-846,1
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1,8	-1,7
Übrige Einzahlungen	3,5	5,1
Übrige Auszahlungen	-1,4	-
Kapitalerhöhung	-	72,9
Ausschüttungen an Aktionäre	-141,9	-111,8
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	333,3	209,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-87,5	117,6
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	252,8	129,9
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	165,3	247,5
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	165,3	247,5
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	165,3	247,5

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde ANHANGANGABEN ZUM IFRS-KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.06.2016

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“) und ihr Tochterunternehmen die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG“) und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 30. Juni 2016 hielt die LEG-Gruppe 130.777 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

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

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

2. Der Konzernzwischenabschluss

Die LEG Immo hat den Konzernzwischenabschluss nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und deren Auslegung durch das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt. Auf Grundlage des Wahlrechts des IAS 34.10 erfolgte die Darstellung des Anhangs in verkürzter Form. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Die LEG-Gruppe erzielt im Wesentlichen Ergebnisse aus der Vermietung und Verpachtung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Die Vermietung und Verpachtung ist dabei im Wesentlichen unabhängig von Saison- und Konjunkturfaktoren.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG-Gruppe angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 der LEG Immo dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2016 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2016 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die LEG-Gruppe vollständig angewandt. Es ergaben sich hieraus keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Änderung des IAS 1 werden sich auf die Darstellung im Konzernanhang zum Jahresende auswirken.

4. Veränderungen im Konzern

Im Zuge von verschiedenen Portfolioankäufen (siehe hierzu Kapitel 7) wurden vier Gesellschaften erworben und zum 1. Januar 2016 erstkonsolidiert. Die Ankäufe stellen teilweise Unternehmenserwerbe dar (siehe hierzu Kapitel 5).

Zum 31. März 2016 erfolgte die Erstkonsolidierung der LEG Wohnen Service GmbH. Die Gesellschaft ist im Rahmen der Neuorganisation der operativen Plattform der LEG-Gruppe gegründet worden.

Zum 1. April 2016 wurde die LEG Marl GmbH (vormals Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III mbH) und zum 1. Juni 2016 die Grainger Recklinghausen Portfolio one GmbH und Grainger Recklinghausen Portfolio two GmbH erstkonsolidiert.

Zum 31. Mai 2016 erfolgten der Verkauf und die Entkonsolidierung sämtlicher Anteile an der Johannismarkt Grundstücksgesellschaft mbH.

5. Unternehmenserwerbe

Am 30. November 2015 hat die LEG Immo einen Kaufvertrag mit der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG über die Übernahme von 94,9 % der Geschäftsanteile an der sw Westfalen Invest GmbH und drei weiteren Asset-Kaufverträgen, bestehend aus einem Immobilienportfolio von 3.539 Wohneinheiten, unterzeichnet. Das Portfolio verteilt sich über zwölf verschiedene Standorte in NRW mit Detmold (1.151 WE), Bielefeld (950 WE), Lippstadt (315 WE) als den wichtigsten lokalen Märkten. Im Rahmen der Transaktion wurden 23 Mitarbeiter (FTE) übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion am 1. Januar 2016.

Der Erwerb dieser Gesellschaften wird zum 1. Januar 2016 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind. Die Kaufpreisallokation ist zum 30. Juni 2016 noch nicht finalisiert.

Am 22. Dezember 2015 hat die LEG Immo einen Kaufvertrag mit der Vonovia SE über den Erwerb von 13.570 Wohneinheiten geschlossen. Der Kaufpreis liegt bei rund 600 Mio. Euro, was einer anfänglichen Mietrendite von 8,0 % entspricht. Das Portfolio verteilt sich über verschiedene Standorte in und an der Landesgrenze von NRW. Im Zuge der Transaktion werden 26 Mitarbeiter übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion am 1. April 2016.

Der Erwerb der Gesellschaft wurde zum 1. April 2016 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind. Der Erwerb erfolgte kombiniert als Asset und Share Deal.

