

leg-se.com

LEG

Geschäftsbericht



2025

Inhalt

1. An die Aktionäre

4	Kennzahlen 2025
5	Vorstand
6	LEG-Aktie
8	Portfolio
13	EPRA-Kennzahlen
14	Bericht des Aufsichtsrates

2. Konzernlagebericht

27	Grundlagen des Konzerns
34	Wirtschaftsbericht
52	Risiko-, Chancen- und Prognosebericht
65	Vergütungsbericht
92	Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
102	Angaben nach § 315a HGB
105	Nichtfinanzielle Konzernklärung nach § 315b HGB (Nachhaltigkeitsbericht)

3. Konzernabschluss

177	Konzernbilanz
178	Konzerngesamtergebnisrechnung
179	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
180	Konzernkapitalflussrechnung
181	Anhang
248	Aufstellung des Anteilsbesitzes
252	Konzernanlagenspiegel / Anlage I
254	Konzernrückstellungsspiegel / Anlage II
255	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
266	Vermerk zur nichtfinanziellen Konzernklärung
273	Versicherung der gesetzlichen Vertreter

4. Weitere Informationen

275	Einzelabschluss LEG Immobilien SE
277	Glossar
280	Finanzkalender / Kontakt & Impressum



1

An die Aktionäre

- 4 Kennzahlen 2025
- 5 Vorstand
- 6 LEG-Aktie

- 8 Portfolio
- 13 EPRA-Kennzahlen
- 14 Bericht des Aufsichtsrates

Kennzahlen 2025

Finanzielle Kennzahlen		2025	2024	+/- %
Nettokaltniete	Mio. €	919,9	859,4	+7,0 %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	Mio. €	764,1	718,7	+6,3 %
EBITDA (bereinigt)	Mio. €	718,3	669,5	+7,3 %
FFO I	Mio. €	481,5	457,5	+5,2 %
FFO II	Mio. €	477,3	458,4	+4,1 %
AFFO	Mio. €	220,5	200,4	+10,0 %
AFFO pro Aktie ¹	€	2,92	2,69	+8,4 %
Dividende pro Aktie	€	2,92	2,70	+8,1 %

Bilanzielle Kennzahlen		31.12.2025	31.12.2024	+/- %/BP
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	19.591,4	17.853,3	+9,7 %
Liquide Mittel inkl. Zahlungsmitteläquivalente	Mio. €	816,8	914,3	-10,7 %
Eigenkapital	Mio. €	8.758,9	7.396,5	+18,4 %
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	10.155,3	9.718,6	+4,5 %
Nettofinanzverbindlichkeiten	Mio. €	9.292,9	8.756,9	+6,1 %
LTV	%	46,8	47,9	-110 BP
Eigenkapitalquote	%	41,6	37,8	+380 BP
EPRA-NTA	Mio. €	10.363,7	9.375,4	+10,5 %
EPRA-NTA pro Aktie	€	137,14	125,90	+8,9 %

Weitere Kennzahlen		31.12.2025	31.12.2024	+/- %/BP
Wohneinheiten		171.360	164.067	+4,4 %
Ist-Miete	€/qm	7,06	6,80	+3,7 %
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	7,04	6,81	+3,5 %
EPRA-Leerstandsquote	%	2,6	2,5	+10 BP
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	2,3	2,2	+5 BP
Anzahl Mitarbeiter		1.789	1.808	-1,1 %

BP = Basispunkte

¹ AFFO pro Aktie auf Basis der zum Ende des Geschäftsjahres ausgegebenen Aktien; Vorjahreszahl angepasst.

Vorstand



Lars von Lackum
Vorstandsvorsitzender | CEO

Ressorts

- Corporate Communications & Public Affairs
- Investor Relations
- Legal & Compliance, HR, Internal Audit, Committees
- Sustainability & Innovation
- Technology & Digitalisation
- Transactions



Dr. Kathrin Köhling
Finanzvorstand | CFO

Ressorts

- Accounting
- Controlling & Risk Management
- Corporate Finance & Treasury
- Portfolio Management
- Organisation, Processes & Data Management
- Tax



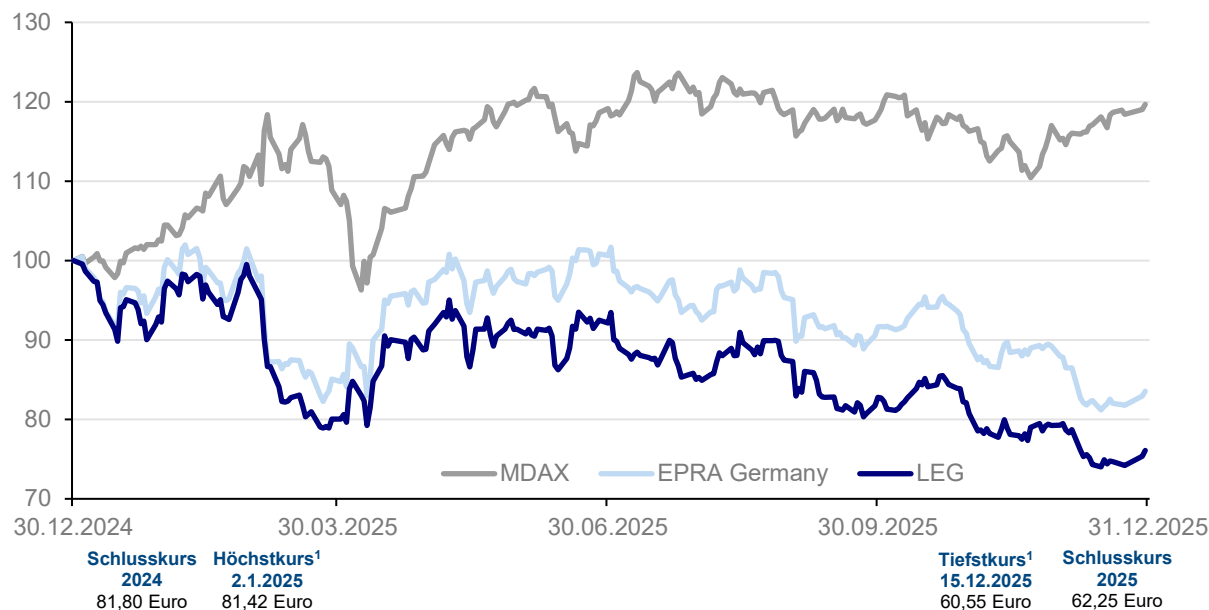
Dr. Volker Wiegel
Operativer Vorstand | COO

Ressorts

- Asset- & Property Management; incl.
 - Residential Services
 - Residential Locations
 - Technology
- Green Ventures
- Service & Value-added Companies
- Transformation Office

LEG-Aktie

Aktienkursentwicklung (Schlusskurs 2024 auf 100 indiziert)



¹ Basierend auf Xetra-Schlusskursen

Kennzahlen der LEG-Aktie

Börsenkürzel	LEG
WKN	LEG111
ISIN	DE000LEG1110
Anzahl der Aktien (31. Dezember 2025)	75.570.800
Erstnotiz	1. Februar 2013
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	MDAX, FTSE EPRA/NAREIT, GPR 250, Stoxx Europe 600, DAX 50 ESG, MSCI Europe ex UK, MSCI World ex USA, MSCI World Custom ESG Climate Series, MSCI Europe Real Estate Index
Stichtagskurs (31. Dezember 2025)	62,25 Euro
Marktkapitalisierung (31. Dezember 2025)	4.704 Mio. Euro
Streubesitz (31. Dezember 2025)	100 %
Gewichtung im MDAX ¹	3,0 %
Gewichtung im EPRA Europe (31. Dezember 2025)	2,3 %
Durchschnittliches tägliches Handelsvolumen (2025)	239.127 Aktien
Höchstkurs (Basis Schlusskurse, 2. Januar 2025)	81,42 Euro
Tiefstkurs (Basis Schlusskurse, 15. Dezember 2025)	60,55 Euro

¹ Basierend auf der letzten periodischen Überprüfung der Indexzusammensetzung

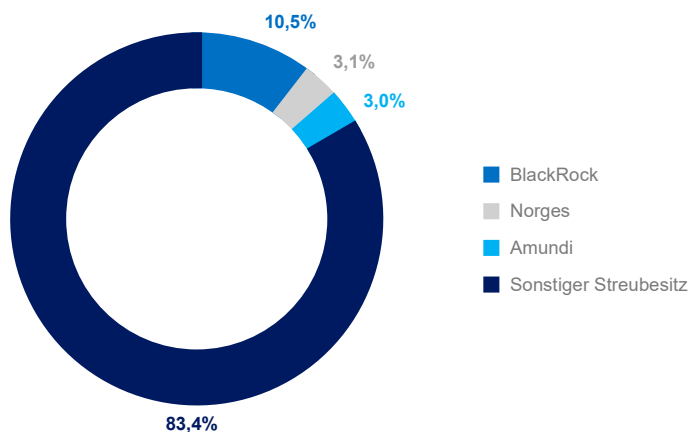
Die Aktie der LEG beendete das Börsenjahr 2025 mit einem Schlusskurs (Xetra) von 62,25 Euro. Im Vergleich zum Jahresendkurs 2024 von 81,80 Euro entspricht dies einem Rückgang um 23,9 %. Inklusive der ausgeschütteten Dividende in Höhe von 2,70 Euro pro Aktie lag der Rückgang der LEG-Aktie bei 20,6 %. Der Branchenindex EPRA Germany verbuchte einen Rückgang von 16,5 %. Der MDAX legte in diesem Zeitraum um 19,7 % zu.

Im ersten Quartal ging der Kurs der LEG-Aktie in einem insbesondere für Immobilienwerte schwachen Marktumfeld deutlich zurück. Die Korrektur stand in Verbindung mit Renditen an den Anleihemärkten, die innerhalb kürzester Zeit stark gestiegen waren. Von Ende 2024 stieg die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihe von rund 2,4 % auf rund 2,9 % Mitte März.

Grund war das durch die Bundesregierung initialisierte Projekt Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität. Mit einer Abwärtskorrektur der Anleiherenditen legte der Aktienkurs Anfang des ersten Quartals zu. Anschließend gab dieser im Einklang mit stetig gestiegenen Renditen der Bundesanleihen bis zum Jahresende wieder nach. Die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihe lag zum Jahresende wieder bei rund 2,9 %. Am 15.12.2025 erreichte die Aktie ihren Jahrestiefstkurs von 60,55 €.

Aktionärsstruktur

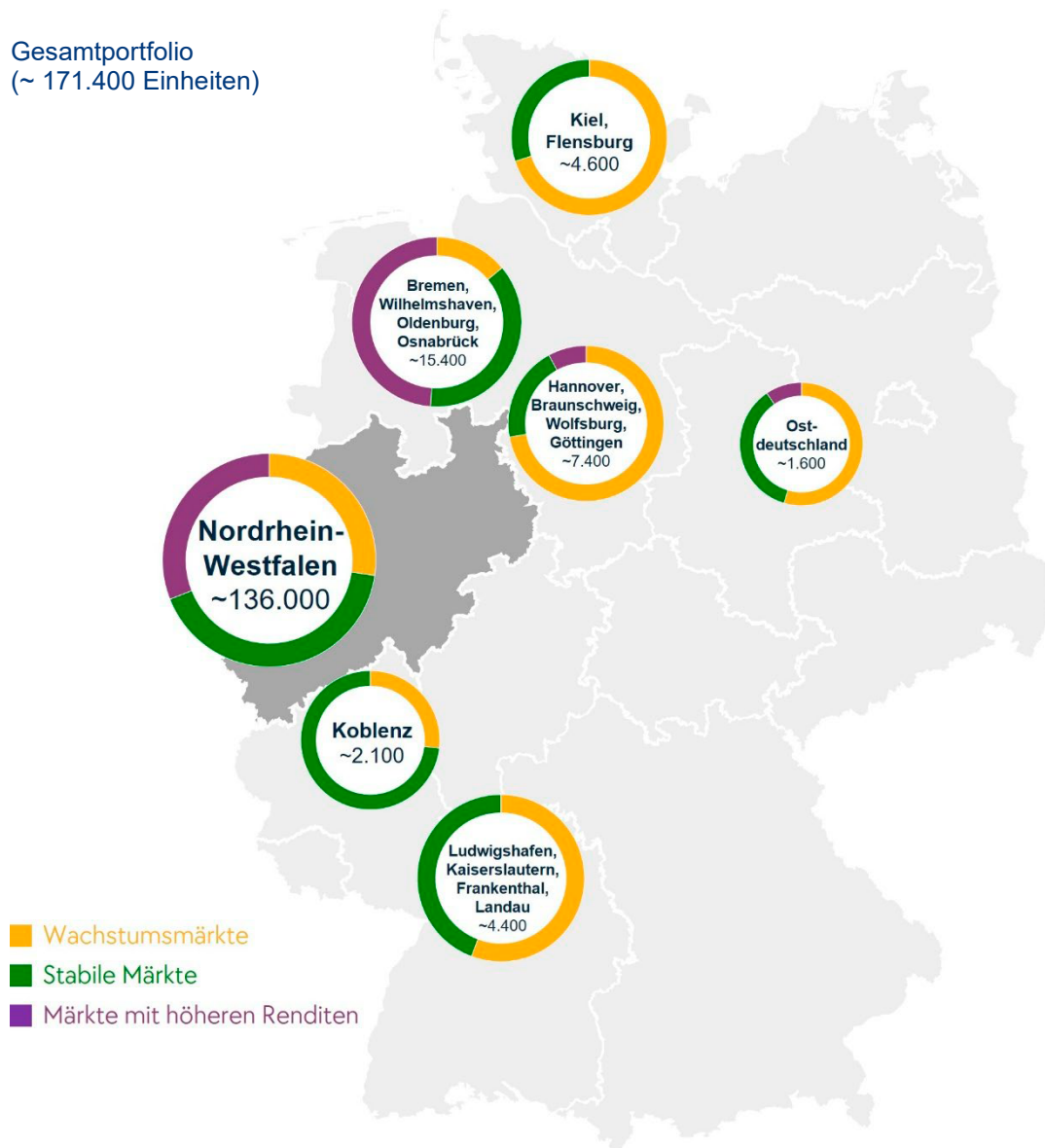
(Gemäß dem Unternehmen vorliegenden Stimmrechtsmitteilungen)



Portfolio

LEG-Standorte nach Marktsegmenten zum 31.12.2025

Gesamtportfolio
(~ 171.400 Einheiten)



Zum Ende des Jahres 2025 bewirtschaftete die LEG ein Portfolio bestehend aus 171.360 Wohneinheiten im Segment bezahlbares Wohnen, 1.600 Gewerbeeinheiten und 51.610 Garagen und Stellplätze. Zum Ende des Jahres 2024 waren es 164.067 Wohnungen, 1.443 Gewerbeeinheiten und 45.615 Garagen und Stellplätze. Der Anstieg ist getrieben durch die vollständige Übernahme von Brack Capital Properties zu Beginn des Jahres mit u.a. rund 9.100 Wohnungen. Gleichzeitig wurden aber auch Bestände verkauft.

Unverändert zum Vorjahr liegen 79 % dieser Wohneinheiten im Heimatmarkt Nordrhein-Westfalen, weitere 13 % in Niedersachsen. Darüber hinaus hält die LEG weitere Bestände in Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen und Rheinland-Pfalz. Zudem gehören Bestände in Ostdeutschland zum Portfolio. Der Verkehrswert des Portfolios beträgt rund 20 Mrd. Euro. Die Kaltmiete auf vergleichbarer Fläche liegt bei 7,04 Euro je qm, die durchschnittliche Wohnungsgröße bei 63 qm. Entsprechend beträgt die durchschnittliche monatliche Miete je Wohnung rund 440 Euro.

Portfoliosegmentierung

Das systematische Scoring der LEG gliedert das Portfolio in drei übergeordnete Cluster: Wachstumsmärkte, Stabile Märkte und Märkte mit höheren Renditen. Die Grundlage für das Scoring bilden externe Marktstudien und -vergleiche zu demografischen und wirtschaftlichen Faktoren, angereichert um immobilienwirtschaftliche Parameter wie z. B. Mieten und Leerstandsquoten.

Wachstumsmärkte zeichnen sich durch demografisch und wirtschaftlich starke Standorte mit überdurchschnittlichen Mietwachstumserwartungen bei geringen Leerstandsquoten aus. Stabile Märkte sind hinsichtlich ihrer demografischen und sozio-ökonomischen Entwicklung heterogener als Wachstumsmärkte, die wohnungswirtschaftliche Attraktivität ist im Durchschnitt solide bis hoch. Märkte mit höheren Renditen unterliegen grundsätzlich einem größeren Risiko von Nachfragerückgängen, bieten jedoch Chancen für attraktive Renditen bei effizienter Bewirtschaftung.

Operative Entwicklung

Auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag die Ist-Miete am 31. Dezember 2025 bei 7,04 Euro je qm und Monat. Dies entspricht einem Anstieg von 3,5 % gegenüber dem Vorjahresstichtag.

Das Mietwachstum resultierte im Wesentlichen aus der Entwicklung im frei finanzierten Bestand, der 83 % des Portfolios ausmacht. Hier stieg die Ist-Miete im Vorjahresvergleich um 4,0 % auf 7,44 Euro je qm (like-for-like). Innerhalb des frei finanzierten Bestands verzeichneten die Wachstumsmärkte einen Anstieg von 4,1 % auf 8,56 Euro je qm (like-for-like). In den stabilen Märkten des frei finanzierten Bestands erhöhte sich die Ist-Miete mit durchschnittlich 4,4 % am stärksten und erreichte 7,18 Euro je qm (like-for-like). Die Märkte mit höheren Renditen verzeichneten einen Anstieg der Monatsmiete um 3,4 % auf 6,66 Euro je qm (like-for-like).

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen, die 17 % des Portfolios ausmachen, findet die nächste turnusmäßige Anpassung der Kostenmiete im laufenden Jahr statt. Die durchschnittliche Monatsmiete liegt bei 5,39 Euro je qm (like-for-like) und damit geringfügig über dem Niveau von 5,36 Euro je qm zum Ende des Jahres 2024.

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche erhöhte sich zum 31. Dezember 2025 gegenüber dem Vorjahresstichtag leicht um 5 Basispunkte und betrug 2,3 %. Die durchschnittlich niedrigste Leerstandsquote mit 1,2 % gab es in den Wachstumsmärkten. In den stabilen Märkten lag die EPRA-Leerstandsquote zum Ende des Jahres bei 2,3 % und in den Märkten mit höheren Renditen bei 4,0 % (jeweils like-for-like).

Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte

31.12.2025					
	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG- Portfolio	Wohnfläche	Ist-Miete	EPRA- Leerstands- quote
		in %	in qm	€/qm	in %
Wachstumsmärkte	51.685	30,2	3.389.018	7,90	1,3
Kreis Mettmann	9.186	5,4	635.945	8,11	1,2
Düsseldorf	6.328	3,7	411.229	9,31	0,7
Münster	6.144	3,6	409.348	7,85	0,5
Köln	4.011	2,3	271.166	8,59	0,5
Kiel	3.195	1,9	180.979	7,55	1,9
Sonstige Standorte	22.821	13,3	1.480.351	7,35	1,9
Stabile Märkte	69.302	40,4	4.414.917	6,85	2,9
Dortmund	14.643	8,5	943.590	6,53	2,1
Kreis Unna	6.966	4,1	434.828	6,13	1,5
Mönchengladbach	6.420	3,7	406.958	7,36	1,4
Essen	4.226	2,5	273.682	6,95	11,3 ¹
Bielefeld	3.229	1,9	200.987	7,43	0,8
Sonstige Standorte	33.818	19,7	2.154.873	6,97	2,9
Märkte mit höheren Renditen	50.373	29,4	3.039.488	6,40	4,2
Kreis Recklinghausen	8.169	4,8	490.736	6,21	3,7
Gelsenkirchen	7.511	4,4	430.480	6,63	6,2
Duisburg	7.043	4,1	422.656	6,88	2,1
Wilhelmshaven	6.598	3,9	381.483	6,25	9,5
Hamm	4.795	2,8	287.165	6,18	1,9
Sonstige Standorte	16.257	9,5	1.026.968	6,31	3,2
Gesamt	171.360	100,0	10.843.424	7,06	2,6

¹ EPRA-Leerstandsquote beeinflusst durch einen im H2-2025 fertiggestellten Neubau in Essen, welcher sich derzeit in der Vermarktung befindet.

31.12.2024					
	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG- Portfolio	Wohnfläche	Ist-Miete	EPRA- Leerstands- quote
		in %	in qm	€/qm	in %
Wachstumsmärkte	48.902	29,8	3.216.001	7,64	1,5
Kreis Mettmann	8.477	5,2	588.529	8,02	1,2
Düsseldorf	6.092	3,7	393.504	8,93	1,0
Münster	6.154	3,8	410.466	7,55	0,7
Köln	4.387	2,7	296.316	8,28	2,4
Kiel	2.301	1,4	119.676	7,31	2,1
Sonstige Standorte	21.491	13,1	1.407.510	7,03	1,9
Stabile Märkte	66.191	40,3	4.232.113	6,57	2,4
Dortmund	13.662	8,3	893.965	6,24	1,7
Kreis Unna	6.973	4,3	435.357	5,99	1,9
Mönchengladbach	6.429	3,9	407.419	6,99	1,3
Essen	3.469	2,1	222.300	6,59	2,9
Bielefeld	3.229	2,0	200.987	7,27	1,7
Sonstige Standorte	32.429	19,8	2.072.086	6,68	2,9
Märkte mit höheren Renditen	48.973	29,8	2.950.810	6,21	4,1
Kreis Recklinghausen	8.591	5,2	518.576	5,99	2,9
Gelsenkirchen	7.214	4,4	412.154	6,42	5,9
Duisburg	6.417	3,9	387.626	6,71	2,3
Wilhelmshaven	6.684	4,1	386.601	6,10	10,1
Hamm	4.797	2,9	287.290	6,08	2,0
Sonstige Standorte	15.270	9,3	958.563	6,11	3,1
Gesamt	164.066	100,0	10.398.924	6,80	2,5

Performance des LEG-Portfolios

	Wachstumsmärkte		Stabile Märkte		Märkte mit höheren Renditen		Gesamt	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Wohnungen preisgebunden								
Anzahl	11.063	11.035	12.059	12.810	6.683	6.642	29.805	30.487
Fläche qm	756.493	754.574	810.351	860.598	441.889	434.299	2.008.734	2.049.471
Ist-Miete €/qm	5,80	5,69	5,34	5,31	4,92	4,89	5,42	5,36
EPRA-Leerstandsquote %	0,6	0,8	2,0 ¹	1,5	1,6	2,0	1,4 ¹	1,4
Wohnungen frei finanziert								
Anzahl	40.622	37.867	57.243	53.381	43.690	42.332	141.555	133.580
Fläche qm	2.632.525	2.461.427	3.604.567	3.371.516	2.597.599	2.516.571	8.834.690	8.349.513
Ist-Miete €/qm	8,51	8,24	7,19	6,90	6,66	6,44	7,44	7,18
EPRA-Leerstandsquote %	1,4	1,6	3,0 ¹	2,5	4,5	4,4	2,8 ¹	2,7
Wohnungen gesamt								
Anzahl	51.685	48.902	69.302	66.191	50.373	48.974	171.360	164.067
Fläche qm	3.389.018	3.216.001	4.414.917	4.232.113	3.039.488	2.950.870	10.843.424	10.398.984
Ist-Miete €/qm	7,90	7,64	6,85	6,57	6,40	6,21	7,06	6,80
EPRA-Leerstandsquote %	1,3	1,5	2,9 ¹	2,4	4,2	4,1	2,6 ¹	2,5
Gewerbe gesamt								
Anzahl							1.600	1.443
Fläche qm							283.505	269.021
Garagen und Stellplätze gesamt								
Anzahl							51.610	45.615

¹ EPRA-Leerstandsquote beeinflusst durch einen im H2-2025 fertiggestellten Neubau in Essen, welcher sich derzeit in der Vermarktung befindet.

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die LEG hat turnusmäßig zum 31. Dezember 2025 eine Neubewertung ihres Bestands vorgenommen. Die nächste Neubewertung erfolgt zum 30. Juni 2026. Das Wohnportfolio weist zum 31. Dezember eine Brutto-Mietrendite von 4,8 % auf bzw. einen Mietmultiplikator von 20,6. Die anfängliche Netto-Rendite (Net Initial Yield) beträgt 4,3 %.

Marktsegmente

	Wohn- einheiten	Vermögens- wert Wohnen ¹	Anteil am Vermögens- wert Wohnen	Vermögens- wert/qm	Multiplikator Ist-Nettokalt- miete	Vermögens- wert Gewerbe ²	Gesamtver- mögenswert
31.12.2025		in Mio. €	in %	in €		in Mio. €	in Mio. €
Wachstumsmärkte	51.685	7.871	43	2.321	24,7 x	172	8.044
Kreis Mettmann	9.186	1.537	8	2.413	25,0 x	39	1.577
Düsseldorf	6.328	1.265	7	3.047	27,4 x	62	1.327
Münster	6.144	1.089	6	2.649	28,1 x	19	1.109
Köln	4.011	796	4	2.917	28,3 x	5	802
Kiel	3.195	312	2	1.723	19,3 x	2	314
Sonstige Standorte	22.821	2.872	16	1.948	22,4 x	44	2.916
Stabile Märkte	69.302	7.071	38	1.598	19,9 x	112	7.183
Dortmund	14.643	1.623	9	1.712	22,3 x	21	1.644
Kreis Unna	6.966	553	3	1.281	17,6 x	13	566
Mönchengladbach	6.420	719	4	1.762	20,1 x	2	721
Essen	4.226	508	3	1.845	24,2 x	2	510
Bielefeld	3.229	397	2	1.969	22,2 x	6	402
Sonstige Standorte	33.818	3.271	18	1.513	18,6 x	69	3.340
Märkte mit höheren Renditen	50.373	3.562	19	1.187	16,0 x	35	3.597
Kreis Recklinghausen	8.169	588	3	1.189	16,5 x	6	594
Gelsenkirchen	7.511	486	3	1.123	15,0 x	2	488
Duisburg	7.043	593	3	1.404	17,3 x	15	608
Wilhelmshaven	6.598	398	2	1.041	15,0 x	2	399
Hamm	4.795	352	2	1.229	16,7 x	3	355
Sonstige Standorte	16.257	1.146	6	1.164	15,7 x	7	1.152
Gesamtportfolio	171.360	18.505	100	1.710	20,6 x	319	18.824
Sonstige Vermögenswerte, unbebaute Flächen, Erbbaurechte							767
Gesamtbilanz (IAS 40)							19.591

¹ Davon ausgenommen sind 507 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 720 gewerbliche Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 720 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 507 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien.

EPRA-Kennzahlen

Mit mehr als 290 Mitgliedern, darunter die LEG Immobilien SE, vertritt EPRA (European Public Real Estate Association) den börsennotierten Immobiliensektor in Europa. Durch die Einführung von Best-Practice-Empfehlungen zielt die EPRA darauf, Investoren eine hohe Informationsqualität zu bieten.

Finanzkennzahlen

Eine transparente und faire Berichterstattung stellt die Basis für die Kapitalmarktkommunikation der LEG dar. Vor diesem Hintergrund unterstützt die LEG auch aktiv die Initiative der EPRA zur Vereinheitlichung der Finanzkennzahlen. In der unten stehenden Tabelle ist eine Übersicht der Kennzahlen im Einklang mit den EPRA-Empfehlungen (Best Practice Recommendations) aufgeführt. Weitergehende Darstellungen finden sich im Lagebericht dieses Geschäftsberichts. Zur Definition der Kennzahlen wird auf das Glossar des Geschäftsberichts verwiesen.

Nachhaltigkeit

Zum Nachhaltigkeits-Reporting nach den EPRA sBPR wird auf die [Website](#) verwiesen.

EPRA-Kennzahlen

Für mehr Informationen siehe „Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“.

EPRA-Kennzahlen		2025	2024
EPRA-Leerstandsquote (like-for-like)	%	2,3	2,2
EPRA-NTA	Mio. €	10.363,7	9.375,4
EPRA-NTA je Aktie	€	137,14	125,90

Sonstige EPRA-Kennzahlen		2025	2024
EPRA-Net Initial Yield (Netto-Anfangsrendite)	%	4,0	3,8
EPRA „topped-up“ Net Initial Yield (Netto-Anfangsrendite)	%	4,0	3,9
EPRA-Capex	Mio. €	1.267,8	294,7
EPRA Earnings per Share (Ergebnis je Aktie, verwässert)	€	5,55	5,25
EPRA Cost Ratio (Kostenquote) inkl. direkter Leerstandskosten	%	29,9	30,0
EPRA Cost Ratio (Kostenquote) exkl. direkter Leerstandskosten	%	28,1	28,1
EPRA Cost Ratio (Kostenquote), angepasst um Instandhaltung, inkl. direkter Leerstandskosten	%	17,6	17,6
EPRA Cost Ratio (Kostenquote), angepasst um Instandhaltung, exkl. direkter Leerstandskosten	%	15,7	15,7
EPRA-NRV	Mio. €	11.917,5	11.112,1
EPRA-NRV je Aktie	€	157,70	149,22
EPRA-NDV	Mio. €	9.022,6	7.615,8
EPRA-NDV je Aktie	€	119,39	102,27
EPRA-LTV (Konzern)	%	49,0	51,6

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die LEG hat das Geschäftsjahr 2025 erfolgreich abgeschlossen. Sie hat alle ihre prognostizierten Ziele erreicht – und das in Zeiten hoch volatiler Kapitalmärkte. Dank ihrer guten Performance konnte die LEG dabei die Guidance zum Halbjahr 2025 auf die obere Hälfte des Zielkorridors anpassen und diese angepasste Guidance zum Jahresende 2025 bestätigen. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum blickt das Unternehmen zudem optimistisch auf das Jahr 2026.



Michael Zimmer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Dank widerstandsfähigem Geschäftsmodell erfolgreich in herausforderndem Umfeld

Das Geschäftsjahr 2025 war – ähnlich wie die Vorjahre – stark von anspruchsvollen äußeren Rahmenbedingungen geprägt. Dazu zählten weiterhin ein vergleichsweise hohes Zinsniveau sowie steigende regulatorische Anforderungen. Außerdem wirkten sich die anhaltende Mietpreisregulierung, zunehmende geopolitische Spannungen und wachsende wirtschaftliche und politische Risiken auf das Geschäft aus. Positiv waren eine leichte Stabilisierung der Inflationsrate und der Verbraucherpreise sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs von Immobilien. Ungeachtet erster leichter Aufwertungen im Jahr 2025 blieben die Transaktionsmärkte herausfordernd.

In diesem von nicht unmittelbar beeinflussbaren Rahmenbedingungen geprägten Umfeld haben sich das fokussierte Geschäftsmodell und die hohe Kosteneffizienz der LEG erneut als wesentliche Erfolgsfaktoren für die Erreichung der Zielvorgaben bewährt. Dem weiterhin volatilen Umfeld in der Immobilienbranche trugen Vorstand und Aufsichtsrat Rechnung und hielten an der 2022 beschlossenen, Cashflow-orientierten Steuerung über die Kennzahlen „bereinigte EBITDA-Marge“ und „AFFO“ fest.

Um eine vergleichbare Kommunikation im Marktumfeld zu gewährleisten und den Erwartungen der Investoren Rechnung zu tragen, hat die LEG 2025 den FFO I als zusätzliche Kennzahl ausgewiesen. Beides gilt auch für das Jahr 2026.

Der Fokus der LEG liegt unverändert auf dem Kerngeschäft „bezahlbares Wohnen“. Dort zeigt das Unternehmen seine Stärke und Professionalität. Dabei hat die Optimierung des Bestandes seit jeher einen hohen Stellenwert. Hervorzuheben für das Geschäftsjahr 2025 ist der im Frühjahr abgeschlossene Vollerwerb der Brack Capital Properties mit über 9.000 Wohnungen, die zügig und reibungslos in die LEG-Plattform integriert wurden. Die Erwartungen der Transaktion wurden vollumfänglich erfüllt, teilweise sogar übertroffen.

Die verabschiedete Wirtschaftsplanung 2026, die Guidance 2026 und die Ziele der Vorstandsvergütung 2026 sind auf die langfristige Geschäftsstrategie und die benannte Unternehmenssteuerung ausgerichtet.

Die dem Geschäftsmodell zugrunde liegende Strategie der LEG ruht auf drei Säulen:

- Optimierung und Digitalisierung des Kerngeschäftes,
- Ausbau der Wertschöpfungskette sowie
- Stärkung des Portfolios.

Eine liquiditätsorientierte Finanzstrategie, das ESG-Rahmenwerk (Environmental, Social, Governance) und das Vorantreiben von Innovationen bilden das Fundament der Strategie.

Mit der Ableitung der Digitalstrategie hat die LEG 2025 einen wesentlichen Meilenstein gesetzt. Auf dieser Basis wird die LEG nunmehr die Optimierung der Kernprozesse weiter vorantreiben. Davon werden sämtliche Stakeholder der LEG profitieren. Durch die Umsetzung der Digitalstrategie sehen wir erhebliches Potenzial, um insbesondere das interne Wachstum der LEG zu unterstützen und weitere Qualitäts- und Effizienzgewinne zu realisieren. Dies wird die LEG stärken, um den anspruchsvollen Herausforderungen des Marktes konsequent begegnen zu können.

Die fundamentalen Rahmenbedingungen im deutschen Wohnungsmarkt sind weiterhin durch einen hohen Nachfrageüberhang bei gleichzeitig geringer Neubautätigkeit gekennzeichnet. Die hohe Nachfrage betrifft insbesondere das Segment des bezahlbaren Wohnens, auf das sich die LEG konzentriert.

Sie wirkt sich damit positiv auf das Geschäftsmodell der LEG und die weitere Entwicklung des Unternehmens aus. Die LEG erwartet, dass auch zukünftig geringe Leerstandsquoten und Potenzial für Mietwachstum bestehen.

Ein Schwerpunkt ist die Stärkung des Portfolios. Verkäufe von 3.100 Wohneinheiten im Geschäftsjahr 2025 trugen erfolgreich zur Bestandsarrondierung und zur konsequenten Umsetzung unserer Portfoliomanagementstrategie bei. Das Unternehmen belegte mit den Verkäufen erneut seine hohe Preisdziplin. Insgesamt lagen die Veräußerungserlöse leicht über den jeweiligen Buchwerten und unterstützen die LEG auf ihrem Weg, für 2026 einen Verschuldungsgrad – den sogenannten LTV – von 45 % zu erreichen.

Der Fokus der LEG liegt auf der kontinuierlichen Optimierung des Kerngeschäftes. Der Aufsichtsrat ist davon überzeugt, dass die LEG mit ihrer Ausrichtung auf strikte Kostendisziplin, einem hohen Innovations- und Unternehmergeist und nachhaltiger Verlässlichkeit in diesen herausfordernden Zeiten bestens aufgestellt ist, um allen Interessen ihrer Aktionäre auch im Jahr 2026 Rechnung zu tragen.

Ausbau der Wertschöpfungskette

Der Ausbau der Wertschöpfungskette trägt wesentlich zum Erfolg der LEG bei. Die Service-Aktivitäten der LEG bündeln die Bewirtschaftungskompetenz des Konzerns mit interner und externer technischer Expertise. Hierzu zählen die energiewirtschaftliche und -technische Versorgung zahlreicher LEG-Immobilien durch die EnergieServicePlus GmbH, das Kleinreparaturmanagement und die Abwicklung von Versicherungsschäden durch die TSP – TechnikServicePlus GmbH (LEG-Anteil 51 %), die LWS Plus GmbH als Projektsteuerungsgesellschaft für die Sanierung von leerstehenden Wohnungen und die auf Leitungs-, Elektro- und Installations-Technik spezialisierten Handwerker der LEG LEITWerk GmbH. Zudem bietet die LEG gemeinsam mit Partnern ihren Mietern verschiedene Multimedia-Optionen und die Versorgung mit grünem Strom für ihr Zuhause an. Darüber hinaus besteht seit dem Jahr 2021 die Plattform Youtilly als erfolgreiche Branchenlösung für eine digitale und mieterorientierte Auftragsverwaltung in den Bereichen Grün- und Außenpflege sowie Winterdienst.

Green Ventures

Um ihre ambitionierten Klimaziele kosten- und zeiteffizient zu erreichen, hat die LEG in den vergangenen Jahren gemeinsam mit Partnern drei Green Ventures entwickelt. Diese Geschäftsmodelle werden auch als Lösungskonzepte für Dritte angeboten. Im Januar 2022 gründete die LEG zusammen mit der österreichischen Rhomberg Bau Gruppe die Renowate GmbH. Das Gemeinschaftsunternehmen bietet ein innovatives Verfahren zur seriellen energetischen Sanierung von Wohngebäuden in der DACH-Region. Im September 2023 gründeten die LEG und die Soeffing Kälte Klima GmbH das Unternehmen dekarbo GmbH. dekarbo bietet eine Gesamtlösung für den Einbau und die Wartung hocheffizienter Wärmepumpen. Ebenfalls im Jahr 2023 entstand termios als gemeinsames Projekt von LEG, Oventrop (Oventrop GmbH & Co. KG) und mantro (mantro GmbH). Die termios GmbH vereint Kompetenz aus Wohnungswirtschaft, Heizungssteuerung und Hydraulik sowie Digitalisierung und Technologie.

Erhalt der finanziellen Stabilität

Das Geschäftsjahr 2025 war aus Finanzierungssicht für die LEG außerordentlich erfolgreich. So hat die LEG ihren guten Zugang zu allen Teilnehmern am Kapitalmarkt effizient genutzt und sich außerdem neue Finanzierungspartner erschlossen. Die Umsetzung des Finanzierungskonzeptes verlief planmäßig. Zur Absicherung eines defensiven Risikoprofils verfügt die LEG über eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur. So waren alle Fälligkeiten für das Geschäftsjahr 2026 bereits im Herbst 2025 vollständig adressiert.

Insgesamt wurden im Jahr 2025 Finanzierungen von rd. 1,3 Mrd. Euro zu einem durchschnittlichen jährlichen Zinssatz von 3,5 % und einer durchschnittlichen Laufzeit von 9,6 Jahren abgeschlossen. Der Fokus lag dabei mit knapp 54 % auf dem Abschluss besicherter Finanzierungen.

Das zeigt, dass die LEG auch in der aktuellen Marktlage einen exzellenten Zugang zum Anleihemarkt sowie zum Bankenmarkt hat und sich damit opportunistisch zu besten Konditionen refinanzieren kann.

Im Oktober 2025 hat die Ratingagentur Moody's das Baa2-Investment-Grade-Rating der LEG bestätigt und den Ausblick von stabil auf positiv angehoben.

Der Verschuldungsgrad der LEG, der sogenannte LTV, hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 47,9 % auf 46,8 % reduziert.

Aktienkursentwicklung 2025

Die Aktie der LEG beendete das Börsenjahr 2025 mit einem Schlusskurs (Xetra) von 62,25 Euro. Im Vergleich zum Jahresendkurs 2024 von 81,80 Euro entspricht dies einem Rückgang um 23,9 %. Inklusive der ausgeschütteten Dividende in Höhe von 2,70 Euro pro Aktie lag der Rückgang der LEG-Aktie bei 20,6 %. Der Branchenindex EPRA Germany verbuchte einen Rückgang von 16,5 %. Der MDAX legte in diesem Zeitraum um 19,7 % zu.

Im ersten Quartal ging der Kurs der LEG-Aktie in einem insbesondere für Immobilienwerte schwachen Marktumfeld deutlich zurück. Die Korrektur stand in Verbindung mit Renditen an den Anleihemärkten, die innerhalb kürzester Zeit stark gestiegen waren. Von Ende 2024 stieg die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihe von rund 2,4 % auf rund 2,9 % Mitte März 2025.

Grund war das durch die Bundesregierung initialisierte Projekt „Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität“. Mit einer Abwärtskorrektur der Anleiherenditen legte der Aktienkurs Anfang des ersten Quartals zu. Anschließend gab der Kurs im Einklang mit stetig gestiegenen Renditen der Bundesanleihen bis zum Jahresende wieder nach. Die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihe lag zum Jahresende wieder bei rund 2,9 %. Am 15. Dezember 2025 erreichte die Aktie ihren Jahrestiefstkurs von 60,55 Euro.

Erwartung eines steigenden AFFO

Die LEG hat in den vergangenen Jahren bewiesen, dass eine zielgerichtete Cash-Orientierung mit Blick auf Kostensenkung, zum Beispiel beim Administrationsaufwand, nicht zulasten von ertragssteigernden Maßnahmen führt. So wurde sowohl in innovative Digitalisierungsprojekte als auch in nachhaltige Mehrwertkonzepte für den Bestand investiert.

Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet das Unternehmen einen AFFO in einer Bandbreite von 220 Mio. Euro bis 240 Mio. Euro. Im Vergleich zum AFFO im Jahr 2025 von 220,5 Mio. Euro stellt dies, wenn man 230 Mio. Euro als Mitte der erwarteten Bandbreite zugrunde legt, eine Steigerung um rund 4,5 % dar.

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt die Mietendynamik ein Treiber für weiteres organisches Wachstum. Zudem plant das Unternehmen 2026 erneut mit Investitionen je Quadratmeter von über 35 Euro.

LEG-Digitalisierung

Ein Schwerpunkt der strategischen Weiterentwicklung der LEG im Geschäftsjahr 2025 war die Ableitung der Digitalstrategie. Im Fokus standen dabei die Konkretisierung der strategischen Wirkhebel, die Priorisierung der Digitalisierungsinitiativen sowie die Vorbereitung der Umsetzungsphase einschließlich Business Cases, Governance-Strukturen und Programmsteuerung. Mit der Verabschiedung der Digitalstrategie und dem Start der operativen Umsetzung hat die LEG einen weiteren wichtigen Schritt getan, um Effizienzpotenziale zu heben, die digitale Transformation des Kerngeschäfts voranzutreiben und neue Technologien – insbesondere KI – konsequent nutzbar zu machen. Der Technologie- und Digitalisierungsausschuss des Aufsichtsrates hat im Geschäftsjahr 2025 die Entwicklung der LEG-Digitalstrategie eng begleitet und damit zentrale Weichenstellungen zur erfolgreichen Umsetzung gesetzt.

Klimaschutz als wichtiger Teil des Geschäftsmodelles

Die LEG hat im Berichtsjahr die Nachhaltigkeitsstrategie 2030 veröffentlicht. Die Nachhaltigkeitsstrategie spiegelt das Verständnis von Vorstand und Aufsichtsrat zur ökologischen, sozialen und unternehmerischen Verantwortung zum Klimaschutz wider.

Zur Erreichung der Klimaziele bis 2030 bzw. eines nahezu THG-neutralen Gebäudebestandes (THG – Treibhausgas) bis zum Jahr 2045 setzt die LEG auf drei wesentliche Cluster: emissions-effiziente Wärmeversorgung, Energiebedarfsreduktion und energetische Sanierung. Die LEG sieht Innovationen als wesentliche strategische Grundlage, um den Konzern zukunftsfähig aufzustellen.

Mit ihren Green Ventures und ihren effizienten Ansätzen zur Dekarbonisierung will die LEG ihre eigenen Umweltziele erreichen und gleichzeitig ihre Geschäftschancen als kommerzieller Lösungsanbieter für die Dekarbonisierung der gesamten Branche nutzen. Beide Aspekte spiegeln sich in den Zielen des Vorstandes wider. Der Aufsichtsrat hat sowohl im Short Term Incentive (STI 2026) als auch im Long Term Incentive (LTI) 2026 – 2029 entsprechende Nachhaltigkeitsziele verankert.

Die Nachhaltigkeitsziele im STI und im LTI fokussieren nun ausnahmslos auf das E-Element (Environmental), wobei die beiden Ziele in direktem Zusammenhang zu betrachten sind. Im STI wird ausschließlich auf die aus dem Dekarbonisierungspfad abgeleitete CO₂-Reduktion im Bestand abgestellt, im LTI auf den zu schaffenden finanziellen Erfolgsbeitrag der CO₂-Reduktionsmaßnahmen.

Zielerreichung des Vorstandes 2025

Der Vorstand hat die für 2025 geplanten STI-Ziele zu 131,55 % und die LTI-Ziele zu 149,91 % erreicht. Eine ausführliche Darstellung der Zielerreichungen ist dem Vergütungsbericht zu entnehmen.

Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Mit Ablauf der Hauptversammlung am 28. Mai 2025 endeten die Mandate sämtlicher Aufsichtsratsmitglieder mit Ausnahme von Herrn Christoph Beumer. Die Hauptversammlung ist den Vorschlägen – gestützt auf entsprechende Vorschläge des Nominierungsausschusses – des Aufsichtsrates gefolgt und hat die Aufsichtsratsmitglieder, deren Amtszeit endete, jeweils für eine weitere Amtszeit wieder gewählt.