Die vorläufige Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

T26 – Vorläufige Gegenleistung	
Mio. €	01.04.2016
Netto-Barkaufpreiskomponente	589,1
GESAMTGEGENLEISTUNG	589,1

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

T27 – Vorläufige Kaufpreisallokation	
Mio. €	01.04.2016
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	604,6
Sachanlagen	0,1
Vorräte	2,9
Forderungen und sonstige Aktiva	0,2
Liquide Mittel	1,7
SUMME VERMÖGENSWERTE	609,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-5,1
Pensionsverpflichtungen	-0,1
Passive latente Steuern	-7,4
Sonstige Verbindlichkeiten	-3,3
SUMME VERBINDLICHKEITEN	-15,9
Nettovermögen zu Zeitwerten	593,6
Nicht beherrschende Anteile	4,7
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	588,9
GEGENLEISTUNG	589,1
GESCHÄFTS- ODER FIRKENWERT	0,2

Die Transaktionskosten des Unternehmenszusammenschlusses belaufen sich auf 33,4 Mio. Euro und beinhalten im Wesentlichen Grunderwerbsteuer. Der Anteil der nicht beherrschenden Gesellschafter beträgt an der LEG Marl GmbH (vormals: Deutschen Annington WG III mbH) 5,1% und wurde in Höhe des Anteils am erworbenen Nettovermögen bewertet.

Wäre das Portfolio bereits zum 1. Januar 2016 erworben worden, wären im Berichtszeitraum die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 12 Mio. Euro angestiegen.

Die Kaufpreisallokation ist aufgrund der noch nicht vollständig vorliegenden Datengrundlage hinsichtlich folgender Posten vorläufig:

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- Gesamtgegenleistung
- Eventualverbindlichkeiten
- Betriebskosten
- Bilanzierung von Leasingverhältnissen
- Latente Steuern

6. Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

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

Für weitergehende Erläuterungen wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 verwiesen.

7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 30. Juni 2016 hielt die LEG-Gruppe 129.626 Wohnungen und 1.151 Gewerbeimmobilien im Bestand.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2015 und in 2016 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

T28 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mio. €	30.06.2016	31.12.2015
BUCHWERT ZUM 01.01.	6.398,5	5.914,3
Zukäufe	1.021,2	189,6
Sonstige Zugänge	29,0	64,7
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-18,0	-55,7
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	0,4
Umgliederung in Sachanlagen	-1,1	-0,3
Umgliederung aus Sachanlagen	0,1	-
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	1,0	285,5
BUCHWERT ZUM 30.06./31.12.	7.430,7	6.398,5

Die Zukäufe beinhalten folgende Ankäufe:

Portfolioankauf 1

Der Portfolioankauf 1 umfasst die Aktivierung von Immobilienportfolios, die im Rahmen des Unternehmenserwerbs der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG erworben wurden. Siehe Kapitel 5 Unternehmenserwerbe.

Portfolioankauf 2

Am 11. August 2015 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 2.037 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 7,7 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,04 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 6,7 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2016. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb dar.

Portfolioankauf 3

Am 16. Dezember 2015 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 1.291 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von anfänglich ca. 4,6 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei 5,16 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei 17,3 %. Für 999 Wohneinheiten ist der wirtschaftliche Übergang zum 1. Januar 2016 erfolgt. Für die übrigen 292 Wohneinheiten wurde der wirtschaftliche Übergang zum 1. Juli 2016 vollzogen. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb dar.

Portfolioankauf 4

Der Portfolioankauf 4 beinhaltet die Aktivierung von Immobilienportfolios, die im Rahmen des Unternehmenserwerbs von der Vonovia SE erworben wurden. Siehe Kapitel 5 Unternehmenserwerbe.

Portfolioankauf 5

Die LEG Immo hat am 12. April 2016 einen Vertrag über den Erwerb eines Portfolios von rund 1.100 Wohnungen, gelegen in Kernmärkten der LEG, im Wege eines Anteilserwerbs unterzeichnet. Der vereinbarte Immobilienwert beträgt 53 Mio. Euro; übernommen wurden Verbindlichkeiten in Höhe von rund 20 Mio. Euro. Die Verpflichtungen der LEG unter dem Vertrag wurden durch Ausgabe neuer LEG-Aktien beglichen. Das Portfolio generierte im vergangenen Geschäftsjahr Mieteinnahmen von rund 4 Mio. Euro. Der Vollzug der Transaktion erfolgte zum 30. Mai 2016 und stellt keinen Unternehmenserwerb dar.

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betrifft im Wesentlichen einen Blockverkauf. Dieser wies zum 1. Januar 2016 einen Buchwert in Höhe von 11,4 Mio. Euro aus. Im Rahmen der Verkaufsverhandlungen erfolgte eine Neubewertung des Immobilienportfolios, woraus sich ein Erlös aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 960 Tsd. Euro ergab. Zum 31. März 2016 erfolgte insgesamt eine Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von 12,3 Mio. Euro. Der Buchwertabgang erfolgte mit wirtschaftlichem Übergang am 31. Mai 2016.