Name	Vorname	Jahrgang	Nationalität	Jahr der Erstbestellung	bestellt bis ¹⁾	Unabhängigkeit	Ausschüsse 2025	2025	2024	Veränderung 2024/2025
								in T€	in T€	in %
Zimmer ²⁾	Michael	1963	Deutsch	2013	2027	Ja	P, NA, VGA	315	309	1,9
Dr. Nolting ³⁾	Claus	1951	Deutsch	2016	2027	Ja	P, NA, RPRA-ESG, VGA	233	225	3,5
Beumer ⁴⁾	Christoph	1963	Deutsch	2024	2026	Ja	RPRA-ESG, TDA	150	73	106,4
Dr. Eichelberg	Sylvia	1979	Deutsch	2021	2027	Ja	RPRA-ESG	120	118	1,7
Dr. Scharpe ⁵⁾	Jochen	1959	Deutsch	2013	2024 ⁴⁾	Ja		0	45	-100,0
Dr. Suder ⁶⁾	Katrin	1971	Deutsch	2022	2027	Ja	TDA	150	146	2,7
Wiesmann ⁷⁾	Martin	1965	Deutsch	2020	2027	Ja	P, NA, TDA	210	230	-8,8
Summe								1.178	1.146	2,7

1) Bestellt bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2027 bzw. im Fall von Herrn Beumer über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 der LEG Immobilien SE beschließt

2) Vorsitzender des Aufsichtsrates, des Präsidiums und des Nominierungsausschusses

3) Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, des Präsidiums, des Nominierungsausschusses, Vorsitzender Risiko- und Prüfungs- und ESG-Ausschuss

4) Bestellt ab Beendigung der Hauptversammlung 23.05.2024

5) Niederlegung zur Beendigung der Hauptversammlung 23.05.2024

6) Vorsitzende Technologie- und Digitalisierungsausschuss

7) Vorsitzender Vergütungsausschuss

Legende Abkürzungen Ausschüsse:

NA Nominierungsausschuss

P Präsidium

RPRA-ESG Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss

TDA Technologie- und Digitalisierungsausschuss

VGA Vergütungsausschuss

Investorengespräche des Aufsichtsrates

Auch im Jahr 2025 hat der Aufsichtsratsvorsitzende eine Corporate Governance Roadshow durchgeführt und zahlreiche Gespräche mit Investoren geführt. Begleitet wurde er dabei vom Vorsitzenden des Vergütungsausschusses. Den Investoren wurden alle geschäftsmodellrelevanten Aspekte erläutert. Einen Schwerpunkt der Gespräche bildeten die weitere geplante Zusammensetzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie deren Vergütung. Dabei hat der Aufsichtsrat insbesondere Anregungen seitens der Investoren im Hinblick auf weitere Erläuterungen im Vergütungsbericht dankbar aufgegriffen.

Die Investoren begrüßten die angestrebte Kontinuität in den Leitungsgremien der LEG. Das Feedback war auch zu den weiteren diskutierten Themen konstruktiv und anerkendend. Der Kapitalmarkt schätzt die transparente Kommunikation der LEG. Ebenso wird die realistische Analyse der LEG zu den Auswirkungen der veränderten Rahmenbedingungen auf die Wohnungswirtschaft und den damit verbundenen Chancen und Risiken geschätzt. Die Cashflow-orientierte Steuerung der Gruppe wird vor dem Hintergrund unsicherer Entwicklungen an den Kapitalmärkten weiterhin unterstützt.

Intensive Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat

Wie in den Vorjahren wurde das Geschäftsjahr 2025 durch einen intensiven Austausch von Vorstand und Aufsichtsrat geprägt. Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2025 die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht, unterstützt und den Vorstand in Fragen der Unternehmensleitung beraten. In enger Abstimmung wurden insbesondere wesentliche Transaktions- und Finanzierungsmaßnahmen erörtert und durch den Aufsichtsrat begleitet. Durch die zeitnahe Einbindung konnte der Aufsichtsrat zustimmungspflichtige Geschäfte im Kontext des unverändert komplexen Umfelds angemessen im Rahmen des Geschäftsmodells analysieren und über die Zustimmung entscheiden.

Der Aufsichtsrat verprobt regelmäßig das Geschäftsmodell der LEG mit den Herausforderungen, denen sich der Wohnimmobiliensektor und die LEG stellen müssen. Dies erfolgte in einer Vielzahl von Sitzungen und Strategieberatungen. Im Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat mit Spezialisten die externe Sicht auf die Entwicklung des Immobiliensektors und dessen Marktteilnehmer erörtert.

Der Vorstand hat gegenüber dem Aufsichtsrat zu jeder Zeit die notwendige hohe Transparenz über alle wesentlichen strategischen Entwicklungen sichergestellt und die Einbindung des Aufsichtsrates aktiv gesucht. Der Aufsichtsrat hat sich, wie bereits in den Vorjahren, in die Strategiebildung insbesondere mit Blick auf die Digitalisierung eingebracht. Die Bedeutung der besonders vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist an dieser Stelle angesichts der großen und weiter gewachsenen Herausforderungen zu betonen.

Der Aufsichtsrat konnte sich stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandsarbeit überzeugen. Die LEG steht für ein verantwortungsvolles, starkes und zukunftsorientiertes Unternehmen, das auch im aktuell herausfordernden Marktumfeld sehr gut aufgestellt ist.

Ausschussarbeit

Die Ausschussarbeit ist wesentlicher Bestandteil der Aufsichtsrats Tätigkeit. Durch die Ausschussarbeit wird der Aufsichtsrat seinen komplexer und umfangreicher werdenden Anforderungen gerecht. Das Engagement der Ausschussmitglieder und die Ergebnisse der Ausschussarbeit unterstützen den Aufsichtsrat maßgeblich in seinen Entscheidungen.

Die im Aufsichtsrat vorhandenen Kompetenzen sind fachspezifisch in den Ausschüssen gebündelt. In den Ausschüssen werden neue und innovative Themen, die von der LEG entwickelt bzw. an die LEG und den Aufsichtsrat herangetragen werden, behandelt. Das Expertenwissen ist wesentlicher Bestandteil einer erfolgreichen Aufsichtsratsarbeit.

Als Beispiel ist der im Geschäftsjahr 2025 implementierte Technologie- und Digitalisierungsausschuss anzuführen. Technologie und Digitalisierung haben für die LEG eine hohe Relevanz und sind als zentrale Erfolgsfaktoren für das interne Wachstum zu werten. Der Technologie- und Digitalisierungsausschuss hat die Entwicklung der LEG-Digitalstrategie intensiv begleitet und Impulse beigesteuert. Somit war eine enge Einbindung des Aufsichtsrates sichergestellt.

Effizienz in der Gremienarbeit, Selbstbeurteilung

Im Geschäftsjahr 2025 wurde die turnusmäßig anstehende Wirksamkeitsanalyse (Selbstbeurteilung) des Aufsichtsrates durchgeführt. Nachdem die Wirksamkeitsanalyse 2023 mit Unterstützung eines externen Beraters durchgeführt wurde, hat sich der Aufsichtsrat im Jahr 2025 für eine Inhouse-Befragung entschieden, die im Dezember 2025 durchgeführt wurde.

Wesentliche Erkenntnisse hat der Aufsichtsrat in seiner März-Sitzung 2026 erörtert und Handlungsempfehlungen identifiziert. Weiter hat die Wirksamkeitsanalyse wertvolle Anregungen für die zukünftige Arbeit des Aufsichtsrates und der Ausschüsse ergeben, zum Beispiel eine weitere Unterstützung des Boards durch Digitalisierung.

Die Sitzungen des Aufsichtsrates finden auf Basis einer intensiven Vorbereitung statt. Somit ist eine effiziente Gremienarbeit gewährleistet. In den Sitzungen berichtet der Vorstand zu wesentlichen Themen. Die Sitzungen sind so geplant, dass jederzeit ausreichend Zeit für ausführliche Erörterungen gegeben ist. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten stets in angemessener Tiefe zeitgerecht nachgekommen.

Der Aufsichtsrat tagt auch regelmäßig ohne den Vorstand, insbesondere wenn er den Vorstand betreffende Personalangelegenheiten erörtert.

Dementsprechend haben im Berichtsjahr Aufsichtsrat, Präsidium, Nominierungsausschuss, Vergütungsausschuss, Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss sowie der Technologie- und Digitalisierungsausschuss im Rahmen ihrer Sitzungen zu einzelnen Tagesordnungspunkten ohne Anwesenheit des Vorstandes getagt und Beschlüsse getroffen.

Neben dem Aufsichtsrat und dem Vorstand ist die Teilnahme von Sachverständigen aus dem Unternehmen, wie z. B. dem Leiter Accounting & Tax oder dem General Counsel, geübte Praxis. In den Diskussionen erhält der Aufsichtsrat durch die Vorträge der Führungskräfte der Gesellschaft ein tiefergehendes Verständnis für die vorgestellten Fachthemen. Bei Bedarf hat der Aufsichtsrat auch externe Experten als Auskunftspersonen zu den Sitzungen eingeladen. Beispielhaft sei hier neben der verpflichtenden Teilnahme des Abschlussprüfers Deloitte an der Sitzung zur Feststellung des Jahresabschlusses die Teilnahme des Immobilienbewerter PwC genannt. Der Aufsichtsrat wird zudem, soweit notwendig, von einer eigens mandatierten Rechtsanwaltskanzlei beraten. Ebenso hat er für Vergütungsthemen einen externen, unabhängigen Vergütungsberater engagiert.

Hohe Kompetenz des Aufsichtsrates

Im Jahr 2024 hat der Aufsichtsrat sein Kompetenzprofil aktualisiert. Gründe waren insbesondere die Erwartungen des Kapitalmarktes an die Entwicklung und Umsetzung von ESG-Kriterien durch börsennotierte Unternehmen sowie die Herausforderungen, die sich aus Technologie und Digitalisierung ergeben.

Die nachstehende Qualifikationsmatrix zeigt, dass der Aufsichtsrat professionell aufgestellt ist. Jedes Aufsichtsratsmitglied verfügt nicht nur über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten, sondern zudem über besondere Kompetenzen, die der Gesellschaft bei der Ausübung der Organtätigkeit mit großer Motivation und Engagement zur Verfügung gestellt werden.

	Kompetenzen							
	Unternehmens- leitung	Wohnungs- wirtschaft	Immobilien- trans- aktionen	Banken- und Kapital- markt finanzierung	Finanzen, Rechnungs- legung und Abschluss- prüfung	Verwaltung und Regu- lierung	Nach- haltigkeit	Technologie und Digitali- sierung
Michael Zimmer (Vors.)	●●●	●●●	●●●	●●	●●	●●	●●	●
Dr. Claus Nolting (stellv. Vors.)	●●●	●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●	●●
Christoph Beumer	●●	●●●	●●	●●	●●●	●●●	●●●	●●
Dr. Sylvia Eichelberg	●●●	●●	●●	●●	●●	●●	●●●	●●●
Dr. Katrin Suder	●●●	●●	●	●●	●●	●●●	●●●	●●●
Martin Wiesmann	●●●	●●	●●	●●●	●●	●●	●●●	●●

● = Allgemeine Kenntnisse ●● = Fundierte Kenntnisse ●●● = Expertenkenntnisse

Die Selbsteinschätzung der amtierenden Aufsichtsratsmitglieder zu den Kompetenzen erfolgte zuletzt im Dezember 2025.

Die LEG bietet den Aufsichtsratsmitgliedern im Übrigen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen an und unterstützt sie, diese Maßnahmen wahrzunehmen. Das war auch im Jahr 2025 der Fall, zum Beispiel mit Blick auf die Veranstaltung „Fokus Aufsichtsrat“ des Frankfurt School Forum.

Arbeit und Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr 2025

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 kontinuierlich das volatile Marktumfeld sowie dessen Auswirkungen analysiert. Weiter standen die Analysen des Vorstandes von Wachstumsopportunitäten sowie mögliche Chancen durch das Infrastrukturprogramm des Bundes für die Gesellschaft im Fokus. Maßgeblich wurde das Geschäftsjahr 2025 durch die Ableitung der Digitalstrategie geprägt.

Der Vorstand und die Vorsitzende des Technologie- und Digitalisierungsausschusses berichteten insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Bedeutung und der sich daraus ergebenden Chancen für die Zukunft der LEG ausführlich über die Digitalstrategie im Aufsichtsrat. Die hohen Nachhaltigkeitsanforderungen sind unverändert Bestandteil der Gremienarbeit. Ebenso beschäftigte sich das Gremium mit der zukünftigen Finanzierung der Gesellschaft, der Immobilienbewertung und mit strategischen An- und Verkaufsportfolios.

Im Geschäftsjahr 2025 hielt der Aufsichtsrat vier ordentliche und drei außerordentliche Aufsichtsratssitzungen ab. Davon fanden fünf Sitzungen in Präsenz und zwei virtuell statt.

Weiter wurden neun Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Die zu beschließenden Sachverhalte wurden zuvor in den Aufsichtsratssitzungen eingehend erörtert, waren aber zum Zeitpunkt der jeweiligen Sitzung noch nicht entscheidungsreif. Es handelte sich beispielsweise um die Zustimmung zur Aktiendividende und Beschlüsse zu Konzernfinanzierungsangelegenheiten.

Teilnahme Gremiensitzungen						
	Aufsichtsrat	Präsidium	Nominierungs- -ausschuss	Risiko-, Prüfungs- und ESG- Ausschuss	Vergütungs- ausschuss	Technologie- und Digitalisierungs- ausschuss
Michael Zimmer (Vors.)	6/7	2/2	–	–	2/2	–
Dr. Claus Nolting (stellv. Vors.)	7/7	2/2	–	3/4	2/2	–
Christoph Beumer	7/7	–	–	4/4	–	5/5
Dr. Sylvia Eichelberg	7/7	–	–	4/4	–	–
Dr. Katrin Suder	6/7	–	–	–	–	5/5
Martin Wiesmann	6/7	2/2	–	–	2/2	5/5

Am **7. März 2025** fand die erste ordentliche Aufsichtsratssitzung des Jahres statt. In dieser Sitzung billigte der Aufsichtsrat nach eingehender Prüfung den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss der LEG Immobilien SE für das Geschäftsjahr 2024. Er prüfte die Lageberichte der Gesellschaft und des Konzerns inkl. der nichtfinanziellen Konzernklärung, die Bestandteil des Konzernlageberichtes ist, und erstellte gemeinsam mit dem Vorstand den Vergütungsbericht 2024. Zudem beschloss er die Beauftragung der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Deloitte) als Prüfer für den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2025 sowie für die Prüfung weiterer Rechnungslegungsdokumente. Ferner befasste er sich mit der Vorbereitung der ordentlichen Hauptversammlung 2025, billigte die vom Vorstand aufgestellte Tagesordnung und beschloss die Beschluss- und Wahlvorschläge des Aufsichtsrates. Der Aufsichtsrat nahm das Update zur Integration der Brack Capital Properties N.V. zur Kenntnis. Weiter wurden wesentliche Strategiethemata, insbesondere verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten und innovative Mehrwertkonzepte, beraten.

In der Sitzung vom **12. Mai 2025** befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem mit den Quartalszahlen Q1 2025, der Hauptversammlung 2025, dem Finanzierungsupdate und dem Update zur weiteren Integration der Brack Capital Properties N.V. sowie strategischen Themen.

In der Sitzung vom **16. September 2025** befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem mit dem Feedback der Investoren und Analysten auf den Halbjahresbericht H1 2025, dem AR-Reporting H1 2025 sowie mit der Finanzierung und erörterte auf Basis der Halbjahresergebnisse die Anpassung der Guidance 2025 auf die obere Hälfte des Zielkorridors. Weiter stimmte der Aufsichtsrat dem Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages mit der Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH sowie der Kündigung der Ergebnisabführungsverträge zwischen der LEG NRW GmbH und der Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH bei gleichzeitiger Begebung einer Patronatserklärung ab 2026 und der Kündigung der Ergebnisabführungsverträge zwischen der LEG Grundstücksverwaltung GmbH und der LEG 45. Wohnen GmbH, der LEG Baltic GmbH sowie der Zweite LEG-Real Estate Opportunities GmbH zum 31. Dezember 2025 zu. Weiter beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit dem Update zu den Green Ventures und zur weiteren Zusammenarbeit mit der EGC Energie- und Gebäudetechnik Control GmbH & Co. KG.

Im Rahmen der letzten ordentlichen Sitzung am **7. November 2025** beschäftigte sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit der Strategie und der Wirtschaftsplanung 2026 – 2030 und gab gemeinsam mit dem Vorstand die jährliche Entsprechenserklärung zum DCGK ab. Er nahm die Berichte des Präsidiums, des Vergütungsausschusses zu Vorstandsangelegenheiten, wie der Fortschreibung der Reisekostenrichtlinie für den Vorstand und die Festlegung der STI-Ziele 2026 und der LTI-Ziele 2026 – 2029, sowie des Technologie- und Digitalisierungsausschusses zur Kenntnis.

Ferner befasste er sich mit der Revisionsplanung 2026, dem Compliance-Management-System und der Umsetzung des Datenschutzes in der LEG-Gruppe. Der Aufsichtsrat hat dem Abschluss eines „Nachtrags zum Joint-Venture-Vertrag“ zwischen der LEG Immobilien SE, der LEG Wohnen NRW GmbH und der B&O Service SE zum Joint-Venture-Vertrag über die gemeinsame Zusammenarbeit im Hinblick auf die gemeinsame JV-Gesellschaft TSP – TechnikServicePlus GmbH zugestimmt.

Im Übrigen beschäftigte er sich mit der Selbstbeurteilung des Aufsichtsrates 2025 und Mitgliedschaften des Vorstandes in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten, in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen sowie in Verbänden.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat im Anschluss an seine Novembersitzung einen intensiven Austausch mit den Ansprechpartnern von Deloitte zur anstehenden Jahres- und Konzernabschlussprüfung geführt.

Daneben beschäftigte sich der Aufsichtsrat in den Sitzungen mit den Berichten zu den Ergebnissen der Sitzungen des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschusses, die einen wesentlichen Bestandteil der Aufsichtsratssitzung darstellen. Weitere wesentliche Themen waren die Strukturierung der Finanzierungsmaßnahmen, die Immobilien- und Beteiligungsbewertung im aktuellen Marktumfeld in Verbindung mit dem Transaktionsmarkt und die möglichen Inanspruchnahmen des Infrastrukturprogramms des Bundes durch den Immobiliensektor.

Im Geschäftsjahr 2025 fanden drei außerordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Es wurden insbesondere strategische Unternehmensthemen behandelt und Wahlen zu den Ausschüssen nach den Wiederbestellungen der Aufsichtsratsmitglieder durch die Hauptversammlung 2025 durchgeführt.

Strategieklausurtagungen des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich der Aufsichtsrat an drei Terminen intensiv mit der Strategie des Unternehmens auseinandergesetzt. Der Aufsichtsrat tagte in gesonderten Sitzungsterminen am 10. April und 27. Juni sowie am 16. September 2025. Die Sitzungen fanden mit Ausnahme der Sitzung am 27. Juni 2025 in Präsenz statt. Schwerpunkt der Diskussionen waren in Anknüpfung an die Vorjahre die Auswirkungen der veränderten geopolitischen und makroökonomischen Lage auf die Wohnungswirtschaft und die LEG, Herausforderungen im Bereich Technologie und Digitalisierung und strategische Finanzierungs- und Wachstumsüberlegungen sowie die diesbezüglich vom Vorstand geplanten bzw. umgesetzten Maßnahmen. Der Aufsichtsrat ließ sich unter anderem durch externe Spezialisten zur Positionierung der Immobilienwirtschaft am Kapitalmarkt und in der Politik aus Sicht der Praxis berichten.

Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrates

Präsidium

Im Geschäftsjahr 2025 tagte das Präsidium zwei Mal im Rahmen von virtuellen ordentlichen Sitzungen. Die Teilnahme der Mitglieder ist in der tabellarischen Übersicht „Teilnahme Gremiensitzungen“ in diesem Kapitel aufgeführt. Das Präsidium hat eine Entscheidung im Wege eines Umlaufverfahrens getroffen.

Bei Bedarf hat sich das Präsidium außerhalb der Sitzungen in Telefonkonferenzen abgestimmt. Das Präsidium tagt bedarfsabhängig.

Das Präsidium bereitet im Rahmen seiner Aufgaben die Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrates vor. Das Präsidium hat sich insbesondere mit Vorstandsangelegenheiten wie z. B. der zukünftigen Vorstandszusammensetzung, der Anpassung von Vorstandsanstellungsverträgen und den Nebentätigkeiten der Vorstandsmitglieder beschäftigt.

Das Präsidium hat sich zudem mit den für die LEG relevanten Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt und Wachstumsopportunitäten befasst und die Strategiesitzungen des Aufsichtsrates vorbereitet.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss hat die Aufgabe, dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung zu nennen. Im Geschäftsjahr 2025 hat der Nominierungsausschuss nicht getagt. Bereits im Oktober 2024 hatte der Nominierungsausschuss mit Blick auf die anstehenden Wahlen von Aufsichtsratsmitgliedern durch die Hauptversammlung im Mai 2025 und mit Blick auf die Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder die zukünftige Zusammensetzung des Aufsichtsrates erörtert und Empfehlungen für die Wahlvorschläge des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung erarbeitet.

Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss

Der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2025 für vier ordentliche Sitzungen zusammengefunden. Drei Sitzungen wurden in Präsenz und eine Sitzung virtuell abgehalten. Die Teilnahme der Mitglieder ist in der tabellarischen Übersicht „Teilnahme Gremiensitzungen“ in diesem Kapitel aufgeführt.

Ein Schwerpunkt lag auf der Erörterung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2024 sowie auf der Erörterung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2024 und des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2024. Weitere Schwerpunkte waren die Analyse und Erörterung der Wirtschaftsplanung 2026 – 2030, der Quartalsberichte, der internen Kennzahlen, der Finanzierungsstrategie sowie der nichtfinanziellen Konzernerklärung 2024 und der CSRD-Berichterstattung 2024. Darüber hinaus beschäftigte sich der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss in seinen Sitzungen im Wesentlichen mit der Treasury-Policy, der Entwicklung der Mindestliquidität sowie den Updates zur Finanzierung, der Revisionsplanung 2025 und 2026, dem Bericht des Vorstandes nach § 107 Abs. 3 AktG, den Auswirkungen der aktuellen Kapitalmarktlage auf die LEG, der Immobilien- und Beteiligungsbewertung, dem internen Kontrollsystem (IKS) der LEG und dessen Weiterentwicklung sowie mit den Risikoberichten und der Risikoinventur der LEG-Gruppe.

Zu den für die LEG Immobilien SE wesentlichen Finanzierungsmaßnahmen hat der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss dem Aufsichtsrat Beschlussempfehlungen unterbreitet. Gleiches gilt für die Entscheidung über die Zustimmung zu den Verkaufsprogrammen 2025 und 2026.

Der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss hat sich zudem regelmäßig von der Internen Revision sowie dem Compliance Officer berichten lassen. Darüber hinaus hat der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss im Rahmen der Aufsichtsratssitzung im November einen intensiven Austausch mit den Ansprechpartnern von Deloitte zur anstehenden Jahres- und Konzernabschlussprüfung geführt. Der Prüfungsausschuss hat sich zudem regelmäßig mit der Qualität der Abschlussprüfung befasst.

Mit Blick auf die Zuständigkeit für die ESG-Themen hat sich der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss mit dem Update zum CO₂-Reporting, dem Ausblick auf die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)-Berichterstattung und dem Update zu den „Green Ventures“ beschäftigt. Zudem erörterte er den Bericht des Abschlussprüfers zur nichtfinanziellen Konzernerklärung 2024. Er nahm das Update zu den ESG-Ratings der LEG zur Kenntnis.

Technologie- und Digitalisierungsausschuss

Der zum Jahresbeginn 2025 implementierte Technologie- und Digitalisierungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2025 fünfmal virtuell getagt.

Nach Verabschiedung der Grundlagen der Zusammenarbeit hat sich der Ausschuss in seiner ersten Sitzung einen Überblick über die aktuellen LEG-Strukturen und -Prozesse für Digitalisierung sowie über den Status Quo der Digitalisierung entlang wesentlicher Themenfelder in der LEG verschafft. Im Laufe des Jahres informierte sich der Technologie- und Digitalisierungsausschuss über den Fortgang des Projekts „LEG Technologie & Digitalisierung“. Er leistete wesentliche Impulse bei der Ableitung der LEG-Digitalstrategie. Der Technologie- und Digitalisierungsausschuss beschäftigte sich mit den aus der Digitalisierungsstrategie abgeleiteten konkreten Maßnahmen und den damit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen. Weiter ließ sich der Technologie- und Digitalisierungsausschuss über die Ergebnisse von Auswahlprozessen bei Schlüsselsoftware vor Vertragsvergabe berichten.

Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss hat zweimal virtuell getagt. Die Arbeit des Vergütungsausschusses konzentrierte sich insbesondere auf die Feststellung der Zielerreichung des STI 2025 und des LTI 2021, die Vorbereitung der Zielfestlegungen des STI 2026 und des LTI 2026 sowie auf die Vorbereitung des Vergütungsberichtes 2024. Dabei wurde die Festlegung des E-Kriteriums im STI intensiv im Vergütungsausschuss und mit dem Vorstand diskutiert. Darüber hinaus hat der Vergütungsausschuss den vertikalen LEG-Vergütungsvergleich per 31. Dezember 2024 und den horizontalen MDAX-Vergütungsvergleich per 31. Dezember 2024 zur Kenntnis genommen und das Investorenfeedback zu den in 2025 vorgenommenen Änderungen im Vergütungssystem ausgewertet.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat sich im November 2025 mit der Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG befasst und gemeinsam mit dem Vorstand die jährliche Entsprechenserklärung abgegeben. Die Entsprechenserklärung ist auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht. [Zur Entsprechenserklärung 2025](#)

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE erklären gemäß § 161 AktG, dass die Gesellschaft seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG im November 2024 den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 27. Juni 2022 bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 28. April 2022 ohne Ausnahme entsprochen hat. Weitere Ausführungen zur Umsetzung des DCGK finden Sie in der zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Novembersitzung 2025 sowohl über die Weiterentwicklung des bestehenden Compliance-Management-Systems als auch über den Sachstand zur Einhaltung der Datenschutzgrundverordnung und der weiteren Optimierung des Datenschutz-Management-Systems in der Gesellschaft unterrichten lassen.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2025

Der Vorstand hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2025 nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den gemäß § 315a HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 wurde Deloitte bestellt. Deloitte hat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2025 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Bestandteil der Abschlussprüfung ist die Bewertung des Risikomanagement- und Überwachungssystems. Der Prüfer hat in seinem Bericht zum Risikomanagement- und Überwachungssystem des Vorstandes in Bezug auf bestandsgefährdende Risiken Stellung genommen. Er hält das Risikomanagement- und Überwachungssystem für geeignet, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen.

Der geprüfte und testierte Jahresabschluss sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 sind dem Aufsichtsrat rechtzeitig zur Verfügung gestellt worden. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss unter Berücksichtigung des Berichtes des Abschlussprüfers und des Berichtes des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschusses eigenständig geprüft. Dies gilt auch für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht sowie für den Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung.

Der Abschlussprüfer hat den von Vorstand und Aufsichtsrat vorgelegten Vergütungsbericht 2025 gemäß § 162 Abs. 3 AktG daraufhin geprüft, ob die gesetzlich geforderten Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht wurden. Nach Beurteilung von Deloitte enthält der Vergütungsbericht 2025 in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG. Über die gesetzlichen Anforderungen hinaus hat der Abschlussprüfer den Vergütungsbericht auch inhaltlich geprüft.

Der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss hat mit dem Abschlussprüfer Deloitte die Einschätzung des Prüfungsrisikos, die Prüfungsstrategie und Prüfungsplanung sowie die Prüfungsergebnisse diskutiert. Ferner stand der Vorsitzende des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschusses mit dem Abschlussprüfer auch zwischen den Sitzungen und zur Vorbereitung der Sitzungen des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschusses in engem Austausch über den Fortgang der Prüfung und berichtete dem Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss hierüber. Der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss berät regelmäßig auch ohne den Vorstand mit dem Abschlussprüfer.

Die Vertreter des Abschlussprüfers haben in der Sitzung des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschusses am 3. März 2026 sowie in der Sitzung des Aufsichtsrates am 3. März 2026 die Ergebnisse ihrer Prüfung insgesamt und die einzelnen Prüfungsschwerpunkte erläutert. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat mit Deloitte auch vereinbart, dass Deloitte den Aufsichtsrat informiert, sobald Deloitte bei Durchführung der Abschlussprüfung Tatsachen feststellt, die eine Unrichtigkeit, der von Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Entsprechenserklärung ergeben. Während der Abschlussprüfung stellten die Prüfer keine Tatsachen fest, die der Entsprechenserklärung widersprechen.

Der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE haben sich in den Gremiensitzungen, die den Jahres- und den Konzernabschluss zum Beratungsgegenstand hatten, von den Vertretern des Abschlussprüfers zu deren Unabhängigkeit berichten lassen und den entsprechenden Unabhängigkeitsbericht zur Kenntnis genommen. Die Prüfer machten deutlich, dass keine Umstände vorliegen, die auf eine Befangenheit hinweisen. Auch nach eigener eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen durch den Aufsichtsrat haben sich keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat stimmte daher dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers zu.

Am 3. März 2026 billigte der Aufsichtsrat entsprechend dem Vorschlag des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschusses den Jahresabschluss 2025 sowie den Konzernabschluss 2025. Der Jahresabschluss 2025 ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat prüfte zudem den Lagebericht und den Konzernlagebericht. Der Aufsichtsrat kam zu dem Ergebnis, dass die Unterlagen ordnungsgemäß sind und die im zusammengefassten Lagebericht dargestellten Einschätzungen des Vorstandes zur Lage der Gesellschaft und des Konzerns den Einschätzungen des Aufsichtsrates entsprechen.

Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand unterbreiteten Vorschlag an die Hauptversammlung zur Gewinnverwendung 2025 intensiv erörtert und schließt sich diesem Gewinnverwendungsvorschlag an.

Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung ist Bestandteil des Konzernlageberichts. Der Aufsichtsrat hat Deloitte wie in den Vorjahren beauftragt, die Nachhaltigkeitsberichterstattung mit „limited assurance“ extern inhaltlich zu überprüfen. Zudem hat der Aufsichtsrat den Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss mit der Begleitung, der Vorbereitung und der Vorprüfung der Nachhaltigkeitsberichterstattung betraut.

Das Thema Corporate Social Responsibility (CSR) hat für die LEG und deren Organe eine hohe Bedeutung. Innerhalb der LEG wurde eine Governance-Struktur implementiert, um unter anderem die grundlegenden Gedanken der Nachhaltigkeit im Tagesgeschäft zu verankern. Die Gesamtverantwortung für die CSR-Aktivitäten liegt beim Gesamtvorstand. Gesteuert werden sie über den Bereich Sustainability & Innovation, der an den Vorstandsvorsitzenden berichtet.

Vorstand

Das Vorstandsteam, bestehend aus Lars von Lackum als Vorstandsvorsitzender (CEO), Dr. Kathrin Köhling als Finanzvorstand (CFO) und Dr. Volker Wiegel als Operativer Vorstand (COO), hat auch im Geschäftsjahr 2025 erfolgreich unter Beweis gestellt, dass es das Unternehmen trotz schwieriger Marktlage durch umsichtiges, vorausschauendes Handeln erfolgreich führt. Der Vorstand prüft kontinuierlich unter Chancen- und Risikoabwägungen sich ergebende Wachstumsopportunitäten in dem sich nur langsam erholenden Markt. Er hat den Balanceakt zwischen Risikoabwägung und Profitorientierung gemeistert. Der Aufsichtsrat bestärkt den Vorstand in seiner zukunftsorientierten und besonnenen Arbeitsweise.

Der Jahresstart 2025 war aus Sicht des Aufsichtsrates sehr erfreulich und zukunftsweisend. Alle Vorstandsmitglieder erklärten ihre Bereitschaft, ihre erfolgreiche Arbeit als Vorstandsteam in der bewährten Zusammensetzung fortzusetzen. Das belegt das hohe wechselseitige Vertrauen und das Selbstverständnis der Vorstände als Team und spiegelt gleichsam das Vertrauen des Vorstandes in die Mitarbeiterschaft, in den Aufsichtsrat sowie in das Unternehmen LEG wider.

Lars von Lackum wurde vom 01. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2030 erneut zum Mitglied und Vorsitzenden des Vorstandes bestellt. Die Bestellung von Dr. Kathrin Köhling wurde vom 01. April 2025 bis zum 31. März 2030 sowie die Bestellung von Dr. Volker Wiegel vom 01. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2028 verlängert.

Der Vorstand hat sich auch für das Geschäftsjahr 2026 hoch ambitionierte Ziele unter den außerordentlichen Herausforderungen der geo- und innenpolitischen Risiken gesetzt. Dies ist dem Aufsichtsrat bewusst. Der Aufsichtsrat ist davon überzeugt, dass in der jetzigen Struktur und Zusammensetzung des Vorstandes der Zielerreichung 2026 nichts entgegensteht. Der Vorstand ist mit seinem strategischen Geschick und der hohen Managementkompetenz ein wesentlicher Erfolgsfaktor der LEG.

Danksagung

Das Geschäftsjahr 2026 ist erneut geprägt von externen Herausforderungen für alle Marktteilnehmer. Der Aufsichtsrat dankt Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, für Ihr Vertrauen und Ihre Treue, gerade in schwierigen Zeiten. Der Erfolg der LEG Immobilien SE basiert auf motivierten, engagierten und loyalen Mitarbeitern, deren hervorragende Leistungen der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE an dieser Stelle besonders würdigen möchte. Dem Vorstand und dem gesamten LEG-Team gebührt unser Dank. Mit Zuversicht und gemeinsamem Einsatz blicken wir optimistisch auf die bevorstehenden Aufgaben.

Düsseldorf, 3. März 2026

Im Namen des Aufsichtsrates der LEG Immobilien SE

MICHAEL ZIMMER

Vorsitzender des Aufsichtsrates



2

Konzernlagebericht

- | | | | |
|----|---------------------------------------|-----|---|
| 27 | Grundlagen des Konzerns | 92 | Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB |
| 34 | Wirtschaftsbericht | 102 | Angaben nach § 315a HGB |
| 52 | Risiko-, Chancen- und Prognosebericht | 105 | Nichtfinanzielle Konzernerklärung nach § 315b HGB (Nachhaltigkeitsbericht) |
| 65 | Vergütungsbericht | | |

Grundlagen des Konzerns



Konzernstruktur und Rechtsform

Die LEG Immobilien SE ist die Obergesellschaft der LEG-Gruppe (im Folgenden „LEG“), die in der Abbildung schematisch dargestellt ist.

Geschäftstätigkeit und Strategie

Mit einem Portfolio von rund 171.000 Mietwohnungen an rund 240 Standorten ist die LEG der zweitgrößte Bestandshalter in Deutschland und zugleich Marktführer im einwohnerstärksten Bundesland Nordrhein-Westfalen (NRW). Das Kerngeschäft der LEG besteht in der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes.

Strategisch konzentriert sich die LEG auf die Asset-Klasse bezahlbares Wohnen, die sich durch einen anhaltenden Nachfrageüberhang auszeichnet. Mit einer durchschnittlichen Monatsmiete von 7,06 Euro je qm richtet sich das Angebot der LEG an breite Schichten der Bevölkerung. Rund 83 % des Portfolios entfielen zum 31. Dezember 2025 auf frei finanzierte, rund 17 % auf preisgebundene Wohneinheiten.

Der regionale Schwerpunkt des LEG-Portfolios liegt in NRW, wo sich rund 80 % der Wohneinheiten befinden. Darüber hinaus ist die LEG auch in den westdeutschen Bundesländern Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Bremen, Hessen und Rheinland-Pfalz als Vermieterin präsent. Die derzeit vorhandenen Bestände in Ostdeutschland, die vorwiegend aus dem Ankauf des BCP-Portfolios (Brack Capital Properties) stammen, sind Teil des Verkaufsprogramms der LEG.

Die Strategie der LEG hat zum Ziel, ihr Geschäftsmodell unter Berücksichtigung externer Rahmenbedingungen zukunftsfähig aufzustellen und die Interessen aller wesentlichen Stakeholder zu berücksichtigen.

Die Strategie ruht auf drei Säulen:

- Optimierung und Digitalisierung des Kerngeschäfts,
- Ausbau der Wertschöpfungskette,
- Stärkung des Portfolios.

Eine solide Finanzstruktur, das ESG-Rahmenwerk (Environmental, Social, Governance) und Innovationen bilden hierfür eine wesentliche Grundlage.

Die einzelnen Bestandteile der Unternehmensstrategie werden im Folgenden näher erläutert:

Optimierung und Digitalisierung des Kerngeschäfts

Zur Optimierung des Kerngeschäfts setzt die LEG auf die Erschließung von Mietwachstumspotenzial, die Erhöhung der Kundenzufriedenheit sowie die Digitalisierung von Prozessen und Effizienzsteigerung.

Die LEG erwartet, dass auch zukünftig Potenzial für Mieterhöhungen besteht. Im frei finanzierten Bestand können unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen Erhöhungen infolge von Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete (vor allem Mietspiegel), bei der Neuvermietung und im Zusammenhang mit Modernisierungs-

maßnahmen vorgenommen werden. Im preisgebundenen Portfolio kann die Kostenmiete alle drei Jahre angepasst werden. Hierbei ist die Entwicklung des Verbraucherpreisindex maßgeblich. Bis 2028 wird die Mietpreisbindung bei rund 18.000 Wohneinheiten und damit rund 62 % des aktuell preisgebundenen LEG-Bestandes auslaufen. Daraus entsteht weiteres Mietsteigerungspotenzial, da die Ist-Mieten teilweise deutlich unter dem Marktniveau frei finanzierten Bestände liegen.

Mit sogenannten Kontaktpunktbefragungen ermittelt die LEG nach der Bearbeitung von Kundenanliegen die Zufriedenheit der Mieter mit dem Prozess und der Servicequalität. Diese Ergebnisse fließen in den Customer Satisfaction Index (CSI) ein, der seit dem Geschäftsjahr 2022 zur Messung der Kundenzufriedenheit angewandt wird. Die Betreuung der Kunden erfolgt über den Zentralen Kundenservice sowie acht regionale Niederlassungen. Den unterschiedlichen Bedürfnissen und Anlässen entsprechend stehen den LEG-Kunden verschiedene Kontakt- und Informationswege zur Verfügung: Neben dem digitalen Angebot wie Mieter-Portal, Mieter-App, Chatdiensten und Online-Schadensmeldungen bestehen persönliche Kontaktmöglichkeiten, z.B. über eine Service-Hotline und einen Reparatur-Notdienst. Mietinteressenten können sich online über die Wohnungsangebote der LEG informieren, Chatdienste nutzen und den Mietvertrag auf Wunsch digital abschließen.

Das Vermietungsgeschäft im Wohnungsmarkt ist durch eine hohe Anzahl von Kundenbeziehungen geprägt. Um dieses Geschäft im Sinne aller Stakeholder effizient zu betreiben, setzt die LEG neben den digitalen Angeboten für Mieter und Neukunden auch auf die Digitalisierung von Prozessen. So nutzt die LEG beispielsweise Chatbots zur Lösung von Kundenanfragen und Robotics-Lösungen bei der Verbuchung von Zahlungseingängen. Aber auch bei der Prozess-Automatisierung in den Bereichen Rechnungsverarbeitung, Vertragsmanagement oder Datenanalyse kommen Robotics-Anwendungen zum Einsatz. Die LEG testet zudem auch Einsatzmöglichkeiten für künstliche Intelligenz, um Prozesse noch effizienter gestalten zu können.

Ausbau der Wertschöpfungskette

Die Service-Aktivitäten der LEG bündeln die Bewirtschaftungskompetenz des Konzerns mit interner und externer technischer Expertise. Hierzu zählen die energiewirtschaftliche und -technische Versorgung zahlreicher LEG-Immobilien durch die EnergieServicePlus GmbH, das Kleinreparaturmanagement und die Abwicklung von Versicherungsschäden durch die TSP – TechnikServicePlus GmbH (LEG-Anteil 51 %), die LWS Plus GmbH als Projektsteuerungsgesellschaft für die Sanierung von leerstehenden Wohnungen und die auf Leitungs-, Elektro- und Installations-Technik spezialisierten Handwerker der LEG LEITWerk GmbH. Zudem bietet die LEG gemeinsam mit Partnern ihren Mietern verschiedene Multimedia-Optionen für zu Hause an. Darüber hinaus besteht seit dem Jahr 2021 die Plattform Youtilly als Branchenlösung für eine digitale und mieterorientierte Auftragsverwaltung in den Bereichen Grün- und Außenpflege sowie Winterdienst.

Um ihre ambitionierten Klimaziele kosten- und zeiteffizient zu erreichen, hat die LEG in den vergangenen Jahren gemeinsam mit Partnern drei Green Ventures entwickelt. Diese Geschäftsmodelle werden auch als Lösungskonzepte für Dritte angeboten. Im Januar 2022 gründete die LEG zusammen mit der österreichischen Rhomberg Bau Gruppe die Renowate GmbH. Das Gemeinschaftsunternehmen bietet ein innovatives Verfahren zur seriellen energetischen Sanierung von Wohngebäuden in der DACH-Region. Im September 2023 gründeten die LEG und die Soeffing Kälte Klima GmbH das Unternehmen dekarbo GmbH. Dekarbo bietet eine Gesamtlösung für den Einbau und die Wartung hocheffizienter Wärmepumpen. Ebenfalls im Jahr 2023 entstand termios als gemeinsames Projekt von LEG, Oventrop und mantro. Die termios GmbH vereint Kompetenz aus Wohnungswirtschaft, Heizungssteuerung und Hydraulik sowie Digitalisierung und Technologie. Termios ist ein KI-basiertes Thermostat, das den hydraulischen Abgleich permanent und optimiert durchführt.

Stärkung des Portfolios

Die LEG setzt auf ein Geschäftsmodell mit geringer Komplexität und entsprechend höherer Effizienz.

Zur Optimierung des Portfolios veräußert die LEG ausgewählte Bestände, die aufgrund der geografischen Lage oder der Qualität nicht in ihr Portfolio passen bzw. nicht effizient zu managen sind. Gleichzeitig dienen die hierdurch generierten Verkaufserlöse auch zur Senkung des Verschuldungsgrads (LTV). Im Jahr 2025 bestand das Verkaufsangebot der LEG aus ca. 5.000 Wohnungen, darunter rund 1.300 Wohnungen in Ostdeutschland aus dem BCP-Portfolio.

Die LEG nimmt regelmäßig Investitionen vor, um ihr Portfolio instand zu halten und seinen Wert zu steigern. Neben organischen Investitionen konnte die LEG im Geschäftsjahr 2025 ihr Portfolio auch durch externes Wachstum stärken. Nachdem die LEG bereits in den Jahren 2021/2022 einen Anteil von 35,52 % an der BCP erworben hatte, der Anfang des Geschäftsjahres 2025 auf 88,2 % aufgestockt wurde, konnten der Transaktionsprozess im

Jahresverlauf 2025 im Zuge eines Tender Commitments und Squeeze-outs abgeschlossen und die BCP-Bestände vollständig integriert werden. Die LEG wird auch zukünftig Möglichkeiten prüfen, um selektiv die Weiterentwicklung sowie das Wachstum des Portfolios zu fördern. Entscheidungen werden dabei auch unter Berücksichtigung von externen Rahmenbedingungen, Verschuldungsgrad und Bewertungsparametern getroffen.

Solide Finanzstruktur

Entsprechend ihrem langfristigen Geschäftsmodell und zur Absicherung eines defensiven Risikoprofils verfügt die LEG nach eigener Einschätzung über eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Die im Geschäftsjahr 2025 durchgeführten Refinanzierungsmaßnahmen belegen den ungehinderten Zugang zu Fremdkapital und unterschiedlichen Finanzierungsarten.

ESG-Rahmenwerk und Innovationen

Die ökologische, soziale und unternehmerische Verantwortung (ESG – Environmental, Social, Governance) ist eine wesentliche Grundlage der LEG-Konzernstrategie. Die LEG hat im Geschäftsjahr 2025 die Nachhaltigkeitsstrategie 2030 veröffentlicht. Sie wird im Nachhaltigkeitsbericht beschrieben. Zur Erreichung der Klimaziele bis 2030 bzw. eines nahezu THG-neutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045 setzt die LEG auf drei wesentliche Cluster: emissionseffiziente Wärmeversorgung, Energiebedarfsreduktion und energetische Sanierung. Die LEG hat unterschiedliche Maßnahmen zur Dekarbonisierung identifiziert und wird die Auswahl der jeweils geeigneten Maßnahme auch vor dem Hintergrund der verfügbaren staatlichen Förderungen treffen. Der Konzern setzt zudem auf die Energiewende in Deutschland und versucht, das Verbrauchsverhalten seiner Mieter positiv zu beeinflussen. Für weitere Details, auch zur sozialen und unternehmerischen Verantwortung, wird auf den Nachhaltigkeitsbericht verwiesen.

Die LEG sieht Innovationen als wesentliche strategische Grundlage, um den Konzern zukunftsfähig aufzustellen. Sie hat dazu im Geschäftsjahr 2025 einen Innovationsmanagement-Prozess etabliert und im Bereich Sustainability verankert. Damit wurde eine zentrale Einheit geschaffen, die konzernweit alle Innovationsthemen prüft und steuert.

Konzernsteuerungssystem

Die Grundlage für das Konzernsteuerungssystem ist ein kennzahlenorientiertes Steuerungskonzept mit dem Planungsprozess als wesentlichem Instrument. Die Kennzahlen werden unter Berücksichtigung aktueller Geschäftsentwicklungen im Rahmen einer mehrfach unterjährig stattfindenden Prognoserechnung („Forecast“) sowie einer Mehrjahresplanung, die einen 5-Jahres-Zeitraum umfasst, ermittelt. Weiterhin erfolgt eine enge Verzahnung von Planung und Forecast mit dem Risikomanagementsystem, sodass entsprechende Gegenmaßnahmen für erkannte Risiken zeitnah abgeleitet und umgesetzt werden können. Auf wöchentlicher Basis werden Cashflow-Prognosen zur Entwicklung der Liquiditätssituation erstellt, die wiederum mögliche finanzielle Risiken frühzeitig erkennen lassen und die Einleitung entsprechender Gegenmaßnahmen, sofern erforderlich, ermöglichen.

Der Vorstand und die Führungskräfte werden monatlich, der Aufsichtsrat wird vierteljährlich in Form eines standardisierten Berichtswesens über die wesentlichen finanziellen und nichtfinanziellen Kennzahlen und die aktuelle Geschäftsentwicklung informiert. In regelmäßigen Abständen erfolgt dabei ein Benchmarking der Kennzahlen mit den Wettbewerbern. Darüber hinaus stehen den Führungskräften tagesaktuelle Online-Berichte im Sinne eines Self-Service-Systems zur Verfügung. Basis dieses Berichtswesens ist ein IT-gestütztes Konzern-Data-Warehouse, welches mit dem konzernweiten SAP-System, operativen Subsystemen und auch dem Planungssystem verknüpft ist. So können Planabweichungen ermittelt und Maßnahmen eingeleitet werden.

Das gesamte Kennzahlensystem ist nach Funktionsbereichen (Operations, Spezialgesellschaften, Management/Verwaltung) aufgebaut, um eine gezielte Steuerung einzelner Bereiche zu gewährleisten. Innerhalb der Funktionsbereiche existiert ein Zielvorgabe- und Erreichungssystem, welches sowohl finanzielle als auch nichtfinanzielle Kennzahlen umfasst. Für sämtliche Kennzahlen sind entsprechende Verantwortlichkeiten innerhalb der Organisation festgelegt. Das Zielsystem bezieht sich auf die jeweiligen Schwerpunkte in den einzelnen Hierarchieebenen.

Der Kapaldiensdienst spielt eine wichtige Rolle im Kontext der Konzernsteuerung aufgrund seiner Bedeutung für die Liquiditäts- und Ertragslage. Der Bereich Corporate Finance & Treasury, welcher die Steuerungsverantwortung für die Liquidität innehat, stellt unter Berücksichtigung von Konzern- sowie auch Marktentwicklungen den Liquiditätsbedarf der LEG fest und leitet entsprechende Maßnahmen zur Deckung des Bedarfs ab. Auf Basis aktueller Forecast-Zahlen sowie Chancen- und Risikomeldungen werden Liquiditätsszenarien im Berichtswesen dargestellt und interpretiert.

Im Folgenden werden die wesentlichen Steuerungskennzahlen dargestellt:

BEDEUTSAMSTE FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	
AFFO	Der AFFO (Adjusted Funds from Operations) berücksichtigt ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) wiederkehrende Capex-Maßnahmen (Capex (recurring)). Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte Herstellungskosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauaktivitäten in Eigenregie definiert. Bei der Ermittlung der Herstellungskosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Konsolidierungseffekte aufgrund von selbst erstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert. Ab dem Geschäftsjahr 2025 werden die Beteiligungserträge aus Green Ventures aus dem jeweiligen Geschäftsjahr in der Überleitung vom EBITDA (bereinigt) zum FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen) berücksichtigt. Die Green Ventures umfassen die Gesellschaften Renowate GmbH, dekarbo GmbH und termios GmbH (vormals: Efficient Residential Heating GmbH). Zur Herleitung siehe Tabelle AFFO (VFE-Lage) und Tabelle Instandhaltung und Modernisierung (Anhang zum Konzernabschluss)
Bereinigte EBITDA-Marge	Die bereinigte EBITDA-Marge (bereinigtes EBITDA im Verhältnis zur Nettokaltmiete) gibt Auskunft zur Rentabilität und macht insbesondere durch die Bereinigung von Steuer- und Finanzierungsbedingungen Unternehmen international miteinander vergleichbar. Bei der EBITDA-Marge erfolgt eine Bereinigung des EBITDA um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus Veräußerungen, Sondereffekte mit Einmalcharakter und andere außerordentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge. Die Cash-optimierte Konzernsteuerung erfordert zudem eine Trennung der operativen Cash-Generierung von den Investitionsausgaben. Daher werden der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel sowie die aktivierten Eigenleistungen als Anpassung des EBITDA (bereinigt) erfasst. Zur Herleitung des bereinigten EBITDA siehe Tabelle AFFO
LTV	Der LTV (Loan to Value, Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen) gibt Aufschluss über den Verschuldungsgrad und ist daher für die LEG als kapitalintensives Immobilienunternehmen eine wichtige Kenngröße. Der LTV entspricht dem Verhältnis der Finanzschulden abzüglich flüssiger Mittel und Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16 zur Summe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und der Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen. Zur Herleitung siehe Tabelle LTV

FINANZIELLE KENNZAHLEN	
Nettokaltmiete	Die Nettokaltmiete ist der essenzielle und allein steuerbare Bestandteil der Erlöse der LEG. Sie stellt die Mieteinnahmen aus den vermieteten Einheiten dar. Sie bezieht sich auf die Kaltmiete und enthält keine Betriebskosten.
EPRA-NTA	Der EPRA-NTA ist eine für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahl zur Bemessung des Netto-Substanzwertes aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme einer langfristigen Fortführung des Unternehmens mit Erwerb und Veräußerung von Vermögenswerten. Die Kennzahl berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf langfristig als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Derivate oder Förderdarlehen entfallen. Immaterielle Vermögenswerte werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

NICHTFINANZIELLE KENNZAHLEN – OPERATIV	
Mietwachstum je Quadratmeter (like-for-like)	Das Mietwachstum je Quadratmeter (like-for-like) ist ein Indikator für die Qualität der operativen Bewirtschaftung und zeigt die stichtagsbezogene Steigerung der Nettokaltmiete je Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche.
Leerstandsquote	Die Leerstandsquote ist ein Indikator für die operative Bewirtschaftung und weist die zum Stichtag leer stehenden Einheiten im Verhältnis zum Gesamt-Portfolio aus.
Gesamtinvestitionen je Quadratmeter (bereinigt)	Die Gesamtinvestitionen in Euro für aufwandswirksame (Instandhaltung) oder aktivierbare (Modernisierung) Maßnahmen werden ins Verhältnis zur gesamten Wohn- und Nutzfläche gesetzt. Für die Berechnung der Gesamtinvestitionen je Quadratmeter werden Konsolidierungseffekte, Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen und Fördermittel eliminiert.

NICHTFINANZIELLE KENNZAHLEN – ENVIRONMENTAL	
CO ₂ -Ausstoß	Zur Erreichung der Klimaziele werden die Einsparungen beim CO ₂ -Ausstoß gemessen.

Zur Definition weiterer Kennzahlen wird an dieser Stelle ergänzend auf das Glossar des Geschäftsberichts verwiesen.

Immaterielle Ressourcen

Immaterielle Ressourcen sind Ressourcen ohne physische Substanz, von denen das Geschäftsmodell der Gesellschaft grundlegend abhängt. Sie sind Werttreiber für das Unternehmen und können langfristig einen großen Wert generieren. Die LEG hat die folgenden wichtigsten immateriellen Ressourcen für ihr Geschäftsmodell definiert:

Humankapital

Humankapital bezieht sich auf das gesamte Wissen, die Fähigkeiten und Kompetenzen der Mitarbeiter eines Unternehmens. Es umfasst sowohl formelle Qualifikationen wie Schul- und Studienabschlüsse und Berufsauss- und Weiterbildungen als auch informelle Qualifikationen wie Berufserfahrung, Soft Skills und soziale Kompetenzen. Das Humankapital trägt maßgeblich zur Produktivität und zum Erfolg eines Unternehmens bei, da die Fähigkeiten und das Engagement der Mitarbeiter einen direkten Einfluss auf die Leistungsfähigkeit haben.

Das Geschäftsmodell der LEG ist stark von ihren Mitarbeitern abhängig. Diese spielen eine zentrale Rolle für den Geschäftserfolg der LEG. Das Fachwissen und die Erfahrung der LEG-Mitarbeiter im Immobilienmanagement, die Kenntnisse über die lokalen Wohnungsmärkte und regulatorischen Rahmenbedingungen sowie die Fähigkeiten in der Mieterbetreuung und im Kundenservice ermöglichen es der LEG, ihren Wohnungsbestand effizient zu bewirtschaften und weiterzuentwickeln.

Organisationskapital

Organisationskapital umfasst Methoden und Prozesse, die dabei unterstützen, definierte Unternehmensziele zu erreichen. Durch Festlegung von Geschäftsprozessen können Arbeitsabläufe effektiv ausgestaltet werden. Dabei nehmen insbesondere die Schnittstellen zwischen den verschiedenen Unternehmensbereichen eine wichtige Rolle ein.

Das Geschäftsmodell der LEG wird maßgeblich durch das Organisationskapital geprägt. Durch die Definition und Einhaltung von Geschäftsprozessen im Rahmen der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes und der Verwaltungstätigkeiten können die Arbeitsabläufe effektiv ausgestaltet werden. Dadurch kann die LEG ein wachsendes Immobilienportfolio zeit- und kosteneffizient bewirtschaften. Ankaufsportfolios können in kurzer Zeit in die bestehenden Geschäftsprozesse integriert werden, wodurch Synergieeffekte gehoben werden können.

Beziehungskapital

Beziehungskapital stellt den Wert der bestehenden Geschäftsbeziehungen eines Unternehmens dar. Es umfasst die Beziehungen zu verschiedenen Stakeholdern wie Kunden, Lieferanten, Partnern, Mitarbeitenden, der Öffentlichkeit und anderen relevanten Gruppen. Der Fokus wird dabei auf die Beziehung zu Kunden und Lieferanten gelegt.

Kundenbeziehungen spielen eine wichtige Rolle für das Geschäftsmodell der LEG, welches auf langfristige Kundenbeziehungen ausgerichtet ist. Im Rahmen der Kundenakquisition werden neue Mieter gewonnen, die durch Kundenpflege in Form von regelmäßigem Kontakt, gutem Service und weiteren Maßnahmen langfristig Mieter der LEG bleiben. Durch den Aufbau und die Stärkung der Kundenbeziehung zu den Mietern können niedrigere Fluktuationsraten erzielt werden, die zu stabilen Mieteinnahmen und geringen Leerstandskosten beitragen.

Die LEG ist auf zuverlässige Handwerker und Bauunternehmer angewiesen, um ihre Immobilien instand zu halten und zu modernisieren. Gute Beziehungen zu diesen Dienstleistern sind wichtig für die Qualität und Effizienz der Arbeiten.

Innovationskapital

Innovationskapital stellt das Potenzial eines Unternehmens dar, Innovationen zu entwickeln und anzuwenden. Dazu ist es entscheidend, Veränderungen im Markt rechtzeitig zu identifizieren und darauf zu reagieren, um Wettbewerbsvorteile zu sichern.

Die Fähigkeit zur Innovation wird zunehmend wichtiger für das Geschäftsmodell der LEG. Die LEG treibt Entwicklungen bei der Implementierung von Smart-Home-Technologien voran, verfolgt innovative Ansätze mit Fokus auf Emissionseffizienz und damit auf die CO₂-Reduktion und führt die Entwicklung nachhaltiger Wohnkonzepte durch. Durch diese Innovationen bleibt der Wohnungsbestand der LEG langfristig wettbewerbsfähig. Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine zentrale Einheit geschaffen, die konzernweit alle Innovationsthemen prüft und steuert.

Wirtschaftsbericht

Makroökonomische und geopolitische Rahmenbedingungen

Die nachfolgend dargestellten makroökonomischen Rahmenbedingungen und geopolitischen Entwicklungen können von der LEG nicht beeinflusst werden, jedoch können sich hieraus Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der LEG ergeben, die sowohl negativer wie auch positiver Natur sein können.

Das Jahr 2025 war durch tiefgreifende geo- und wirtschaftspolitische Entwicklungen geprägt. Unter der zunehmend protektionistischen Handelspolitik der USA wurden neue Zölle in historischem Ausmaß eingeführt. Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat die europäische Sicherheitsarchitektur infrage gestellt und erfordert eine Neuausrichtung der Verteidigungsausgaben. Die Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten, Spannungsherde in Asien und Mittel-/Südamerika sowie Handelskonflikte zwischen den großen Wirtschaftsmächten bremsen auch über den Jahreswechsel hinaus die wirtschaftliche Entwicklung.

Die Staatsverschuldungen wesentlicher Volkswirtschaften wie der USA, Japans, des Vereinigten Königreichs, Frankreichs und Italiens lagen im Jahr 2025 auf einem hohen, zum Teil kritischen Niveau. Die neue Bundesregierung hat ein Sondervermögen in Höhe von 500 Mrd. Euro mit zwölf Jahren Laufzeit beschlossen, um kreditfinanzierte Investitionen in die Infrastruktur und zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 zu ermöglichen. Zudem hat die Koalition eine Vielzahl wirtschaftspolitischer Maßnahmen angekündigt. Für die Immobilienbranche sind die Förderung des Wohnungsbaus, die Neustrukturierung der Modernisierungsförderung, die Senkung der Energiekosten sowie der Bürokratieabbau von besonderer Bedeutung.

Die Notenbanken in Europa, den USA und dem Vereinigten Königreich haben auf die nachlassenden Inflationsraten im Jahr 2025 mit Zinssenkungen reagiert, die sich im Wesentlichen auf kurzfristige Zinsen ausgewirkt haben, während Nachrichten zu einem höheren Ausgabevolumen der Staaten tendenziell die langfristigen Zinsen erhöhten.

Regulatorische Initiativen zu Klimaschutz und Nachhaltigkeitsthemen befinden sich sowohl national als auch auf EU-Ebene auf dem Prüfstand. Während Langfristziele für die Klimaneutralität bestätigt wurden, zeichnet sich bei kurz- und mittelfristigen Zielen eine Aufweichung ab. Dies stellt für Unternehmen einerseits eine potenzielle Entlastung, etwa bei Berichtspflichten, dar, andererseits erschwert es langfristige Investitionsentscheidungen. Unklarheiten in den Investitions- bzw. Förderbedingungen können dazu führen, dass notwendige Maßnahmen erst verspätet umgesetzt werden.

Die KI-Technologie hat sich branchenunabhängig zu einem wesentlichen Faktor für noch zu verzeichnendes Wirtschaftswachstum entwickelt, wobei die Warnungen vor einer Blasenbildung zunehmen.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist nach zwei Jahren der Rezession leicht gewachsen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 um 0,2 %. Damit dürfte Deutschland nach Einschätzung von Destatis im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen. Während höhere Konsumausgaben der Privathaushalte (+1,4 %) und des Staates (+1,5 %) Wachstumsimpulse gaben, wurden hingegen die Exporte durch die US-Zollpolitik, die Euro-Aufwertung und die Konkurrenz aus China geschwächt.

Zudem wurde sowohl in Ausrüstungen als auch in Bauten weniger investiert als im Vorjahr. Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % und damit das fünfte Jahr in Folge zurück. Die Zahl der Insolvenzen in der Baubranche nahm zu. Insbesondere hohe Baupreise und im Vergleich zur Niedrigzinsphase höhere Finanzierungskosten dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden und die Investitionen in Wohnbauten im Vorjahresvergleich um 2,4 % sanken. Allgemein werden Bauvorhaben, die durch das Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität möglich werden, sich aufgrund der Vorlaufzeiten vieler Infrastrukturprojekte erst in den kommenden Jahren in den Investitionen widerspiegeln.

Für das laufende Jahr 2026 erwartet die Deutsche Bundesbank eine allmähliche Erholung der Wirtschaft. Ab dem zweiten Quartal 2026 soll das Wirtschaftswachstum von höheren staatlichen Ausgaben und einem wieder anziehenden Exportvolumen profitieren. Insgesamt sollte dies nach Einschätzung der Bundesbank zu einem realen BIP-Wachstum von 0,9 % führen, mit einem weiteren Anstieg auf 1,4 % im Jahr 2027.

Neben der allgemeinen Wirtschaftslage und der Situation auf den Finanzmärkten stellen insbesondere auch die Situation auf dem Arbeitsmarkt und die Entwicklung der Einkommen wesentliche Rahmenbedingungen für das Geschäftsmodell der LEG dar.

Die schwache Konjunkturlage in Deutschland wirkte sich negativ auf den Arbeitsmarkt aus. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) stiegen im Jahr 2025 zum dritten Mal in Folge. Die Nachfrage nach Arbeitskräften gab nach und erreichte bei neu gemeldeten Stellen einen historischen Tiefstand. Die Bundesagentur für Arbeit berichtete, dass die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Jahr 2025 auf 6,3 % bzw. um 30 Basispunkte gegenüber dem Vorjahreswert anstieg. Die Arbeitslosenquote in Nordrhein-Westfalen, als bevölkerungsstärkstem Bundesland und größtem Standort der LEG, stieg im Vorjahresvergleich ebenfalls um 30 Basispunkte auf nunmehr 7,8 %. Die Anzahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland blieb mit 46,0 Mio. Menschen leicht unter dem historischen Höchststand des Vorjahres.

Löhne und Gehälter konnten auch im Jahr 2025 einen Zuwachs verzeichnen. Die Durchschnittslöhne, d.h. die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer, stiegen deutlich um 4,6 % aufgrund höherer Lohnabschlüsse und Sonderzahlungen. Die Nettolöhne und -gehälter erhöhten sich um 4,0 % und waren der wesentliche Treiber für den Anstieg des verfügbaren Pro-Kopf-Einkommens der Privathaushalte um 3,1 %.

Der Verbraucherpreisindex (VPI) stieg laut Destatis im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 %. Damit hat sich die Inflationsrate auf dem Niveau des Vorjahres stabilisiert. Die Nettokaltmieten erhöhten sich um 2,0 %, während die Preise für Haushaltsenergie als weiterer Teil der Wohnkosten um 2,3 % sanken.

Insgesamt hatten die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur begrenzte Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der LEG.

Durch den anhaltenden Nachfrageüberhang bei bezahlbarem Wohnraum in Deutschland kommt dem Bestand der LEG eine besondere Bedeutung zu. Nach Einschätzung des ifo Instituts wurden im Jahr 2025 nur 205.000 Neubauwohnungen fertiggestellt. In den Jahren 2026 und 2027 werden nur 185.000 bzw. 195.000 Fertigstellungen erwartet. Demgegenüber wird der tatsächlich benötigte jährliche Neubau in den kommenden Jahren aktuell auf 320.000 (BBSR, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) bzw. rund 400.000 Wohnungen (Pestel-Institut) geschätzt.

Wohnungsmarkt

Der deutsche Wohnungs- und Immobilienmarkt war im Jahr 2025 durch ein Spannungsfeld geprägt: Auf der einen Seite hat sich der Transaktions- und Preiszyklus nach der Zinswende weiter beruhigt und in vielen Teilmärkten stabilisiert, auf der anderen Seite blieb der Mietwohnungsmarkt in weiten Teilen strukturell unterversorgt.

Die Bevölkerungsentwicklung lieferte auch im Jahr 2025 einen wichtigen Nachfrageimpuls, zeigte jedoch eine geringere Dynamik als in den Vorjahren. In den ersten neun Monaten des Jahres 2025 wurde ein leichter Rückgang von 80.000 Personen (-0,1 %) verzeichnet, der sich insbesondere durch eine geringere Zuwanderung ergab. Damit wächst die Nachfrage nach Wohnraum nicht mehr in allen Regionen automatisch. Entscheidender werden Binnenwanderungsbewegungen, die Attraktivität regionaler Arbeitsmarktzentren und die Frage, wie sich Zuwanderung in zusätzliche Haushalte übersetzt. Gleichzeitig bleibt die Altersstruktur der Bevölkerung ein langfristiger Treiber.

Für das Geschäftsmodell der LEG ist neben der Bevölkerungsanzahl vor allem die Entwicklung der Haushaltsanzahl sowie deren Größe und Struktur entscheidend. Die langfristige Tendenz zu kleineren Haushalten setzt sich fort und wird durch die Alterung der Bevölkerung zusätzlich verstärkt. Dies verschiebt die Nachfrage strukturell in Richtung kleiner und mittelgroßer Wohnungen. Gleichzeitig wirkt der Unterschied zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten dämpfend auf die Fluktuation.

Die räumliche Verteilung der Nachfrage bleibt heterogen. Metropolräume und wirtschaftsstarke Mittelstädte stehen weiterhin im Fokus, wobei sich die Nachfrage in den vergangenen Jahren zunehmend auch auf gut angebundene Umlandlagen ausgeweitet hat. In strukturschwächeren Regionen ist sie hingegen zunehmend von Infrastrukturqualität, Erreichbarkeit und regionaler Beschäftigungsentwicklung abhängig. In entlegenen Regionen bleibt das Risiko erhöhter Leerstände und geringerer Preis- und Mietdynamik bestehen. Insgesamt nimmt die Bedeutung einer differenzierten regionalen Betrachtung zu, da Investitions- und Neubaukapazitäten selektiver werden und die Nachfrage sich stärker auf Teilmärkte konzentriert.

Auf der Angebotsseite blieb der Neubau im Jahr 2025 der zentrale Engpassfaktor. Für das Jahr 2025 zeigten die Baugenehmigungen zumindest eine kurzfristige Gegenbewegung, jedoch weiterhin auf niedrigem Niveau. Von Januar bis November 2025 summierten sich die Genehmigungen auf 175.200 Wohnungen in Neubauten (+13,9 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2024), darunter 114.800 in Mehrfamilienhäusern (+13,5 %). Diese Entwicklung ist als erstes Stabilisierungssignal zu werten. Sie reicht in ihrer Größenordnung jedoch nicht aus, um das strukturelle Defizit zu schließen. Einer Studie des Pestel-Instituts zufolge fehlten bereits Ende 2024 bundesweit bis zu 1,4 Mio.

Wohnungen, insbesondere im niedrigen Preissegment und im Bereich der Sozialwohnungen. Zudem wirken sich Planungs- und Bauzeiten, Bauüberhänge sowie Finanzierbarkeit mit Verzögerung aus, sodass Genehmigungsimpulse erst sehr zeitversetzt in Fertigstellungen münden.

Ein wesentlicher Grund für die weiterhin begrenzte Neubauleistung liegt in den Kosten- und Finanzierungsbedingungen. Die Baukosten stiegen auch im Jahr 2025 weiter, wenn auch mit einer geringeren Dynamik als in den Jahren zuvor. Für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude wurde im November 2025 ein Anstieg der Baupreise um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresmonat ausgewiesen. In der Praxis erhöht dies die erforderlichen Miet- bzw. Verkaufspreise, um Projekte wirtschaftlich darzustellen. Dies betrifft insbesondere Segmente mit begrenzter Zahlungsfähigkeit und verstärkt die Abhängigkeit von Fördermitteln. Entsprechend bleibt die Angebotsausweitung im bezahlbaren Segment besonders herausfordernd.

Der Rückgang preisgebundener Bestände verstärkte diese Entwicklung. In Nordrhein-Westfalen, dem für die LEG wichtigsten Markt, lag der Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen zum Jahresende 2024 bei rund 414.000 Einheiten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 2,1 %. Ohne ausreichende Neuförderung wird bis zum Jahr 2040 knapp die Hälfte des aktuellen Bestands aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Damit nimmt der Druck im unteren und mittleren Preissegment zu.

Vor diesem Hintergrund zeigten die Marktindikatoren im Jahr 2025 eine erneute Aufwärtsbewegung. Kaufpreise legten moderat zu, während die Mieten kräftiger stiegen. Im dritten Quartal 2025 stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Vorjahresvergleich um 4,4 %, während sich die Mieten für inserierte Wohnungen um 5,7 % erhöhten. Zum Jahresende blieb dieser Trend intakt. Im vierten Quartal 2025 wurde gegenüber dem Vorquartal ein Anstieg von 1,0 % bei Mietwohnungen, von 0,3 % bei Eigentumswohnungen und von 0,9 % bei Häusern berichtet. Die Stabilisierung verläuft jedoch nicht gleichförmig über den Gesamtmarkt. Die Differenzierung nach allgemeiner Standortqualität, Objektzustand und Mikrolage bleibt hoch. In einigen Märkten verliert das hochpreisige Segment an Dynamik, weil Zahlungsgrenzen erreicht werden. Gleichzeitig steigen die Mieten im unteren und mittleren Segment teils weiter deutlich, weil dort Ausweichmöglichkeiten fehlen und der Nachfragedruck hoch bleibt.

Die anhaltende Mietmarktdynamik wird zusätzlich durch niedrige Leerstandsreserven in Wachstumsräumen bestätigt. Zum Jahresende 2024 weist der CBRE-empirica-Leerstandsindex 2025 einen marktaktiven Leerstand von 2,2 % bzw. rund 522.000 Einheiten aus. Gegenüber dem Jahr 2023 entspricht dies einem Rückgang um rund 45.000 Wohnungen. In 338 von insgesamt 400 Kreisen und kreisfreien Städten gingen die Leerstandsquoten weiter zurück.

Transaktionsmarkt

Geprägt von höheren Finanzierungskosten mit einer langsamen Zinswende, einer veränderten Inflationsdynamik, einem veränderten Nachfragebild in den Metropolregionen und geopolitischen Herausforderungen hat sich der Wohnimmobilienmarkt im Jahr 2025 nur verhalten entwickelt. Der nachfragebedingte Anstieg des Investitionsvolumens, welcher Anfang 2025 für das Jahr prognostiziert wurde, hat sich nicht gezeigt.

Nach Angaben von BNP Paribas Real Estate (BNP) und Cushman & Wakefield lag das Transaktionsvolumen in Wohnimmobilien bei ca. 8,9-9,0 Mrd. Euro. Dies stellt einen Rückgang von ca. 4 % (BNP) bzw. ca. 2 % (Cushman & Wakefield) zum Vorjahr dar.

Im Gegensatz zum Jahr 2024 waren Abschlüsse mit Volumina über 100 Mio. Euro nicht mehr die treibende Transaktionsgröße. Stattdessen hatten laut BNP Abschlüsse bis zu 100 Mio. Euro mit 5,9 Mrd. Euro bzw. 66 % den größten Anteil. Davon entfielen 23,1 % aller Wohn-Investments auf die Größenklasse von 25-50 Mio. Euro sowie 16,3 % auf die Größenklasse von 10-25 Mio. Euro Volumen. Der Markt ist somit insgesamt noch kleinteiliger geworden als im Jahr 2024 (2024: 10,5 % bei 10-25 Mio. Euro und 9,9 % bei 25-50 Mio. Euro). Vor allem im Bereich der Einzeltransaktionen bzw. kleineren Portfolios ist der Anteil der Core-Investments sehr hoch. Family Offices waren eine sehr aktive Käufergruppe, vor allem bei Volumina zwischen 10 Mio. bis 30 Mio. Euro. Zudem kehrten auch institutionelle Anleger und Investmentmanager vermehrt in den Markt zurück.

Nach Angaben von BNP verzeichneten Forward Deals mit 29 % einen hohen Umsatzanteil. Moderne Bestandsobjekte erreichten einen Anteil von 12 %, was das Interesse an Core/Core+ Investitionen durch institutionelle Investoren/Investmentmanager belegt. Diese Marktteilnehmer waren mit einem Anteil von ca. 19 % bzw. 1,7 Mrd. Euro auch die umsatzstärkste Investorengruppe.

Im Bundesland Nordrhein-Westfalen wurde laut Marktresearch von Jones Lang Lasalle im Jahr 2025 erneut ein Transaktionsvolumen von rund 1,3 Mrd. Euro erreicht (ohne bundesweite Portfolio-Transaktionen). Der Anteil

Nordrhein-Westfalens am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen lag somit bei ca. 14 % und auf Vorjahresniveau. Weitere Bundesländer mit LEG Bestand – Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Bremen, Rheinland-Pfalz – kommen in Summe auf ein Transaktionsvolumen von ca. 697 Mio. Euro bzw. einen Anteil von knapp 8 % am Marktgeschehen.

Für das laufende Geschäftsjahr 2026 gehen CBRE, Colliers und Lübke Kelber von einem höheren Transaktionsvolumen bei deutschen Wohnimmobilien aus. Portfolios mit Core- und Value-Add-Profilen werden weiter an Bedeutung gewinnen. Die Nachfrage wird vor allem aufgrund der Erwartung einer Stabilisierung der Zinsen und einer leicht positiven Konjunkturentwicklung steigen. Der Wohnimmobilienmarkt des Jahres 2026 wird damit erwartungsgemäß zwar kein Boom-Markt – aber ein stabiler Ertragsmarkt.

Mitarbeiter

Die Anzahl der Mitarbeiter zum 31. Dezember 2025 hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 6,9 % auf 2.052 erhöht (GJ 2024: 1.920 Mitarbeiter). Nicht enthalten sind Mitarbeiter in der passiven Phase der Altersteilzeit, Mitarbeiter in Elternzeit, ausgesteuerte Mitarbeiter und Praktikanten. Weitere Kennzahlen werden im Nachhaltigkeitsbericht unter „Merkmale der Beschäftigten des Unternehmens“ dargestellt.

Laufende Geschäftstätigkeit

Das Portfolio der LEG bildet die Grundlage ihrer Geschäftstätigkeit. Zum 31. Dezember 2025 umfasste es 171.360 Wohneinheiten, 1.600 Gewerbeeinheiten und 51.610 Garagen bzw. Stellplätze. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Wohneinheiten im LEG-Portfolio um 4,4 % bzw. 7.293 Einheiten gestiegen. Die Veränderungen ergaben sich einerseits durch die Integration des BCP-Portfolios, andererseits durch Abgänge aus dem Verkaufsprogramm, das sowohl der Schaffung von Liquidität als auch der Optimierung der Portfolioqualität dient.

Die LEG konnte ihre positive Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2025 fortsetzen. Die durchschnittliche Miete des Wohnungsbestands auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) erreichte am 31. Dezember 2025 ein Niveau von 7,04 Euro je qm. Dies stellt einen Anstieg um 3,5 % gegenüber dem Vorjahresstichtag dar. Das Mietwachstum wurde nahezu ausschließlich durch den frei finanzierten Bestand erzielt, dessen Mieten sich im Durchschnitt um 4,0 % erhöhten. Bei den preisgebundenen Wohnungen, die zum Bilanzstichtag rund 17 % des Gesamtbestands ausmachten, fand im Berichtsjahr keine Anpassung der Kostenmieten statt.

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag konstant auf sehr niedrigem Niveau bei 2,3 % und ist gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig um 5 Basispunkte gestiegen. Damit ist die LEG weiterhin nahezu voll vermietet.

Die LEG hat im Geschäftsjahr 2025 Gesamtinvestitionen (bereinigt um Konsolidierungseffekte, Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen und ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel) in Höhe von 402,8 Mio. Euro vorgenommen. Die durchschnittlichen Investitionen pro Quadratmeter stiegen im Vergleich zum Vorjahr planmäßig auf 36,11 Euro. Bei der Allokation der Investitionen berücksichtigt die LEG sowohl eine cashflow-optimierte Steuerung als auch die Steigerung von Portfolioqualität und Emissionseffizienz.

In den letzten Jahren wurden die operativen und administrativen Prozesse umfassend dokumentiert und im Rahmen eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses fortlaufend analysiert und optimiert. Im Geschäftsjahr 2025 wurden diejenigen Geschäftsprozesse evaluiert, bei denen durch den gezielten Einsatz von Digitalisierungsmaßnahmen (u.a. auch durch den Einsatz von künstlicher Intelligenz) eine weitere Effizienzsteigerung möglich ist. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wurde im Rahmen eines genau definierten Programms festgelegt und wird in den Folgejahren systematisch vorangetrieben.

Finanzierung

Finanzierungsportfolio

Die LEG hat im Laufe des Geschäftsjahres 2025 zahlreiche Finanzierungsmaßnahmen durchgeführt. Kapitalmarktseitig hat die LEG im Januar 2025 eine Anleihe in Höhe von 300 Mio. Euro mit einem Coupon von 3,875 % und einer Laufzeit von zehn Jahren begeben. In Ergänzung dazu wurde bei der ausstehenden Anleihe 2019/2034 das Nominalvolumen um 200 Mio. Euro auf 500 Mio. Euro erhöht.

Die Wandelschuldverschreibung 2017/2025 über 400 Mio. Euro wurde zum Fälligkeitstermin 1. September 2025 in bar zurückgeführt.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt rund 1,3 Mrd. Euro an Finanzierungen abgeschlossen, wovon rund 0,8 Mrd. Euro auf Bankdarlehen und 0,5 Mrd. Euro auf Anleihen entfielen. Zudem wurden im Zusammenhang mit der Übernahme der BCP Darlehensverbindlichkeiten über weitere 186,6 Mio. Euro übernommen. Im Verlauf des Geschäftsjahres 2025 wurden zudem Darlehen im Umfang von 321,7 Mio. Euro getilgt.

Des Weiteren hat die LEG im Berichtsjahr die beiden bilateralen Betriebsmittellinien über insgesamt 150 Mio. Euro frühzeitig verlängert. Zusammen mit der syndizierten Betriebsmittellinie über 600 Mio. Euro stehen der LEG insgesamt 750 Mio. Euro an Betriebsmittellinien zur Verfügung. Diese waren zum Stichtag ungenutzt.

Die Durchschnittsverzinsung der LEG lag am 31. Dezember 2025 bei 1,66 % gegenüber 1,49 % zum Ende des Vorjahrs. Die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten sank leicht von 5,7 Jahren auf 5,5 Jahre.

Finanzierungsstruktur

Von den gesamten Fremdkapitalia der LEG entfallen zum Stichtag 61 % auf Kapitalmarktfinanzierungen (Anleihen und Wandelschuldverschreibungen), 34 % auf Bankdarlehen sowie 5 % auf Förderdarlehen und sonstige Verbindlichkeiten. Die Darlehensverbindlichkeiten bei den Banken verteilen sich im Wesentlichen auf zwölf Kreditinstitute, vornehmlich aus dem Sektor inländischer Hypotheken- und Landesbanken. Entsprechend der LEG-Finanzierungsstrategie ist der Anteil eines Instituts an den Gesamtverbindlichkeiten auf maximal 20 % begrenzt, um eine zu hohe Abhängigkeit von einzelnen Finanzierungspartnern zu vermeiden. Der größte Gläubiger der LEG hat derzeit einen Anteil von 10 % an den Gesamtverbindlichkeiten.

Fälligkeitsprofil

Entsprechend ihrem langfristigen Geschäftsmodell und zur Absicherung eines defensiven Risikoprofils verfügt die LEG nach eigener Einschätzung über eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Finanzierungsverträge mit Bankpartnern werden auf der Basis von mittel- und langfristigen Vereinbarungen kontrahiert. Im Durchschnitt ergibt sich über das gesamte Finanzierungsportfolio inklusive der langfristigen Förderdarlehen eine Laufzeit von 5,5 Jahren. Bei der Steuerung der Vertragslaufzeiten wird das Ziel verfolgt, dass nicht mehr als 25 % der Gesamtverbindlichkeiten innerhalb eines Jahres fällig werden.

Die Absicherung von Bankdarlehen erfolgt im Wesentlichen durch die dingliche Sicherung an den Beleihungsobjekten sowie durch weitere Sicherheiten, die im Rahmen der Finanzierung von Immobilienportfolios üblicherweise gestellt werden. Bei Kapitalmarktinstrumenten und Finanzierungen mit sonstigen Kreditgebern handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen.

FÄLLIGKEITSPROFIL DES FINANZIERUNGSPORTFOLIOS¹		
Laufzeit	Volumen in Mio. Euro	Anteil an Gesamtverschuldung
2026	965	9,5%
2027	1.084	10,6%
2028	1.125	11,0%
2029	877	8,6%
2030	1.230	12,1%
2031	939	9,2%
2032	817	8,0%
2033	1.000	9,8%
2034	1.102	10,8%
2035	735	7,2%
2036	51	0,5%
2037 ff.	271	2,6%

¹ Ausstehendes Darlehensnominal zum 31.12.2025

Zinssicherung

Die Finanzierungsvereinbarungen sind entsprechend der langfristigen strategischen Ausrichtung zu rund 98 % über Festzinsvereinbarungen oder Zinsswaps gesichert. Derivative Zinssicherungsinstrumente sind hierbei an das jeweilige Darlehensgrundgeschäft (Microhedge) gekoppelt.

ZINSSICHERUNG	
Festzins	91,4 %
Zinsswap	6,3 %
Variable Zinsen	2,3 %

Covenants

Die Finanzierungsverträge der LEG beinhalten im Normalfall Regelungen zur Einhaltung von definierten Finanzkennzahlen (Covenants), die über die Laufzeit der Finanzierungsverträge vom jeweiligen Finanzierungsnehmer eingehalten werden müssen.

Die besicherten Finanzierungsverträge enthalten marktübliche Covenants.

Im Hinblick auf unbesicherte Finanzierungsinstrumente gelten nachfolgende wesentliche Covenants auf Ebene der LEG Immobilien SE.

COVENANTS	
Consolidated Net Financial Indebtedness to Total Assets (Verhältnis konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zu Summe der Aktiva)	max. 60 %
Secured Financial Indebtedness to Total Assets (Verhältnis besicherte Finanzverbindlichkeiten zu Summe der Aktiva)	max. 45 %
Unencumbered Assets to Unsecured Financial Indebtedness (Verhältnis unbelastetes Vermögen zu unbesicherte Finanzverbindlichkeiten)	min. 125 %
ICR: Consolidated Adjusted EBITDA to Net Cash Interest (Verhältnis konsolidiertes bereinigtes EBITDA zu zahlungswirksames Zinsergebnis)	min. 1,8 x

Im Rahmen der unternehmensweiten Risikosteuerung hat die LEG einen Prozess zur kontinuierlichen Überwachung der Einhaltung der Covenants bei der besicherten und unbesicherten Finanzierung implementiert. Im Geschäftsjahr 2025 wurden die mit den Finanzierungspartnern vereinbarten Regelungen zu den Finanzkennzahlen eingehalten. Verstöße hiergegen werden auch zukünftig nicht erwartet.

Unternehmensratings

Die LEG verfügte seit dem Jahr 2015 über ein Baa1 Long-Term Issuer Rating, welches in den Folgejahren kontinuierlich durch die Ratingagentur Moody's bestätigt wurde. Aufgrund des veränderten Markt- und Zinsumfelds wurde der Ausblick im Geschäftsjahr 2022 von stable auf negative angepasst. Im Oktober 2023 änderte Moody's das Rating von Baa1 (negative) in Baa2 (stable). Nachdem Moody's das Rating im Geschäftsjahr 2024 mit Baa2 (stable) bestätigt hatte, wurde es im Oktober des Geschäftsjahres 2025 mit einem positiven Ausblick versehen. Das Rating reflektiert weiterhin eine starke Marktposition, das auf Wertstabilität und nachhaltige Entwicklung ausgerichtete Portfoliomanagement sowie die langfristig orientierte Finanzierungsstrategie der LEG.

Seit 2017 verfügt die LEG zusätzlich über ein P-2 Short-Term Issuer Rating, welches ihr eine hohe Kreditwürdigkeit zur Ausgabe kurzfristiger Schuldverschreibungen auf Basis von Liquidität, verfügbaren Kreditlinien sowie eines ausgeglichenen Fälligkeitsprofils attestiert.

Dividende

Für das Geschäftsjahr 2025 werden Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE der Hauptversammlung am 27. Mai 2026 vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 2,92 Euro je Aktie auszuschütten. Auf Basis von 75.570.800 dividendenberechtigten Stückaktien ergibt sich daraus eine Auszahlungssumme von 220,7 Mio. Euro. Dies entspricht 100,1 % des im Geschäftsjahr 2025 erzielten AFFO in Höhe von 220,5 Mio. Euro. Damit sollen fast die gesamten Netto-Erlöse aus Verkäufen im Geschäftsjahr 2025 zur Stärkung der Kapitalbasis im Konzern verbleiben.

In Abhängigkeit von unternehmensspezifischen Entwicklungen und der Situation auf dem Kapitalmarkt beabsichtigen Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE zudem, der Hauptversammlung am 27. Mai 2026 vorzuschlagen, dass die Aktionäre zwischen einer Dividende in bar oder in Aktien wählen können.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

Ertragslage

Aggregierte Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung in einer verkürzten Form stellt sich wie folgt dar:

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Mio. Euro		
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	662,2	626,5
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4,3	-6,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	568,9	-225,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	-0,2
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	4,8	6,3
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-81,1	-75,5
Andere Erträge	99,2	0,1
Operatives Ergebnis	1.249,7	325,5
Zinserträge	18,8	23,6
Zinsaufwendungen	-219,6	-196,8
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	14,6	-33,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-5,5	0,1
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	38,5	3,4
Finanzergebnis	-153,2	-202,7
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.096,5	122,8
Ertragsteuern	364,8	-53,9
Periodenergebnis	1.461,3	68,9

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Geschäftsjahr um 35,7 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 60,5 Mio. Euro, der zum einen aus dem Erwerb der Anteile an der BCP resultiert. Zum anderen konnten die Nettokaltmieten der Wohnimmobilien pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche im Jahresvergleich um 3,5 % zulegen. Gegenläufig wirkt sich im Wesentlichen die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen um 7,1 Mio. Euro aus.

Überleitung	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Mio. Euro		
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	662,2	626,5
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Vermietung und Verpachtung	8,2	6,9
Abschreibungen	17,4	15,2
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	113,2	106,1
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	-19,3	-21,0
Aktiviert Eigenleistungen	-17,6	-15,0
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	764,1	718,7
Net Operating Income - Marge (bereinigt in %)	83,1	83,6

Hinsichtlich der Sondereffekte mit Einmalcharakter wird auf die erläuternden Angaben im Abschnitt zur AFFO-Überleitung verwiesen. Bereinigt ist das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung im Geschäftsjahr um 45,4 Mio. Euro auf 764,1 Mio. Euro angestiegen. Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ging gegenüber dem Vergleichszeitraum von 83,6 % auf 83,1 % leicht zurück.

Die EPRA-Leerstandsquote, welche die durch Leerstand entgangenen Mieterlöse ins Verhältnis zu den potenziellen Mieterlösen bei Vollvermietung auf Basis der Marktmieten zum aktuellen Abschlussstichtag setzt, bleibt auf vergleichbarer Basis mit 2,3 % zum 31. Dezember 2025 gegenüber 2,2 % im Vorjahr nahezu konstant auf niedrigem Niveau.

EPRA-Leerstandsquote		
Mio. Euro	2025	2024
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse - like-for-like	24,0	22,6
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse - gesamt	29,0	25,7
Mieterlöse bei Vollvermietung - like-for-like	1.052,1	1.019,7
Mieterlöse bei Vollvermietung - gesamt	1.115,0	1.030,7
EPRA-Leerstandsquote - like-for-like (in Prozent)	2,3	2,2
EPRA-Leerstandsquote - gesamt (in Prozent)	2,6	2,5

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Geschäftsjahr 568,9 Mio. Euro (Vorjahr: -225,3 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (17.853,3 Mio. Euro) und unter Berücksichtigung der bewerteten Ankäufe (1.017,1 Mio. Euro) entspricht dies einem Anstieg im Geschäftsjahr von 3,0 % (Vorjahr: -1,2 %). Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. Ankäufen) liegt zum 31. Dezember 2025 bei 1.710 Euro je qm (Vorjahr: 1.629 Euro je qm). Haupttreiber für die Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Geschäftsjahr ist die positive Entwicklung der Vertrags- und Marktmieten.

Im Ergebnis aus sonstigen Leistungen werden die Erzeugung von Strom und Wärme sowie Tätigkeiten aus EDV-Dienstleistungen gegenüber Dritten ausgewiesen. Gegenüber dem Vorjahr konnte aufgrund des deutlich gesunkenen Preisniveaus das operative Ergebnis der Stromerzeugung nicht erreicht werden. Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen wird um Abschreibungen in Höhe von 0,7 Mio. Euro bereinigt, wodurch sich das bereinigte Ergebnis aus sonstigen Leistungen ergibt.

Der Anstieg der Verwaltungs- und anderer Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr resultiert unter anderem aus den im Rahmen des Ankaufs der BCP-Gesellschaften entstandenen Nebenkosten.

Überleitung	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-81,1	-75,5
Abschreibungen	5,3	5,7
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Verwaltung	23,9	16,2
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-51,9	-53,6

Hinsichtlich der Sondereffekte mit Einmalcharakter wird auf die erläuternden Angaben im Abschnitt zur AFFO-Überleitung verwiesen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 1,7 Mio. Euro bzw. 3,2 % gesunken.

Andere Erträge beinhalten im Wesentlichen die Gewinne aus einem Unternehmenserwerb in Höhe von 98,5 Mio. Euro aufgrund des Erwerbs der Anteile an der Brack Capital Properties N.V. (BCP). Die um die Gewinne aus einem Unternehmenserwerb bereinigten anderen Erträge liegen mit 0,6 Mio. Euro auf dem Vorjahresniveau.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum um 22,8 Mio. Euro auf 219,6 Mio. Euro gestiegen. Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf der BCP sowie aus Valutierungen von Darlehen und Kapitalmarktinstrumenten nach dem Vergleichszeitraum.

Im Jahresvergleich ergibt sich ein Anstieg der Durchschnittsverzinsung auf 1,66 % zum 31. Dezember 2025 (31. Dezember 2024: 1,49 %) bei einer nahezu stabilen Durchschnittslaufzeit von 5,5 Jahren (31. Dezember 2024: 5,7 Jahre).

Der Anstieg des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen um 47,6 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum resultiert im Wesentlichen daraus, dass im Vergleichszeitraum die Beteiligung an der BCP zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurde, während sie nunmehr vollkonsolidiert wird.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus den Wandelschuldverschreibungen von 44,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 3,4 Mio. Euro).