Bis auf den oben angegebenen Blockverkauf erfolgt die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien turnusmäßig zum Bilanzstichtag. Zum 30. Juni 2016 wurde darüber hinaus keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 verwiesen.

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

Die flüssigen Mittel beinhalten im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten.

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

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T29 – Finanzschulden

Mio. €	30.06.2016	31.12.2015
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	3.735,2	3.215,0
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	26,0	26,6
FINANZSCHULDEN	3.761,2	3.241,6

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

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

Im ersten Halbjahr wurden umfangreiche Ankaufsfinauzierungen und Refinanzierungen vorgenommen. Die Valutierungen aus diesen Transaktionen erhöhten die Finanzschulden um 837,2 Mio. Euro. Gegenläufig reduzierten der Abgang der Altdarlehen sowie Rückführungen die Summe der Finanzschulden um 317,0 Mio. Euro.

Die Veränderung der Fristigkeiten im Vergleich zum Stichtag 31.12.2015 resultiert insbesondere aus den im ersten Halbjahr getätigten Finanzierungen, die zu einer Erhöhung der mittelfristigen und langfristigen Finanzschulden führte.

T30 – Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
30.06.2016	378,7	683,8	2.672,7	3.735,2
31.12.2015	491,3	638,7	2.085,0	3.215,0

Zur Absicherung von Zinsrisiken aus der Immobilienfinanzierung schließt die LEG-Gruppe derivative Finanzinstrumente ab, sofern keine Festzinskredite gewählt werden. Die Bilanzierung der freistehenden derivativen Finanzinstrumente erfolgt dabei erfolgswirksam zum Zeitwert. Die Bilanzierung der im Hedge Accounting befindlichen Derivate erfolgt anteilig für den designierten Bestandteil der Sicherungsbeziehung erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis sowie erfolgswirksam für den nicht designierten Bestandteil samt Stückzinsen.

8. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

T31 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	01.01. – 30.06.2016	01.01. – 30.06.2015
Nettokaltmieten	249,4	214,8
Ergebnis Betriebskosten / Heizkosten	-1,5	-1,8
Instandhaltungsaufwand	-28,8	-22,8
Personalaufwand	-19,6	-18,8
Wertberichtigungen Mietforderungen	-3,2	-3,4
Abschreibungen	-2,5	-2,2
Sonstiges	-3,4	-6,7
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	190,4	159,1
NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	76,3	74,1
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,6	1,2
Abschreibungen	2,5	2,2
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	193,5	162,5
BEREINIGTE NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	77,6	75,7

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 31,3 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 34,6 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten, was einem Anstieg von 16,1 % entspricht. Die Miete auf vergleichbarer Fläche pro qm konnte im Berichtszeitraum um 2,4 % im Jahresvergleich zulegen. Das zum 1. Januar 2016 neu aufgenommene Geschäft aus Energiedienstleistungen leistete einen leicht positiven Ergebnisbeitrag. Ein gegenläufiger Effekt resultierte aus um 6,0 Mio. Euro gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen.

Die vermietungsbezogenen Personalaufwendungen entwickelten sich mit einem Zuwachs von 4,3 % im Jahresvergleich auf 19,6 Mio. Euro dabei deutlich unterproportional zur Nettokalmmiete. Bereinigt um einmalige Projektkosten liegt die bereinigte NOI-Marge von 77,6 % trotz höherer Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen deutlich über dem Vorjahreswert (75,7 %) und spiegelt unter anderem die erfolgreiche Hebung von Skaleneffekten infolge der Akquisitionen in den LEG-Kernmärkten wider.

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

T32 – Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	01.01. – 30.06.2016	01.01. – 30.06.2015
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	20,7	58,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-20,1	-56,4
ERTRAG / VERLUST AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	0,6	1,6
Personalaufwand	-0,3	-0,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,2	-0,1
UMSATZKOSTEN IM ZUSAMMENHANG MIT VERÄUSSERTEN ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-0,5	-0,4
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	0,1	1,2

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

T33 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	01.01. – 30.06.2016	01.01. – 30.06.2015
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-42,1	-7,1
Personalaufwand	-10,7	-11,2
Bezogene Leistungen	-0,6	-0,5
Abschreibungen	-1,2	-1,0
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-54,6	-19,8
Abschreibungen	1,2	1,0
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	37,9	2,0
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	0,0	0,1
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-15,5	-16,7

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen stiegen gegenüber dem Vergleichszeitraum um 34,8 Mio. Euro.