Zum 31. Dezember 2025 ergibt sich eine tatsächliche effektive Konzernsteuerquote von -33,3 % (Vorjahr: 43,9 %). Der Rückgang der Konzernsteuerquote gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der beschlossenen stufenweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von 15 % auf 10 %.

Die Ertragsteuern setzen sich im Geschäftsjahr 2025 aus einem Aufwand aus laufenden Ertragsteuern in Höhe von 8,4 Mio. Euro (Vorjahr: 2,4 Mio. Euro) und einem latenten Steuerertrag in Höhe von 373,2 Mio. Euro (Vorjahr: latenter Steueraufwand von 51,5 Mio. Euro) zusammen.

Von dem gesamten Steuerertrag in Höhe von 364,8 Mio. Euro ist ein latenter Steuerertrag in Höhe von 526,1 Mio. Euro auf den Einmaleffekt aus der Körperschaftsteuersatzsenkung auf dem Bestand per 31.12.2024 zurückzuführen. Daraus ergibt sich eine Konzernsteuerquote ohne den Einmaleffekt in Höhe von 14,71 %.

Überleitung zum AFFO

Einer der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung ist der AFFO. Die LEG 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). Für weiterführende Erläuterungen wird auf die Segmentberichterstattung im Konzernanhang verwiesen.

Die Ermittlung des AFFO, FFO I und FFO II stellt sich wie folgt dar:

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Mio. Euro		
Nettokaltmieten	919,9	859,4
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	-17,3	-13,2
Personalaufwand - Vermietung und Verpachtung	-117,8	-115,1
Wertberichtigungen Mietforderungen	-14,3	-17,1
Sonstiges	-14,6	-2,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Vermietung und Verpachtung	8,2	6,9
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	764,1	718,7
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	5,5	4,4
Personalaufwand - Verwaltung	-38,6	-36,4
Sachaufwand	-37,2	-33,4
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Verwaltung	23,9	16,2
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-51,9	-53,6
Andere Erträge (bereinigt)	0,6	0,0
EBITDA (bereinigt)	718,3	669,5
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-150,0	-138,0
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-4,5	-2,1
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-113,2	-106,1
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	19,3	21,0
Aktivierte Eigenleistungen	17,6	15,0
Beteiligungserträge Green Ventures	-4,2	-
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	483,3	459,3
Nicht beherrschende Anteile	-1,8	-1,8
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	481,5	457,5
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	-0,3	1,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO II	-3,9	-0,3
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	477,3	458,4
Capex (recurring)	-261,0	-257,1
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	220,5	200,4
EBITDA-Marge (bereinigt)	78,1%	77,9%

Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit mit Vorperioden wird das EBITDA um Sondereffekte mit Einmalcharakter bereinigt. Bereinigt werden alle Sachverhalte, die aus operativer Sicht nicht der Periode zuzurechnen sind und die einen nicht unwesentlichen Einfluss auf das EBITDA haben. Diese Sondereffekte mit Einmalcharakter umfassen Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung, personalbezogene Sachverhalte, Ankaufs- und Integrationskosten, Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten sowie sonstige atypische Sachverhalte, die das nachhaltige Periodenergebnis verfälschen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

SONDEREFFEKTE MIT EINMALCHARAKTER	01.01.-	01.01.-
in Mio. EUR	31.12.2025	31.12.2024
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	5,7	2,2
Personalbezogene Sachverhalte	9,7	7,6
Ankaufs- und Integrationskosten	14,1	3,8
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	1,2	1,6
Sonstige atypische Sachverhalte	-97,1	5,4
Sondereffekte mit Einmalcharakter	-66,4	20,6

Der Anstieg der Ankaufs- und Integrationskosten resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der Anteile an der BCP. Die Gewinne aus einem Unternehmenserwerb werden unter den sonstigen atypischen Sachverhalten ausgewiesen.

Das bereinigte EBITDA ist um 7,3 % von 669,5 Mio. Euro auf 718,3 Mio. Euro gestiegen. Die bereinigte EBITDA-Marge (bereinigtes EBITDA im Verhältnis zur Nettokaltmiete), als einer der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung, ist im Geschäftsjahr auf 78,1 % (Vergleichszeitraum: 77,9 %) gestiegen.

Das bereinigte EBITDA wird noch um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge, zahlungswirksame Ertragsteuern, Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel, aktivierte Eigenleistungen, Beteiligungserträge Green Ventures und um Minderheitsanteile am FFO I angepasst.

Ab dem Geschäftsjahr 2025 werden die Beteiligungserträge aus Green Ventures aus dem jeweiligen Geschäftsjahr in der Überleitung vom EBITDA (bereinigt) zum FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen) berücksichtigt. Die Green Ventures umfassen die Gesellschaften Renowate GmbH, dekarbo GmbH und termios GmbH (vormals: Efficient Residential Heating GmbH) und deren Beteiligungserträge belaufen sich auf - 4,2 Mio. Euro. Wären die Beteiligungserträge aus Green Ventures bereits im Geschäftsjahr 2024 in Höhe von -1,5 Mio. Euro berücksichtigt worden, hätte sich ein AFFO von 198,9 Mio. Euro ergeben.

Der AFFO berücksichtigt ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) wiederkehrende Capex-Maßnahmen (Capex (recurring)). Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte Herstellungskosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauaktivitäten in Eigenregie definiert. Bei der Ermittlung der Herstellungskosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Konsolidierungseffekte aufgrund von selbst erstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert (zur Darstellung wird auf die Tabelle Investitionen verwiesen).

Der AFFO liegt im Geschäftsjahr mit 220,5 Mio. Euro um 20,1 Mio. Euro höher als im Vorjahr (200,4 Mio. Euro). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Nettokaltmieten bei gleichzeitig höheren Kosten aus Vermietung und Verpachtung sowie ebenfalls erhöhten Zins- und Instandhaltungsaufwendungen.

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz

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

VERMÖGENSLAGE (VERKÜRZTE BILANZ)		
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.591,4	17.853,3
Andere langfristige Vermögenswerte	421,2	529,9
Langfristige Vermögenswerte	20.012,6	18.383,2
Forderungen und andere Vermögenswerte	194,2	754,1
Flüssige Mittel	756,5	306,9
Kurzfristige Vermögenswerte	950,7	1.061,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	67,3	141,0
Summe Aktiva	21.030,6	19.585,2
Eigenkapital	8.758,9	7.396,5
Finanzschulden (langfristig)	7.812,8	7.796,6
Andere langfristige Schulden	1.803,7	2.115,0
Langfristiges Fremdkapital	9.616,5	9.911,6
Finanzschulden (kurzfristig)	2.342,5	1.922,0
Andere kurzfristige Schulden	312,7	355,1
Kurzfristiges Fremdkapital	2.655,2	2.277,1
Summe Passiva	21.030,6	19.585,2

Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhte sich aufgrund des Ankaufs der BCP-Bestände (+997,7 Mio. Euro), des Bewertungsergebnisses (+568,9 Mio. Euro), wertsteigernder Modernisierungsmaßnahmen (+245,7 Mio. Euro) sowie durch weitere Ankäufe (+28,1 Mio. Euro) und ratieller Zahlungen für Neubauprojekte um 1.738,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Gegenläufig wirkten sich Umgliederungen in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte sowie andere Abgänge (-102,3 Mio. Euro) aus. Der Anteil an der Bilanzsumme beträgt zum Berichtsstichtag 93,2 %.

Die anderen langfristigen Vermögenswerte vermindern sich im Wesentlichen um die zum 31. Dezember 2024 bilanzierten Altanteile an der BCP-Gruppe (-124,1 Mio. Euro).

Die Reduktion der kurzfristigen Geldanlagen (-547,0 Mio. Euro) bestimmt maßgeblich die Entwicklung der Forderungen und anderen Vermögenswerte.

Zum 31. Dezember 2025 betragen die Flüssigen Mittel (756,5 Mio. Euro) und die in den Forderungen und anderen Vermögenswerten enthaltenen kurzfristigen Geldanlagen (60,3 Mio. Euro) zusammen 816,8 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 914,3 Mio. Euro).

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2024 ist im Wesentlichen durch das Gesamtperiodenergebnis von 1.465,3 Mio. Euro, die Kapitalerhöhung aufgrund der Gewährung von Aktiendividenden mit 76,4 Mio. Euro, die Veränderung der nicht beherrschenden Anteile im Zuge der BCP-Ankäufe (+45,9 Mio. Euro) sowie die Ausschüttung an die Aktionäre in Höhe von -201,1 Mio. Euro geprägt.

Die lang- und kurzfristigen Finanzschulden sind gegenüber dem Vergleichsstichtag um 436,7 Mio. Euro angestiegen. Hierfür verantwortlich sind vor allem die Begebung von Unternehmensanleihen (469,7 Mio. Euro), die Aufnahmen von neuen Darlehen (480,4 Mio. Euro), die Finanzschulden aus dem Ankauf der BCP (172,4 Mio. Euro), planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von Bankdarlehen (321,7 Mio. Euro) sowie die Tilgung einer Wandelschuldverschreibung (400,0 Mio. Euro).

Während sich der Rückgang der anderen langfristigen Schulden insbesondere aus der Auflösung der passiven latenten Steuern (-313,1 Mio. Euro) ergibt, verringerten sich die anderen kurzfristigen Schulden im Wesentlichen durch die Bewertung der Derivate (-44,8 Mio. Euro).

Im Restlaufzeitenprofil werden die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen gemäß IAS 1 als kurzfristige Schulden ausgewiesen, weil eine Wandlung des Instruments technisch (unabhängig von der ökonomischen Realität) jederzeit möglich ist.

RESTLAUFZEIT DER FINANZSCHULDEN AUS DER IMMOBILIENFINANZIERUNG				
Mio. Euro	Restlaufzeit ≤ 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2025	2.333,0	3.408,4	4.270,2	10.011,6
31.12.2024	1.912,1	3.660,9	4.003,1	9.576,1

Das Restlaufzeitenprofil basierend auf den vertraglich festgelegten bzw. vereinbarten Fälligkeiten der Finanzschulden stellt sich zum 31. Dezember 2025 wie folgt dar:

VERTRAGLICH VEREINBARTE RESTLAUFZEIT DER FINANZSCHULDEN AUS DER IMMOBILIENFINANZIERUNG				
Mio. Euro	Restlaufzeit ≤ 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2025	1.130,1	4.611,3	4.270,2	10.011,6
31.12.2024	727,7	4.222,2	4.626,2	9.576,1

Loan to Value Ratio (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen ist im Geschäftsjahr im Wesentlichen aufgrund der positiven Wertentwicklung und Erhöhung des Immobilienbestands sowie von Immobilienverkäufen, bei gleichzeitig gestiegener Fremdfinanzierung, zurückgegangen. Es ergibt sich ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 46,8 % (Vorjahr: 47,9 %).

LOAN TO VALUE RATIO		
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Finanzschulden	10.155,3	9.718,6
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	45,6	47,4
Abzüglich Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	816,8	914,3
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.292,9	8.756,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.591,4	17.853,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	67,3	141,0
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	182,7	298,7
Immobilienvermögen	19.841,4	18.293,0
Loan to Value Ratio (LTV) in %	46,8	47,9

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

Eine wesentliche finanzielle Kennzahl für die Konzernsteuerung ist der EPRA-NTA. Zum 31. Dezember 2025 beträgt der EPRA-NTA 10.363,7 Mio. Euro bzw. 137,14 Euro pro Aktie. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis. Zum 31. Dezember 2025 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

EPRA NET TANGIBLE ASSET		
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.693,9	7.371,5
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	38,1	29,2
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	8.732,0	7.400,7
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf Förderdarlehen sowie Derivate	1.680,1	2.025,7
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-42,8	-44,8
Immaterielle Vermögenswerte	-5,6	-6,2
EPRA-NTA	10.363,7	9.375,4
Verwässerte Anzahl Stammaktien	75.570.800	74.469.665
EPRA-NTA pro Aktie in Euro	137,14	125,90

Finanzlage

Finanzierungsstruktur

Es wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 1.461,3 Mio. Euro (Vorjahr: 68,9 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt 8.758,9 Mio. Euro (Vorjahr: 7.396,5 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 41,6 % (Vorjahr: 37,8 %).

Aus den kumulierten sonstigen Rücklagen wurden im Geschäftsjahr 124,7 Mio. Euro als Bardividende ausgeschüttet.

Für weitere Erläuterungen wird auf das Kapitel „Finanzierung“ im Wirtschaftsbericht verwiesen.

Investitionen

Die Investitionen des Geschäftsjahres setzen sich aus dem Instandhaltungsaufwand sowie den als wertverbessernden Maßnahmen aktivierten Modernisierungen (Capex) zusammen. Diese Beträge sind um definierte Bereinigungen korrigiert, um die Vergleichbarkeit der Investitionstätigkeit sicherzustellen.

Der Instandhaltungsaufwand aus Sicht der bestandshaltenden Gesellschaften setzt sich aus dem Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen und dem konzernintern erbrachten Instandhaltungsaufwand durch die Servicegesellschaften der LEG zusammen. Bei den als wertverbessernden Maßnahmen aktivierten Modernisierungen (Capex) werden die Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und in Sachanlagen berücksichtigt. Darin enthalten sind Erweiterungsinvestitionen in Form von Neubauaktivitäten in Eigenregie, aber keine angekauften Projektentwicklungen. Nach Bereinigung von Konsolidierungseffekten ergibt sich das Capex (recurring). Für die Berechnung der bereinigten Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind Konsolidierungseffekte, die Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, die aktivierten Eigenleistungen und die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel für Bestandsimmobilien aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden. Bereinigt liegen die Gesamtinvestitionen bei 402,8 Mio. Euro (Vorjahr: 366,3 Mio. Euro) und die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen je Quadratmeter bei 36,11 Euro (Vorjahr: 33,99 Euro). Die Aktivierungsquote nach Bereinigungen verringerte sich im Geschäftsjahr auf 56,6 % (Vorjahr: 57,5 %).

Investitionen	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Instandhaltungsaufwand (intern erbrachte und extern bezogene Leistungen)	-182,7	-166,9
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	8,1	11,4
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	-174,6	-155,5
Capex (als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen)	-277,4	-269,6
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	16,4	12,5
Capex (recurring)	-261,0	-257,1
Bereinigungen (Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	32,8	46,3
Capex (bereinigt)	-228,2	-210,8
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	-402,8	-366,3
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	11,15	10,78
Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)	36,11	33,99
davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	15,65	14,43
davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	20,46	19,56

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung der LEG stellt sich für 2025 in verkürzter Form wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	462,4	436,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	232,9	-604,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-245,7	197,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	449,6	29,4

Der Bestand des Finanzmittelfonds hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag von 306,9 Mio. Euro um 449,6 Mio. Euro auf 756,5 Mio. Euro erhöht.

Im Berichtszeitraum wirken sich gestiegene Nettokaltmieten und Nebenkostenvorauszahlungen positiv auf den Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit aus, sodass sich trotz erhöhter Kosten für Instandhaltung und Zinsen ein Anstieg des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit um 25,9 Mio. Euro auf 462,4 Mio. Euro ergibt.

Akquisitionen (ratierliche Zahlungen für Neubauprojekte) und Modernisierungen des bestehenden Immobilienportfolios führen zu Auszahlungen in Höhe von 277,8 Mio. Euro, ausgewiesen im Cashflow aus Investitionstätigkeit. Dazu kommen die Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte von 19,0 Mio. Euro und für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen von 166,3 Mio. Euro. Gegenläufig wirken im Wesentlichen die Rücknahme kurzfristig investierter Finanzmittel von 547,0 Mio. Euro sowie Einzahlungen aus veräußerten Immobilien in Höhe von 133,2 Mio. Euro.

Im Geschäftsjahr 2025 sind die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -245,7 Mio. Euro die Begebung von Unternehmensanleihen (459,2 Mio. Euro), die Aufnahme neuer Darlehen (418,0 Mio. Euro) sowie gegenläufig die Rückführung von Bankdarlehen (-338,9 Mio. Euro), die Ablösung von Wandel- und Unternehmensanleihen (-628,0 Mio. Euro) und die Barausschüttung an die Aktionäre (-124,7 Mio. Euro).

Die Zahlungsfähigkeit der LEG war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

EPRA und sonstige Kennzahlen

EPRA-Netto-Anfangsrendite

Die Berechnung der Netto-Anfangsrendite wird angelehnt an EPRA anhand der aufgestockten annualisierten Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres, dividiert durch den Nettoverkehrswert des Immobilienportfolios abzüglich Anlagen im Bau, Erbbaurechten und unbebauten Grundstücken, durchgeführt. Die Berechnung der EPRA-Netto-Anfangsrendite erfolgt auf gleicher Basis, allerdings wird statt des Nettoverkehrswertes der Bruttoverkehrswert herangezogen. Die aufgestockte („topped-up“) Netto-Anfangsrendite ergibt sich durch die Anpassung der annualisierten Netto-Cash-Mieteinnahmen um Kosten für gewährte Vermietungsanreize.

EPRA-Netto-Anfangsrendite		
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	19.315,9	17.652,2
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	1.505,1	1.712,9
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	20.821,0	19.365,1
Annualisierte Brutto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres	964,9	869,6
Annualisierte Objektaufwendungen	-137,9	-126,2
Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres	827,0	743,4
Anpassungen für Vermietungsanreize	7,0	6,1
Aufgestockte („topped-up“) annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres	834,0	749,5
Netto-Anfangsrendite in %	4,3	4,2
EPRA-Netto-Anfangsrendite in %	4,0	3,8
Topped-up EPRA-Netto-Anfangsrendite in %	4,0	3,9

EPRA-Capex

Die EPRA-Capex-Darstellung gliedert die aktivierten Investitionen des Geschäftsjahres in die Kategorien Akquisitionen, Development sowie Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien auf und leitet auf die Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in der Kapitalflussrechnung über. Die Akquisitionen umfassen im Vorjahr ratierliche Zahlungen für erworbene Projektentwicklungen, während im Geschäftsjahr im Wesentlichen durch den Erwerb der Anteile an der BCP die übernommenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen werden. Die Kategorie Development umfasst Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken.

EPRA-Capex		
Mio. Euro	2025	2024
Akquisitionen	1.022,1	51,4
Development	3,1	13,0
Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	242,6	230,3
davon durch Mietflächenerweiterung	0,7	0,5
davon ohne Mietflächenerweiterung	241,9	229,8
EPRA-Capex	1.267,8	294,7
Korrektur Akquisitionen i.S.d. IFRS 3	-997,7	–
Veränderung Rückstellungen für Capex	-2,4	16,5
Veränderung Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten und Veränderung der Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10,1	-4,3
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	277,8	306,9

EPRA-Ergebnis je Aktie

EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Mio. Euro		
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	1.458,2	66,0
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-568,9	225,3
Ergebnis aus der Bewertung von anderen Finanzanlagen	-1,4	41,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	4,3	6,6
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	1,6	-0,5
Wertminderung Geschäfts- oder Firmenwert / Gewinne aus einem Unternehmenserwerb	-98,5	–
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-38,5	-3,4
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	12,7	0,0
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	-373,2	51,5
Refinanzierungsaufwendungen	13,2	0,0
Übrige nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	0,8	–
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	6,2	2,8
EPRA-Periodenergebnis	416,5	390,1
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	75.020.233	74.296.478
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	5,55	5,25
Potenziell verwässernde Aktien	–	–
Zinskupon auf Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	–	–
Amortisationsaufwand Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	–	–
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	416,5	390,1
Aktienanzahl für verwässertes EPRA-Ergebnis je Aktie	75.020.233	74.296.478
= EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in Euro	5,55	5,25

EPRA-Kostenquote

Die EPRA-Kostenquote, als ein Indikator für die operative Effizienz, setzt die operativen sowie administrativen Aufwendungen ins Verhältnis zu den Brutto-Erlösen aus der Vermietungstätigkeit. Sondereffekte mit Einmalcharakter werden definitionsgemäß nicht bereinigt. Es erfolgen Anpassungen um Erbbauzinsen und direkte Leerstandskosten. Aus Transparenz- und Vergleichbarkeitsgründen wird eine weitere Anpassung um die Instandhaltungsaufwendungen des Geschäftsjahres vorgenommen, da die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen eines Immobilienunternehmens in hohem Maße abhängig ist von dem angewendeten Rechnungslegungsstandard sowie von der individuellen Instandhaltungsstrategie.

EPRA Kostenquote		
Mio. Euro	2025	2024
EBITDA (bereinigt)	718,3	669,5
Mieteinnahmen	-919,9	-859,4
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	19,3	21,0
Aktiviert Eigenleistungen	17,6	15,0
Bewirtschaftungskosten (Vorzeichenumkehr)	164,7	153,9
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	113,2	106,1
Erbbauzinsen	-3,5	-3,4
EPRA-Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)	274,4	256,6
Direkte Leerstandskosten	-17,2	-16,3
EPRA-Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)	257,2	240,3
Mieteinnahmen	919,9	859,4
Erbbauzinsen	-3,5	-3,4
Bruttomieteinnahmen	916,4	856,0
EPRA-Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten)	29,9 %	30,0 %
EPRA-Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten)	28,1 %	28,1 %
Anpassung Instandhaltung	113,2	106,1
Angepasste EPRA-Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)	161,2	150,5
Angepasste EPRA-Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)	144,0	134,2
Angepasste EPRA-Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten)	17,6 %	17,6 %
Angepasste EPRA-Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten)	15,7 %	15,7 %

EPRA-NRV und EPRA-NDV

EPRA-NRV und EPRA-NDV				
Mio. Euro	31.12.2025 EPRA-NRV	31.12.2025 EPRA-NDV	31.12.2024 EPRA-NRV	31.12.2024 EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.693,9	8.693,9	7.371,5	7.371,5
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	38,1	38,1	29,2	29,2
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	8.732,0	8.732,0	7.400,7	7.400,7
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf Förderdarlehen sowie Derivate	1.696,6	–	2.034,8	–
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-42,8	–	-44,8	–
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	–	435,4	–	383,7
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	–	-144,8	–	-168,6
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	1.531,7	–	1.721,4	–
NAV	11.917,5	9.022,6	11.112,1	7.615,8
Verwässerte Anzahl Stammaktien	75.570.800	75.570.800	74.469.665	74.469.665
NAV pro Aktie	157,70	119,39	149,22	102,27

EPRA-LTV

Im Vergleich zum LTV werden die Finanzschulden mit dem Nominalbetrag berücksichtigt und die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente entsprechen der Definition der IFRS. Daher werden kurzfristige Geldanlagen mit einer Laufzeit größer als drei Monate in Höhe von 60,3 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 607,4 Mio. Euro) nicht im Zähler berücksichtigt. Des Weiteren werden die Nettofinanzverbindlichkeiten und das Immobilienvermögen von Joint Ventures und wesentlichen assoziierten Unternehmen mit einbezogen sowie von wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen herausgerechnet.

Als wesentliche assoziierte Unternehmen werden die Kommunale Haus und Wohnen GmbH sowie die Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH als bestandshaltende Gesellschaften einbezogen. Darüber hinaus wurde zum 31. Dezember 2024 die BCP aus Transparenzgründen anteilig berücksichtigt, obwohl es sich aus Sicht der LEG nicht um ein assoziiertes Unternehmen handelte. Mit Vollzug des Anteilserwerbs zum 3. Januar 2025 wird die BCP vollkonsolidiert und ist zum 31. Dezember 2025 im Konzern-LTV enthalten.

EPRA-LTV zum 31. Dezember 2025				
Mio. Euro	Konzern-LTV	Anteil Assoziierte Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile	Gesamtsumme
Bankdarlehen	3.908,4	26,6	-46,3	3.888,7
Hybride Finanzinstrumente	1.250,0	–	-0,1	1.249,9
Anleihen	5.180,0	–	–	5.180,0
Nettoverbindlichkeiten	93,5	2,8	-2,9	93,4
Eigengenutzte Immobilien (Schulden)	4,0	–	–	4,0
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	756,5	1,3	-7,7	750,1
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.679,4	28,1	-41,6	9.665,9
Eigengenutzte Immobilien	82,8	–	-0,2	82,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.590,1	38,9	-250,4	19.378,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	67,3	–	-5,4	61,9
Anlagen im Bau	1,3	0,5	0,0	1,8
Immaterielle Vermögenswerte	5,6	0,0	0,0	5,6
Immobilienvermögen	19.747,1	39,4	-256,0	19.530,5
EPRA-LTV	49,0			49,5

EPRA-LTV zum 31. Dezember 2024				
Mio. Euro	Konzern-LTV	Anteil Assoziierte Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile	Gesamtsumme
Bankdarlehen	3.571,6	143,0	-23,7	3.690,9
Hybride Finanzinstrumente	1.650,0	–	-0,1	1.649,9
Anleihen	4.680,0	58,9	–	4.738,9
Nettoverbindlichkeiten	–	2,8	–	2,8
Eigengenutzte Immobilien (Schulden)	4,0	–	–	4,0
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	306,9	1,8	-5,5	303,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.598,7	202,9	-18,3	9.783,3
Eigengenutzte Immobilien	84,8	–	-0,3	84,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.743,5	410,9	-157,8	17.996,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	141,0	9,0	-0,8	149,2
Anlagen im Bau	109,9	1,6	0,0	111,5
Immaterielle Vermögenswerte	6,2	0,0	0,0	6,2
Nettoforderungen	526,2	1,8	3,5	531,5
Immobilienvermögen	18.611,6	423,3	-155,4	18.879,5
EPRA-LTV	51,6			51,8

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Risiko- und Chancenbericht

Governance, Risk & Compliance

Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken

Die LEG prüft regelmäßig Chancen, um die Weiterentwicklung sowie das Wachstum des Konzerns zu fördern. Um Chancen nutzen zu können, müssen gegebenenfalls auch Risiken eingegangen werden. Daher ist es von essenzieller Bedeutung, alle wesentlichen Risiken zu kennen, zu bewerten und professionell zu steuern. Zur Gewährleistung des verantwortungsvollen Umgangs mit Risiken ist bei der LEG eine konzernweite Struktur zur Identifikation, Bewertung und Überwachung der Risiken implementiert. Zentrale Bestandteile sind das Risikomanagementsystem (RMS), das Interne Kontrollsystem (IKS), das Compliance-Management-System (CMS) und die Interne Revision.

Rechnungslegungsprozess

Die LEG verfügt über eine klare und transparente Organisations-, Kontroll- und Steuerungsstruktur. Die Aufgaben im Rechnungslegungsprozess sind eindeutig definiert und expliziten Rollen zugewiesen. Die Selbstkontrolle, das Mehraugenprinzip, die Funktionstrennung und analytische Prüfungshandlungen sind die zentralen Kontrollelemente im Rechnungslegungsprozess. Dieser wird durch Standard-Software unterstützt, indem die in den Richtlinien festgelegten Befugnisse über IT-Berechtigungen abgebildet werden und somit eine systemseitige Kontrolle gewährleistet ist. Es bestehen eine integrierte zentrale Buchführung sowie ein Controlling der wesentlichen Konzerngesellschaften. Die konzerneinheitlichen Vorgaben zu Bilanzierung, Kontierung und Bewertung werden regelmäßig geprüft und aktualisiert.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Als integraler Bestandteil der Corporate Governance trägt das IKS dazu bei, Risiken mit einem Bezug zur (Finanz-)Berichterstattung, zu den operativen Tätigkeiten sowie zur Einhaltung externer und interner Regularien („Compliance“) durch prozessintegrierte Maßnahmen (z.B. interne Kontrollen und organisatorische Sicherungsmaßnahmen) sowie prozessunabhängige Maßnahmen (z.B. Kontrollselbst- und Drittbeurteilungen) zu reduzieren. Das IKS ermöglicht die Steigerung und Sicherung des Unternehmenserfolgs und dient dem Schutz des Unternehmensvermögens sowie der Vermeidung oder Aufdeckung von dolosen Handlungen.

Das IKS der LEG richtet sich nach den maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und branchenüblichen Standards und beinhaltet Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Rechnungslegung und Prozessdurchführung. Die zugrunde liegende Methodik wurde in den vergangenen Jahren mit einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft entwickelt und umgesetzt. Das IKS wird im Rahmen regelmäßiger Kontrollselbstbeurteilungen durch das IKS-Management der LEG überprüft. Die einhergehende Berichterstattung wird vom Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss des Aufsichtsrates der LEG zur Kenntnis genommen.

Das IKS der LEG setzt sich in enger Anlehnung an das COSO Internal Control – Integrated Framework aus den Komponenten „Kontrollumfeld“, „Risikobeurteilung“, „Kontrollaktivitäten“, „Information und Kommunikation“ sowie „Überwachungsaktivitäten“ zusammen. Ziel ist die:

- Erfüllung und Einhaltung der für die LEG maßgeblichen rechtlichen Vorschriften sowie externen und internen Richtlinien
- Gezielte Überwachung der unternehmerischen Geschäftsprozesse
- Sicherstellung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit (insbesondere Schutz des Vermögens, einschließlich der Verhinderung und Aufdeckung von Vermögensschädigungen)
- Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit, Vollständigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung

Im Hinblick auf alle relevanten wiederkehrenden Geschäftsprozesse (insbesondere Rechnungslegungsprozesse) ist es Ziel und Zweck des IKS, die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen sowie die richtige und vollständige Erfassung aller Geschäftsvorfälle sicherzustellen. Das IKS hat somit eine präventive und aufdeckende Funktion, mit dem Ziel, die ordnungsgemäße Durchführung der Unternehmensprozesse sicherzustellen.

Die im Rahmen einer quantitativen und qualitativen Risikobeurteilung als wesentlich definierten LEG-Prozesse werden in einer Prozessmanagementsoftware zentral erfasst und ausführlich dokumentiert. Auf der Grundlage dieser Prozessdarstellungen wurden wesentliche Risiken ermittelt und entsprechende Kontrollen implementiert. Die hieraus abgeleitete Risiko-Kontroll-Matrix ist die verbindliche Basis für eine regelmäßige Berichterstattung an Vorstand und Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats. Die Umsetzung und Durchführung der internen Kontrollen sowie Definition und Umsetzung entsprechender Maßnahmen zur Behebung ggf. auftretender Kontrollschwächen hat der Vorstand der LEG an die jeweiligen Prozess- und Kontrollverantwortlichen delegiert. Die methodische und fachliche Weiterentwicklung sowie die Wirksamkeitsbeurteilung werden vom Bereich Controlling gesteuert. Im Rahmen ihrer Regelprüfungen unterstützt die Interne Revision zudem die Wirksamkeitsbeurteilung. Die Aktualität der Prozesse sowie der implementierten IKS-Kontrollen wird vom Prozessmanagement sichergestellt.

Um die Funktionsfähigkeit aller wesentlichen Geschäftsabläufe sicherzustellen, ist ein angemessenes und wirksames IKS notwendig. Dies erfordert, dass die im Konzern eingeführten Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen regelmäßig auf Angemessenheit und Wirksamkeit geprüft werden. Die Beurteilung der Angemessenheit und Wirksamkeit erfolgt bei der LEG im Rahmen von Kontrollselbstbeurteilungen (CSA). Die jährliche Durchführung des CSA basiert auf einer standardisierten Methodik und wird seit dem Geschäftsjahr 2025 mit einer auf GRC-Prozesse (Governance, Risk and Compliance) spezialisierten Software abgebildet. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage von zwei aufeinander aufbauenden Modulen:

- Angemessenheitsprüfung (Test of Design)
- Wirksamkeitsprüfung (Test of Effectiveness)

Ziel der Angemessenheitsprüfung ist es, zu beurteilen, ob die Kontrollbeschreibungen aktuell, inhaltlich hinreichend präzise formuliert und die Kontrollen somit angemessen sind, die zugrunde liegenden Kontrollrisiken zu reduzieren. Die Wirksamkeitsprüfung erfolgt gemäß einer rollierenden, jährlich neu verabschiedeten risikoorientierten Prüfungsplanung. Das Ziel der Wirksamkeitsprüfung besteht darin, zu beurteilen, ob die Kontrollaktivitäten im zeitlich definierten Betrachtungszeitraum wie in der Kontrollbeschreibung beschrieben in der operativen Praxis durchgeführt wurden. Dieser Soll-Ist-Abgleich wird unter Berücksichtigung der Grundgesamtheit auf Stichprobenbasis für wesentliche Kontrollaktivitäten durchgeführt. Im Falle von Abweichungen werden entsprechende Maßnahmen zur Behebung der Kontrollschwächen eingeleitet. Ergänzt wird das CSA durch eine Qualitätssicherung des Bereichs Controlling sowie durch rollierende Teilprüfungen der Internen Revision. Der Vorstand berichtet regelmäßig über die Ergebnisse der Angemessenheits- und Wirksamkeitsprüfung an den Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats. Auf dieser Basis überprüft der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss die Funktionsfähigkeit des IKS.

Compliance-Management-System (CMS)

Das Compliance-Management-System (CMS) der LEG bildet neben dem Risikomanagement eine zentrale Säule des Corporate Governance Systems und stellt sicher, dass gesetzliche Anforderungen und interne Standards eingehalten werden. Es schafft die Grundlage für rechtmäßiges und ethisch verantwortungsvolles Verhalten im gesamten Konzern. Ziel des CMS ist es, mögliche Compliance-Risiken frühzeitig zu erkennen und durch Präventions- und Reaktionsmaßnahmen zu minimieren.

Grundelemente des CMS

Zentrale Elemente des CMS sind die Grundwerteerklärung, die Ziele, Strategie und Werte der LEG formuliert, der Code of Conduct, der die in der Grundwerteerklärung enthaltenen Werte in verbindliche Verhaltensregeln für alle Mitarbeitenden umsetzt, sowie verschiedene konzernweit gültige Richtlinien (u.a. zu Korruption, Geldwäsche, Datenschutz sowie der Einhaltung von Menschenrechtsstandards), welche die im Code of Conduct enthaltenen Verhaltensstandards konkretisieren. Der Geschäftspartnerkodex der LEG legt Grundsätze für die Zusammenarbeit und für die Einhaltung von menschenrechtlichen und umweltrechtlichen Sorgfaltspflichten sowie ethischen Verhaltensstandards fest.

Einhaltung des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG)

Im Einklang mit den Anforderungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG) hat die LEG eine spezifische Grundsatzerklärung zu Menschenrechten und Umweltschutz veröffentlicht. Verstöße gegen Menschenrechte und gegen nationale und internationale Umweltschutzvorschriften werden nicht toleriert. Die LEG richtet ihr unternehmerisches Handeln entsprechend aus und erwartet dies auch von ihren Geschäftspartnern.

Zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten gemäß dem LkSG wurde eine spezialisierte Softwarelösung implementiert, die eine kontinuierliche Überwachung und Bewertung der Geschäftspartner ermöglicht. Diese identifiziert potenzielle Menschenrechts- und Umweltrisiken in der Lieferkette und bietet die Möglichkeit, diese Risiken gezielt zu analysieren und bei Bedarf Maßnahmen zu ergreifen.

Schulungen und Sensibilisierung

Zu den weiteren Maßnahmen des CMS gehören Compliance-Schulungen für alle neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Präsenz in den Bereichen Compliance, Datenschutz und Cyber-Security. In diesen Schulungen werden der Verhaltenskodex (Code of Conduct) sowie interne Regelungen und Richtlinien erläutert, Informations- und Beschwerdemöglichkeiten aufgezeigt und Fragen beantwortet. Dies wird durch Präsenzs Schulungen in sensiblen Bereichen und nach Compliance-relevanten Ereignissen ergänzt. Zusätzlich absolvieren alle Mitarbeitenden jährliche Auffrischungsschulungen über ein digitales Schulungstool, um das Bewusstsein für gesetzliche Vorgaben und ethische Standards zu stärken.

Hinweisgebersystem

Das CMS der LEG verfügt über ein elektronisches Hinweisgebersystem, über das Mitarbeiterinnen, Mitarbeiter und Dritte rund um die Uhr und auf Wunsch anonym Hinweise zu möglichen Compliance-Verstößen und zu relevanten Sachverhalten in der Lieferkette der LEG geben können. Allen Hinweisen wird sorgfältig nachgegangen, und bei festgestellten Verstößen werden entsprechende Maßnahmen ergriffen.

Organisatorische Verankerung und Berichterstattung

Die Compliance-Funktion ist in der Abteilung Recht & Compliance angesiedelt, deren Leiter Compliance-Beauftragter und zugleich Menschenrechtsbeauftragter gemäß LkSG ist. In einem bereichsübergreifenden Governance-Team werden aktuelle Compliance-Risiken und der Status bereits erfasster Risiken besprochen. Das Team berät zu Compliance-Sachverhalten, entwickelt Strukturen und Maßnahmen im Rahmen des CMS und informiert über Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen. Im Bereich Datenschutz steht ein externer Datenschutzbeauftragter beratend zur Seite und überwacht die Einhaltung der Datenschutzvorgaben. Ein unternehmensinternes Datenschutz-Management-Team sorgt für die Umsetzung des Datenschutzes und unterstützt die Fachbereiche. Zusätzlich sorgt ein Digital Governance Committee mit Mitgliedern aus den Bereichen IT, Data Governance und Compliance & Datenschutz dafür, dass die gestiegenen Governance-Anforderungen für digitale Systeme und Anwendungen innerhalb der LEG sorgfältig und effizient umgesetzt und gesteuert werden. Zusätzlich ist es Aufgabe des Committees, den betroffenen Fachbereichen der LEG Hilfestellung bei der Umsetzung ihrer Projekte im Hinblick auf die komplexe Regulatorik in diesem Bereich zu geben.

Der Compliance-Beauftragte berichtet unmittelbar an den Vorstandsvorsitzenden der LEG. Der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats befasst sich in regelmäßigen Abständen mit Compliance-Themen und berichtet darüber an den Aufsichtsrat. Bei gravierenden Vorfällen erfolgt eine Sofortmeldung an den Vorstand bzw. den Vorsitzenden des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschusses des Aufsichtsrates bei unmittelbarer Betroffenheit eines Vorstandsmitglieds.

Kontinuierliche Verbesserung und externe Zertifizierung

Durch eine regelmäßige unabhängige Beurteilung externer Fachleute wird die kontinuierliche Weiterentwicklung des CMS gefördert. Das CMS der LEG wurde im Jahr 2024 durch das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft zertifiziert. Das Zertifikat ist gültig bis September 2027.

Risikomanagement

Die LEG verfügt über ein konzernweites Risikomanagementsystem (RMS). Ein wichtiger Bestandteil ist das konzernweite Risikofrüherkennungssystem (RFS), welches am IDW-Prüfungsstandard 340 n.F. ausgerichtet ist. Das System wird durch eine auf GRC-Prozesse (Governance, Risk and Compliance) spezialisierte Softwarelösung unterstützt.

Die Koordination und Überwachung des Gesamtsystems, die Organisation der Ablaufprozesse, die methodische Vorgehensweise sowie die Verantwortung für das eingesetzte IT-Tool obliegen dem Bereich Controlling. Diese Organisationsstruktur sowie die fortlaufende Abstimmung mit den Verantwortlichen zu Planung, Reporting, Rechnungswesen, Projektmanagement und Interne Revision ermöglichen ein einheitliches, nachvollziehbares, systematisches und kontinuierliches Vorgehen. Damit sind die Voraussetzungen zur Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Dokumentation, Kommunikation und Historisierung von Risiken geschaffen.

Das Risikofrüherkennungssystem (RFS) der LEG wurde im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen zur Einrichtung eines RFS in geeigneter Form getroffen hat und das RFS geeignet ist, Entwicklungen, welche den Fortbestand des Konzerns gefährden, frühzeitig zu erkennen.

Das vorhandene RMS unterliegt einem stetigen Weiterentwicklungs- und Optimierungsprozess, um sich den neuen internen und externen Entwicklungen anzupassen. So wurde innerhalb des Geschäftsjahres die relevante Bezugsgröße zur Beurteilung der Meldepflicht von Risiken aktualisiert.

Die Ergebnisse der vierteljährlich durchgeführten Risikoinventuren werden an die Entscheidungs- und Aufsichtsgremien berichtet. Ergänzend werden zwischen dem Vorstand und den Verantwortlichen für das Risikomanagement die Bewertung und Steuerung der erkannten Risiken diskutiert und, sofern notwendig, Änderungen beschlossen und umgesetzt. Neben den quartalsweisen Risikoberichten an den Vorstand besteht anlassbezogen für Risiken ab einem Bruttoreisikowertungswert von 0,2 Mio. Euro (im Basisszenario) eine sofortige Benachrichtigungspflicht an den Vorstand.

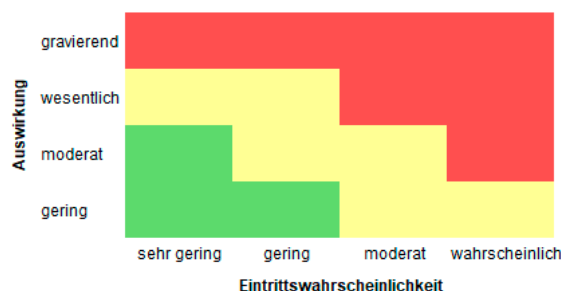
Übergeordnet werden Risikobegrenzungsmaßnahmen angewendet. Neben den aus IFRS-Regelungen abgeleiteten Rückstellungen sind dies insbesondere Gebäudeversicherungen (z.B. zur Absicherung von Schäden aufgrund von Rohrbrüchen, Extremwittersituationen, Naturereignissen). Neben diesen gebäudespezifischen Risiken sind auch diverse Compliance-Sachverhalte und Cyberrisiken versichert. Zudem kommen weitere Maßnahmen, etwa Schulungen zur Mitarbeitersensibilisierung oder Maßnahmen juristischer Natur, zum Einsatz.

Die aus der Risikoinventur abgeleiteten Risikoinventurberichte beinhalten auch einen sogenannten Trendradar, welcher potenzielle strategische Risiken und Chancen frühzeitig erfassen soll. Die Basis aller Berichterstattungen bilden die Risikoinventuren, deren einheitliches, systematisches und permanentes Vorgehen auf der folgenden Bewertungsmethodik beruht.

Bewertungsmethodik für die interne Risikoberichterstattung

Über die einheitliche Systematik eines Risikokataloges – unterteilt nach Kategorien und Subkategorien – werden Risiken durch die Risikoverantwortlichen im Rahmen einer dezentralen Selbsterfassung (Bottom-up-Analyse) identifiziert und bewertet. Der Risikokatalog umfasst sowohl strategische als auch operative Risiken. Zwecks Konkretisierung und Priorisierung werden bei der LEG die Risiken hinsichtlich ihrer Nettoauswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Als wesentliche Bezugsgröße für die Einschätzung der potenziellen Auswirkung dient der Effekt auf Liquidität sowie Gewinn- und Verlustrechnung gegenüber der aktuellen Wirtschaftsplanung. Die einzelne Risikobewertung bezieht sich demnach vorrangig auf die entsprechende Liquiditätsveränderung sowie ergänzend auf die von Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedete Gewinn- und Verlustrechnung der fünfjährigen Wirtschaftsplanung.

Bei der LEG wird zur internen Bewertung der Risiken eine Bewertungsmatrix herangezogen, welche für die Liquiditäts- bzw. Ergebnisauswirkung der einzelnen Risikomeldungen vier Bewertungsgruppen (Y-Achse) vorsieht. Für die Eintrittswahrscheinlichkeit (X-Achse) ist ebenfalls ein Bewertungsschema mit vier Gruppen eingerichtet.



Im Einzelnen werden die Klassen für die Liquiditätsauswirkung als führende Perspektive wie folgt definiert:

- Gering: Nettoauswirkung 0,0 Mio. Euro $< x < 2,5$ Mio. Euro
- Moderat: Nettoauswirkung 2,5 Mio. Euro $\leq x < 10,0$ Mio. Euro
- Wesentlich: Nettoauswirkung 10,0 Mio. Euro $\leq x < 20,0$ Mio. Euro
- Gravierend: Nettoauswirkung 20,0 Mio. Euro $\leq x$

Für die Klassen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

- Sehr gering: 0% $< x < 5\%$
- Gering: 5% $\leq x < 20\%$
- Moderat: 20% $\leq x < 50\%$
- Wahrscheinlich: 50% $\leq x < 100\%$

Die hieraus resultierende Bewertungsmatrix ist seit dem Jahr 2024 in Verwendung und nach Einschätzung des Unternehmens weiterhin geeignet, die Risiken der LEG adäquat zu klassifizieren. Alle Risikomeldungen werden in dieser Matrix eingruppiert und über ein Ampelsystem einer roten, gelben oder grünen Kategorie mit entsprechender Priorisierung zugeordnet.

Aktuell sind auf Basis ihrer Nettoliquiditätsauswirkung sechs Risiken mindestens der Klasse „Wesentlich“ zuzuordnen. Der Risikoerwartungswert des Gesamtrisikoinventars ist gegenüber dem Vorjahresbericht moderat gesunken.

Darstellung der Risiken und Chancen im Konzernlagebericht

Es erfolgt nachstehend eine Einschätzung des Immobilienmarktes inklusive relevanter Auswirkungen auf die Risikolage der LEG. Anschließend werden in der Risikokategorisierung alle Hauptrisikokategorien beschrieben sowie solche Subkategorien, die wesentliche Einzelrisiken beinhalten. Unterhalb der Subkategorien werden schließlich diese wesentlichen Einzelrisiken dargestellt. Als wesentlich wird ein Einzelrisiko definiert, wenn es aktuell bzw. innerhalb eines der nächsten beiden Geschäftsjahre (2026 und 2027) eine Nettoliquiditätsauswirkung größer 10,0 Mio. Euro im Basis-Szenario aufweist. Die Eintrittswahrscheinlichkeit bleibt dabei unberücksichtigt, um ein Bewusstsein für Risiken mit geringer Wahrscheinlichkeit, jedoch wesentlicher oder gravierender Auswirkung zu erhalten. Zusammenfassend sieht der Vorstand zum Zeitpunkt der Berichterstellung für den gesamten fünfjährigen Planungshorizont/Risikoerfassungszeitraum (2026 – 2030) keine bestandsgefährdenden Risiken für den LEG-Konzern. Die Risikotragfähigkeit bleibt auch bei simultanem Eintritt aller bekannten Risiken gewahrt.