Der wesentliche Treiber für den Anstieg waren einmalige Anschaffungsneben- und Integrationskosten für den Erwerb von Immobilienportfolios, die zum Anstieg der Projektkosten um 36,3 Mio. Euro auf 37,9 Mio. Euro beitragen. Hiervon entfallen 34,4 Mio. Euro auf Grunderwerbsteuer, die aufgrund der Bilanzierung als Unternehmenszusammenschluss direkt im Aufwand erfasst und nicht als Anschaffungskosten aktiviert wird.

Bereinigt um diese Einmaleffekte entwickeln sich die laufenden Verwaltungsaufwendungen planmäßig leicht rückläufig und liegen im Berichtszeitraum bei 15,5 Mio. Euro.

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

T34 – Zinserträge

Mio. €	01.01. – 30.06.2016	01.01. – 30.06.2015
Zinserträge aus Bankguthaben	0,0	0,1
Zinsertrag aus Finance Leases	0,0	0,3
ZINSERTRÄGE	0,0	0,5

T35 – Zinsaufwendungen

Mio. €	01.01. – 30.06.2016	01.01. – 30.06.2015
Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung	-33,8	-32,8
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-11,8	-20,7
Vorfälligkeitsentschädigungen	-0,1	-6,6
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-7,6	-13,6
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-1,6	-1,4
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-1,1	-0,5
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-0,7	-0,8
Übrige Zinsaufwendungen	-4,4	-36,8
ZINSAUFWENDUNGEN	-61,1	-113,2

Der Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation und aus Vorfälligkeitsentschädigungen resultiert insbesondere aus dem Wegfall der Einmaleffekte der Darlehen, die im Zuge der Refinanzierung im Geschäftsjahr 2015 abgelöst wurden. Die übrigen Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung der im OCI dargestellten Beträge der Zinsderivate im Hedge Accounting in Höhe von 4,4 Mio. Euro (Vorjahr 36,8 Mio. Euro), welche im Rahmen der Refinanzierungen abgelöst wurden.

In den Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation ist die Bewertung der Wandelanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 1,6 Mio. Euro enthalten.

Zudem führt die Zunahme des Darlehensvolumens durch Ankaufsfinanzierungen zu einer leichten Erhöhung der Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung. Die Refinanzierung aus dem Jahr 2015 führt zu einer Reduzierung der Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten. Gegenläufig wirken die Effekte des gesunkenen Zinsniveaus auf die Zinsderivate.

Ertragsteuern

T36 – Ertragsteuern

Mio. €	01.01. – 30.06.2016	01.01. – 30.06.2015
Laufende Ertragsteuern	-1,8	-1,1
Latente Steuern	-25,3	-4,0
ERTRAGSTEUERN	-27,1	-5,1

Zum 30. Juni 2016 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 22,7% gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 24,9%).

In den laufenden Ertragsteuern sind zum Vergleichsstichtag 30. Juni 2015 periodenfremde Steueraufwendungen in Höhe von 1,0 Mio. Euro enthalten.

Bereinigt um im Aufwand erfasste Grunderwerbsteuer (ertragsteuerlich aktivierungspflichtige Anschaffungsnebenkosten statt abzugsfähiger Betriebsausgabe) sowie dem ertragsteuerlich nicht werthaltigen Bewertungseffekt der Derivate der Wandelanleihe steigt das Konzernvorsteuerergebnis von 30,6 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 106,2 Mio. Euro im Berichtszeitraum. Wesentliche Treiber hierfür sind die gesunkenen Zinsaufwendungen aufgrund der im Vergleichszeitraum abgeschlossenen Refinanzierung sowie das deutlich gestiegene Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung.

Das höhere Konzernvorsteuerergebnis trägt damit maßgeblich zum Anstieg der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag um 22,0 Mio. Euro auf 27,1 Mio. Euro im Berichtszeitraum bei.

Für die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge gegenüber dem 31. Dezember 2015 wurde ein latenter Steuerverlust in Höhe von 3,0 Mio. Euro erfasst (Vergleichszeitraum: 3,6 Mio. Euro latenter Steuerertrag).

Ergebnis je Aktie

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

Am 30. Mai 2016 hat die LEG Immo eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage in Höhe eines Nennbetrags von 418.397 Euro unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durchgeführt.