Im Anschluss an die Risikoberichterstattung werden wesentliche Chancen der LEG aufgeführt und erläutert. Diese sind aus dem Trendradar (Teil des quartalsweise erstellten Risikoinventurberichts) abgeleitet. Insbesondere die Themenbereiche Digitalisierung/Artificial Intelligence und Klimaneutralität (u.a. energetische Sanierung, Ausbau und Einsatz grüner Energie) werden mittel- und langfristig als Chance angesehen.

Risikoberichterstattung

Einschätzung des Immobilienmarktes

Der Immobilienmarkt unterliegt einem langfristigen Zyklus. Nach einer niedrigzinsinduzierten langjährigen Wachstumsphase erlebte der Markt ab 2022 eine Trendumkehr. Vor dem Hintergrund hoher Inflationsraten erhöhten die Notenbanken in rascher Folge deutlich das Zinsniveau, was zu Preiserückgängen an den Immobilienmärkten führte. Im Laufe der Jahre 2024 und 2025 näherten sich die Inflationsraten wieder den Zielwerten der Notenbanken an, sodass diese angesichts der verhaltenen Konjunkturentwicklung mit ersten Zinssenkungen reagierten. Aktuell ist eine Seitwärtsbewegung der Zinsen zu verzeichnen. Der Immobilienmarkt zeigt eine Trendumkehr, die weiterhin leichte Aufwertungen erwarten lässt.

Als Vermögensanlage stehen Immobilien in Konkurrenz zu anderen Anlageklassen. Für den Immobilienkauf zur Eigennutzung spricht eine noch relativ günstige Konstellation aus moderaten Preisen und der nach wie vor hohen Konkurrenz um Wohnraum im Mietsegment aufgrund der niedrigen Neubautätigkeit. Nichtsdestotrotz bleibt der Immobilienerwerb – auch aufgrund fehlenden Eigenkapitals – für viele Haushalte unerschwinglich, sodass weiterhin von einer stabilen Nachfrage nach Mietwohnraum auszugehen ist.

Die Wohnraumnachfrage wird zudem stark beeinflusst durch die regionale Bevölkerungs- bzw. Haushaltsentwicklung. Die gestiegenen Lebenshaltungskosten und verbesserte technische Möglichkeiten zur Arbeit im Homeoffice bewirken Ausweichbewegungen von tendenziell teuren Stadtlagen hin zu Randlagen und ländlicheren Gebieten.

Die Novellierung der Gebäudeeffizienzrichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive, kurz: EPBD) wurde auf EU-Ebene beschlossen. Die Transpositionsfrist läuft bis zum 29.05.2026. Für Wohngebäude ist dabei eine sukzessive Reduktion des Primärenergiebedarfs anzustreben. Im Fokus stehen dabei Gebäude mit schlechter Gesamtenergieeffizienz. Die LEG tritt hier für einen bezahlbaren Ansatz der Emissions- anstelle der Energieeffizienz ein.

Das Immobilienportfolio der LEG befindet sich zum großen Teil im bevölkerungsreichsten deutschen Bundesland Nordrhein-Westfalen. Weitere Schwerpunkte liegen in Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Bremen. Das Portfolio umfasst dabei sowohl nachfragestarke A- und B-Städte (z.B. Köln, Münster oder Bremen) als auch ländlich geprägte Gebiete mit der Tendenz zum Angebotsüberhang (z.B. Wilhelmshaven). Die Übernahme der Brack Capital Properties N.V. hat das Portfolio überwiegend in den angestammten Geschäftsgebieten der LEG und ebenfalls mit Fokus auf das Segment günstiger Wohnraum erweitert. Neue Standorte, die sich aufgrund zu geringer geografischer Konzentration der Wohneinheiten nicht mit der von der LEG angestrebten Wirtschaftlichkeit betreiben lassen, wurden in das Verkaufsportfolio aufgenommen. Die breite Diversifikation ermöglicht es der LEG, vom aktuellen Marktumfeld zu profitieren und sinkende Erträge bei sich abschwächenden Preis- bzw. Nachfrageentwicklungen an bestimmten Orten durch Ausweichbewegungen hin zu anderen Orten zu kompensieren.

Investitionsentscheidungen werden anhand von Prognosen zur zukünftigen Marktentwicklung des jeweiligen Standorts sowie der generellen Immobilienmarktentwicklung getroffen. Daneben werden insbesondere die technischen Bedürfnisse der jeweiligen Immobilie und die Anforderungen an die Bewirtschaftung berücksichtigt.

Zweimal jährlich nimmt die LEG eine Wertermittlung ihrer Immobilien vor. Wesentliche, aus externen Daten ermittelte Eingangsparameter der Bewertung sind der Diskontierungszinssatz, die marktüblichen Mieten, Makro- und Mikrolageeinschätzungen, der marktübliche strukturelle Leerstand und die offiziellen Bodenrichtwerte. Zudem werden tatsächlich am Markt durchgeführte Transaktionen als Vergleichsmaßstab herangezogen. Dem zeitlichen Versatz zwischen Transaktion und Bekanntwerden der Transaktionsdaten begegnet die LEG mit permanenter Marktbeobachtung und regelmäßigem Austausch mit wichtigen Marktakteuren. Weitere Parameter, die bei der Wertermittlung berücksichtigt werden und für die keine unabhängig ermittelten Daten vorliegen, müssen näherungsweise ermittelt werden. Dies betrifft vor allem Annahmen zur zukünftigen Inflationsentwicklung, zur Einschätzung des technischen Zustands der Immobilien, zum Kapitalisierungszinssatz sowie die Gewichtung der unterschiedlichen Wertermittlungsparameter. Insbesondere zukunftsgerichtete Parameter und Einschätzungen unterliegen einem naturgemäß höheren Risiko von Fehleinschätzungen trotz sorgfältiger Erhebung der zugrunde liegenden Daten. Derartige Abweichungen können sich sowohl negativ als auch positiv auf die ermittelten Immobilienwerte auswirken.

Damit einhergehende Risiken wirken sich auf die Gewinn- und Verlustrechnung aus. Gemäß aktueller Markt- und Risikoeinschätzung ist nicht von einer Abwertung auszugehen.

Risikokategorisierung

Bei der LEG werden alle identifizierten Einzelrisiken einer Risikohaupt- und Risikosubkategorie zugeordnet. Haupt- und Subkategorien werden im Folgenden durch Überschriften repräsentiert.

Als relevant im Sinne des Konzernlageberichts werden im Folgenden wesentliche Einzelrisiken betrachtet, die aktuell bzw. innerhalb der beiden Jahre 2026 und 2027 bei Risikoeintritt eine potenzielle Netto-Liquiditätsauswirkung von über 10 Mio. Euro aufweisen (unabhängig von ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit). Risiken mit einer gravierenden Nettoliquiditätsauswirkung von über 20 Mio. Euro und einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit von kleiner oder gleich 2 % werden als Tail-Event-Risiken klassifiziert und bleiben bei der Bewertung ihrer jeweiligen Risikokategorie unberücksichtigt, um eine Verzerrung der Darstellung zu vermeiden. Sie werden stattdessen separat textlich beschrieben.

Handelt es sich bei den identifizierten Einzelrisiken um rückstellungsrelevante Sachverhalte, so wurde zum 31. Dezember 2025 eine entsprechende Rückstellung gebildet.

Hauptkategorie A: Allgemeine Unternehmensrisiken

Die Hauptkategorie Allgemeine Unternehmensrisiken vereint Risiken rund um die Unternehmensorganisation, Unternehmenssteuerung und Kommunikation sowie weitere Risiken, die sich aus dem Betrieb des Unternehmens ergeben und sich nicht explizit einer der übrigen Hauptkategorien zuordnen lassen.

Das Risikoinventar für diese Hauptkategorie umfasst 13 Risiken (Vorjahr: 15 Risiken). Gegenüber dem Vorjahr ist der Risikoerwartungswert moderat gesunken. Die mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken sowie die mittlere Auswirkung der Risiken werden als gering eingeschätzt. Die Hauptkategorie Allgemeine Unternehmensrisiken weist keine Risiken aus, welche die Wesentlichkeitsgrenze überschreiten.

Hauptkategorie B: Compliance-Risiken

Compliance-Risiken resultieren daraus, dass Mitarbeiter der LEG sich nicht an gesetzliche Vorgaben oder interne Richtlinien halten, welche das Ziel haben, Schaden von der LEG abzuwenden.

Zu Compliance-Verstößen kann es insbesondere dort kommen, wo Geschäfts-, Vertrags- oder auch persönliche Beziehungen zwischen Mitarbeitern der LEG und externen Personen bestehen. So könnten im Bereich der Vermietung regelwidrige Mietervergünstigungen gewährt werden. Ebenso kann es insbesondere in Märkten, die durch Wohnungsknappheit geprägt sind, zu unlauteren Praktiken bei der Erteilung des Wohnungszuschlags kommen. Diesen Risiken wird durch organisatorische Maßnahmen entgegengewirkt. Zu nennen sind hier unter anderem die Anwendung standardisierter Mietverträge, die Festlegung von Zielmieten und die Aufklärung von Mietinteressenten über die Provisionsfreiheit von LEG-Wohnungen.

Bei der Leistungserbringung durch Dritte besteht grundsätzlich das Risiko von nicht marktkonformen Beauftragungen bzw. Abrechnungen von Leistungen. Betroffen sein kann jede Form von Dienstleistung und Beratung, etwa die Leistungserbringungen in der Instandhaltung, die Geschäftsbesorgung oder die Finanzierung. Zur Vermeidung doloser Handlungen sind Verträge mit Anti-Korruptions-Klauseln als Standardverträge erarbeitet worden. Weiterhin existieren ein Verhaltenskodex (Code of Conduct), der für alle LEG-Mitarbeiter verbindlich ist, sowie ein Geschäftspartnerkodex, dessen Beachtung von allen Vertragspartnern erwartet wird. Als weitere organisatorische Maßnahme wurde zwischen der Auftragsvergabe und der Rechnungsprüfung eine klare Funktionstrennung eingeführt. Weiterhin wurden IT-gestützte Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Regelungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes eingeführt, welche für die LEG seit dem Jahr 2024 gültig sind.

Das Risikoinventar für diese Hauptkategorie umfasst sechs Risiken (Vorjahr: sechs Risiken). Gegenüber dem Vorjahr ist der Risikoerwartungswert unverändert. Die mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken sowie die mittlere Auswirkung der Risiken werden als gering eingeschätzt.

Bei dieser Bewertung wurde das folgende Tail-Event-Risiko unberücksichtigt gelassen: Mit einer sehr geringen Wahrscheinlichkeit könnte der Vorwurf eines kartellrechtlichen Verstoßes (z.B. durch konkludentes Handeln) erwachsen. Im unwahrscheinlichen Fall eines Eintritts ist mit potenziell gravierenden Auswirkungen zu rechnen.

Dolose Handlungen

Kartellrechtliche Verstöße fallen in die Subkategorie Dolose Handlungen und können bereits durch konkludentes Handeln mit Wettbewerbern oder Dienstleistern begangen werden. Die Führung eines entsprechenden Entlastungsbeweises kann sich als Herausforderung erweisen. Aufgrund der signifikanten Pönalisierung sowie des mit einer Kartellstrafe einhergehenden Imageschadens kann bei Eintritt des Risikos ein wirtschaftlicher Schaden entstehen. Dem Risiko wird unter anderem durch umfangreiche Schulungsmaßnahmen zur Sensibilisierung der Mitarbeiter entgegengewirkt.

Hauptkategorie C: Immobilienrisiken

In dieser Hauptkategorie werden Risiken zusammengefasst, die sich aus dem Kerngeschäft der LEG ergeben. Entsprechend werden unter anderem Sachverhalte abgebildet, die sich aus dem An- und Verkauf von Immobilien ergeben. Beispielsweise könnten bauliche Mängel erst im Zeitverlauf erkannt werden oder mit dem Ankauf von Immobilienportfolios Dienstleistungsverträge zu ungünstigen Konditionen übernommen werden. Außerdem werden in dieser Kategorie Risiken aus der Vermietung und Verpachtung sowie damit im Zusammenhang stehende Mietausfälle oder Unstimmigkeiten bei Mieterhöhungen berücksichtigt. Des Weiteren werden in dieser Kategorie Risiken im Zusammenhang mit der Modernisierung bzw. Instandhaltung ausgewiesen, etwa Budget- oder technische Risiken. Auch die Steuerung und Bewertung des Portfolios werden berücksichtigt.

Das Risikoinventar für diese Hauptkategorie umfasst 25 Risiken (Vorjahr: 26 Risiken). Gegenüber dem Vorjahr ist der Risikoerwartungswert moderat zurückgegangen. Die mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken wird als moderat eingeschätzt. Die mittlere Auswirkung der Risiken wird als gering eingeschätzt. Die Hauptkategorie Immobilienrisiken weist keine Risiken aus, welche die Wesentlichkeitsgrenze überschreiten.

Hauptkategorie D: Finanzen

Die Hauptkategorie Finanzen umfasst Risiken, die eng mit den Themenbereichen Cashflows, Refinanzierung und Financial Covenants der LEG verbunden sind. Auch Risiken im Zusammenhang mit Vermögenswerten abseits von Immobilienbeständen fallen in diese Kategorie.

Das Risikoinventar für diese Hauptkategorie umfasst 13 Risiken (Vorjahr: 13 Risiken). Gegenüber dem Vorjahr ist der Risikoerwartungswert geringfügig gesunken. Die mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken sowie die mittlere Auswirkung der Risiken werden als gering eingeschätzt.

Definitionsgemäß wesentliche Risiken dieser Hauptkategorie werden in der nachfolgenden Subkategorie dargestellt.

Prolongation

Die Subkategorie Prolongation beschreibt Risiken im Rahmen der Refinanzierung. Der Zugang zum Kapitalmarkt und die Höhe der Refinanzierungskosten sind bonitätsabhängig. Etwaige Veränderungen im Rating der LEG können sich folglich auf die Refinanzierung auswirken. Grundsätzlich besteht in diesem Zusammenhang das Risiko, dass Refinanzierungen nicht bzw. nicht zu den erwarteten Konditionen abgeschlossen werden können. Ferner werden Risiken abgebildet, die daraus erwachsen, dass geplante Finanzierungsmittel nicht im benötigten Umfang eingeworben werden können. Aufgrund der auf Langfristigkeit angelegten Finanzierungsstruktur und der zeitlichen Diversifikation der Fälligkeiten über einen mehrjährigen Zeitraum ist dieses Risiko aus Sicht der LEG derzeit begrenzt. Durch regelmäßige Überprüfung bestehender Finanzierungen und Fälligkeiten sowie frühzeitige Verhandlungen über Refinanzierungen wird das Risiko aus Sicht der LEG minimiert.

Hauptkategorie E: Rechnungswesen

Risiken können aus der Nichtbeachtung gesetzlicher Regelungen entstehen mit der Folge eines fehlerhaften Jahres-, Konzern- oder Quartalsabschlusses. Zudem können Verstöße gegen sonstige regulatorische Anforderungen wie z.B. den Deutschen Corporate Governance Kodex oder Offenlegungspflichten zu einem eingeschränkten Bestätigungs- oder einem Versagungsvermerk, einem Reputationsverlust oder zu negativen Auswirkungen auf den Aktienkurs führen. Ein internes Kontrollsystem für den Rechnungslegungsprozess wirkt diesem Risiko entgegen.

Das Risikoinventar für diese Hauptkategorie umfasst vier Risiken (Vorjahr: vier Risiken). Gegenüber dem Vorjahr ist der Risikoerwartungswert unverändert. Die mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken sowie die mittlere

Auswirkung der Risiken werden als gering eingeschätzt. Die Hauptkategorie Rechnungswesen weist keine Risiken aus, welche die Wesentlichkeitsgrenze überschreiten.

Hauptkategorie F: Steuerrisiken

Steuerrisiken erwachsen im Wesentlichen daraus, dass sich Sachverhalte der steuerlichen Bemessung aufgrund unerwarteter gesetzlicher Änderungen oder durch Rechtsprechung innerhalb eines planerisch bereits fixierten Zeitraums verändern.

Das Risikoinventar für diese Hauptkategorie umfasst sechs Risiken (Vorjahr: acht Risiken). Gegenüber dem Vorjahr ist der Risikoerwartungswert geringfügig erhöht. Die mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken sowie die mittlere Auswirkung der Risiken werden als moderat eingeschätzt.

Bei dieser Bewertung wurde das folgende Tail-Event-Risiko unberücksichtigt gelassen: Mit einer sehr geringen Wahrscheinlichkeit kann das Anfallen von Grunderwerbsteuer mit gravierender Auswirkung aus einem Gesellschafterwechsel bei börsennotierten Immobiliengesellschaften nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Definitionsgemäß wesentliche Risiken dieser Hauptkategorie werden in der nachfolgenden Subkategorie dargestellt.

Steuer/Abgaben

Im Fokus der Subkategorie Steuer/Abgaben stehen die Gewerbesteuer, die Grunderwerbsteuer, die Grundsteuer, die Körperschaftsteuer und die Umsatzsteuer.

Im Rahmen der Novellierung der Grundsteuer wurden Forderungen laut, deren Umlagefähigkeit abzuschaffen bzw. einzuschränken. Verstärkt wird diese Diskussion aktuell durch die erstmaligen Grundsteuerwert- und Grundsteuerbescheide auf Basis der neuen Bewertung, die oftmals zu einer deutlichen Mehrbelastung für Wohnimmobilien führen. Unter den aktuellen politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass es zu einer entsprechenden Änderung der Umlagefähigkeit im Rahmen von Betriebskostenabrechnungen kommt.

Die im Jahr 2021 in Kraft getretenen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes, insbesondere die Erweiterung um einen fiktiven Tatbestand des Gesellschafterwechsels bei Kapitalgesellschaften, führen dazu, dass speziell bei börsennotierten Immobiliengesellschaften das Anfallen von Grunderwerbsteuer nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Hauptkategorie G: Personal

Die Hauptkategorie Personal behandelt Risiken, die sich im Zusammenhang mit dem Personalbestand der LEG ergeben.

Das Risikoinventar in dieser Hauptkategorie umfasst drei Risiken (Vorjahr: drei Risiken). Gegenüber dem Vorjahr ist der Risikoerwartungswert geringfügig gesunken. Die mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken sowie die mittlere Auswirkung der Risiken werden als gering eingeschätzt. Die Hauptkategorie Personal weist keine Risiken aus, welche die Wesentlichkeitsgrenze überschreiten.

Hauptkategorie H: Rechtliche Risiken

Die Hauptkategorie Rechtliche Risiken bildet alle Risiken ab, die sich aus Datenschutzaspekten, Gesetzesänderungen, Haftungs- und Versicherungsfragen, Verträgen und Rechtsstreitigkeiten ergeben.

Das Risikoinventar in dieser Hauptkategorie umfasst vier Risiken (Vorjahr: drei Risiken). Gegenüber dem Vorjahr ist der Risikoerwartungswert geringfügig gestiegen. Die mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken sowie die mittlere Auswirkung der Risiken werden als moderat eingeschätzt.

Definitionsgemäß wesentliche Risiken dieser Hauptkategorie werden nachfolgend in ihren Subkategorien dargestellt.

Datenschutz

Die Subkategorie Datenschutz befasst sich mit Risiken, die aus Verstößen gegen gesetzliche Vorschriften zum Datenschutz resultieren. Im Zusammenhang mit datenschutzrechtlichen Verstößen können hohe Bußgelder erhoben werden, die sich am Konzernumsatz orientieren. Die LEG begegnet diesem Risiko mit verschiedenen Maßnahmen, um Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung des Risikos zu mindern, etwa der Umsetzung eines Gesamtkonzeptes zum Datenschutz mit Datenschutzrichtlinie, Verfahrensanweisungen und einem Schulungskonzept sowie zahlreichen technisch-organisatorischen Maßnahmen zum Schutz personenbezogener Daten wie einer Auslagerung von IT-Prozessen in ein externes Rechenzentrum.

Haftungs-/Versicherungsrisiken

Die Subkategorie Haftungs- und Versicherungsrisiken erstreckt sich unter anderem auf Risiken zur Haftung bei Bergschäden an einzelnen Gebäuden. Gemäß Gutachten besteht im konkreten Fall lediglich ein Restrisiko für das Eintreten eines entsprechenden Schadens. Weiterhin bestehen in diesem Zusammenhang Ansprüche gegenüber dritten Beteiligten, welche gegebenenfalls vor der LEG haften könnten.

Hauptkategorie I: Informations- und Kommunikationstechnik

Die Hauptkategorie Informations- und Kommunikationstechnik bezieht sich auf Risiken, welche aus IT-Prozessen innerhalb der LEG entstehen. IT-Anwendungen und -systeme sind für eine reibungslose Unterstützung der LEG-Geschäftsprozesse essenziell. Aufgrund der gestiegenen Bedrohungslage durch Cyberkriminelle hat die LEG neben den bereits etablierten IT-Sicherheitsmaßnahmen (z.B. Penetrationstests) umfangreiche weitere Maßnahmen (u.a. Security Operations Center) implementiert.

Das Risikoinventar in dieser Hauptkategorie umfasst sechs Risiken (Vorjahr: fünf Risiken). Gegenüber dem Vorjahr ist der Risikoerwartungswert geringfügig gestiegen. Die mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken sowie die mittlere Auswirkung der Risiken werden als gering eingeschätzt. Die Hauptkategorie Informations- und Kommunikationstechnik weist keine Risiken aus, welche die Wesentlichkeitsgrenze überschreiten.

Hauptkategorie J: Projektgeschäft

Die Hauptkategorie Projektgeschäft bildet Sachverhalte ab, die aus der Umsetzung von Bauprojekten oder dem Betrieb von sonstigen Beteiligungsgesellschaften, u.a. termios GmbH und Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, erwachsen. Angesichts eines gegenwärtig wenig attraktiven Verhältnisses von Baukosten zu künftigen Mieterlösen hat die LEG das Bauprojektgeschäft eingestellt. Das letzte noch laufende Bauprojekt wurde im November 2025 realisiert.

Das Risikoinventar in dieser Hauptkategorie umfasst zwölf Risiken (Vorjahr: sechs Risiken). Gegenüber dem Vorjahr ist der Risikoerwartungswert moderat gestiegen. Die mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken wird als moderat eingeschätzt. Die mittlere Auswirkung der Risiken wird als gering eingeschätzt. Die Hauptkategorie Projektgeschäftsriskien weist keine Risiken aus, welche die Wesentlichkeitsgrenze überschreiten.

Hauptkategorie K: Nachhaltigkeitsrisiken

Grundsätzlich sind Nachhaltigkeitsrisiken Gegenstand der nichtfinanziellen Berichterstattung gemäß ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Sachverhalte, für welche die Risikodefinition im Sinne einer entsprechenden monetären Auswirkung innerhalb des Risikobetrachtungszeitraumes greift, werden demnach auch im Risikobericht betrachtet.

Das Risikoinventar umfasst für diese Hauptkategorie sechs Risiken (Vorjahr: sechs Risiken). Gegenüber dem Vorjahr ist der Risikoerwartungswert geringfügig gesunken. Die mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken wird als sehr gering eingeschätzt. Die mittlere Auswirkung der Risiken wird als gering eingeschätzt. Die Hauptkategorie Nachhaltigkeitsrisiken weist keine Risiken aus, welche die Wesentlichkeitsgrenze überschreiten.

Chancenberichterstattung

Wesentliche Chancen können mittel- bis langfristig (im Rahmen des fünfjährigen Planungshorizonts) als relevante Treiber für die weitere Ergebnisentwicklung wirken.

Als solche wird die weiterhin wachsende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitigem Rückgang des Angebots an bezahlbarem Wohnraum gesehen.

Nach einer Phase sinkender Preise erholt sich der Investmentmarkt für Wohnimmobilien langsam wieder. Die LEG beabsichtigt weiterhin, sofern sich Opportunitäten ergeben, selektiv das Portfolio durch Akquisitionen zu erweitern.

Nationale wie internationale Investoren zeigen angesichts zunehmender Knappheit bezahlbaren Wohnraums, weiterhin zurückgehender Neubauaktivitäten und weiterer Zuwanderung ein leicht zunehmendes Interesse am deutschen Immobilienmarkt.

Die LEG sieht sich gut positioniert und weist ein kontinuierliches Mietwachstum auf. Diese Entwicklung spiegelt die Qualität des Immobilienbestands, die hohe Bewirtschaftungskompetenz sowie die Resilienz gegenüber Konjunkturschwankungen wider. Damit einhergehend besteht die Chance einer weiteren Reduzierung der durchschnittlichen Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche.

Die LEG hat in den vergangenen Jahren verschiedene Tochtergesellschaften und Joint Ventures gegründet mit dem Zweck eine möglichst umfassende Abdeckung der Wertschöpfungskette Wohnen zu erzielen und die Dekarbonisierung des Immobilienbestands voranzutreiben. Dies bietet die Chance, Margen aus dem gesamten Bereich der Wertschöpfungskette zu vereinnahmen. Zudem bieten die Tochtergesellschaften bzw. Joint Ventures ihre Leistungen teilweise auch Dritten an, sodass zusätzliche Beiträge zur Ergebnisentwicklung über den eigenen Immobilienbestand hinaus ermöglicht werden.

Im Cluster der emissionseffizienten Wärmeversorgung trägt das Gemeinschaftsunternehmen dekarbo GmbH zur Dekarbonisierung des Bestandes bei und bietet die Lösung auch Dritten an. Das Geschäftsmodell der dekarbo ist eine Gesamtlösung zur Installation von Luft-Luft-Wärmepumpen bzw. Luft-Wasser-Wärmepumpen.

Im Cluster Energiebedarfsreduktion bietet das Gemeinschaftsunternehmen termios GmbH ebenfalls eine Dekarbonisierungslösung an. Das Geschäftsmodell basiert auf der Entwicklung und Vermarktung innovativer, digitaler Lösungen für energieeffizientes Heizen in Wohngebäuden.

Im Cluster energetische Sanierung trägt die Renowate GmbH ebenfalls zur Dekarbonisierung bei. Das Geschäftsmodell des Unternehmens besteht in der seriellen energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden.

Das Geschäftsmodell der Tochtergesellschaft LEG LEITWerk GmbH zielt auf die Übernahme von Arbeiten an der Leitungs-, Elektro- und Installations-Technik. Die Abdeckung eines größeren Teils der Wertschöpfungskette durch Sicherstellung der dazu erforderlichen und im Markt derzeit schwer zu beschaffenden Kapazitäten erhöht die Leistungstiefe der LEG.

Daneben erwartet die LEG auch Chancen aus der Digitalisierung. Eine effiziente und professionelle Bewirtschaftung der Bestände führt zu einem maßvollen Niveau an Nebenkosten für die Mieter und kann ein Zufriedenheits- und Unterscheidungskriterium für bestehende Mieter und potenzielle Mietinteressenten darstellen. Die LEG sieht sich mit ihren Digitalisierungsangeboten wie dem digitalen Mietvertrag sowie ihrem im Jahr 2021 gegründeten digitalen Start-up Youtilly gut aufgestellt. Weitere Effizienzgewinne können z.B. durch die Implementierung von künstlicher Intelligenz (KI) in geeigneten Prozessen und bei angemessener Berücksichtigung der bestehenden Limitationen erzielt werden.

Zusammenfassung der Chancenlage

Die aufgeführten Chancen bieten über den zugrunde liegenden Prognosezeitraum hinaus Möglichkeiten für die LEG. Insbesondere die Thematiken Digitalisierung und Klimaneutralität (u.a. energetische Sanierung, Ausbau und Einsatz grüner Energie) werden mittel- und langfristig als Chance angesehen. Der Einsatz künstlicher Intelligenz (KI) eröffnet die Hebung weiterer Effizienzpotenziale. Zudem ermöglichen strategische Partnerschaften zur Entwicklung von Innovationen die Positionierung als externer Anbieter für nachhaltige Geschäftsmodelle. Sofern sich zusätzlich zu den prognostizierten Entwicklungen Chancen ergeben oder diese schneller als erwartet eintreten

sollten, kann dies positive Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LEG haben. Insgesamt hat sich die Chancenlage der LEG im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert.

Prognosebericht

Die LEG konnte die Prognosewerte, die sie für das Geschäftsjahr 2025 festgesetzt hatte, erreichen. Nachfolgend werden die Werte, die bei den bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren sowie weiteren wesentlichen Steuerungsgrößen erzielt wurden, mit der Prognose aus dem Vorjahr verglichen.

Für den AFFO des Geschäftsjahres 2025 hatte die LEG im November 2024 zunächst eine Bandbreite von 205 Mio. Euro bis 225 Mio. Euro definiert. Mit der Veröffentlichung der Ergebnisse für das erste Halbjahr 2025 konkretisierte die LEG, dass sie nunmehr einen AFFO in der oberen Hälfte der Bandbreite, d.h. von 215 Mio. Euro bis 225 Mio. Euro erwartete. Der erzielte AFFO in Höhe von 220,5 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2025 lag innerhalb dieses Erwartungsbereichs.

Für die bereinigte EBITDA-Marge hatte die LEG ursprünglich im November 2024 einen Wert von ca. 76 % für das Geschäftsjahr 2025 prognostiziert, der im August 2025 auf ca. 77 % angehoben wurde. Die bereinigte EBITDA-Marge erreichte im Berichtsjahr 78,1 % und lag damit leicht oberhalb der kommunizierten Prognose.

Für den LTV (Verschuldungsgrad) hatte die LEG bereits im November 2023 kommuniziert, dass dieser mittelfristig maximal 45 % betragen sollte, und dieses im November 2024 erneut bestätigt. Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 lag der LTV mit 46,8 % noch oberhalb dieses Ziels, dessen Erreichung die LEG nunmehr kurzfristig, d.h. im Jahr 2026 anstrebt.

Für das Mietwachstum je Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) hatte die LEG für das Geschäftsjahr 2025 einen Anstieg von 3,4 % bis 3,6 % prognostiziert. Das tatsächliche Mietwachstum je Quadratmeter von 3,5 % (like-for-like) zum Stichtag 31. Dezember 2025 lag innerhalb dieses Erwartungsbereichs.

Hinsichtlich der durchschnittlichen Investitionen (bereinigt) hatte die LEG für das Geschäftsjahr 2025 mehr als 35,00 Euro je qm für Instandhaltungen und Modernisierungen geplant. Die tatsächlichen durchschnittlichen Investitionen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 36,11 Euro je qm und entsprachen somit dem Erwartungswert. Zur Berechnung der durchschnittlichen Investitionen je Quadratmeter (bereinigt) werden Konsolidierungseffekte, Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen und ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel eliminiert.

Für das Geschäftsjahr 2025 wurde zudem das Environmental-Ziel „Einsparung von 6.000 Tonnen CO₂“ gesetzt, das mit einer Einsparung in Höhe von 6.319 Tonnen CO₂ übertroffen werden konnte.

Ausblick 2026

Für die zukünftige Entwicklung des Geschäftsmodells der LEG sind vor allem die Nachfrage sowie das Angebot auf dem Wohnungsmarkt, die allgemeine Wirtschaftslage und daraus resultierende Auswirkungen auf die Einkommenssituation der Haushalte, politische Entwicklungen und Regulierungen, inflationäre Entwicklungen sowie das Zinsniveau von Bedeutung.

Die LEG geht davon aus, dass auf dem Wohnungsmarkt auch zukünftig ein Nachfrageüberhang bestehen wird, insbesondere in dem von der LEG bewirtschafteten bezahlbaren Segment. Für den deutschen Wohnungsmarkt insgesamt wird das Ziel von jährlich 320.000 neu gebauten Wohnungen, das vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ermittelt wurde, auch zukünftig nicht erreicht werden. Das ifo Institut geht für das Jahr 2026 von nur 185.000 fertiggestellten Wohnungen aus sowie von 195.000 Neubauwohnungen im Jahr 2027.

Für das laufende Jahr 2026 erwartet die Deutsche Bundesbank eine allmähliche Erholung der Wirtschaft, die von staatlichen Ausgaben und wieder anziehenden Exporten getragen wird und zu einem BIP-Wachstum von 0,9 % führt. Im Durchschnitt sollen Bruttolöhne und -gehälter um 4,0 % bzw. Tariflöhne um 3,0 % steigen. Unterstützend sollten verschiedene staatliche Maßnahmen wirken, wie u.a. das seit Januar 2025 verfügbare Wohngeld-Plus.

Die Europäische Zentralbank hat im ersten Halbjahr 2025 die Einlagefazilität als maßgeblichen Leitzins in vier Schritten zu jeweils 25 Basispunkten von 3,00 % auf 2,00 % gesenkt. Auf Basis des höheren Zinsniveaus infolge der Zinserhöhungen in der Vergangenheit und der abgeschlossenen Refinanzierungen geht die LEG davon aus, dass die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen zum 31. Dezember 2026 gegenüber dem Vorjahreswert ansteigen werden.

Die Wirtschaftlichkeit der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden wird durch gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen beeinflusst. Relevant sind für die LEG überwiegend die in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) geregelten Förderungen. Beim Heizungstausch beträgt die Grundförderung 30 % zuzüglich einer optionalen weiteren Förderung von 5 % (Effizienz-Bonus). Für weitere Maßnahmen zur energetischen Sanierung sind eine Grundförderung von 15 % sowie ggf. weitere 5 % bei Vorliegen eines individuellen Sanierungsfahrplans erhältlich. Bei allen Programmen sind die förderfähigen Ausgaben gedeckelt.

Nach wie vor bestehen für das Geschäftsmodell der LEG vorteilhafte Rahmenbedingungen wie der hohe Nachfrageüberhang im Segment des bezahlbaren Wohnens und der daraus folgende kontinuierliche Anstieg der Mieten, die aus Sicht der LEG positiv für die zukünftige Entwicklung des Unternehmens sind.

Auf dieser Basis und vorbehaltlich der weiteren Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus sowie der Mietregulierung hat die LEG im November 2025 die folgende Prognose für das Geschäftsjahr 2026 abgegeben, die sie im Rahmen der Aufstellung von Konzernabschluss und -lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 bestätigt.

Für die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren wird folgende Entwicklung prognostiziert:

AFFO

Die LEG erwartet für das Geschäftsjahr 2026 einen AFFO in der Bandbreite von 220 Mio. Euro bis 240 Mio. Euro.

Bereinigte EBITDA-Marge

Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet die LEG, eine bereinigte EBITDA-Marge von ca. 78 % zu erreichen.

LTV

Die LEG erwartet, dass der LTV im Laufe des Geschäftsjahres 2026 auf einen Wert von ca. 45 % sinkt.

Die Herleitung der Kennzahlen AFFO, bereinigtes EBITDA sowie LTV wird in der Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage dargestellt.

Die LEG prognostiziert zudem die Entwicklung weiterer relevanter Kenngrößen. Aufgrund seiner Bedeutung für den Kapitalmarkt wurde der FFO I in die Prognose für das Geschäftsjahr 2026 aufgenommen.

FFO I

Die LEG erwartet für das Geschäftsjahr 2026 einen FFO I in der Bandbreite von 475 Mio. Euro bis 495 Mio. Euro.

Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche

Für das Geschäftsjahr 2026 geht die LEG von einem Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) von 3,8 % bis 4,0 % aus.

Durchschnittliche Investitionen (bereinigt)

Die LEG nimmt Investitionen zur Qualitätssicherung, Wertsteigerung und energetischen Sanierung ihres Portfolios vor. Im Geschäftsjahr 2026 sollen durchschnittlich mehr als 35,00 Euro je qm in Instandhaltungen und Modernisierungen investiert werden.

Environmental-Ziel

Die LEG plant die Einsparung von 7.600 Tonnen CO₂ im Geschäftsjahr 2026.

Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht wird gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Aktiengesetz („AktG“) von Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam erstellt. Der Vergütungsbericht 2025 erläutert die Struktur und Höhe der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat.

Der Vergütungsbericht 2025 sowie der Vermerk über die formelle Prüfung des Vergütungsberichts durch die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind auf der Internetseite von LEG Immobilien SE zu finden.

Die Hauptversammlung der LEG Immobilien SE am 28. Mai 2025 hat den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024 mit 87,34 % der gültig abgegebenen Stimmen gebilligt. Ebenso hat die Hauptversammlung die Anpassung des Systems zur Vergütung der Vorstandsmitglieder der LEG Immobilien SE (im Folgenden „Vergütungssystem“) mit 69,32 % der gültig abgegebenen Stimmen gebilligt. Das angepasste Vergütungssystem ist ab dem Geschäftsjahr 2025 für den Vorstand einschlägig.

Vergütungssystem im Geschäftsjahr 2025

Das Vergütungssystem stellt auf die Unterstützung des LEG-Geschäftsmodells ab. Vorstand und Aufsichtsrat sind sich einig, dass die in den letzten Jahren bewährte Geschäftsstrategie und die Cashflow-orientierte Steuerung über die Leistungskriterien Bereinigte EBITDA-Marge und Adjusted Funds from Operations (AFFO) je Aktie unverändert fortgeführt werden soll.

In Zeiten unsicherer Zinsentwicklungen und volatiler Kapitalmärkte halten Vorstand und Aufsichtsrat am AFFO als zentrales Steuerungs- und Vergütungskriterium fest. Vorstand und Aufsichtsrat sind überzeugt, dass eine konsequent Cashflow-orientierte Steuerung weiterhin den richtigen Ansatz für einen Immobilienkonzern darstellt. Daher bleibt der AFFO – und in der Folge der AFFO je Aktie – die maßgebliche Kennzahl für die Steuerung der LEG Immobilien SE als auch ein wesentliches finanzielles Leistungskriterium im Short Term Incentive („STI“) für die Leistungsbewertung und Vergütungshöhe der Vorstandsmitglieder.

Eine Anpassung des aktuellen Vergütungssystems ist derzeit nicht vorgesehen.

Dementsprechend sind auch die verabschiedete Wirtschaftsplanung 2026 sowie die am 12. November 2025 veröffentlichte Prognose 2026 und die Festsetzung der Zielwerte für die Leistungskriterien des STI und LTI im Jahr 2026 auf diese Geschäftsstrategie und Unternehmenssteuerung ausgerichtet.

Die Zielwerte der Leistungskriterien des STI für das Folgejahr sowie des im Folgejahr beginnenden Long Term Incentive („LTI“) sind durch den Aufsichtsrat gemäß den Vorstandsanstellungsverträgen vor Beginn des Folgejahres festzulegen. Der entsprechende Aufsichtsratsbeschluss wird nach Verabschiedung des Wirtschaftsplans für das Folgejahr gefasst, da sich die Zielwerte der finanziellen Leistungskriterien am Wirtschaftsplan orientieren. Die für das Folgejahr festgelegten Zielwerte der Leistungskriterien der variablen Vorstandsvergütung werden mit den Q3-Zahlen des laufenden Jahres veröffentlicht. Unterjährige Forecast-Anpassungen werden bei der Berechnung der Zielerreichung nicht berücksichtigt.

Vorstand und Aufsichtsrat sind sich bewusst, dass die Wirtschaftsplanung für 2026 und die darauffolgenden Jahre ambitionierte Ziele setzt und von wesentlichen externen Risiken beeinflusst werden kann, die im Chancen- und Risikobericht beschrieben sind. In diesem Kontext hat der Aufsichtsrat am 7. November 2025 auf Empfehlung des Vergütungsausschusses die Zielwerte der finanziellen und nichtfinanziellen Leistungskriterien des STI und LTI festgelegt. Der Aufsichtsrat betrachtet die Zielwerte als durchweg herausfordernd.

Im LTI liegt unverändert der Schwerpunkt auf den Interessen der Gesellschaft insgesamt, insbesondere ihrer Aktionäre und weiteren Stakeholder.

Die LEG Immobilien SE hat ihre Nachhaltigkeitsstrategie 2030 fortgeschrieben und im Geschäftsjahr 2025 veröffentlicht. Der Schwerpunkt der fortgeschriebenen Nachhaltigkeitsstrategie liegt auf der Dimension „Environmental“. Dabei steht neben der CO₂-Reduktion im Bestand die Finanzierbarkeit der CO₂-Reduktionsmaßnahmen im Fokus. Aufgrund der strategischen Fokussierung auf die Dimension „Environmental“ hat der Aufsichtsrat sowohl im STI als auch im LTI bei den jeweils mit 20 % gewichteten ESG-Zielen ausschließlich Ziele aus dieser Dimension festgelegt. Dennoch prägen die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und die Erfüllung des hohen Governance-Anspruchs der LEG Immobilien SE unverändert das Tagesgeschäft der Gesellschaft.

Fortgeschriebenes Vergütungssystem ab dem Geschäftsjahr 2025

Das am 28. Mai 2025 von der Hauptversammlung gebilligte Vergütungssystem reflektiert die Ergebnisse aus der Angemessenheitsprüfung. Die Systematik sowie die Üblichkeit und Angemessenheit der Höhe der Vorstandsvergütung sind regelmäßig vom Vergütungsausschuss zu überprüfen. Der Vergütungsausschuss schlägt dem Aufsichtsrat bei Bedarf Anpassungen vor, um sicherzustellen, dass die Vorstandsmitglieder innerhalb des geltenden Rahmens ein marktübliches und zugleich wettbewerbsfähiges Vergütungspaket erhalten.

Der Vergütungsausschuss der LEG Immobilien SE hat das Vergütungssystem im Geschäftsjahr 2024 mithilfe eines externen Vergütungsberaters überprüft. Die Überprüfung hat ergeben, dass das Vergütungssystem mit Blick auf Kapitalmarkterwartungen und Governance-Erfordernisse angemessen ist. Die Struktur der Zielgesamtdirektvergütung ist nach Aussage des Beraters nahezu identisch mit der im MDAX überwiegend vorzufindenden Struktur. Die grundsätzliche Systematik des STI sei transparent und nachvollziehbar. Die Auswahl und Gewichtung der finanziellen Leistungskriterien des STI entsprechen den strategischen Zielen der LEG Immobilien SE und sind marktüblich. Ebenso sei die Funktionalität des LTI transparent und nachvollziehbar. Auch die Auswahl der finanziellen Leistungskriterien des LTI entspricht nach Aussage des Beraters den strategischen Zielen der LEG Immobilien SE und ist marktüblich. Die Integration von ESG-Zielen mit konkreter Operationalisierung als nichtfinanzielles Leistungskriterium sowohl in den STI als auch in den LTI entspricht der Marktpraxis und den Anforderungen des Kapitalmarkts.

Um das Verhalten des Vorstands noch stärker auf die Interessen der Gesellschaft insgesamt, insbesondere ihrer Aktionäre und weiteren Stakeholder auszurichten und optimal mit der strategischen Aufstellung der Gesellschaft zu verzahnen, hat der Aufsichtsrat das Vergütungssystem überarbeitet und die beschlossenen Änderungen der Hauptversammlung 2025 zur Billigung vorgelegt.

Im Einzelnen wurden folgende Anpassungen des Vergütungssystems vorgenommen und beschlossen:

- Streichung des kriterienbasierten Anpassungsfaktors im STI bei Erhalt der diskretionären Elemente in den Malus- und Clawback-Regelungen,
- Neukalibrierung der finanziellen Leistungskriterien im STI,
- Fokussierung in den nichtfinanziellen Leistungskriterien im STI und LTI auf ESG-Ziele aus der Kategorie „Environmental“ und
- Erhöhung der Maximalvergütung (CEO/COO ab 2026 bzw. CFO ab 01. April 2025).

Mit den vorgenommenen Anpassungen strebte der Aufsichtsrat auch die Verringerung der Komplexität und des Administrationsaufwandes sowie eine Verbesserung der Nachvollziehbarkeit des Vergütungssystems an.

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE sehen sich dem Prinzip der Transparenz und einer guten Governance verpflichtet. Dementsprechend sind im Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2025 zusätzliche grundlegende Ausführungen zu den finanziellen Leistungskriterien des STI (Bereinigte EBITDA-Marge und AFFO je Aktie) sowie deren Bandbreiten, nähere Erläuterungen zur Bestimmung ihrer Zielerreichung sowie Ausführungen zu den Vergütungshöhen der Vorstandsmitglieder im Branchenvergleich, enthalten.

Im Zusammenhang mit der Cashflow-orientierten Steuerung der Geschäftsstrategie der LEG Immobilien SE erachtet der Aufsichtsrat es unverändert als sachgerecht, für die finanziellen Leistungskriterien des STI, die 80 % der Gewichtung des im jeweiligen Vorstandsanstellungsvertrag vereinbarten Zielbetrags des STI ausmachen, zu 40 % die Bereinigte EBITDA-Marge und zu 40 % den AFFO je Aktie heranzuziehen.

- **Leistungskriterium Bereinigte EBITDA-Marge:**

Die Bereinigte EBITDA-Marge (Bereinigtes EBITDA im Verhältnis zur Nettokaltmiete) gibt Auskunft über die Rentabilität und macht insbesondere durch die Bereinigung von Steuer- und Finanzierungsbedingungen Unternehmen international miteinander vergleichbar. Bei der EBITDA-Marge erfolgt eine Bereinigung des EBITDA um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus Veräußerungen, Sondereffekte mit Einmalcharakter und andere außerordentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge. Die Cashflow-optimierte Konzernsteuerung erfordert zudem eine Trennung der operativen Cash-Generierung von den Investitionsausgaben. Daher werden der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel sowie die aktivierten Eigenleistungen als Anpassung des EBITDA (bereinigt) erfasst.

- **Leistungskriterium AFFO je Aktie:**

Im Rahmen der Neuausrichtung der Unternehmenssteuerung im Geschäftsjahr 2023 ist der AFFO (Capex-Bereinigter FFO I) als bedeutsamster finanzieller Leistungsindikator für die Konzernsteuerung der LEG Immobilien SE definiert worden. Der AFFO berücksichtigt ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) wiederkehrende Capex-Maßnahmen (Capex (recurring)). Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte Herstellungskosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauaktivitäten in Eigenregie definiert. Bei der Ermittlung der Herstellungskosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Konsolidierungseffekte aufgrund von selbst erstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert. Um den Shareholder-Value-Gedanken stärker zu betonen, wird die AFFO-Generierung je Aktie in den Fokus gestellt. Ab dem Geschäftsjahr 2025 werden die Beteiligungserträge aus den Green Ventures aus dem jeweiligen Geschäftsjahr in der Überleitung vom EBITDA (bereinigt) zum FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen) berücksichtigt. Die Green Ventures umfassen die Gesellschaften Renowate GmbH, dekarbo GmbH und termios GmbH (vormals: Efficient Residential Heating GmbH).

Wesentlich ist festzuhalten, dass das finanzielle Leistungskriterium „AFFO-Ziel je Aktie“ im STI aus der mit der Guidance 2025 extern kommunizierten AFFO-Bandbreite in Mio. Euro abgeleitet ist. Einfluss auf den AFFO und damit auf die Zielerreichung hat das Investitionsvolumen, für welches es ebenfalls eine veröffentlichte Zielsetzung gibt. Das Investitionsvolumen ist nicht direkt Bestandteil einer Vergütungskomponente.

Der Vergütungsausschuss hat das ab dem Geschäftsjahr 2025 anwendbare Vergütungssystem auf Basis des Vergütungssystems 2024 mithilfe eines externen Vergütungsberaters überprüft und aufgestellt. Die Marktüblichkeit der Fortschreibung des Vergütungssystems 2024 war Voraussetzung für deren Umsetzung und wurde vom externen Vergütungsberater bestätigt. Ein wesentliches Ergebnis der Überprüfung ist, dass die finanziellen Leistungskriterien im STI und im LTI unverändert geeignet sind, die Performance des Vorstands mit Blick auf die zugrunde liegende Geschäftsstrategie zu messen. Die im Dezember 2025 durchgeführte Corporate Governance Roadshow hat aus Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrats bestätigt, dass die Investoren den Ansatz, die Geschäftsstrategie der LEG Immobilien SE auf den Cashflow auszurichten, unverändert unterstützen.

Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2025

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2025 folgende Vorstandsmitglieder an:

- Lars von Lackum, Vorstandsvorsitzender (CEO)
- Dr. Kathrin Köhling, Finanzvorstand (CFO)
- Dr. Volker Wiegel, Operativer Vorstand (COO)

Nebentätigkeiten der Vorstandsmitglieder

Die Übernahme von Nebentätigkeiten von Vorstandsmitgliedern, insbesondere die Wahrnehmung von Aufsichtsratsmandaten und Mandaten in vergleichbaren Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen außerhalb des LEG-Konzerns, bedarf der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates, der diese Aufgabe an das Präsidium delegiert hat. Auf Wunsch der LEG Immobilien SE übernehmen Vorstandsmitglieder auch Aufgaben oder Organstellungen in mit der LEG Immobilien SE verbundenen Unternehmen. Gleiches gilt für die Übernahme von Funktionen in Verbänden und ähnlichen Zusammenschlüssen, soweit hieran ein Interesse der LEG Immobilien SE besteht. Die Anzahl der Mandate bei Gesellschaften und vergleichbaren Körperschaften, an denen die LEG Immobilien SE direkt oder indirekt zu weniger als 51 % des jeweiligen Kapitals oder, wenn höher, der Stimmrechte, beteiligt ist, ist auf vier beschränkt. Von dieser Beschränkung nicht betroffen sind Mandate bei wohnungswirtschaftlichen Verbänden, bei der LEG NRW Mieter-Stiftung und bei der Stiftung – Dein Zuhause hilft. Für den Fall, dass Vergütungsansprüche des Vorstandsmitgliedes gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen, wird die entsprechende Vergütung nicht an das Vorstandsmitglied abgeführt, sondern direkt an die LEG NRW GmbH, eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien SE. Damit wird die Vergütung im Ergebnis entsprechend der Empfehlung G.15 des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK“) auf die Vergütung angerechnet, die die Vorstandsmitglieder von der LEG Immobilien SE erhalten.

Soweit Vorstandsmitglieder für die Übernahme von Nebentätigkeiten außerhalb des LEG-Konzerns eine gesonderte Vergütung erhalten, entscheidet der Aufsichtsrat im Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen entsprechend der Empfehlung G.16 DCGK, ob das Vorstandsmitglied diese Vergütung vereinnahmen darf oder ob diese Vergütung auf seine gegenüber der LEG Immobilien SE bestehenden Vergütungsansprüche angerechnet wird. Das einzige konzernexterne Aufsichtsratsmandat nimmt derzeit Dr. Kathrin Köhling im Aufsichtsrat der Deutsche Beteiligungs AG, Frankfurt, wahr. Der Aufsichtsrat hat entschieden, dass die Vergütung, die Dr. Kathrin Köhling für diese Tätigkeit erhält, nicht auf ihre Vergütung als Vorstandsmitglied der LEG Immobilien SE angerechnet wird.

Nach Einschätzung des Aufsichtsrats ist es im Interesse der LEG Immobilien SE, dass ihre Vorstandsmitglieder im Rahmen einzelner konzernexterner Aufsichtsratsmandate Impulse erhalten, die sie auch im Rahmen ihrer Vorstandstätigkeit einbringen können.

Inhalt des Vergütungssystems ab dem Geschäftsjahr 2025

(„Fortgeschriebenes Vergütungssystem“ aus dem Geschäftsjahr 2024)

Das fortgeschriebene Vergütungssystem setzt Handlungsanreize, die auf die Förderung der drei grundlegenden Kernaktivitäten der LEG Immobilien SE ausgerichtet sind:

- Optimierung und Digitalisierung des Kerngeschäfts,
- Ausbau der Wertschöpfungskette und
- Stärkung des Portfolios.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder ist auf diese grundlegenden Elemente des Geschäftsmodells der LEG Immobilien SE ausgerichtet und soll diese weiter stärken. Daher finden sich im Vergütungssystem zwei der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung als finanzielle Leistungskriterien wieder.

STI und LTI sind dementsprechend aufeinander abgestimmte Anreizsysteme, um sowohl die interne Performance sicherzustellen als auch externe Effekte im LTI über die Aktienkursentwicklung und den relativen Total Shareholder Return (TSR) einfließen zu lassen.

Übersicht Vergütungssystem ab dem Geschäftsjahr 2025

Grundvergütung	Fixe vertraglich vereinbarte Vergütung, die in zwölf gleichen Monatsraten ausbezahlt wird	
Einjährige variable Vergütung „STI“	Plantyp	Zielbonusmodell
	Erfolgsziele	40 %: Bereinigte EBITDA-Marge, 40 %: Adjusted Funds from Operations (AFFO) je Aktie, 20 %: ESG-Ziele (beschränkt auf Dimension „Environmental“)
	Cap	200 % des Zielbetrages
Mehrjährige variable Vergütung „Virtueller Performance Share Plan“ „LTI“	Plantyp	Performance Share Plan
	Erfolgsziele	80 %: Relativer Total Shareholder Return im Vergleich zu relevantem Index (EPRA NAREIT Germany), 20 %: ESG-Ziele (beschränkt auf Dimension „Environmental“)
	Cap	250 % des Zielbetrages
	Performance Periode	4 Jahre; nach 4 Jahren: Kaufverpflichtung von Aktien der LEG Immobilien SE i.H.v. 25 % des Auszahlungsbetrages
Betriebliche Altersversorgung	Erhalt eines fixen, in dem jeweiligen Dienstvertrag festgeschriebenen Betrags in eine rückgedeckte Unterstützungskasse	
Nebenleistungen	Im Wesentlichen Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung, für dienstlich veranlasste Fahrten Dienste eines Fahrers nutzbar, verschiedene Versicherungselemente	
Maximalvergütung	Vorstandsvorsitzender: 4.800.000 Euro (ab 1. Januar 2026: 7.200.000 Euro) Ordentliche Vorstandsmitglieder: 3.100.000 Euro (ab 1. Januar 2026: 4.500.000 Euro; im Geschäftsjahr 2025 für die CFO 4.150.000 Euro)	
Aktienhalte-verpflichtungen	Verpflichtung zum Erwerb von Aktien der LEG Immobilien SE in Höhe eines Bruttogrundgehalts innerhalb von vier Jahren; Verpflichtung zum Halten der erworbenen Aktien der LEG Immobilien SE für die Dauer der Vorstandstätigkeit	

Für das Geschäftsjahr 2025 beträgt die Maximalvergütung 4.800.000 EUR für den Vorstandsvorsitzenden bzw. grundsätzlich 3.100.000 EUR für ein ordentliches Vorstandsmitglied. Abweichend davon beträgt die Maximalvergütung für die CFO im Geschäftsjahr 2025 4.150.000 EUR.

Ab dem Geschäftsjahr 2026 wird die Maximalvergütung 7.200.000 EUR für den Vorstandsvorsitzenden bzw. 4.500.000 EUR für ein ordentliches Vorstandsmitglied betragen.

Daher finden sich im Vergütungssystem die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung wieder. Neben internen Kennzahlen wird dabei insbesondere beim langfristigen variablen Vergütungsanteil der Fokus auf externe, kapitalmarktorientierte Kennzahlen gelegt.

Die Prüfung der Marktüblichkeit des Vergütungssystems 2025 war Voraussetzung für die Fortschreibung und wurde vom externen Vergütungsberater bestätigt.

Das Vergütungssystem erfüllt die Anforderungen der Aktionäre. Die Struktur der Zielgesamtdirektvergütung entspricht nach Aussage des Beraters der im MDAX vorzufindenden Struktur vergleichbarer Vorstandsvergütungen.

Die Funktionalität der Zusammensetzung und Gewichtung der Leistungskriterien des STI und LTI sei transparent, nachvollziehbar und marktüblich. Weiter spiegeln die Leistungskriterien die strategischen Ziele der LEG Immobilien SE wider. Die Integration von ESG-Zielen im STI und im LTI mit konkreter Operationalisierung entspricht der Marktpraxis und den Anforderungen des Kapitalmarkts.

Strategische Ausrichtung

Strategische Entscheidungen der LEG Immobilien SE haben Einfluss auf die betriebswirtschaftlichen Interessen der Gesellschaft und auch auf die Interessen diverser Stakeholder. Die LEG Immobilien SE ist sich dieser Verantwortung bewusst und verprobt kontinuierlich ihre Geschäftsstrategie. Wesentlicher Bestandteil der Geschäftsstrategie ist die Nachhaltigkeitsstrategie. Die LEG Immobilien SE hat verschiedene Nachhaltigkeitsthemen etabliert, durch die ESG zu einem integralen Bestandteil des Geschäftsmodells ausgebaut und entwickelt wurde.

Zielbeträge für das Geschäftsjahr 2025

Die jeweiligen für das Geschäftsjahr 2025 vertraglich geregelten Zielbeträge der einzelnen Vergütungsbestandteile bei 100 %-iger Zielerreichung zeigt nachstehende Übersicht:

Vergütungselemente in Euro	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling ¹ CFO	Dr. Volker Wiegel COO
Grundvergütung	1.045.000	573.750	605.000
Einjährige variable Vergütung (STI)	705.000	422.000	444.000
Barvergütung	1.750.000	995.750	1.049.000
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	1.000.000	617.500	650.000
Gesamtdirektvergütung (GDV)	2.750.000	1.613.250	1.699.000
bAV-Beitrag	109.000	59.000	59.000
Nebenleistungen	30.000	27.000	41.000
Gesamtvergütung (GV)	2.889.000	1.699.250	1.799.000
Maximalvergütung	4.800.000	4.150.000	3.100.000

¹ Erhöhung zeitanteilig ab 1. April 2025 bzgl. der Grundvergütung, des STI, des LTI, des bAV-Beitrags sowie der Maximalvergütung.

Die Zielbeträge, die dem jeweiligen Vorstandsmitglied bei einer 100-%igen Zielerreichung des STI und des LTI zustehen, sind in den jeweiligen Vorstandsanstellungsverträgen festgelegt.

Angemessenheit der Vergütungshöhe

Die Angemessenheit der Vergütungshöhe hat der Aufsichtsrat bereits im Geschäftsjahr 2024 durch einen externen Berater verproben lassen. Gemäß der Empfehlung G.3 DCGK hat der Aufsichtsrat zur Beurteilung der Üblichkeit der Gesamtdirektvergütung der Vorstandsmitglieder geeignete Vergleichsgruppen anderer Unternehmen herangezogen. Dabei wurden neben der Grundvergütung die kurz- und langfristigen variablen Vergütungsbestandteile betrachtet.

Da die LEG Immobilien SE im MDAX gelistet ist, bestand die erste Vergleichsgruppe aus den Unternehmen dieses Indexes. Der MDAX bildet insbesondere hinsichtlich der Marktkapitalisierung eine geeignete Vergleichsgruppe. Ergänzend wurde die LEG Immobilien SE mit ausgewählten Immobiliengesellschaften verglichen, um den Branchenvergleich zu berücksichtigen.

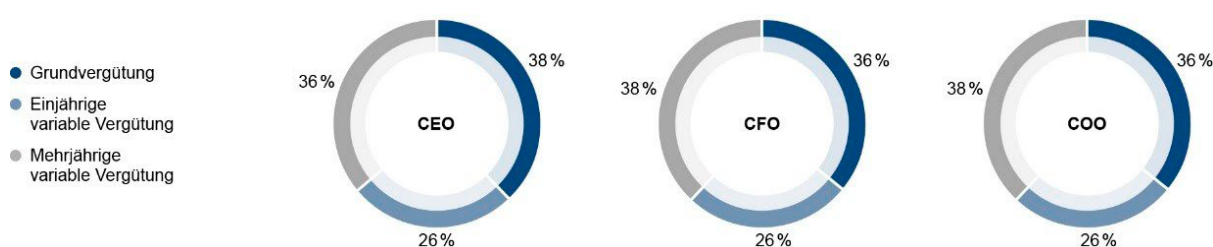
Die Positionierung in den Vergleichsgruppen erfolgt auf Basis der gleichgewichteten Größenkennzahlen Umsatz, Anzahl der Mitarbeiter und Marktkapitalisierung. Die Gesamtdirektvergütung des CEO sowie der ordentlichen Vorstandsmitglieder lag im Jahr 2025 und liegt auch nach Anpassung der Vergütungshöhen des CEO und des COO zum 1. Januar 2026 in beiden Vergleichsgruppen innerhalb der jeweiligen marktüblichen Bandbreite.

Im Jahr 2025 liegen die Gesamtdirektvergütungen des CEO, der CFO und des COO der LEG Immobilien SE ebenfalls innerhalb des marktüblichen Rahmens der Vergleichsgruppen.

Der höhere Anteil des LTI als langfristigem im Vergleich zum STI als kurzfristigem variablem Vergütungsbestandteil entspricht den aktienrechtlichen Vorgaben einer überwiegend langfristigen Bemessungsgrundlage variabler Vergütungskomponenten sowie der entsprechenden Empfehlung des DCGK. Die Vergütungsstruktur der Vorstandsmitglieder der LEG Immobilien SE ist im MDAX sowie im Vergleich mit ausgewählten Immobiliengesellschaften marktüblich.

Die Gesamtdirektvergütung besteht aus der Grundvergütung, dem STI als kurzfristigem variablem Vergütungsbestandteil und dem LTI als langfristigem variablem Vergütungsbestandteil. Die aktuelle Struktur der Gesamtdirektvergütung sieht den höchsten variablen Vergütungsbestandteil bei der mehrjährigen variablen Vergütung vor und zielt auf die Nachhaltigkeit des Handelns des Vorstandes ab.

Struktur Gesamtdirektvergütung 2025



Fixe Vergütungsbestandteile des fortgeschriebenen Vergütungssystems 2025

Grundvergütung

Den Vorstandsmitgliedern wird die Grundvergütung monatlich in zwölf gleichen Raten ausgezahlt (pro rata temporis).

in Euro	Gehalt 2025	Gehalt 2024	Veränderung in %
Lars von Lackum	1.045.000,00	1.045.000,00	0,00
Dr. Kathrin Köhling¹	573.750,00	480.000,00	19,53
Dr. Volker Wiegel	605.000,00	605.000,00	0,00

¹ Bei der prozentualen Veränderung der Grundvergütung von Dr. Kathrin Köhling ist zu berücksichtigen, dass die Anhebung der Grundvergütung von Dr. Kathrin Köhling für das Geschäftsjahr 2025 lediglich anteilig für den Zeitraum ab Verlängerung ihres Vorstandsanstellungsvertrages ab 1. April 2025 bis zum Ende des Geschäftsjahrs gilt.

Der Vorstandsanstellungsvertrag von Dr. Kathrin Köhling wurde mit Wirkung zum 1. April 2025 um fünf Jahre verlängert und die Vergütungshöhen wurden entsprechend angepasst. Die in der Tabelle ausgewiesene Grundvergütung für das Geschäftsjahr 2025 berücksichtigt dies zeitanteilig.

Nebenleistungen

Zusätzlich zur Grundvergütung erhalten die Vorstandsmitglieder vertraglich festgelegte Nebenleistungen:

Kranken- und Pflegeversicherung	Zuschüsse in Höhe von 50 % der Beiträge zur privaten Kranken- und Pflegeversicherung der Vorstandsmitglieder, jedoch maximal den Betrag, der sich ergäbe, wenn die Vorstandsmitglieder gesetzlich krankenversichert wären.
Gesetzliche Rentenversicherung	Soweit die Vorstandsmitglieder freiwillig in der gesetzlichen Rentenversicherung versichert oder stattdessen in einer privaten Rentenversicherung versichert sind und das Bestehen einer solchen Versicherung sowie die Zahlung der Beiträge nachweisen, erhalten die Vorstandsmitglieder 50 % der Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung bzw. zur privaten Rentenversicherung, jedoch maximal 50 % der Höchstbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Diese Regelung gilt auch für arbeitnehmerfinanzierte Versorgungszusagen, bei denen die LEG Immobilien SE Vertragspartner ist. Solche Versorgungszusagen sind begrenzt auf eine jährliche Zahlung von 20.000 Euro für den Vorstandsvorsitzenden und 15.000 Euro für die übrigen Vorstandsmitglieder.
Dienstwagen	Den Vorstandsmitgliedern wird ein angemessener Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Sämtliche Kosten des Unterhalts und des Gebrauchs des Dienstwagens trägt die LEG Immobilien SE. Zudem können die Vorstandsmitglieder für dienstlich veranlasste Fahrten die Dienste eines Fahrers nutzen. Die den Vorstandsmitgliedern durch die Stellung eines Dienstwagens gewährten Leistungen sind für den geldwerten Vorteil, der durch die private Nutzung veranlasst wird, auf einen Gegenwert von 80.000 Euro für den CEO und COO bzw. auf 65.000 Euro für die CFO begrenzt. Die Einkommensteuer auf diese Leistungen ist vom jeweiligen Vorstandsmitglied zu tragen. Zudem werden den Vorstandsmitgliedern entstandene Auslagen und Reisekosten erstattet.
D&O-Versicherung	Für die Vorstandsmitglieder sind Vermögensschadenhaftpflichtversicherungen (D&O-Versicherungen) abgeschlossen. Die D&O-Versicherungen enthalten jeweils einen gesetzlichen Selbstbehalt von 10 % des Schadens, begrenzt je Kalenderjahr auf das 1,5-Fache der festen jährlichen Vergütung.

Versorgungszusage

Zugunsten der Vorstandsmitglieder gewährt die LEG Immobilien SE pro Kalenderjahr als arbeitgeberfinanzierte betriebliche Altersversorgung einen fixen, in dem jeweiligen Vorstandsanstellungsvertrag festgeschriebenen Betrag. Dieser Betrag wird in eine rückgedeckte Unterstützungskasse eingezahlt. Bei einem unterjährigen Ein- oder Austritt wird dieser Betrag pro rata temporis abgegrenzt. Zusätzlich kann der als Teil der Nebenleistungen vorgesehene Zuschuss zu Altersvorsorgeleistungen des Vorstandsmitglieds anstelle eines solchen Zuschusses ebenfalls in die Unterstützungskasse eingezahlt werden.

Die betriebliche Altersversorgung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2025 ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Gewährte betriebliche Altersversorgung 2025

Betriebliche Altersversorgung über eine Unterstützungskasse mit einem jährlich zu zahlenden fixen Betrag			
in Euro	Betrag pro Jahr	Kapitalabfindung Betrag	Kapitalabfindung im Jahr
Lars von Lackum	100.000	2.325.000	2042
Dr. Kathrin Köhling	50.000	1.316.707	2050
Dr. Volker Wiegel	50.000	1.141.667	2043

Betriebliche Altersversorgung über eine Unterstützungskasse, Versorgungswerk bzw. Deutsche Rentenversicherung			
in Euro	Betrag pro Jahr	Kapitalabfindung Betrag	Kapitalabfindung im Jahr
Lars von Lackum	8.984	202.568	2042
Dr. Kathrin Köhling ¹	8.984	0 ³	0 ³
Dr. Volker Wiegel ²	8.984	0 ³	0 ³

¹ Die betriebliche Altersversorgung erfolgt für Dr. Kathrin Köhling über die Deutsche Rentenversicherung.

² Die betriebliche Altersversorgung erfolgt für Dr. Volker Wiegel über das Versorgungswerk der Rechtsanwälte.

³ Eine monatliche Auszahlung erfolgt mit Rentenbeginn. Eine Kapitalabfindung ist nicht vorgesehen.

Leistungen und Zusagen an Vorstandsmitglieder, deren Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 geendet hat

Susanne Schröter-Crossan ist zum 31. März 2023 aus dem Vorstand der LEG Immobilien SE ausgeschieden. Die Gesellschaft und Susanne Schröter-Crossan hatten vereinbart, dass ihr Vorstandsanstellungsvertrag bis zu dessen regulärem Ende zum 30. Juni 2023 weiterläuft. Auf dieser Basis berechnen sich unter anderem die noch bestehenden Ansprüche aus den laufenden LTI 2022 und aus dem zeitanteiligen LTI 2023. Die Ansprüche aus dem LTI 2021 wurden im Geschäftsjahr 2025 erfüllt. Die Aktienerwerbsverpflichtungen aus dem LTI 2022 und dem LTI 2023 finden vereinbarungsgemäß keine Anwendung.

Der LTI 2022 wird zu den bisher maßgeblichen Bedingungen gemäß dem geltenden Vorstandsanstellungsvertrags nach Maßgabe des LTI-Plans 2022 gewährt. Die maßgeblichen festgelegten Zielwerte finden weiterhin Anwendung. Eine vorzeitige Auszahlung findet nicht statt. Für das Geschäftsjahr 2023 wird der LTI zu den bisher maßgeblichen Bedingungen des Vorstandsanstellungsvertrags 2022 nach Maßgabe des LTI-Plans 2022 gewährt. Der LTI für das Geschäftsjahr 2023 wird nach Maßgabe des LTI-Plans 2022 pro rata temporis nur für den Zeitraum bis zum Beendigungszeitpunkt ihrer Tätigkeit für die LEG Immobilien SE am 30. Juni 2023 gewährt. Der Zielbetrag des LTI 2023 wurde entsprechend auf 325.000 Euro gekürzt.

Variable Vergütungsbestandteile des Vergütungssystems ab dem Geschäftsjahr 2025

Variable Vergütungsbestandteile für das Geschäftsjahr 2025

Die Zielwerte der Leistungskriterien des STI für das Geschäftsjahr 2025 und die Zielwerte der Leistungskriterien des LTI mit der Performance-Periode 2025 bis 2028 setzte der Aufsichtsrat auf Basis des fortgeschriebenen Vergütungssystems, welches von der Hauptversammlung am 28. Mai 2025 gebilligt wurde, am 15. Dezember 2024 fest.

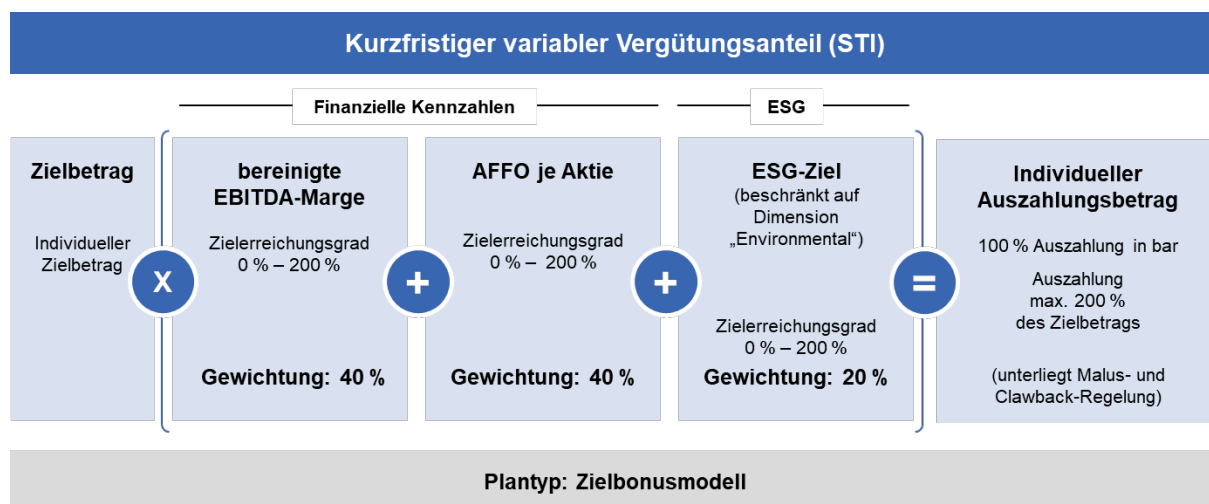
Kurzfristiger variabler Vergütungsbestandteil – STI

Der STI 2025 besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender finanzieller und nichtfinanzieller Leistungskriterien bemessen wird:

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungskriterien STI 2025

	Gewichtung
Bereinigte EBITDA Marge	40 %
AFFO je Aktie	40 %
Environmental-Ziel als ESG-Ziel	20 %

Die vom Aufsichtsrat festgelegten Zielwerte für die Bereinigte EBITDA-Marge und den AFFO je Aktie werden aus dem Wirtschaftsplan abgeleitet, den der Aufsichtsrat für das jeweilige Geschäftsjahr genehmigt hat. Die beiden finanziellen Leistungskriterien werden jeweils mit 40 % gewichtet. Das ESG-Ziel wird mit 20 % gewichtet. Die Zielerreichung der Leistungskriterien ist jeweils auf 200 % begrenzt.



Möglicher Gesamtbetrag des STI 2025

in Euro	STI 2025 (Zielerreichung 100 %)	STI 2025 (max. Zielerreichung 200 %)
Lars von Lackum	705.000	1.410.000
Dr. Kathrin Köhling ¹	422.000	844.000
Dr. Volker Wiegel	444.000	888.000

¹ Beim Gesamtbetrag des STI 2025 von Dr. Kathrin Köhling ist zu berücksichtigen, dass die Anhebung des Zielbetrags des STI von Dr. Kathrin Köhling für das Geschäftsjahr 2025 lediglich anteilig für den Zeitraum ab Verlängerung ihres Vorstandsanstellungsvertrages ab 1. April 2025 bis zum Ende des Geschäftsjahrs gilt.

Finanzielle Leistungskriterien des STI 2025

Die vom Aufsichtsrat festgelegten Zielwerte sind aus dem Wirtschaftsplan abgeleitet, den der Vorstand vor Beginn des Geschäftsjahres verabschiedet und zu dem der Aufsichtsrat entscheidet, ob er ihm zustimmt. Die festgelegten Zielwerte sind gemäß den in den Vorstandsanstellungsverträgen definierten Regelungen mit Blick auf die Effekte aus nicht im Wirtschaftsplan berücksichtigten An- und Verkäufen sowie aus Änderungen des Konsolidierungskreises zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Unterjährige Anpassungen aus den Forecasts finden grundsätzlich keine Berücksichtigung. Nach diesen Maßstäben waren im Geschäftsjahr 2025 keine Anpassungen der Zielwerte der finanziellen Leistungskriterien Bereinigte EBITDA-Marge und AFFO je Aktie erforderlich. Der Aufsichtsrat hat – orientiert am Wirtschaftsplan 2025 mit Beschluss vom 5. November 2024 für die finanziellen Leistungskriterien des STI 2025 – die folgenden Minimal-, Ziel- und Maximalwerte festgelegt:

in Mio. Euro	100 % Zielwert	Bandbreiten
Bereinigte EBITDA-Marge	76,1 %	0 % Minimalwert: ≤ 72,6 % 100 % Zielwert: 76,1 % 200 % Maximalwert: ≥ 81,1 %
AFFO je Aktie^{1,2}	2,85 Euro	0 % Minimalwert: ≤ 2,42 Euro 100 % Zielwert: 2,85 Euro 200 % Maximalwert: ≥ 3,42 Euro

¹ Bei der Festlegung des Zielwerts AFFO je Aktie wurde ein Investitionsvolumen von >35 Euro je Quadratmeter berücksichtigt. Das Investitionsziel wurde in der Wirtschaftsplanung dokumentiert und zusammen mit der Guidance veröffentlicht.

² Die zugrundeliegende Aktienzahl bezieht sich auf den Stichtag 31.12.2025

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 spiegelt sich in der externen Guidance für das Geschäftsjahr 2025 wider.

Bei der Ermittlung der Zielerreichung der finanziellen Leistungskriterien ist der tatsächlich erreichte Ist-Wert je Leistungskriterium mit dem vom Aufsichtsrat festgelegten Zielwert zu vergleichen. Aus der prozentualen Abweichung vom Ist-Wert zum Zielwert ergibt sich die Zielerreichung des Leistungskriteriums. Anhand des vertraglich vereinbarten Zielbetrags, der vertraglich vereinbarten Gewichtung der Leistungskriterien und der jeweiligen Zielerreichung wird der Auszahlungsbetrag ermittelt.

Neukalibrierung der finanziellen Leistungskriterien des STI ab dem Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat hat bei der Festlegung der Minimal-, Ziel und Maximalwerte der finanziellen Leistungskriterien für den STI 2025 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2024 die Spannen zwischen den Minimal-, Ziel und Maximalwerten verändert.

Bereinigte EBITDA-Marge und Zielerreichung

neue Spanne	bisherige Spanne
+ 5,0 %-Punkte / - 3,5 %-Punkte	+/- 5,0 %-Punkte

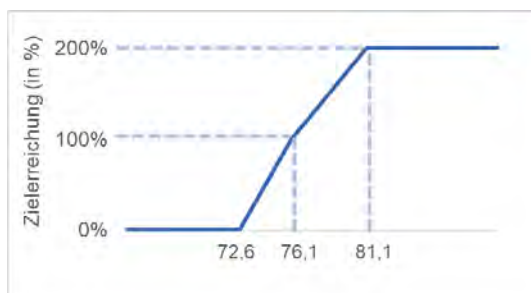
Bei Erreichen des Zielwertes des Leistungskriteriums Bereinigte EBITDA-Marge beträgt die Zielerreichung 100 %. Wird der Zielwert um 5 %-Punkte übertroffen, wird der Maximalwert von 200 % Zielerreichung erreicht. Wird der Zielwert um 3,5 %-Punkte unterschritten, entspricht die Zielerreichung dem Minimalwert von 0 %. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Minimal-, Ziel- und Maximalwerten (0 %; 100 %; 200 %) werden linear interpoliert.

AFFO je Aktie und Zielerreichung

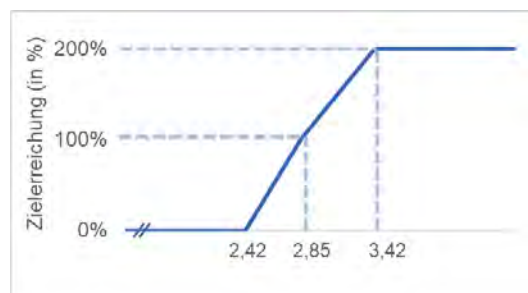
neue Spanne	bisherige Spanne
+ 20,0 % / - 15,0 %	+/- 20,0 %

Bei Erreichen des Zielwertes des Leistungskriteriums AFFO je Aktie beträgt die Zielerreichung 100 %. Wird der Zielwert um 20 % übertroffen, wird der Maximalwert von 200 % Zielerreichung erreicht. Wird der Zielwert um 15 % unterschritten, entspricht die Zielerreichung dem Minimalwert von 0 %. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Minimal-, Ziel- und Maximalwerten (0 %; 100 %; 200 %) werden linear interpoliert.

Spannbreite Bereinigte EBITDA-Marge



Spannbreite AFFO je Aktie



Bei Erreichen des jeweiligen Zielwertes beträgt die Zielerreichung 100 %.

Zielerreichung der finanziellen Leistungskriterien

Zielerreichung Bereinigte EBITDA-Marge STI 2025

	100 % Zielwert	Tatsächlich erreichter Ist-Wert	Zielerreichung auf Basis vertraglich vereinbarter Gewichtung
STI 2025 – Bereinigte EBITDA-Marge	76,1 %	78,1%	56,0 %

Somit wird das finanzielle Leistungskriterium Bereinigte EBITDA-Marge zu **140,0 %** erreicht.

Auf die Bereinigte EBITDA-Marge entfallender Auszahlungsbetrag des STI 2025

Es ergeben sich folgende Auszahlungsbeträge für das Leistungskriterium Bereinigte EBITDA-Marge:

in Euro	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling CFO	Dr. Volker Wiegel COO
STI 2025 – Bereinigte EBITDA-Marge	394.800,00	236.320,00	248.640,00

Zielerreichung AFFO je Aktie STI 2025

	100 % Zielwert	Ist-Wert 2025	Zielerreichung auf Basis vertraglich vereinbarter Gewichtung
STI 2025 – AFFO je Aktie	2,85 Euro	2,92 Euro	44,91 %

Das finanzielle Leistungskriterium AFFO je Aktie wird zu **112,28 %** erfüllt. Nachrichtlich wird mitgeteilt, dass das Investitionsziel von >35 Euro je Quadratmeter mit 36,11 Euro je Quadratmeter ebenfalls erreicht wurde.

Auf den AFFO je Aktie entfallender Auszahlungsbetrag des STI 2025

Es ergeben sich folgende Auszahlungsbeträge:

in Euro	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling CFO	Dr. Volker Wiegel COO
STI 2025 – AFFO je Aktie	316.629,60	189.528,64	199.409,28

Nichtfinanzielles Leistungskriterium des STI 2025

Die ESG-Ziele werden aus dem Nachhaltigkeitsbericht der LEG Immobilien SE sowie aus strategischen Überlegungen und zukünftigen Projekten abgeleitet. Die ESG-Ziele stehen im Einklang mit dem Dekarbonisierungspfad der Gesellschaft. Den ESG-Zielen sind quantitativ messbare Kriterien zugeordnet, die nach Abschluss des Geschäftsjahres durch einen Vergleich der Zielwerte mit den tatsächlich erreichten Ist-Werten die Feststellung eines messbaren Grads der Zielerreichung ermöglichen. Die konkreten ESG-Ziele sowie die Minimal-, Ziel- und Maximalwerte legt der Aufsichtsrat jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres im Einvernehmen mit den Vorstandsmitgliedern fest. Die ESG-Ziele werden insgesamt mit 20 % gewichtet.

Festlegung Environmental-Ziel des STI 2025

Für das Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat das Environmental-Ziel „Einsparung von 6.000 Tonnen CO₂“ als einziges ESG-Ziel festgelegt. Dabei hat er für das ESG-Ziel folgende Minimal-, Ziel- und Maximalwerte festgelegt:

	Bandbreiten
Einsparung von 6.000 Tonnen CO₂	0 % Minimalwert: 5.400 Tonnen CO ₂ Einsparung 100 % Zielwert: 6.000 Tonnen CO ₂ Einsparung 200 % Maximalwert: 6.600 Tonnen CO ₂ Einsparung

Für eine Zielerreichung von 100 % im Environmental-Ziel ist eine Einsparung von 6.000 Tonnen Kohlenstoffdioxid (CO₂) im Jahr 2025 erforderlich. Angerechnet werden alle CO₂-Reduktionsmaßnahmen aus den drei Maßnahmenclustern der Nachhaltigkeitsstrategie „Emissionseffiziente Wärmeversorgung“, „Energiebedarfsreduktion“ sowie „Energetische Sanierung“. Über diese drei Cluster erfolgt vierteljährlich über ein CO₂-Reporting ein entsprechendes Monitoring.

Zielerreichung ESG-Ziel des STI 2025

	Zielwert	Tatsächlich erreicht	Zielerreichung	Zielerreichung auf Basis vertraglich vereinbarter Gewichtung
Environmental	6.000 t CO ₂ -Einsparung	6.319 t CO ₂ -Einsparung	153,17 %	30,63 %

Die Zielerreichung des ESG-Ziels beträgt im Geschäftsjahr 2025 **153,17%**.

Auf das ESG-Ziel entfallender Auszahlungsbetrag des STI 2025

Es ergeben sich folgende Auszahlungsbeträge:

in Euro	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling CFO	Dr. Volker Wiegel COO
STI 2025 – ESG-Ziel	215.969,70	129.275,48	136.014,96

Zielerreichung des STI 2025

Damit sind die STI-Ziele in Summe zu **131,55 %** erfüllt.

Auszahlungsbeträge des STI 2025

in Euro	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling CFO	Dr. Volker Wiegel COO
STI 2025 – Bereinigte EBITDA-Marge	394.800,00	236.320,00	248.640,00
STI 2025 – AFFO je Aktie	316.629,60	189.528,64	199.409,28
STI 2025 – ESG-Ziel	215.969,70	129.275,48	136.014,96
STI 2025 gesamt	927.399,30	555.124,12	584.064,24

Die Auszahlungsbeträge aus dem STI 2025 sind für Lars von Lackum auf 1.410.000 Euro, für Dr. Kathrin Köhling auf 844.000 Euro und für Dr. Volker Wiegel auf 888.000 Euro begrenzt.

Der nach der vorstehenden Ermittlung zu zahlende STI wird spätestens 30 Tage nach Billigung des Konzernabschlusses der LEG Immobilien SE für das Geschäftsjahr 2025 abgerechnet und an das jeweilige Vorstandsmitglied ausgezahlt.

Langfristiger variabler Vergütungsbestandteil – LTI

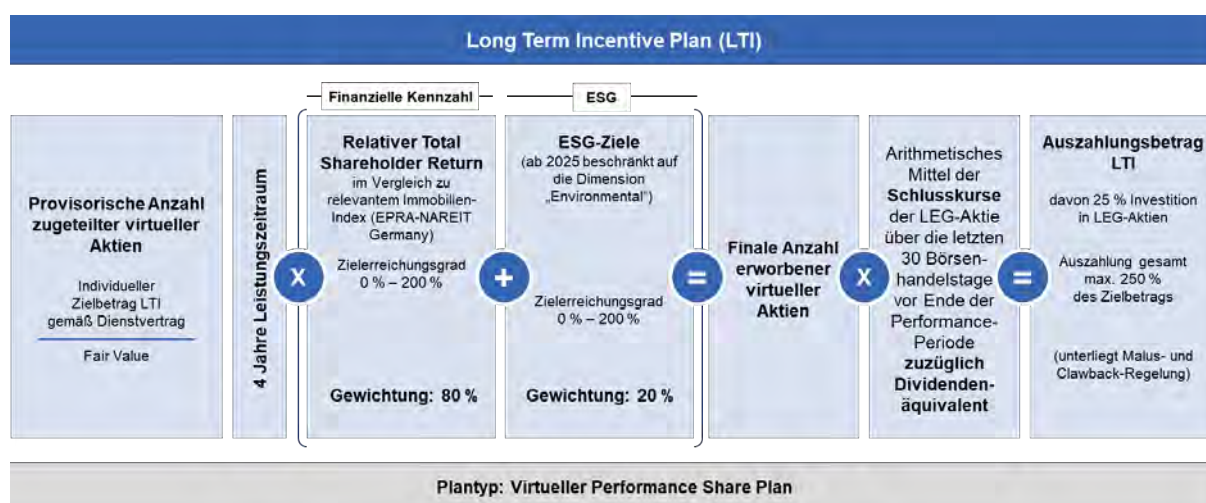
Zusätzlich zum STI haben die Vorstandsmitglieder Anspruch auf einen an der langfristigen und nachhaltigen Unternehmensentwicklung orientierten LTI. Dieser LTI wird für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt und ist jeweils auf eine vierjährige Performance-Periode ausgelegt.

LTI-Planbedingungen ab 2022 (LTI 2022 / LTI 2023 / LTI 2024 / LTI 2025)

Seit dem Geschäftsjahr 2022 erhalten die Vorstandsmitglieder einen LTI auf Basis eines virtuellen Performance Share Plans bezogen auf eine vierjährige Performance-Periode. Die seit 2022 bestehenden LTI-Planbedingungen incentivieren die langfristige Steigerung finanzieller sowie nichtfinanzieller Leistungskriterien.

Bei der Entscheidung über die Verwendung virtueller Performance Shares für die LTI-Zuteilung hat der Aufsichtsrat mehrere Faktoren berücksichtigt. Wesentliche Vorteile bestehen darin, dass auf Grundlage virtueller Aktien die Beteiligungsverhältnisse nicht verwässert und sie den Interessen der Gesellschaft und ihrer Aktionäre am besten gerecht werden.

Unabhängig von der Höhe des Auszahlungsbetrags sind die Vorstandsmitglieder verpflichtet, 25 % des Auszahlungsbetrags aus dem LTI in von der Gesellschaft ausgegebene Aktien zu investieren und für die Dauer ihrer Amtszeit zu halten. Dies stellt zusätzlich sicher, dass die Vorstandsmitglieder ihr Verhalten stets am Interesse der LEG Immobilien SE und ihrer Aktionäre ausrichten.



Die seit dem Geschäftsjahr 2022 geltenden LTI-Planbedingungen gelten unverändert für die LTIs mit den Performance-Perioden 2025 bis 2028 oder früher bis einschließlich des LTIs mit der Performance-Periode 2022 bis 2025. Für die LTIs mit der Performance-Periode 2025 bis 2028 und später hat der Aufsichtsrat als nichtfinanzielles Leistungskriterium ein Environmental-Ziel als einziges ESG-Ziel festgelegt.

Möglicher Gesamtbetrag des LTI 2025

Der nach Ablauf der Performance-Periode 2025 bis 2028 ermittelte Auszahlungsbetrag des LTI 2025 ist für Lars von Lackum auf 2.500.000 Euro, für Dr. Kathrin Köhling auf 1.543.750 Euro (zeitanteilig berechnet aufgrund des geänderten Vorstandsanstellungsvertrages ab dem 1. April 2025) und für Dr. Volker Wiegel auf 1.625.000 Euro begrenzt.

in Euro	LTI 2025 (Zielerreichung 100 %)	LTI 2025 (max. Zielerreichung 250 %)
Lars von Lackum	1.000.000	2.500.000
Dr. Kathrin Köhling ¹	617.500	1.543.750
Dr. Volker Wiegel	650.000	1.625.000

¹ Beim Gesamtbetrag des LTI 2025 von Dr. Kathrin Köhling ist zu berücksichtigen, dass die Anhebung des LTI von Dr. Kathrin Köhling für den LTI 2025 lediglich anteilig für den Zeitraum ab Verlängerung ihres Vorstandsanstellungsvertrages ab 1. April 2025 gilt.

Ergibt sich ein Auszahlungsbetrag des LTI 2025, wird dieser Auszahlungsbetrag spätestens 30 Tage nach Billigung des Konzernabschlusses der LEG Immobilien SE für das letzte Jahr der Performance-Periode abgerechnet und an das Vorstandsmitglied ausgezahlt. Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, 25 % des Auszahlungsbetrags in von der LEG Immobilien SE ausgegebene Aktien zu investieren und für die Dauer der Vorstandstätigkeit zu halten. Der Vorstand ist verpflichtet, den Kauf der Aktien und das Halten des entsprechenden Aktienbestandes jeweils innerhalb von sechs Wochen nach dem Ende jedes Kalenderjahres in geeigneter Form nachzuweisen.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungskriterien

Für die Ermittlung des LTI 2022, 2023, 2024 und 2025 sind folgende finanzielle und nichtfinanzielle Leistungskriterien maßgeblich:

	Gewichtung
Entwicklung des relativen Total Shareholder Return im Vergleich zum relevanten Immobilien-Index (EPRA NAREIT Germany)	80 %
Environmental-Ziel als ESG-Ziel	20 %

- Entwicklung des relativen Total Shareholder Return (TSR) im Vergleich zum relevanten Immobilien-Index (EPRA NAREIT Germany) (80 %),
- Nichtfinanzielles Environmental-Ziel (ESG-Ziele) (20 %).

Der nach Ablauf der jeweiligen Performance-Periode ermittelte Auszahlungsbetrag des für ein Geschäftsjahr ausgelobten LTI ist auf maximal 250 % des vertraglich vereinbarten Zielbetrages begrenzt. Das Vorstandsmitglied ist verpflichtet, 25 % des Auszahlungsbetrags aus dem LTI in von der Gesellschaft ausgegebene Aktien zu investieren und für die Dauer der Vorstandstätigkeit zu halten.