T37 – Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01. – 30.06.2016	01.01. – 30.06.2015
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	23,1	-10,4
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	62.839.521	57.109.968
ERGEBNIS JE AKTIE UNVERWÄSSERT IN €	0,37	-0,18

Per 30. Juni 2016 hat die LEG Immo potenzielle Stammaktien aus einer Wandelschuldverschreibung ausstehend, welche den Inhaber der Anleihe zum Tausch gegen bis zu 5,1 Mio. Aktien ermächtigen.

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

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

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

9. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Aufgrund der Neustrukturierung der internen Managementberichterstattung im Geschäftsjahr 2016 entfällt zum 30. Juni 2016 die Steuerung der LEG Immo nach zwei Segmenten. Künftig wird der Konzern nach einem Segment gesteuert.

10. Finanzinstrumente

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

T38 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2016

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.06.2016	Bewertung (IAS 39)		Bewertung	
		Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam	IAS 17	Zeitwert 30.06.2016
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,6				2,6
LaR	-0,1	-0,1			-0,1
AfS	2,7	2,7			2,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	73,0				73,0
LaR	46,1	46,1			46,1
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	26,9				26,9
Flüssige Mittel	165,3				165,3
LaR	165,3	165,3			165,3
SUMME	240,9	214,0			240,9
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	211,3	211,3			211,3
AfS	2,7	2,7			2,7
Passiva					
Finanzschulden	-3.761,2				-4.196,9
FLAC	-3.735,2	-3.735,2			-4.170,4
Schulden aus Leasingfinanzierung	-26,0			-26,0	-26,5
Sonstige Schulden	-575,5				-575,5
FLAC	-55,9	-55,9			-55,9
Derivate HFT	-181,4		-181,4		-181,4
Derivate im Hedge Accounting	-67,9				-67,9
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-270,3				-270,3
SUMME	-4.336,7	-3.791,1	-181,4	26,0	-4.772,4
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	-3.791,1	-3.791,1			-4.226,3
Derivate HFT	-181,4		-181,4		-181,4

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

Konzernzwischenabschluss
AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde ANHANGANGABEN

T39 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2015

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2015	Bewertung (IAS 39)		Bewertung	
		Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam	IAS 17	Zeitwert 31.12.2015
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	148,8				148,8
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	148,7	148,7			148,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	33,2				29,6
LaR	27,6	27,6			27,6
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	5,6				5,6
Flüssige Mittel	252,8				252,8
LaR	252,8	252,8			252,8
SUMME	434,8	429,2	0,0		431,2
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	280,5	155,2			155,2
AfS	148,7	148,7			148,7
Passiva					
Finanzschulden	-3.241,6				-3.570,0
FLAC	-3.215,0	-3.215,0			-3.542,7
Schulden aus Leasingfinanzierung	-26,6			-26,6	-27,3
Sonstige Schulden	-359,8				-359,8
FLAC	-31,3	-31,3			-31,3
Derivate HFT	-168,8		-168,8		-168,8
Derivate im Hedge Accounting	-42,3				-42,3
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-117,4				-117,4
SUMME	-3.601,4	-3.246,3	-168,8	-26,6	-3.929,8
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	-3.246,3	-3.246,3			-3.574,0
Derivate HFT	-168,8		-168,8		-168,8

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

11. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Hinsichtlich der Darstellung der IFRS 2-Programme Long-Term-Incentive-Plan-Verträge mit Altgesellschaftern, LTI-Vorstandsstellungsverträge sowie Abwicklungsverträge der Aufsichtsratsmitglieder verweisen wir auf den IFRS Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015.

Für das Geschäftsjahr 2016 sehen die Anstellungsverträge der Vorstände ein Long-Term-Incentive-Programm vor, welches unter den gleichen Vertragsprämissen wie die LTI-Vergütung in 2015 steht.

12. Sonstiges

Einige Portfolios hat die LEG in kombinierten Asset Deal/Share Deal-Transaktionsstrukturen erworben. Die dazu ergangenen Grunderwerbsteuer-Veranlagungen folgten bisher der steuerrechtlichen Würdigung der LEG.