Relativer Total Shareholder Return (TSR)

Das in den seit dem Geschäftsjahr 2022 geltenden LTI-Planbedingungen verwendete finanzielle Leistungskriterium ist mit einer Gewichtung von 80 % der TSR im Vergleich zu einem relevanten Immobilien-Index. Der Aufsichtsrat hat beschlossen, insofern den EPRA NAREIT Germany Index als Vergleichsindex heranzuziehen. Der EPRA NAREIT Germany Index besteht aus den wichtigsten nationalen börsennotierten Wettbewerbern der LEG Immobilien SE und stellt dementsprechend eine relevante Vergleichsgruppe dar.

Der TSR beschreibt die Entwicklung des Aktienkurses der Aktie der LEG Immobilien SE bezogen auf die Performance-Periode einschließlich fiktiv reinvestierter Brutto-Dividenden pro Aktie. Der relative TSR beschreibt die Differenz in Prozentpunkten zwischen der Kursänderung der Aktie der LEG Immobilien SE inklusive der fiktiv reinvestierten Brutto-Dividenden einerseits und der Veränderung des EPRA NAREIT Germany Index über die Performance-Periode andererseits.

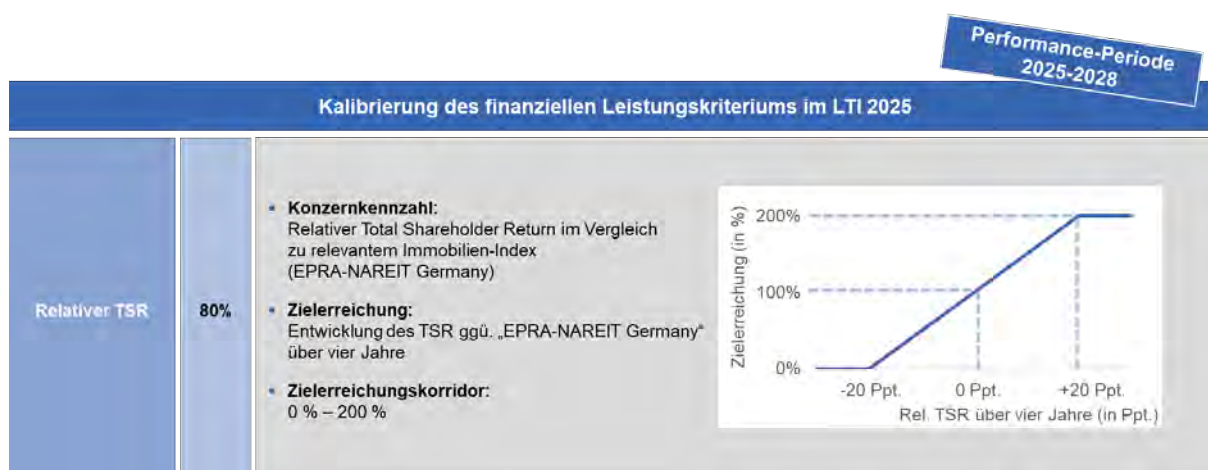
Die Zielerreichung des relativen TSR beträgt 100 %, wenn der relative TSR 0 %-Punkte beträgt, das heißt, wenn die Aktienkursentwicklung inklusive der fiktiv reinvestierten Brutto-Dividende der LEG Immobilien SE der Entwicklung des EPRA NAREIT Germany Index entspricht.

Liegt der relative TSR 20 %-Punkte oder mehr unterhalb des TSR des Vergleichsindex, beträgt die Zielerreichung 0 %. Bei einem relativen TSR von 20 %-Punkten oder mehr oberhalb des TSR des Vergleichsindex beträgt die Zielerreichung 200 %.

Ein darüber hinaus erhöhter relativer TSR führt nicht zu einer weiteren Erhöhung der Zielerreichung. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Minimal-, Ziel- und Maximalwerten werden linear interpoliert.

Für den relativen TSR des LTI mit der Performance Periode 2025 bis 2028 hat der Aufsichtsrat folgende Minimal-, Ziel- und Maximalwerte festgelegt:

	Zielerreichungsgrad 0 % 2028	Zielerreichungsgrad 100 % 2028	Zielerreichungsgrad 200 % 2028
Relativer Total Shareholder Return p.a. im Vergleich zum EPRA NAREIT Germany	≤ -20 %	0 %	≥ 20 %



ESG-Ziele

Wie beim STI werden auch für den jeweiligen LTI konkrete ESG-Ziele festgelegt. Dabei werden andere ESG-Ziele als beim STI verwendet, um eine Doppelincentivierung zu vermeiden. Die konkreten ESG-Ziele für den jeweiligen LTI legt der Aufsichtsrat vor Beginn der entsprechenden Performance-Periode fest. Die ESG-Ziele werden genau definiert und ihre klare Messbarkeit wird sichergestellt. Für die LTIs mit der Performance-Periode 2025 bis 2028 und später hat der Aufsichtsrat als einziges ESG-Ziel das Environmental-Ziel „Beteiligungserträge und Verkaufsergebnisse der Green Ventures im Zeitraum von 2025 bis 2028“ festgelegt. In dem Zielwert werden im Zeitraum 2025 bis 2028 die jeweiligen anteiligen, jährlich vereinnahmten Beteiligungserträge der Green Ventures RENOWATE, dekarbo sowie termios kumulativ berücksichtigt. Diese Gesellschaften werden gemäß IAS 28 als assoziierte Unternehmen (at equity) in den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE einbezogen. Falls eine dieser Gesellschaften in dem relevanten Zeitraum ganz oder teilweise verkauft werden sollte, wird das Verkaufsergebnis hieraus, definiert als Verkaufspreis abzüglich Beteiligungsbuchwert im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE zum Zeitpunkt des Verkaufs und abzüglich von Nebenkosten (z.B. Notarkosten etc.), zu den Beteiligungserträgen hinzugerechnet. Sollte in dem Verkaufspreis das anteilige Ergebnis des Vorjahres mit erworben werden, welches bereits im Beteiligungsertrag des Vorjahres erfasst worden ist, ist das anteilige Verkaufsergebnis um diesen Beteiligungsertrag zu korrigieren. Sofern sich die Notwendigkeit ergibt, dass eine der Gesellschaften während der Performance-Periode vollkonsolidiert werden muss, wird das anteilige Ergebnis aus der unkonsolidierten Gesellschaft hinzugerechnet, so dass die Gesellschaft weiterhin in die Berechnung einfließt, als wäre die Gesellschaft weiterhin eine At-equity-Gesellschaft.

Für das ESG-Ziel des LTI mit der Performance Periode 2025 bis 2028 hat der Aufsichtsrat folgende Minimal-, Ziel- und Maximalwerte festgelegt:

Environmental	
Ziel	Beteiligungserträge und Verkaufsergebnisse der Green Ventures im Zeitraum von 2025 bis 2028
Zielwerte	0 % Minimalwert: 10.000.000 Euro
	100 % Zielwert: 20.000.000 Euro
	200 % Maximalwert: 30.000.000 Euro

Bei kumulativen Beteiligungserträgen und/oder Verkaufsergebnissen der Green Ventures im Zeitraum 2025 bis 2028 von 20 Mio. Euro wird eine Zielerreichung von 100 % erzielt. Beträgt der kumulative Ertrag kleiner oder gleich 10 Mio. Euro, liegt eine Zielerreichung von 0 % vor. Bei kumulativen Beteiligungserträgen und/oder Verkaufsergebnissen von größer oder gleich 30 Mio. Euro wird der maximale Zielerreichungsgrad von 200 % erzielt. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Minimal-, Ziel- und Maximalwerten (0 %; 100 %; 200 %) werden linear interpoliert.

Zielerreichung des LTI

Der Auszahlungsbetrag des LTI wird auf Grundlage von virtuellen Aktien berechnet. Die Berechnung der Anzahl der virtuellen Aktien erfolgt auf Basis des Zielerreichungsgrads der Leistungskriterien „relativer TSR“ und „ESG-Ziele“.

Anzahl vorläufig zugeteilter virtueller Aktien
x (Zielerreichung relativer TSR x 80 % + Zielerreichung ESG-Ziele x 20 %)
= Finale Anzahl virtueller Aktien

Der Auszahlungsbetrag des LTI errechnet sich aus der finalen Anzahl virtueller Aktien multipliziert mit dem arithmetischen Mittel der Schlusskurse der Aktie der LEG Immobilien SE im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem an die Stelle des XETRA-Systems tretenden Nachfolgesystem) über die letzten 30 Börsenhandelstage vor dem Ende der Performance-Periode sowie aus den während der Performance-Periode pro Aktie der LEG Immobilien SE gezahlten Brutto-Dividenden („Dividendenäquivalent“).

Finale Anzahl virtueller Aktien
x (arithmetisches Mittel des Aktienkurses + Dividendenäquivalent)
= Auszahlungsbetrag in Euro

Möglicher Gesamtbetrag des LTI 2025

Der nach Ablauf der Performance-Periode 2025 bis 2028 ermittelte Auszahlungsbetrag des LTI 2025 ist für Lars von Lackum auf 2.500.000,00 Euro, für Dr. Kathrin Köhling auf 1.543.750,00 Euro (zeitanteilig berechnet aufgrund des geänderten Vorstandsanstellungsvertrages ab dem 1. April 2025) und für Dr. Volker Wiegel auf 1.625.000,00 Euro begrenzt.

in Euro	LTI 2025	LTI 2025
	(Zielerreichung 100 %)	(max. Zielerreichung 250 %)
Lars von Lackum	1.000.000	2.500.000
Dr. Kathrin Köhling ¹	617.500	1.543.750
Dr. Volker Wiegel	650.000	1.625.000

¹ Beim Gesamtbetrag des STI 2025 von Dr. Kathrin Köhling ist zu berücksichtigen, dass die Anhebung der LTI-Vergütung von Dr. Kathrin Köhling für den LTI 2025 lediglich anteilig für den Zeitraum ab Verlängerung ihres Vorstandsanstellungsvertrages ab 1. April 2025 einschlägig ist.

Ergibt sich ein Auszahlungsbetrag des LTI 2025, so wird dieser Auszahlungsbetrag spätestens 30 Tage nach Billigung des Konzernabschlusses der LEG Immobilien SE für das letzte Jahr der Performance-Periode abgerechnet und an das Vorstandsmitglied ausgezahlt. Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, 25 % des

Auszahlungsbetrags in von der LEG Immobilien SE ausgegebene Aktien zu investieren und für die Dauer der Vorstandstätigkeit zu halten.

LTI-Planbedingungen für den im Geschäftsjahr 2022 ausgelobten LTI 2022

Der LTI 2022 ist als virtueller Performance Cash Plan bezogen auf eine vierjährige Performance-Periode ausgestaltet. Für die Ermittlung des LTI 2022 sind folgende finanzielle und nichtfinanzielle Leistungskriterien maßgeblich:

Leistungskriterien	Gewichtung
Entwicklung des relativen Total Shareholder Return (TSR) im Vergleich zum relevanten Index EPRA NAREIT Germany	80 %
Nichtfinanzielle Ziele (ESG)	20 %

Der Auszahlungsbetrag des LTI 2022 ist auf 250 % des Zielbetrags begrenzt.

Zielbeträge LTI 2022 bei 100 % Zielerreichung

in Euro	Lars von Lackum CEO	Dr. Volker Wiegel COO	Susanne Schröter-Crossan CFO
Entwicklung des relativen Total Shareholder Return (TSR) im Vergleich zum relevanten Index EPRA NAREIT Germany	800.000	520.000	520.000
Nichtfinanzielle Ziele (ESG)	200.000	130.000	130.000
Zielbeträge LTI 2022	1.000.000	650.000	650.000

Das im LTI 2022 verwendete finanzielle Leistungskriterium ist mit einer Gewichtung von 80 % der TSR im Vergleich zu einem relevanten Immobilien-Index. Der Aufsichtsrat hat beschlossen, insofern den EPRA NAREIT Germany (EPRA Germany) Index als Vergleichsindex heranzuziehen. Der EPRA Germany Index besteht aus den wichtigsten nationalen börsennotierten Wettbewerbern der LEG Immobilien SE und stellt dementsprechend eine relevante Vergleichsgruppe dar.

Den Vorstandsmitgliedern wurde im Geschäftsjahr 2022 die jeweils folgende Anzahl an virtuellen Aktien zugeteilt:

in Stück	Lars von Lackum CEO	Dr. Volker Wiegel COO	Susanne Schröter-Crossan CFO
Zugeteilte virtuelle Aktien im LTI 2022	8.150	5.297	5.297

Die Berechnung der Zuteilung der virtuellen Aktien erfolgte zum Fair Value zum Stichtag 31.12.2021. Der Fair Value wird unter Verwendung anerkannter finanzmathematischer Bewertungsmodelle entsprechend den Anforderungen von IFRS 2 ermittelt. Die Berechnung erfolgte durch die Aon Solutions Germany GmbH und wurde durch diese gutachterlich bestätigt.

Für die Ermittlung des LTI 2022 ist als finanzielles Leistungskriterium die Entwicklung des relativen Total Shareholder Return (TSR) im Vergleich zum relevanten Immobilien Index (EPRA NAREIT Germany) und als nichtfinanzielles Leistungskriterium ESG-Ziele maßgeblich.

Im Geschäftsjahr 2025 gewährter LTI 2022

Zielerreichung Entwicklung des Leistungskriteriums „Entwicklung des relativen Total Shareholder Return (TSR) im Vergleich zum relevanten Index EPRA NAREIT Germany“ in der Performance-Periode 2022 bis 2025

Der Aufsichtsrat hat für den LTI 2022 für das Leistungskriterium „Entwicklung des relativen Total Shareholder Return (TSR) im Vergleich zum relevanten Index EPRA NAREIT Germany“ folgende Zielwerte festgelegt:

Leistungskriterium	Bandbreiten
Entwicklung des relativen Total Shareholder Return (TSR) im Vergleich zum relevanten Index EPRA NAREIT Germany	0 % Minimalwert: ≤ -20 % 100 % Zielwert: 0,0 % 200 % Maximalwert: ≥ 20 %

Für das Leistungskriterium „Entwicklung des relativen Total Shareholder Return (TSR) im Vergleich zum relevanten Index EPRA NAREIT Germany“ ergibt sich eine Performance von 8,23 %. Dies bedeutet einen Zielerreichungsgrad von 141,14 %, der zu 80 % in die Gesamtzielerreichung einfließt.

Zielerreichung ESG in der Performance-Periode 2022 bis 2025

Der Aufsichtsrat hat für den LTI 2022 nachstehende ESG-Ziele festgelegt:

Environmental	Social
Ziel: Minderung des klimabereinigten CO ₂ -Ausstoßes in kg/qm um 10% im Bestand gemäß Geschäftsbericht zum 31.12.2021 verglichen mit dem Bestand gemäß Geschäftsbericht zum 31.12.2025 des LEG-Konzerns	Ziel: Erreichung eines Customer Satisfaction Index in Höhe von 70 %
Zielwerte ¹ : 0 % Minimalwert: ≤ -6 % 100 % Zielwert: -10 % 200 % Maximalwert: ≥ -14 %	Zielwerte ¹ : 0 % Minimalwert: ≤ 60 % 100 % Zielwert: 70 % 200 % Maximalwert: ≥ 80 %

¹ Zielerreichung zwischen den festgelegten Zielerreichungspunkten werden linear interpoliert.
Alle Teilziele (Environmental und Social) werden jeweils gleich gewichtet.

Folgende Zielwerte wurden erreicht:

Kriterien Nichtfinanziell (ESG)	Ziel	Zielerreichung
Environmental	Minderung des klimabereinigten CO ₂ -Ausstoßes in kg / qm um 10% im Bestand gemäß Geschäftsbericht zum 31.12.2021 verglichen mit dem Bestand gemäß Geschäftsbericht zum 31.12.2025 des LEG Konzerns	200,0 % (CO ₂ -Reduktion ggü. Basisjahr 2021: 14,9 %)
Social	Erreichung eines Customer Satisfaction Index in Höhe von 70%	170,0 % (CSI: 77,0 %)

Der Zielerreichungsgrad der ESG-Ziele beträgt zusammen und gewichtet **185,00 %** und fließt zu 20 % in die Gesamtzielerreichung ein.

Der gewichtete Zielerreichungsgrad des LTI 2022 über alle Ziele beträgt insgesamt **149,91 %**.

Auf dieser Basis wurden die Auszahlungsbeträge ermittelt.

	Lars von Lackum CEO	Dr. Volker Wiegel COO	Susanne Schröter- Crossan CFO
Anzahl zugeteilter virtueller Aktien	8.150 Aktien	5.297 Aktien	5.297 Aktien
Zielerreichungsgrad	149,91 %	149,91 %	149,91 %
Finale Anzahl virtueller Aktien	12.218	7.941	7.941
Auszahlungsbetrag	881.407 Euro	572.864 Euro	572.864 Euro

Der Auszahlungsbetrag des LTI 2022, der am Ende der Performance-Periode 2022 bis 2025 ermittelt wird, ist auf maximal 250 % des vertraglich vereinbarten Zielbetrags begrenzt.

Das Vorstandsmitglied ist verpflichtet, 25 % des Auszahlungsbetrags aus dem LTI 2022 in von der Gesellschaft ausgegebene Aktien zu investieren und für die Dauer seiner Amtszeit zu halten.

Die Aktienerwerbsverpflichtung aus dem LTI 2022 findet für Frau Susanne Schröter-Crossan vereinbarungsgemäß keine Anwendung.

Die Berechnung erfolgte durch A.ON Hewitt in Form eines versicherungsmathematischen Gutachtens:

- Anzahl vorläufig zugeteilter virtueller Aktien zu Beginn der Performanceperiode
- Entwicklung des relativen Total Shareholder Return (TSR) im Vergleich zum relevanten Index EPRA NAREIT Germany
- Auszahlungsbetrag des LTI unter Einbezug der Zielerreichung des ESG-Ziels.

Dr. Kathrin Köhling hat keinen Anspruch auf Zahlung eines LTI 2022, da sie erst zum 1. April 2023 zum Vorstandsmitglied bestellt wurde.

Entwicklung der Rückstellung für laufende LTI-Programme

Für die laufenden LTI-Programme 2022 bis 2026 wurden auf Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten von A.On Hewitt die erforderlichen Rückstellungen gebildet bzw. aufgelöst und im Personalaufwand in Höhe von -900.000 Euro erfasst. Die Inanspruchnahme der Rückstellungen betrifft den im Geschäftsjahr 2025 ausgezahlten LTI 2021. Die Rückstellung hinsichtlich der LTI-Programme betrug zum 31. Dezember 2025 rund 8.600.000 Euro (31. Dezember 2024: rund 11.300.000 Euro).

Entwicklung der Rückstellung

in Euro	Rückstellung 31.12.2024	Rückstellungs- zuführung (+) / - auflösung (-) in 2025	Rückstellungs- inanspruch- nahme in 2025	Rückstellung 31.12.2025
Lars von Lackum	4.907.971,85	-379.764,86	706.320,00	3.821.886,99
Dr. Kathrin Köhling	1.241.873,88	71.373,30	0,00	1.313.247,18
Dr. Volker Wiegel	3.254.994,75	-291.898,16	523.854,00	2.439.242,59
Susanne Schröter-Crossan	1.845.309,87	-340.860,19	523.854,00	980.595,68
Gesamt	11.250.150,35	-941.149,91	1.754.028,00	8.554.972,44

Malus- und Clawback-Regelungen für die variablen Vergütungsbestandteile

Der Aufsichtsrat ist berechtigt, bei Vorliegen der nachfolgend genannten Voraussetzungen variable Vergütungsbestandteile einzubehalten (Malus) oder zurückzufordern (Clawback). Begeht ein Vorstandsmitglied mindestens grob fahrlässig einen schwerwiegenden Verstoß gegen gesetzliche oder dienstvertragliche Pflichten oder gegen unternehmensinterne Verhaltensrichtlinien (Compliance-Verstoß), hat der Aufsichtsrat das Recht, noch nicht ausbezahlte variable Vergütungsbestandteile nach pflichtgemäßem Ermessen teilweise oder vollständig herabzusetzen und damit einzubehalten. Zudem kann der Aufsichtsrat den Bruttobetrag bereits ausbezahlter variabler Vergütungsbestandteile nach pflichtgemäßem Ermessen teilweise oder vollständig zurückfordern.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat die Möglichkeit, bereits ausbezahlte variable Vergütungsbestandteile ganz oder teilweise zurückzufordern, wenn sich nach der Auszahlung herausstellt, dass der der Berechnung des Auszahlungsbetrages zugrunde liegende, vom Abschlussprüfer geprüfte und vom Aufsichtsrat gebilligte Konzernabschluss fehlerhaft war und unter Zugrundelegung eines korrigierten Konzernabschlusses ein geringerer oder kein Auszahlungsbetrag des variablen Vergütungsbestandteils geschuldet worden wäre. Auf ein Verschulden des Vorstandsmitglieds kommt es in diesem Fall nicht an.

Eine Rückforderung aufgrund der Clawback-Regelung ist ausgeschlossen, wenn der Auszahlungszeitpunkt bereits mehr als zwei Jahre zurückliegt. Gesetzliche Rückforderungsmöglichkeiten, wie z.B. die Geltendmachung von Schadensersatz, bleiben hiervon unberührt bestehen.

Im Geschäftsjahr 2025 lag kein Malus- oder Clawback-Tatbestand vor.

Aktienhalteverpflichtung (Verpflichtung nach Share Ownership Guidelines „SOG“)

Unabhängig von der Verpflichtung zum Aktienwerb nach den Regelungen des LTI ab dem Jahr 2022 ist jedes Vorstandsmitglied seit dem 1. Januar 2021 verpflichtet, innerhalb einer vierjährigen Aufbauphase Aktien der LEG Immobilien SE in Höhe vom 100 % einer Brutto-Jahresgrundvergütung zu erwerben und über die gesamte Laufzeit seines Vorstandsanstellungsvertrages zu halten. Während der Aufbauphase ist jedes Vorstandsmitglied verpflichtet, in jedem der vier Aufbaujahre Aktien der LEG Immobilien SE in Höhe von 25 % der jeweils geltenden Brutto-Jahresgrundvergütung zu erwerben. Die Anzahl der im jeweiligen Aufbaujahr zu erwerbenden Aktien der LEG Immobilien SE wird ermittelt, indem am Beginn eines jeden Aufbaujahres die gültige Brutto-Jahresvergütung durch den kaufmännisch auf volle Stücke gerundeten Wert dividiert wird, der sich aus der Ermittlung des arithmetischen Mittels der Schlusskurse der LEG Immobilien SE-Aktie im Xetra-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse über die letzten 30 Börsenhandelstage vor dem ersten Tag des jeweiligen Aufbaujahres ergibt. Bereits gehaltene Aktien eines Vorstandsmitglieds werden dabei angerechnet.

Erfüllung der SOG

Für die Geschäftsjahre ab 2021 haben die Vorstandsmitglieder Lars von Lackum und Dr. Volker Wiegel das SOG-Ziel zum 31. Dezember 2024 erreicht.

Für Dr. Kathrin Köhling startete die Aktienerwerbs- und -halteverpflichtung ab Beginn ihres Vorstandsanstellungsvertrages am 1. April 2023. Die vierjährige Aufbauphase für Dr. Kathrin Köhling begann daher am 1. April 2023 und endet am 31. März 2027.

	Anzahl der zu haltenden LEG Immobilien SE-Aktien zum 31.12.2025 ¹	Anzahl der gehaltenen LEG Immobilien SE- Aktien zum 31.12.2025
Lars von Lackum	14.078	18.000
Dr. Kathrin Köhling	3.204	7.000
Dr. Volker Wiegel	6.427	11.034

¹ Bei Dr. Kathrin Köhling „Anzahl der zu haltenden LEG Immobilien SE-Aktien zum 31.03.2026“ in Höhe von 5.327 Aktien.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der Aktien der LEG Immobilien SE, die von Dr. Kathrin Köhling zur Erfüllung der SOG zum 31. Dezember 2025 gehalten wurden.

	Ist-Aktienzahl zum 31.12.2024	Erforderlich Prozentsatz Grundvergütung	Brutto- Jahresgrundvergütung in Tsd. Euro	Nachgewiesen 25 % der Brutto- Jahresgrundvergütung in Tsd. Euro
2024				
Dr. Kathrin Köhling ¹	4.300	100 %	605	151

¹ Auf Grundlage des durchschnittlichen Xetra-Schlusskurses der letzten 30 Börsenhandelstage zum 31. März 2025 in Höhe von 71,26 Euro.

	Anzahl zu erwerbender Aktien in 2025/2026	Betrag in Tsd. Euro	Nachweislich erworbene Aktienzahl in 2025	Ist-Aktienzahl zum 31.12.2025
Dr. Kathrin Köhling ¹	2.123 ²	192	2.700	7.000

¹ Auf Grundlage des durchschnittlichen Xetra-Schlusskurses der letzten 30 Börsenhandelstage zum 31. März 2025 in Höhe von 71,26 Euro.

² Die Anzahl zu erwerbender Aktien vom 1. April 2025 bis 31. März 2026.

Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder

Die den Vorstandsmitgliedern für die Geschäftsjahre 2025 und 2024 im Sinn von § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG gewährte Vergütung wird in der folgenden Tabelle gezeigt. Die Tabelle weist die Vergütungsbestandteile für die im jeweiligen Berichtsjahr erbrachten Leistungen der Vorstandsmitglieder aus, beziehungsweise für Vergütungen, deren Bemessungszeitraum im Berichtsjahr endete („gewährte Vergütung“). Ansprüche von Vorstandsmitgliedern auf rechtlich fällige, ihnen aber noch nicht zugeflossene Vergütungen („geschuldete Vergütung“) bestehen nicht.

Gewährte Zuwendungen

	Lars von Lackum CEO				Dr. Kathrin Köhling CFO			
	2025		2024		2025		2024	
	Tsd. Euro	in %	Tsd. Euro	in %	Tsd. Euro	in %	Tsd. Euro	in %
Festvergütung	1.045	36	1.045	37	574	50	480	46
Nebenleistungen	19	1	18	1	18	2	17	2
Summe fixe Vergütungsbestandteile	1.064	37	1.063	38	592	52	497	48
Summe einjährige variable Vergütung (STI)	927	32	1.089	37	555	48	550	52
Einjährige variable Vergütung (STI 2024)	-	-	1.089	37	-	-	550	52
Einjährige variable Vergütung (STI 2025)	927	32	-	-	555	48	-	-
Summe mehrjährige variable Vergütung (LTI)	881	31	706	25	-	-	-	-
LTI 2021	-	-	706	25	-	-	-	-
LTI 2022	881	31	-	-	-	-	-	-
Summe variable Vergütungsbestandteile	1.808	63	1.795	62	555	48	550	52
Summe gewährte und geschuldete Vergütung gem. § 162 Abs. 1 S.1 AktG	2.872	100	2.858	100	1.147	100	1.047	100
Versorgungsaufwand	109	-	108	-	59	-	58	-
Gesamtvergütung	2.981	-	2.966	-	1.206	-	1.105	-

Gewährte Zuwendungen

	Dr. Volker Wiegel COO				Susanne Schröter-Crossan ¹ ehemals CFO			
	2025		2024		2025		2024	
	Tsd. Euro	in %	Tsd. Euro	in %	Tsd. Euro	in %	Tsd. Euro	in %
Festvergütung	605	34	605	33	-	-	-	-
Nebenleistungen	40	2	38	2	-	-	-	-
Summe fixe Vergütungsbestandteile	645	36	643	35	-	-	-	-
Summe einjährige variable Vergütung (STI)	584	32	686	37	-	-	-	-
Einjährige variable Vergütung (STI 2023)	-	-	686	37	-	-	-	-
Einjährige variable Vergütung (STI 2024)	584	32	-	-	-	-	-	-
Summe mehrjährige variable Vergütung (LTI)	573	32	524	28	573	100	524	100
LTI 2021	-	-	524	28	-	-	524	100
LTI 2022	573	32	-	-	573	100	-	-
Summe variable Vergütungsbestandteile	1.157	64	1.210	65	573	100	524	100
Summe gewährte und geschuldete Vergütung gem. § 162 Abs. 1 S.1 AktG	1.802	100	1.853	100	573	100	524	100
Versorgungsaufwand	59	-	58	-	-	-	-	-
Gesamtvergütung	1.861	-	1.911	-	573	-	524	-

¹ Ende des Vorstandsanstellungsvertrag zum 30. Juni 2023

Die im Geschäftsjahr 2025 verdienten fixen Vergütungsbestandteile, der STI 2025 sowie der LTI 2022 fallen unabhängig vom Zeitpunkt ihrer tatsächlichen Auszahlung unter die „gewährte Vergütung“ für das Geschäftsjahr 2025, da die jeweils zugrunde liegende Leistung bis zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2025 erbracht wurde.

Neben der Höhe der Vergütung ist gemäß § 162 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG der relative Anteil aller festen und variablen Vergütungsbestandteile an der Gesamtvergütung anzugeben. Die angegebenen relativen Anteile beziehen sich auf die in den Geschäftsjahren 2024 und 2025 gewährten Vergütungsbestandteile gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG. Die im Vergütungssystem angegebenen Werte der relativen Anteile beziehen sich allein auf die Zielvergütung. Die tatsächlichen relativen Anteile können daher abhängig von den variablen Vergütungsbestandteilen erheblich von den im Vergütungssystem angegebenen Werten der relativen Anteile abweichen. Für eine transparente Berichterstattung wird der Versorgungsaufwand für die betriebliche Altersversorgung gesondert angegeben.

Den Vorstandsmitgliedern wurden von Dritten keine Leistungen gemäß § 162 Abs. 2 Nr. 1 AktG gewährt oder geschuldet.

Maximalvergütung des Vorstands im Geschäftsjahr 2025

Die Maximalvergütung für das Geschäftsjahr 2025 – einschließlich Grundvergütung, variabler Vergütungsbestandteile, betrieblicher Altersversorgung und Nebenleistungen – beträgt bei Lars von Lackum 4.800.000 Euro, bei Dr. Kathrin Köhling 4.150.000 Euro und bei Dr. Volker Wiegel 3.100.000 Euro. Sollte die Maximalvergütung für ein Geschäftsjahr überschritten werden, wird der Auszahlungsbetrag des LTI des entsprechenden Geschäftsjahres gekürzt. Über die Einhaltung der Maximalvergütung für das Geschäftsjahr 2025 wird nach Gewährung sämtlicher Vergütungsbestandteile für dieses Geschäftsjahr berichtet. Die Maximalvergütung der Vorstandsmitglieder wurde mit den Vorstandsvergütungen im MDAX und der Peergroup innerhalb der Immobilienbranche verglichen. Sie lag im Vergleich zum MDAX und zur Peergroup innerhalb der marktüblichen Bandbreite.

Vergütung früherer Vorstandsmitglieder

Im Geschäftsjahr 2025 bestanden gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern mit Ausnahme von Susanne Schröter-Crossan keine Vergütungsverpflichtungen gemäß § 162 Abs. 1 AktG. Susanne Schröter-Crossan hat noch, wie beschrieben, Ansprüche aus den laufenden LTIs der Jahre 2022 und zeitanteilig 2023.

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

Wird die Bestellung zum Mitglied des Vorstands der LEG Immobilien SE widerrufen, kann der Vorstandsanstellungsvertrag von beiden Parteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Die Kündigungsfrist verlängert sich, soweit gemäß § 622 Abs. 2 BGB eine etwaige längere Kündigungsfrist vorgesehen ist. Eine etwaige außerordentliche Kündigungsmöglichkeit gemäß § 626 BGB bleibt hiervon unberührt.

Abfindungen

Die Vorstandsanstellungsverträge sehen keine Ansprüche der Vorstandsmitglieder auf Zahlung einer Abfindung im Fall der vorzeitigen Beendigung ihrer Bestellung vor, jedoch die Möglichkeit, dass der Aufsichtsrat eine solche Zahlung vereinbart.

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit dürfen Zahlungen an das Vorstandsmitglied einschließlich Nebenleistungen nicht den Wert von zwei Jahresvergütungen („Abfindungs-Cap“) und nicht den Wert der Vergütung für die Restlaufzeit dieses Vertrages überschreiten. Für die Berechnung des Abfindungs-Cap ist auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahrs und gegebenenfalls auch auf die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abzustellen.

Im Falle der vorzeitigen Beendigung eines Vorstandsanstellungsvertrages aus einem von dem Vorstandsmitglied zu vertretenden wichtigen Grund besteht kein Anspruch des Vorstandsmitglieds auf Zahlungen.

Change of Control

Im Falle eines Unternehmenskontrollwechsels haben die Vorstandsmitglieder das Recht, innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten ab dem Kontrollwechsel mit einer Frist von weiteren drei Monaten zum Monatsende ihr Amt als Mitglied des Vorstands aus wichtigem Grund niederzulegen und den Vorstandsanstellungsvertrag zu kündigen (Sonderkündigungsrecht). Das Sonderkündigungsrecht ist ausgeschlossen, wenn sich die Stellung des Vorstandsmitglieds durch den Kontrollwechsel nicht wesentlich ändert. Eine solche wesentliche Änderung ist insbesondere dann anzunehmen, wenn zu erwarten ist, dass sich die Strategie der Gesellschaft oder der Tätigkeitsbereich des Vorstandsmitglieds infolge des Kontrollwechsels wesentlich ändert oder die Gesellschaft als beherrschtes Unternehmen einen Beherrschungs- oder Ergebnisabführungsvertrag eingeht.

Die im Falle einer Ausübung des Sonderkündigungsrechts geltenden Abfindungsregelungen sehen vor, dass die Zahlung im Zusammenhang mit der Beendigung der Vorstandstätigkeit aufgrund eines Kontrollwechsels maximal zwei Jahresvergütungen, bezogen auf die entsprechende Gesamtvergütung des Vorjahres, beträgt, beschränkt auf den Wert der Vergütung für die Restlaufzeit des Vorstandsanstellungsvertrags.

Sterbegeld

Verstirbt das Vorstandsmitglied während der Dauer des Vertrags, so wird die Vergütung einschließlich STI und LTI bis zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrags in Folge des Todes abgerechnet und entsprechend der Regelung des Vorstandsanstellungsvertrags an die Erben ausgezahlt.

Darüber hinaus haben Witwe*r und Kinder, soweit diese noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben, als Gesamtgläubiger Anspruch auf die unverminderte Fortzahlung der Bezüge für den Rest des Sterbemonats und die drei darauffolgenden Monate, längstens jedoch bis zum ohne den Tod des Vorstandsmitgliedes eingetretenen Ende der Laufzeit des Vorstandsanstellungsvertrags.

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

Vergütungssystem Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht nach § 9.1 der Satzung der LEG Immobilien SE aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden.

Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsrats Tätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss des Aufsichtsrats nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechend zeitanteilige Vergütung.

Der Aufsichtsrat hat insgesamt fünf Ausschüsse gebildet, von denen vier gleichrangig vergütet werden. Im Mai 2024 hat die Hauptversammlung nachstehendes System zur Aufsichtsratsvergütung beschlossen. Dieses System trägt insbesondere der immer wichtiger und intensiver werdenden Zuarbeit der Ausschüsse und der vergütungspolitischen Positionierung des Aufsichtsrats Rechnung.

Regelungen der Aufsichtsratsvergütung

Feste Vergütung	Die feste Vergütung eines ordentlichen Aufsichtsratsmitglieds beträgt 90.000 Euro
Differenzierung	Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält das 2,5-Fache der festen Vergütung eines ordentlichen Aufsichtsratsmitglieds und der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende das 1,25-fache der festen Vergütung eines ordentlichen Aufsichtsratsmitglieds.
Ausschussvergütung	Die Mitglieder eines Ausschusses des Aufsichtsrats erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 30.000 Euro; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergütung gezahlt.

Die funktionsbezogene Differenzierung der Vergütung des Vorsitzenden im Vergleich zur Vergütung des stellvertretenden Vorsitzenden sowie im Vergleich zur Vergütung der ordentlichen Aufsichtsratsmitglieder spiegelt die größere Verantwortung sowie die größere Aufgabenvielfalt und den damit verbundenen höheren zeitlichen Aufwand des Aufsichtsratsvorsitzenden wider und steht im Einklang mit Grundsatz 25 sowie mit der Empfehlung G.17 des DCGK. Die Differenzierung ist marktüblich. Als Vergleichsgruppe zur Überprüfung der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wurden Unternehmen des MDAX herangezogen.

Zudem werden den Aufsichtsratsmitgliedern entstandene angemessene Auslagen und Reisekosten erstattet. Die Umsatzsteuer auf angemessene Auslagen und Reisekosten wird von der LEG Immobilien SE erstattet, soweit die Aufsichtsratsmitglieder berechtigt sind, die Umsatzsteuer der LEG Immobilien SE gesondert in Rechnung zu stellen, und sie dieses Recht ausüben.

Die LEG Immobilien SE hat für die Aufsichtsratsmitglieder eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) mit einer angemessenen Versicherungssumme ohne Selbstbehalt abgeschlossen.

Sitzungsgelder werden nicht gezahlt.

Aufsichtsratsvergütung im Einzelnen

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden für die Geschäftsjahre 2025 und 2024 folgende Vergütungen gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG gewährt:

Aufsichtsratsvergütung 2025

Name	Vorname	Festvergütung		Vergütung für Ausschusstätigkeit		AR-Vergütung gesamt 2025	AR-Vergütung gesamt 2024	2025 ggü. 2024
		in Euro	in %	in Euro	in %	in Euro	in Euro	in %
Zimmer ¹	Michael	225.000,00	71,43	90.000,00	28,57	315.000,00	309.083,33	1,91
Dr. Nolting ²	Claus	112.500,00	48,39	120.000,00	51,61	232.500,00	224.611,11	3,51
Beumer ³	Christoph	90.000,00	60,00	60.000,00	40,00	150.000,00	72.666,67	106,42
Dr. Eichelberg	Sylvia	90.000,00	75,00	30.000,00	25,00	120.000,00	118.027,78	1,67
Dr. Scharpe ⁴	Jochen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.361,11	-100,00
Dr. Suder ⁵	Katrin	90.000,00	60,00	60.000,00	40,00	150.000,00	146.055,55	2,70
Wiesmann ⁶	Martin	90.000,00	42,86	120.000,00	57,14	210.000,00	230.138,89	-8,75
Summe		697.500,00	59,24	480.000,00	40,76	1.177.500,00	1.145.944,44	2,75

¹ Vorsitzender des Aufsichtsrats, des Präsidiums und des Nominierungsausschusses

² Stellvert. Vorsitzender des Aufsichtsrats, des Präsidiums, des Nominierungsausschusses, Vorsitzender Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss

³ Bestellt ab Beendigung der HV 23.05.2024

⁴ Niederlegung zur Beendigung der HV 23.05.2024

⁵ Vorsitzende des Technologie- und Digitalisierungsausschusses

⁶ Vorsitzender des Vergütungsausschusses

Anzahl der gehaltenen Aktien der LEG Immobilien SE zum 31.12.2025

Aufsichtsratsmitglied	Anzahl der gehaltenen Aktien der LEG Immobilien SE zum 31.12.2025
Michael Zimmer	4.100
Martin Wiesmann	1.400
Dr. Katrin Suder	500

Die Aufsichtsratsmitglieder sind nicht verpflichtet, Aktien der LEG Immobilien SE zu kaufen und zu halten.

Michael Zimmer hat darüber hinaus Anleihen aus der LEG-Anleihe 2025/2035 in Höhe von 500.000 Euro nominal sowie Anleihen aus der Wandelschuldverschreibung 2024/2030 in Höhe von 1.000.000 Euro nominal erworben.

Vergleichende Darstellung der Ertragsentwicklung und der jährlichen Veränderung der Vergütung gemäß § 162 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 AktG

Gemäß § 162 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 AktG sind die Ertragsentwicklung der LEG Immobilien SE, die jährliche Veränderung der Vergütung der Vorstands- und der Aufsichtsratsmitglieder sowie die jährliche Veränderung der durchschnittlichen Vergütung der Arbeitnehmer auf Vollzeitäquivalenzbasis über die letzten fünf Geschäftsjahre darzustellen (sog. „Vertikalvergleich“).

Die Ertragsentwicklung wird abgebildet anhand der Steuerungskennzahlen des Konzerns, des AFFO, des AFFO je Aktie, des FFO I, des FFO I je Aktie sowie des Gesamtperiodenergebnisses. Zusätzlich wird gemäß § 275 Abs. 3 Nr. 16 HGB das Jahresergebnis dargestellt.

Die durchschnittliche Vergütung der Arbeitnehmer umfasst den Personalaufwand für Löhne und Gehälter inklusive der Lohnsteuer, für Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung, für Nebenleistungen sowie für kurzfristige variable Vergütungsbestandteile aller Gesellschaften des LEG-Konzerns. Die Ermittlung der durchschnittlichen Zahl der Arbeitnehmer erfolgte nach § 267 Abs. 5 HGB.

Vergleichende Darstellung der Ertragsentwicklung und der jährlichen Veränderung der Vergütung

Ertragsentwicklung	2025	2024	Veränderung in %	2023	Veränderung in %
AFFO (Konzern) in Mio. Euro	220,5	200,4	10,0	181,2	10,6
AFFO je Aktie (Konzern) in Euro	2,94	2,70	8,9	2,44	10,7
Jahresergebnis LEG Immobilien SE (Einzelgesellschaft) in Mio. Euro	30,3	4,1	639,0	18,3	-77,6
Gesamtperiodenergebnis LEG Immobilien SE (Konzern) in Mio. Euro	1.465,4	62,6	2.240,9	-1.593,3	-103,9
Durchschnittliche Vergütung Arbeitnehmer in Tsd. Euro	82	80	2,5	77	3,9
Vorstandsvergütung in Tsd. Euro					
Lars von Lackum	2.872	2.858	0,5	2.108	35,6
Dr. Kathrin Köhling	1.147	1.047	9,5	632	65,7
Dr. Volker Wiegel	1.802	1.853	-2,8	1.308	41,7
Susanne Schröter-Crossan ¹	573	524	9,4	549	-4,6
Aufsichtsratsvergütung in Tsd. Euro					
Christoph Beumer	150	73	105,5	-	-
Dr. Sylvia Eichelberg	120	118	1,7	115	2,6
Dr. Claus Nolting	233	225	3,6	188	19,7
Dr. Katrin Suder	150	146	2,7	140	4,3
Martin Wiesmann	210	230	-8,7	165	39,4
Michael Zimmer	315	309	1,9	275	12,4

¹ Ende des Vorstandsanstellungsvertrag zum 30. Juni 2023

Vergleichende Darstellung der Ertragsentwicklung und der jährlichen Veränderung der Vergütung

Ertragsentwicklung	2022	Veränderung in %	2021	Veränderung in %
AFFO (Konzern) in Mio. Euro	108,8	66,5	92,2	18,0
AFFO je Aktie (Konzern) in Euro	1,48	64,9	1,27	16,5
Jahresergebnis LEG Immobilien SE (Einzelgesellschaft) in Mio. Euro	-307,6	-105,9	-33,4	821,0
Gesamtperiodenergebnis LEG Immobilien SE (Konzern) in Mio. Euro	315,6	-604,8	1.750,1	-82,0
Durchschnittliche Vergütung Arbeitnehmer in Tsd. Euro	72	6,9	72	-
Vorstandsvergütung in Tsd. Euro				
Lars von Lackum	1.910	10,4	1.874	1,9
Dr. Kathrin Köhling	-	-	-	-
Dr. Volker Wiegel	1.211	8,0	1.259	-3,8
Susanne Schröter-Crossan ¹	1.066	-48,5	1.116	-4,5
Aufsichtsratsvergütung in Tsd. Euro				
Christoph Beumer	-	-	-	-
Dr. Sylvia Eichelberg	100	14,7	47	114,3
Dr. Claus Nolting	162	15,8	116	40,2
Dr. Katrin Suder	86	62,8	-	-
Martin Wiesmann	141	17,2	96	46,2
Michael Zimmer	256	7,5	224	14,2

¹ Ende des Vorstandsanstellungsvertrag zum 30. Juni 2023

Ausblick 2026

Das von der Hauptversammlung am 28. Mai 2025 gebilligte Vergütungssystem gilt unverändert für das Geschäftsjahr 2026. Eine Anpassung ist nicht vorgesehen.

Anpassung Vergütungshöhe

Der Aufsichtsrat sieht die aktuelle Struktur und Zusammensetzung des Vorstands als einen der wesentlichen Erfolgsfaktoren der LEG Immobilien SE. Gemäß den Vorstandsanstellungsverträgen werden die Gehälter der Vorstandsmitglieder alle zwei Jahre durch einen externen Vergütungsberater überprüft, wobei die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft, die Leistung des jeweiligen Vorstandsmitglieds und die Entwicklung der Lebenshaltungskosten berücksichtigt werden. Die aktuelle Überprüfung erfolgte Ende des Geschäftsjahres 2024 bis Anfang des Geschäftsjahres 2025 im Zusammenhang mit der vorzeitigen Verlängerung der Vorstandsanstellungsverträge.

Die Erhöhung der Vergütung des CEO, die im Jahr 2025 durch den Aufsichtsrat beschlossen wurde, orientierte sich an den CEO-Vorstandsvergütungen im MDAX. Die Vergütung liegt zwischen dem Median und dem oberen Quartil des MDAX. Die Vergütungserhöhung der CFO und des COO orientierte sich ebenfalls am MDAX und liegt ebenfalls zwischen Median und oberem Quartil des MDAX. Die erhöhten Vergütungen bezogen auf die Ziel- und Maximalvergütung entsprechen dem üblichen Marktrahmen des MDAX und sind angemessen.