Für den zuletzt nach diesem Modell getätigten Ankauf vertritt die Finanzverwaltung mit Schreiben vom 26. April 2016 nunmehr eine abweichende Rechtsauffassung, die bei diesem Ankauf zu einer um 9,5 Mio. Euro erhöhten Grunderwerbsteuer führt. Gegen den in diesem Zusammenhang erlassenen Grundlagenbescheid hat die LEG Einspruch eingelegt und eine Aussetzung der Vollziehung beantragt, die auch ohne Sicherheitsleistung gewährt wurde. Aufgrund der nach Einschätzung der LEG überwiegenden Erfolgsaussichten der Rechtsmittel, die auch von verschiedenen Steuerexperten geteilt wird, ergibt sich kein Bedarf für eine bilanzielle Abbildung. Der Sachverhalt wird als Eventualschuld dargestellt werden.

Sollte sich die steuerliche Einschätzung der LEG hinsichtlich sämtlicher in dieser Transaktionsstruktur erfolgten Portfolioankäufe als unzutreffend erweisen, wäre auf den gesamten Verkehrswert der Grundstücke in diesen Transaktionen eine höhere Grunderwerbsteuer zu entrichten. Die Mehrbelastung würde sich dann auf ca. 26,8 Mio. Euro (einschließlich der vorgenannten 9,5 Mio. Euro) belaufen.

Darüber hinaus ergaben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2015 keine Veränderungen im Bereich der Eventualverbindlichkeiten.

13. Vorstand und Aufsichtsrat

Zum 31. Dezember 2015 hat Herr Jürgen Schulte-Laggenbeck sein Aufsichtsratsmandat niederlegt. Als Nachfolger wurde Herr Dr. Claus Nolting in der Hauptversammlung am 19. Mai 2016 in den Aufsichtsrat gewählt.

In der Zusammensetzung des Vorstands und Aufsichtsrats ergaben sich darüber hinaus bis zum 30. Juni 2016 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2015.

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Zwischenbilanzstichtag 30. Juni 2016 haben sich keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 10. August 2016

LEG Immobilien AG

Der Vorstand

THOMAS HEGEL, Erftstadt
(CEO)

ECKHARD SCHULTZ, Neuss
(CFO)

HOLGER HENTSCHEL, Erkrath
(COO)

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Düsseldorf, den 10. August 2016

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

THOMAS HEGEL

ECKHARD SCHULTZ

HOLGER HENTSCHEL

WEITERE INFORMATIONEN

TABELLEN- UND
GRAFIKVERZEICHNIS

S. 41

FINANZKALENDER

S. 42

KONTAKT  IMPRESSUM

S. 42

TABELLEN- UND GRAFIKVERZEICHNIS

Tabellenübersicht

KENNZAHLEN 2016

<i>Table</i>	<i>Seite</i>
T1 Kennzahlen	1

AN DIE AKTIONÄRE

<i>Table</i>	<i>Seite</i>
G1 Aktienkursentwicklung	3
T2 Kennzahlen der Aktie	3
T3 Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte	6
T4 Performance des LEG-Portfolios	6
T5 Marktsegmente	8

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

<i>Table</i>	<i>Seite</i>
T6 Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung	10
T7 Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	11
T8 EPRA-Leerstandsquote	12
T9 Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	12
T10 Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	12
T11 Veräußerung von Vorratsimmobilien	13
T12 Sonstige Leistungen	13
T13 Verwaltungs- und andere Aufwendungen	14
T14 Finanzergebnis	14
T15 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	15
T16 Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	16
T17 EPRA Ergebnis je Aktie	17
T18 Vermögenslage (verkürzte Bilanz)	18
T19 EPRA-NAV	20
T20 Loan to Value Ratio	21
T21 Kapitalflussrechnung	21

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

<i>Table</i>	<i>Seite</i>
T22 Konzernbilanz	24
T23 Konzerngesamtergebnisrechnung	25
T24 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	26
T25 Konzernkapitalflussrechnung	27
T26 Vorläufige Gegenleistung	29
T27 Vorläufige Kaufpreisallokation	29
T28 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	30
T29 Finanzschulden	31
T30 Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	31
T31 Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	32
T32 Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	32
T33 Verwaltungs- und andere Aufwendungen	32
T34 Zinserträge	33
T35 Zinsaufwendungen	33
T36 Ertragsteuern	34
T37 Ergebnis je Aktie – unverwässert	34
T38 Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2016	36
T39 Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2015	37

FINANZKALENDER 2016

LEG-FINANZKALENDER 2016

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30. Juni 2016

10. August

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30. September 2016

9. November

KONTAKT & IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

hw.design, München

Der Quartalsbericht zum 30. Juni 2016
liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung
maßgeblich.

KONTAKT

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

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