Alle drei Vorstandsmitglieder haben ihre Bereitschaft erklärt, ihre erfolgreiche Arbeit in der derzeitigen Zusammensetzung fortzusetzen. Der Aufsichtsrat hat daher am 10. Januar 2025 die Verlängerung der Bestellung aller drei Vorstandsmitglieder und die entsprechende Verlängerung des jeweiligen Vorstandsanstellungsvertrags beschlossen: Die Bestellung und der Vorstandsanstellungsvertrag von Lars von Lackum wurde vom 1. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2030 verlängert, die Bestellung und der Vorstandsanstellungsvertrag von Dr. Kathrin Köhling vom 1. April 2025 bis zum 31. März 2030 und die Bestellung und der Vorstandsanstellungsvertrag von Dr. Volker Wiegel vom 1. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2028. In diesem Zusammenhang hat der Aufsichtsrat auch beschlossen, die Vergütung der Vorstandsmitglieder jeweils ab dem Beginn der neuen Amtszeit zu erhöhen.

Vergütung Lars von Lackum im Geschäftsjahr 2026

Vergütungshöhe in Euro und Vergütungsstruktur (Zielvergütung)	Lars von Lackum			
	unverändert ab 01.01.2024	ab 01.01.2026	Delta (%)	Verteilung (%)
Grundvergütung	1.045.000	1.150.000	10,0	30,8
Einjährige variable Vergütung (STI)	705.000	800.000	13,5	21,4
Barvergütung	1.750.000	1.950.000	11,4	
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	1.000.000	1.650.000	65,0	44,1
Gesamtdirektvergütung (GDV)	2.750.000	3.600.000	30,9	
+ bAV-Beitrag	109.000	109.000	0,0	2,9
+ Nebenleistungen	30.000	30.000	0,0	0,8
Gesamtvergütung (GV)	2.889.000	3.739.000	29,4	
Faktor GV: VV zu Ø OVM	1,7	2,0		
Maximalvergütung	4.800.000	7.200.000	50,0	

Vergütung Dr. Kathrin Köhling im Geschäftsjahr 2026

Vergütungshöhe in Euro und Vergütungsstruktur (Zielvergütung)	Dr. Kathrin Köhling			
	01.01.2025 - 31.12.2025 ¹	01.01.2026 - 31.12.2026	Delta (%)	Verteilung (%)
Grundvergütung	573.750	605.000	5,2	33,9
Einjährige variable Vergütung (STI)	422.000	444.000	5,2	24,9
Barvergütung	995.750	1.049.000	5,3	
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	617.500	650.000	5,3	36,4
Gesamtdirektvergütung (GDV)	1.613.250	1.699.000	5,3	
+ bAV-Beitrag	59.000	59.000	0,0	3,3
+ Nebenleistungen	27.000	27.000	0,0	1,5
Gesamtvergütung (GV)	1.699.250	1.785.000	5,1	100,0
Faktor GV: VV zu Ø OVM	1,7	2,0		
Maximalvergütung	4.150.000	4.500.000	8,4	

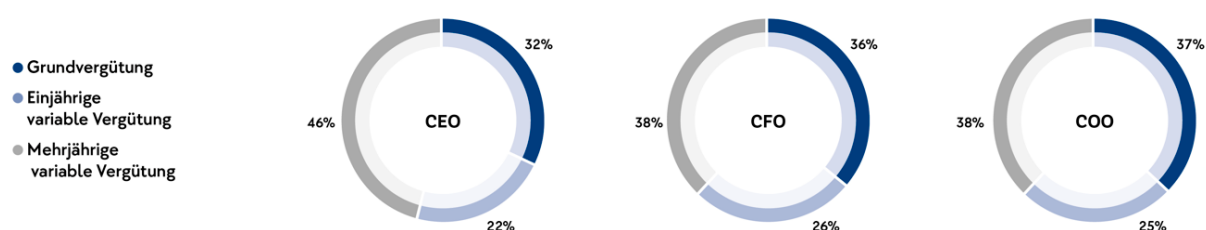
¹ Erhöhung zeitanteilig ab 1. April 2025

Vergütung Dr. Volker Wiegel im Geschäftsjahr 2026

Vergütungshöhe in Euro und Vergütungsstruktur (Zielvergütung)	Dr. Volker Wiegel			
	unverändert ab 01.01.2024	ab 01.01.2026	Delta (%)	Verteilung (%)
Grundvergütung	605.000	700.000	15,7	34,9
Einjährige variable Vergütung (STI)	444.000	480.000	8,1	24,0
Barvergütung	1.049.000	1.180.000	12,5	
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	650.000	725.000	11,5	36,2
Gesamtdirektvergütung (GDV)	1.699.000	1.905.000	12,1	
+ bAV-Beitrag	59.000	59.000	0,0	2,9
+ Nebenleistungen	41.000	41.000	0,0	2,0
Gesamtvergütung (GV)	1.799.000	2.005.000	11,5	
Faktor GV: VV zu Ø OVM	1,7	2,0		
Maximalvergütung	3.100.000	4.500.000	45,2	

Die Anhebung der Zielvergütungen bei den Vorstandsmitgliedern vollzieht sich überproportional im LTI, wodurch die nachhaltige Ausrichtung der Vergütung und deren Kapitalmarktorientierung weiter gestärkt werden.

Struktur Gesamtdirektvergütung 2026



Ab dem Geschäftsjahr 2026 beträgt die Maximalvergütung 7.200.000 EUR für den Vorstandsvorsitzenden bzw. jeweils 4.500.000 EUR für ein ordentliches Vorstandsmitglied.

Zielwerte für die variable Vergütung 2026:

Für das Geschäftsjahr 2026 hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 7. November 2025 nachstehende Minimal-, Ziel- und Maximalwerte für die Leistungskriterien des STI 2026 und des LTI 2026 beschlossen:

Zielwerte für den STI 2026:

Finanzielle Leistungskriterien des STI 2026:

in Mio. Euro	100 % Zielwert	Bandbreiten
AFFO je Aktie¹	3,02 Euro	0 % Minimalwert: ≤ 2,57 Euro 100 % Zielwert: 3,02 Euro 200 % Maximalwert: ≥ 3,62 Euro
Bereinigte EBITDA-Marge	78,2 %	0 % Minimalwert: ≤ 74,7 % 100 % Zielwert: 78,2 % 200 % Maximalwert: ≥ 83,2 %

¹ Bei der Festlegung des Zielwerts AFFO je Aktie wurde ein Investitionsvolumen von >35 Euro je Quadratmeter berücksichtigt. Das Investitionsziel wurde in der Wirtschaftsplanung dokumentiert und zusammen mit der Guidance veröffentlicht

Environmental-Ziel des STI 2026:

	Bandbreiten
Einsparung von 7.600 Tonnen CO₂	0 % Minimalwert: 5.600 Tonnen CO ₂ -Einsparung 100 % Zielwert: 7.600 Tonnen CO ₂ -Einsparung 200 % Maximalwert: 9.600 Tonnen CO ₂ -Einsparung

Für eine Zielerreichung von 100 % im Environmental-Ziel ist eine Einsparung von 7.600 Tonnen Kohlendioxid (CO₂) im Jahr 2026 erforderlich. Angerechnet werden alle CO₂-Reduktionsmaßnahmen aus den drei Maßnahmenclustern der Nachhaltigkeitsstrategie „Emissionseffiziente Wärmeversorgung“, „Energiebedarfsreduktion“ sowie der „Energetischen Sanierung“.

Zielwerte für den LTI 2026

Entwicklung des relativen TSR im Vergleich zum EPRA NAREIT Germany des LTI 2026:

	Zielerreichungsgrad 0 %	Zielerreichungsgrad 100 %	Zielerreichungsgrad 200 %
	2029	2029	2029
Relativer Total Shareholder Return p.a. im Vergleich zum EPRA NAREIT Germany	≤ -20 %	0 %	≥ 20 %

Environmental-Ziel des LTI 2026:

	Environmental
Ziel	Die Reduktion der persistenten relativen CO ₂ e Emissionseinsparungskosten in Euro/Tonne um 20%, welche durch alle Dekarbonisierungsmaßnahmen der LEG Immobilien SE zwischen 2026-2029 erreicht wird
Zielwerte	0 % Minimalwert: Reduktion der Kosten je eingesparte Tonne CO ₂ e um 10 % 100 % Zielwert: Reduktion der Kosten je eingesparte Tonne CO ₂ e um 20 % 200 % Maximalwert: Reduktion der Kosten je eingesparte Tonne CO ₂ e um 30 %

Der Ausgangswert beruht auf der Basis des CO₂-Reportings FY 2025 über alle Dekarbonisierungsmaßnahmen, d.h. Gesamtkosten aller in 2025 CO₂e-wirksam umgesetzten Maßnahmen im Verhältnis zur Summe aller CO₂e-Einsparungen, die durch alle Maßnahmen über deren Wirksamkeitsdauern erreicht werden können. Der Zielwert beruht auf Basis des CO₂-Reporting FY 2029 über alle Dekarbonisierungsmaßnahmen.

Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f und § 315d HGB

In dieser zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f und § 315d HGB berichtet die LEG über die Prinzipien der Unternehmensführung und die Corporate Governance des Konzerns. Diese Erklärung schließt ein (i) die Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG, (ii) Informationen zum Vergütungssystem der LEG, (iii) relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinaus angewandt werden, (iv) eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise von deren Ausschüssen, (v) Angaben über die Besetzung von Führungspositionen mit Frauen und Männern sowie (vi) eine Beschreibung des Diversitätskonzepts für Vorstand und Aufsichtsrat.

Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE haben im November 2025 die folgende Erklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet:

„Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE (die „Gesellschaft“) erklären gemäß § 161 AktG, dass die Gesellschaft seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG im November 2024 den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 27. Juni 2022 bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 28. April 2022 (der „Kodex“) ohne Ausnahme entsprochen hat.

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE erklären ferner, dass die Gesellschaft den Empfehlungen des Kodex zurzeit ohne Ausnahme entspricht und ihnen auch zukünftig entsprechen wird.

Düsseldorf, im November 2025

Der Vorstand der LEG Immobilien SE

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE“

Vergütungssystem

Die Vergütungssysteme von Vorstand und Aufsichtsrat stehen im Einklang mit den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Sie werden entsprechend den aktienrechtlichen Regelungen bei wesentlichen Änderungen bzw. mindestens alle vier Jahre der Hauptversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat das System zur Vergütung der Vorstandsmitglieder geändert, insbesondere um die Transparenz und den Pay-for-Performance-Grundsatz durch Abschaffung des kriterienbasierten Ansatzes weiter zu stärken. Dabei wurden sämtliche Empfehlungen und Anregungen des DCGK beachtet. Das geänderte Vergütungssystem wurde durch die ordentliche Hauptversammlung am 28. Mai 2025 gebilligt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben einen gemeinsamen Vergütungsbericht gemäß § 162 Abs. 2 AktG erstellt. Dieser Vergütungsbericht informiert ausführlich über die Ausgestaltung des Vergütungssystems bei der LEG sowie über Höhe und Struktur der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Er wird der ordentlichen Hauptversammlung 2026 zur Billigung gemäß § 120a Abs. 4 AktG vorgelegt.

Der Vergütungsbericht und der Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 AktG und das geltende Vergütungssystem gemäß § 87a Abs. 1 und 2 AktG können auf der Internetseite der LEG unter Investor Relations / News & Publikationen abgerufen werden.

Relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinaus angewandt werden

Compliance- und Wertemanagement

Die LEG ist auf eine nachhaltige, erfolgreiche Bestandsbewirtschaftung ausgerichtet. Grundlage für ein nachhaltiges Wirtschaften ist gesetzeskonformes und verantwortungsbewusstes, redliches Verhalten. Ziel und Strategie der LEG sowie die Werte, die wesentlich sind für den Umgang mit Kunden, Mitarbeitern, Investoren, Geschäftspartnern und der Gesellschaft, sind in der Grundwerteerklärung der LEG verankert. Zu diesen Werten zählen Integrität und Fairness, Leistungsbereitschaft und Professionalität, Vertraulichkeit, Transparenz und Nachhaltigkeit.

Die LEG bekennt sich mit ihrer Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und der Umwelt dazu, in ihren Beziehungen mit ihren Geschäftspartnern in der Lieferkette, ihren Kunden und ihren Mitarbeitern die menschen- und umweltbezogenen Rechte zu stärken und deren Verletzungen zu verhindern bzw. ihnen vorzubeugen, sie zu minimieren und Abhilfe zu schaffen.

Der Verhaltenskodex (Code of Conduct) der LEG präzisiert das Leitbild und die Grundsatzerklärung und setzt die darin enthaltenen Werte für den Unternehmensalltag in Verhaltensstandards für Mitarbeiter und Führungskräfte um. Einzelheiten zu diesen Verhaltensstandards sind in konzernweit gültigen internen Regelungen und Richtlinien festgelegt. Derartige Richtlinien werden auf der Internetseite der LEG veröffentlicht. Dementsprechend setzt die LEG diese Werte außerdem für die Geschäftsbeziehungen mit ihren Lieferanten und Dienstleistern in konkret wirkende Verhaltensstandards in einem Geschäftspartnerkodex um.

Durch regelmäßige Schulungen und Beratungsangebote werden Führungskräfte und Mitarbeiter für die genannten Themen kontinuierlich sensibilisiert und betreut. Alle neuen Mitarbeiter werden in vier jährlich stattfindenden Terminen umfassend auf den Gebieten Compliance, insbesondere auch Datenschutz, geschult. Auffrischungsschulungen für Mitarbeiter werden einmal jährlich über ein elektronisches Schulungsprogramm durchgeführt. Darüber hinaus finden anlassbezogen bzw. für Mitarbeiter besonders risikobehafteter Bereiche Sonderschulungen statt. Ein elektronisches Hinweisgebersystem gibt Mitarbeitern und auch Dritten die Möglichkeit, rund um die Uhr und unter Wahrung der Anonymität Hinweise auf Compliance-Verstöße im Verantwortungsbereich der LEG zu geben.

Die fortschreitende Digitalisierung eröffnet zahlreiche Chancen, bringt jedoch zugleich neue rechtliche, datenschutzbezogene und sicherheitsrelevante Anforderungen mit sich. Um diesen Anforderungen verantwortungsvoll zu begegnen, hat die LEG das Digital Governance Committee (DGC) eingerichtet. Das DGC erweitert das bestehende Compliance-Management-System um wesentliche Aspekte der digitalen Compliance und Governance. Es unterstützt bei der verlässlichen und effizienten Nutzung von Daten, entwickelt in diesem Zusammenhang unternehmensweite Standards und schafft Transparenz im Umgang mit digitalen Informationen. Das DGC begleitet zudem die Einhaltung der für den Einsatz von Software und die Verarbeitung von Daten geltenden gesetzlichen Vorgaben, stärkt durch klare Anforderungen und frühzeitige Risikobewertung die IT-Sicherheit und achtet beim Einsatz von künstlicher Intelligenz auf die Einhaltung rechtlicher Rahmenbedingungen sowie der unternehmensinternen ethischen Grundsätze. Mit seiner Beratungs- und Steuerungsfunktion trägt das DGC dazu bei, die Compliance-Strukturen der LEG kontinuierlich an die wachsenden Anforderungen der digitalen Transformation anzupassen.

Einzelheiten zum Compliance-Management-System der LEG sind im Risiko-, Chancen- und Prognosebericht dieses Lageberichtes aufgeführt.

Verantwortung und Nachhaltigkeit

Die LEG hat den Anspruch, nachhaltig und verantwortungsvoll zu wirtschaften. Nachhaltigkeitsverständnis und -strategie werden in ihrem Nachhaltigkeitsleitbild erläutert. Im Zuge einer doppelten Wesentlichkeitsanalyse, an deren Erstellung alle identifizierten wesentlichen Stakeholder der LEG beteiligt waren, hat die LEG insgesamt 15 wesentliche Themen in den vier Nachhaltigkeitsbereichen Klimawandel, eigene Belegschaft, Verbraucher- und Endnutzer sowie Unternehmenspolitik gemäß den ESRS-Standards der CSRD-Richtlinie identifiziert. Damit werden die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung (oder ESG für Environmental, Social und Governance) – abgedeckt.

Die LEG hat im Geschäftsjahr 2025 die Nachhaltigkeitsstrategie 2030 veröffentlicht. Diese wird im Nachhaltigkeitsbericht beschrieben. Die LEG hat sich das Ziel gesetzt, die Scope 1- und 2-Emissionen bis zum

Jahr 2030 um 47 % zu reduzieren. Dieses Ziel wurde durch die Science Based Target Initiative (SBTi) validiert. Bis zum Jahr 2045 strebt die LEG an, nahezu treibhausgasneutral zu sein. Neben der Umsetzung konventioneller Maßnahmen spielen grüne Innovationen eine wesentliche Rolle in der Dekarbonisierung. Dabei unterstützen insbesondere die drei Green Ventures RENOWATE (digitale, serielle Vollsanierung), dekarbo (Einbau und Wartung von Luft-Luft- sowie Luft-Wasser-Wärmepumpen) und termios (smarte Steuerung bestehender Heizanlagen). Diese Maßnahmen wurden im Jahr 2025 entsprechend weiterentwickelt. So haben LEG und Vodafone im Geschäftsjahr 2025 eine strategische Partnerschaft vereinbart, um Heizungskeller im LEG-Bestand zu digitalisieren und somit die Energieeffizienz zu steigern, Wartungsprozesse zu automatisieren und Heizsysteme aus der Ferne zu steuern. In einem ersten Schritt betrifft dies über 1.000 Gebäude bzw. rund 15.000 Wohnungen.

Nachhaltigkeitsaspekte werden auch bei der Vergütung des Vorstandes sowie der Führungskräfte berücksichtigt.

Gesteuert und verantwortet wird die ESG-Governance durch einen eigenen Nachhaltigkeitsbereich im Ressort des Vorstandsvorsitzenden, in dem entsprechende Aufgaben gebündelt, gemonitort und vorangetrieben werden. Der Aufsichtsrat der LEG behandelt alle relevanten ESG-Themen seit dem Jahr 2025 im Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss, sodass das Thema auch im Kontroll- und Beratungsgremium der LEG zusätzlich an Relevanz gewinnt.

Die LEG berichtet jährlich über das Nachhaltigkeitsmanagement sowie über Ziele, Maßnahmen, Aktivitäten und Fortschritte auf diesem Gebiet. Die nichtfinanzielle Konzernerklärung (Nachhaltigkeitsbericht) ist seit dem Geschäftsjahr 2023 in den Konzernlagebericht integriert und wird seit dem Geschäftsjahr 2024 nach den Anforderungen der CSRD-Richtlinie erstellt.

Weitere Angaben zur Corporate Governance

Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems

Im Hinblick auf das Interne Kontrollsystem zur finanziellen Berichterstattung wird auf den Abschnitt „Internes Kontrollsystem“ im Risiko-, Chancen- und Prognosebericht verwiesen. Im Hinblick auf das Interne Kontrollsystem im Zusammenhang mit der nichtfinanziellen Konzernerklärung wird auf den Abschnitt „DR GOV-5: Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung“ im Nachhaltigkeitsbericht verwiesen.

Im Geschäftsjahr 2025 haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die gegen eine Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems in seiner Gesamtheit sprechen könnten.¹

Institut für Corporate Governance Kodex in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Die LEG ist Mitglied des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. („ICG“). Das ICG hat einen „Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft“ (Stand Oktober 2020, „ICGK“) erstellt, der den DCGK um branchenspezifische Anmerkungen ergänzt und zu mehr Transparenz, einem verbesserten Ansehen und einer gestärkten Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche führen soll. Aufsichtsrat und Vorstand der LEG Immobilien SE bekennen sich zu den wesentlichen Zielen und Grundsätzen des ICG.

Das ICG hat ein Zertifizierungssystem für Compliance-Management-Systeme von Immobilienunternehmen entwickelt. Die LEG hat ihr Compliance-Management-System im Jahr 2019 nach diesem System zertifizieren lassen. Dieses Zertifikat wurde im September 2021 und im September 2024 im Rahmen einer Zweitertifizierung bzw. Wiederholungszertifizierung bestätigt. Die Zertifizierung gilt bis Ende September 2027.

Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise von deren Ausschüssen

Die LEG Immobilien SE ist ein Unternehmen in der Rechtsform einer europäischen Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE). Als SE mit Sitz in Deutschland unterliegt die Gesellschaft den europäischen und deutschen SE-Regelungen sowie dem deutschen Aktienrecht. Die LEG Immobilien SE hat ein duales Führungssystem,

¹ Es handelt sich um eine sogenannte lageberichtsfremde Angabe.

bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Im dualen Führungssystem sind Geschäftsleitung und -kontrolle klar getrennt.

Vorstand

Der Vorstand der LEG Immobilien SE besteht gemäß § 6.1 der Satzung aus mindestens zwei Personen. Zum 31. Dezember 2025 bestand der Vorstand aus drei Personen. Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Die Geschäftsordnung für den Vorstand hat der Aufsichtsrat zuletzt am 5. November 2024 angepasst. Sie sieht unter anderem vor, dass bestimmte Geschäfte, die von besonderer Bedeutung oder mit einem außergewöhnlichen wirtschaftlichen Risiko verbunden sind, der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates oder einer seiner Ausschüsse bedürfen. Sie sieht außerdem vor, dass Geschäfte zwischen der Gesellschaft und einem ihrer Konzernunternehmen einerseits und Vorstandsmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen andererseits den Standards zu entsprechen haben, wie sie bei Geschäften mit fremden Dritten üblich sind.

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Ungeachtet der Gesamtverantwortung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus dem Geschäftsverteilungsplan.

Der Vorstand sorgt dafür, dass Gesetze und unternehmensinterne Richtlinien und Regelungen eingehalten werden, und wirkt auf deren Beachtung durch die Konzernunternehmen hin. Er hat dazu ein umfassendes, an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance-Management-System eingerichtet. Er ist außerdem für die Einrichtung eines angemessenen und wirksamen internen Kontrollsystems (IKS) und eines Risikomanagementsystems verantwortlich, welche auch nachhaltigkeitsbezogene Aspekte abdecken.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern und überwacht und berät den Vorstand. Er bestellt die Mitglieder des Vorstandes und beruft diese ab und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Seine Aufgaben und Rechte werden durch die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung und die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat hat zuletzt am 5. November 2024 die Geschäftsordnung mit Wirkung zum 1. Januar 2025 aktualisiert. Der Aufsichtsrat überprüft regelmäßig die Wirksamkeit seiner Tätigkeit und der Tätigkeit seiner Ausschüsse, zuletzt im Geschäftsjahr 2025. Die Prüfung wurde in Form einer Selbstbeurteilung mithilfe eines intern erstellten, anonymisierten Fragebogens durchgeführt.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen. Der intensive und ständige Dialog zwischen den Gremien ist die Basis einer effizienten und zielgerichteten Unternehmensleitung. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der LEG, stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für deren Umsetzung. Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hält mit dem Vorstand, insbesondere mit dem Vorsitzenden des Vorstandes, regelmäßig Kontakt und berät mit ihm Fragen der Strategie, Planung, Geschäftsentwicklung, Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance des Unternehmens. Er wird über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft und ihrer Konzernunternehmen von wesentlicher Bedeutung sind, unverzüglich durch den Vorsitzenden des Vorstandes informiert, unterrichtet sodann das Präsidium bzw. den Aufsichtsrat und beruft erforderlichenfalls außerordentliche Sitzungen ein.

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2025 über fünf Ausschüsse: das Präsidium, den Nominierungsausschuss, den Vergütungsausschuss, den Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss und den Technologie- und Digitalisierungsausschuss. Weitere Ausschüsse können nach Bedarf gebildet werden.

Präsidium des Aufsichtsrates

Das Präsidium berät über Schwerpunktthemen und bereitet die Beratungen und Beschlüsse des Aufsichtsrates vor, soweit der Aufsichtsrat dies nicht einem anderen Ausschuss übertragen hat. Insbesondere bereitet das Präsidium die Beschlüsse des Aufsichtsrates über folgende Angelegenheiten vor:

- Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstandes, Ernennung und Widerruf der Ernennung des Vorstandsvorsitzenden;
- Abschluss, Änderung und Beendigung der Anstellungsverträge mit den Mitgliedern des Vorstandes.

Das Präsidium berät – unter Einbeziehung des Vorstandes – regelmäßig über die langfristige Nachfolgeplanung für den Vorstand. Das Präsidium beschließt anstelle des Aufsichtsrates, jedoch vorbehaltlich der vorgenannten und sonstigen zwingenden Zuständigkeiten des Aufsichtsrates, über folgende Angelegenheiten:

- Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern nach § 112 AktG;
- Zustimmung zu Geschäften – sofern ihr Gegenstandswert 25.000 Euro übersteigt – zwischen der Gesellschaft oder einem ihrer Konzernunternehmen einerseits und einem Vorstandsmitglied oder Personen oder Unternehmungen, die einem Vorstandsmitglied nahestehen, andererseits;
- Aufschub der Offenlegung von Insiderinformationen gemäß Art. 17 Abs. 4 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 vom 16. April 2014 (Marktmissbrauchsverordnung), soweit der Aufsichtsrat für den Gegenstand der Insiderinformation zuständig ist;
- Gewährung von Krediten an die in §§ 89, 115 AktG genannten Personen;
- Zustimmung zu Verträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern nach § 114 AktG;
- Zustimmung zu Maßnahmen des Vorstandes nach der Satzung der Gesellschaft oder der Geschäftsordnung für den Vorstand, sofern die Angelegenheit keinen Aufschub duldet und ein Beschluss des Aufsichtsrates nicht rechtzeitig gefasst werden kann;
- Einwilligung in anderweitige Tätigkeiten eines Vorstandsmitglieds nach § 88 AktG sowie die Zustimmung zu sonstigen Nebentätigkeiten, insbesondere die Wahrnehmung von Aufsichtsratsmandaten und Mandaten in vergleichbaren Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen außerhalb des Konzerns.

Mitglieder des Präsidiums sind Herr Michael Zimmer, Herr Dr. Claus Nolting und Herr Martin Wiesmann. Herr Michael Zimmer ist als Aufsichtsratsvorsitzender zugleich Vorsitzender des Präsidiums.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss tritt bei Bedarf zusammen und schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor. Mitglieder des Nominierungsausschusses sind die Mitglieder des Präsidiums (Michael Zimmer, Dr. Claus Nolting und Martin Wiesmann). Der Vorsitzende des Aufsichtsrates ist satzungsgemäß gleichzeitig Vorsitzender des Nominierungsausschusses.

Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss tritt bei Bedarf zusammen und bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrates über folgende Angelegenheiten vor:

- Vergütungssystem für den Vorstand und die Festlegung der Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder;
- Vergütungssystem für den Aufsichtsrat.

Im Rahmen seiner vorbereitenden Tätigkeit befasst er sich zudem mit weiteren vergütungsbezogenen Beschlussvorlagen des Aufsichtsrates, wie etwa den STI- und LTI-Zielvereinbarungen.

Mitglieder des Vergütungsausschusses sind Herr Martin Wiesmann, Herr Michael Zimmer und Herr Dr. Claus Nolting. Herr Martin Wiesmann ist der Vorsitzende des Vergütungsausschusses und ist unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand im Sinne des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss

Der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss befasst sich insbesondere mit den folgenden Angelegenheiten:

- Prüfung der Rechnungslegung, insbesondere des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes (einschließlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung);
- Überwachung des Rechnungslegungsprozesses;
- Wirksamkeit des internen Kontrollsystems (IKS), des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems;
- Abschlussprüfung, hier insbesondere die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, die Qualität des Abschlussprüfers, die vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, die Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung;
- Interne Revision und Compliance;
- ESG-Themen, insbesondere die Beratung und Überwachung des Vorstandes bei der Berücksichtigung nachhaltigkeitsbezogener Ziele in Strategie und Planung sowie die Vorprüfung der Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss bereitet außerdem die Beschlüsse des Aufsichtsrates über den Jahres- und den Konzernabschluss sowie die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer vor, insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung. Der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss trifft geeignete Maßnahmen, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. So hat der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss in einer „White List“ eine begrenzte Anzahl von Nichtprüfungsleistungen freigegeben, die durch den Abschlussprüfer erbracht werden können. Sollte der Abschlussprüfer mit weiteren Aufgaben beauftragt werden, ist eine Freigabe des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschusses erforderlich. Die Arbeit des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschusses folgt einer eigenen Geschäftsordnung, die zuletzt am 5. November 2024 und mit Wirkung zum 1. Januar 2025 geändert wurde.

Der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss besteht aus drei Mitgliedern, die vom Aufsichtsrat mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gewählt werden. Mitglieder waren zum 31. Dezember 2025 Herr Dr. Claus Nolting (Vorsitzender), Herr Christoph Beumer und Frau Dr. Sylvia Eichelberg.

Herr Dr. Claus Nolting als Vorsitzender des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschusses ist unabhängig und verfügt sowohl über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren als auch auf dem Gebiet der Abschlussprüfung. Seine besonderen Kenntnisse hat Herr Dr. Nolting während seiner langjährigen Tätigkeit als Vorstand im Bankenbereich erworben, in der das Rechnungswesen und die Abschlussprüfung zu seinem Zuständigkeitsbereich gehörten. Darüber hinaus war er mehrere Jahre als Vorsitzender des Risiko- und Prüfungsausschusses eines deutschen Kreditinstitutes bzw. als Mitglied und später als Vorsitzender des Risiko- und Prüfungsausschusses mit der Rechnungslegung und Abschlussprüfung sowie auch mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung befasst.

Herr Christoph Beumer hat seinen Sachverstand auf den Gebieten der Rechnungslegung und der Abschlussprüfung während seiner langjährigen Tätigkeit als Prüfungsleiter und Partner eines führenden deutschen Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmens erworben.

Frau Dr. Sylvia Eichelberg verfügt aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung in leitenden Positionen in der Finanz- und Versicherungswirtschaft über umfassende Kenntnisse im Umgang mit Risiko- und Governance-Strukturen sowie über ESG-Themen.

Technologie- und Digitalisierungsausschuss

Der Technologie- und Digitalisierungsausschuss hat zum 1. Januar 2025 seine Arbeit aufgenommen und befasst sich mit allen das Unternehmen betreffenden technologie- und digitalisierungsbezogenen Themen, insbesondere mit dem Einsatz künstlicher Intelligenz im Unternehmen. Dabei hat der Technologie- und Digitalisierungsausschuss insbesondere folgende Aufgaben:

- Beratung und Überwachung des Vorstandes bei der Festlegung technologischer und digitalisierungsbezogener Ziele in der Unternehmensstrategie und -planung und deren Umsetzung sowie bei sonstigen Maßnahmen zu technologie- und digitalisierungsbezogenen Themen;
- Vorbereitung der Beratungen und Beschlüsse des Aufsichtsrates in den Bereichen Technologie und Digitalisierung und, jeweils auf Anforderung hin, Unterstützung der anderen Ausschüsse des Aufsichtsrates zu technologie- und digitalisierungsbezogenen Themen.

Mitglieder des Technologie- und Digitalisierungsausschusses waren zum 31. Dezember 2025 Frau Dr. Katrin Suder (Vorsitzende), Herr Christoph Beumer und Herr Martin Wiesmann.

Zusammensetzung der Führungsorgane

Zielgrößen für die Beteiligung von Frauen

Nach § 76 Absatz 4 und § 111 Absatz 5 des Aktiengesetzes sind Aufsichtsrat und Vorstand verpflichtet, Zielgrößen für die Beteiligung von Frauen (i) im Aufsichtsrat, (ii) im Vorstand sowie (iii) in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstandes festzulegen, einen Zeitrahmen, innerhalb dessen das Ziel erreicht werden soll, zu definieren sowie über die Zielerreichung zu berichten und wenn die genannten Ziele nicht erreicht werden, Angaben zu den Gründen zu machen.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 5. November 2024 für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat eine Quote von 33,3 % (entspricht zwei Frauen im sechsköpfigen Aufsichtsrat) beschlossen und als Frist für die Erreichung dieses Ziels den 31. Dezember 2029 festgelegt. Zum 31. Dezember 2025 betrug der Anteil von Frauen im Aufsichtsrat 33,3 %.

Vorstand

Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 5. November 2024 für den Anteil von Frauen im Vorstand eine Quote von 33,3 % und als Zielerreichungsfrist den 31. Dezember 2029 festgelegt. Zum 31. Dezember 2025 betrug der Anteil von Frauen im Vorstand 33,3 %.

Führungsebenen unterhalb des Vorstandes

Die LEG Immobilien SE selbst verfügt über keine Mitarbeiter, weshalb auch keine Ziele für Mitarbeiter der LEG Immobilien SE festgelegt werden können.

Zusammensetzung von Aufsichtsrat und Vorstand (Diversitätskonzept)

Diversitätskonzept des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat für seine Zusammensetzung Ziele benannt und ein Kompetenzprofil erarbeitet. Ziele und Kompetenzprofil enthalten die nachfolgenden Diversitätsvorgaben und beinhalten damit auch gleichzeitig ein Diversitätskonzept:

- Mit der Zusammensetzung des Aufsichtsrates soll das gesetzte Kompetenzprofil erfüllt werden: Die Mitglieder des Aufsichtsrates sollen aufgrund ihrer Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die Aufgaben eines Aufsichtsratsmitglieds in einem börsennotierten Immobilienunternehmen mit Fokus auf Wohnimmobilien wahrzunehmen. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus die Bereiche Unternehmensleitung, Wohnungswirtschaft, Immobilientransaktionen, Banken- und Kapitalmarktfinanzierung, Finanzen, Rechnungslegung und Abschlussprüfung, Verwaltung und

Regulierung, Nachhaltigkeit sowie Technologie und Digitalisierung als spezielle Kompetenzfelder benannt, die vom Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit erfüllt werden sollen.

- Die Mitglieder des Aufsichtsrates sollen die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex erfüllen.
- Mindestens fünf Mitglieder des Aufsichtsrates, darunter auf jeden Fall der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorsitzende des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschusses, des Präsidiums sowie des Vergütungsausschusses, sollen unabhängig im Sinne des DCGK sein.
- Die Mitglieder des Aufsichtsrates sollen im Interesse eines ergänzenden Zusammenwirkens eine hinreichende Vielfalt im Hinblick auf unterschiedliche berufliche Hintergründe, Fachkenntnisse und Erfahrungen haben.
- Der Aufsichtsrat soll jeweils mindestens zu einem Drittel mit Frauen und zu einem Drittel mit Männern besetzt sein.
- Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Kandidaten vorgeschlagen werden, die im Zeitpunkt der Wahl jünger als 75 Jahre sind.
- Die Amtszeit eines Aufsichtsratsmitglieds soll in der Regel nicht länger als fünfzehn Jahre dauern.

Stand der Umsetzung: Erfüllung der Zielsetzungen, des Kompetenzprofils und des Diversitätskonzepts

Der Aufsichtsrat berücksichtigt bei der Entscheidung über seine Wahlvorschläge neben den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben insbesondere auch die vorstehenden Ziele und das Kompetenzprofil. Das Gleiche gilt für den Nominierungsausschuss, der den Aufsichtsrat bei der Suche nach geeigneten Kandidaten vorbereitend unterstützt. Zuletzt hat der Aufsichtsrat bei seinem Vorschlag zur Wiederwahl von Frau Dr. Sylvia Eichelberg, Herrn Dr. Claus Nolting, Frau Dr. Katrin Suder, Herrn Martin Wiesmann und Herrn Michael Zimmer im Zusammenhang mit der Hauptversammlung 2025 die Ziele einschließlich des Kompetenzprofils berücksichtigt.

Mit der gegenwärtigen Besetzung werden sämtliche Ziele und damit eine ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrates erreicht. Die Aufsichtsratsmitglieder verfügen über die als erforderlich angesehenen fachlichen und persönlichen Qualifikationen. Vielfalt (Diversity) ist im Aufsichtsrat angemessen berücksichtigt, insbesondere ist der Aufsichtsrat zu einem Drittel mit Frauen besetzt. Die Regelung zur Altersgrenze (75 Jahre zum Zeitpunkt der Wahl) wird ebenfalls berücksichtigt.

Dem Aufsichtsrat gehört auch die nach seiner Einschätzung angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an. Gegenwärtig sind alle Mitglieder des Aufsichtsrates unabhängig im Sinne von Empfehlung C.6 des DCGK.

Obwohl die Empfehlung C.7 des DCGK eine Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat von mehr als zwölf Jahren als Indikator für eine Abhängigkeit nennt und dieser Indikator für Herrn Michael Zimmer erfüllt ist, gelangt der Aufsichtsrat nach sorgfältiger Prüfung zu der Einschätzung, dass Herr Michael Zimmer weiterhin als unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand anzusehen ist. Der Aufsichtsrat hat dabei sämtliche relevanten Umstände umfassend gewürdigt und festgestellt, dass Herr Michael Zimmer keine wirtschaftlichen, persönlichen oder sonstigen Beziehungen zur Gesellschaft unterhält, die seine Entscheidungen beeinflussen könnten, und während seiner gesamten Amtszeit ein ausgeprägt unabhängiges und kritisches Urteilsvermögen bewiesen hat. Dies zeigte sich unter anderem darin, dass er während seiner Amtszeit die vollständige Neubesetzung des Vorstandes vorangetrieben und dadurch seine Fähigkeit zur unbeeinflussten Entscheidung verdeutlicht hat. Auch aus Investorengesprächen ergeben sich keine Hinweise auf Zweifel an seiner Unabhängigkeit; vielmehr wird seine Arbeit – auch aufgrund seiner langjährigen Erfahrung – positiv bewertet. Vor diesem Hintergrund sieht der Aufsichtsrat in der bloßen Dauer der Mandatszugehörigkeit keinen hinreichenden Grund, Herrn Michael Zimmer die Unabhängigkeit abzusprechen. Seine langjährige Erfahrung wird als wertvoller Beitrag zur kontinuierlichen Überwachung und Beratung der Gesellschaft angesehen. Der Aufsichtsrat hat diese Einschätzung im Zusammenhang mit der diesjährigen Entsprechenserklärung geprüft und wird sie auch künftig regelmäßig überprüfen.

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Mitglied	Alter	Mitglied seit ¹	Bestellt bis (HV)	Unabhängigkeit	Ausschuss-Mitgliedschaft			
					Präsidium ²	Vergütungs-ausschuss	Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss	Technologie- und Digitalisierungs-ausschuss
Michael Zimmer (Vors.)	62	2021 (2013)	2028	•	○	•		
Dr. Claus Nolting (stellv. Vors.)	74	2021 (2016)	2028	•	•	•	○	
Christoph Beumer	62	2024	2027	•			•	•
Dr. Sylvia Eichelberg	46	2021	2028	•			•	
Dr. Katrin Suder	54	2022	2028	•				○
Martin Wiesmann	60	2021 (2020)	2028	•	•	○		•

○ = Vorsitz • = Mitglied/ erfüllt

¹Im Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE (in Klammern: im Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG)

²Besetzung des Nominierungsausschusses entspricht der des Präsidiums

In der derzeitigen Zusammensetzung des Aufsichtsrates wird außerdem das Kompetenzprofil wie aus der nachfolgenden Qualifikationsmatrix erkennbar ausgefüllt.

QUALIFIKATIONSMATRIX

Mitglied des Aufsichtsrates	Unternehmens-leitung	Wohnungs-wirtschaft	Immo-bilien-trans-aktionen	Banken- und Kapital-markt-finan-zierung	Finanzen, Rech-nungs-legung und Ab-schluss-prüfung	Verwal-tung und Regu-lierung	Nachhal-tigkeit	Techno-logie und Digitali-sierung
Michael Zimmer (Vors.)	•••	•••	•••	••	••	••	••	•
Dr. Claus Nolting (stellv. Vors.)	•••	••	•••	•••	•••	•••	••	•
Christoph Beumer	••	•••	••	••	•••	•••	•••	••
Dr. Sylvia Eichelberg	•••	••	••	••	••	••	•••	•••
Dr. Katrin Suder	•••	••	•	••	••	•••	•••	•••
Martin Wiesmann	•••	••	••	•••	••	••	•••	••

• Allgemeine Kenntnisse •• Fundierte Kenntnisse ••• Expertenkenntnisse

Um eine Beurteilung der Kompetenzen und einen Abgleich mit den Zielen zu ermöglichen, sind die Lebensläufe der Aufsichtsratsmitglieder auf der Internetseite der LEG veröffentlicht.

Diversitätskonzept des Vorstandes und Nachfolgeplanung für den Vorstand

Für die Zusammensetzung des Vorstandes bestehen die folgenden Zielsetzungen:

- Jedes Mitglied des Vorstandes muss nicht nur über eine grundlegende eigene Qualifikation verfügen, sondern für das Unternehmen in seiner konkreten Situation und in Anbetracht künftiger Aufgaben geeignet sein.
- Die Mitglieder des Vorstandes sollen sich im Hinblick auf ihre Kompetenz und Kenntnisse ergänzen. Dabei soll der Vorstand derart zusammengesetzt sein, dass er in seiner Gesamtheit nicht nur über unternehmerische und Führungskompetenz, sondern auch über Kompetenz im Immobilienmanagement und über umfassende Kenntnisse der regionalen Wohnungsmärkte verfügt.
- Zudem ist der Vorstand so zusammenzusetzen, dass Finanzmarktkompetenz sowie soziale Kompetenz, beispielsweise im Bereich des Sozialmanagements, vorhanden ist.
- Der Aufsichtsrat hat für den Frauenanteil im Vorstand eine Quote von 33,3 % festgelegt.
- Mitglieder des Vorstandes sollen in der Regel maximal mit Wirkung bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres bestellt werden.

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Der Aufsichtsrat und sein Präsidium stellen sicher, dass die Besetzung des Vorstandes unter angemessener Berücksichtigung der festgelegten Ziele erfolgt. Darüber hinaus finden auch die einschlägigen Gesetze sowie die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex Berücksichtigung. Der Vorstand in seiner derzeitigen Besetzung erfüllt sämtliche Ziele.

Die Lebensläufe der Vorstandsmitglieder, die einen Abgleich mit dem Diversitätskonzept ermöglichen, sind auf der Internetseite der LEG veröffentlicht.

Angaben nach § 315a HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Es sind 75.570.800 Stammaktien ohne Nennbetrag zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Die Aktien sind Namensaktien und unterscheiden sich nicht hinsichtlich der verbrieften Rechte und Pflichten.

Das Genehmigte Kapital besteht in Höhe von 29.787.866,00 Euro. Das bedingte Kapital beträgt 22.340.899,00 Euro.

Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung

Neben den gesetzlichen Bestimmungen gibt es keine darüber hinausgehenden Beschränkungen betreffend Stimmrechte, Stimmrechtsausübung und Übertragung von Anteilen.

Beteiligungen am Kapital mit Stimmrecht über 10 %

Zum 31. Dezember 2025 war BlackRock, Inc. (New York, USA), inklusive Zurechnungen mit 10,10 % am Kapital der Gesellschaft und somit auch an den bestehenden Stimmrechten beteiligt. Darüber hinaus hat BlackRock, Inc. inklusive Zurechnungen die 10-%-Schwelle in den Monaten Mai, Juni und August 2025 unterschritten bzw. im Juni und August 2025 erneut überschritten.

Mitteilungen zu Stimmrechtsanteilen werden von der LEG gemäß § 40 Abs. 1 WpHG veröffentlicht.

Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Die von der LEG ausgegebenen Aktien sind nicht mit Kontrollbefugnisse verleihenden Sonderrechten ausgestattet.

Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und zu Satzungsänderungen

Vorstandsmitglieder werden nach den Vorschriften des § 84 AktG ernannt und abberufen. Wesentliche ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung oder Geschäftsordnung bestehen nicht.

Satzungsänderungen erfolgen nach den Vorschriften des Aktiengesetzes. Wesentliche, ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung oder Geschäftsordnung bestehen nicht.

Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Mai 2025 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 27. Mai 2030 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 29.787.866 neuen Aktien um insgesamt bis zu 29.787.866,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2025). Das Grundkapital ist um bis zu 22.340.899,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 22.340.899 neuen Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017/2018/2020/2025). Die bedingte Kapitalerhöhung steht unter dem Vorbehalt, dass die Voraussetzungen für im Jahr 2017, 2018, 2020 oder 2025 ausgegebene Wandlungsrechte oder zukünftig auszugebende Wandlungsrechte ausgeübt werden und durch entsprechende Nutzung des bedingten Kapitals bedient werden.

Dabei darf der Vorstand das Grundkapital aus dem Genehmigten Kapital 2025 nur insoweit erhöhen, als der Betrag der Kapitalerhöhungen und der anteilige Betrag des Grundkapitals der Aktien, die zur Bedienung von Wandlungs- oder Optionsrechten aus Schuldverschreibungen auszugeben sind, insgesamt 50 % des im Zeitpunkt der Beschlussfassung am 28. Mai 2025 bestehenden Grundkapitals in Höhe von 74.469.665,00 Euro, und somit einen Betrag von 37.234.832,00 Euro, nicht überschreitet.

Während der Laufzeit des Genehmigten Kapitals 2025 dürfen Aktien, die unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden – einschließlich solcher, die aufgrund von nach dem 28. Mai 2025 ausgegebenen Schuldverschreibungen unter Ausschluss des Bezugsrechts auszugeben sind – 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten. Diese Grenze gilt sowohl im Zeitpunkt des Wirksamwerdens als auch im Zeitpunkt der Ausnutzung des Genehmigten Kapitals. Nicht angerechnet werden Aktien, die aufgrund der von der Gesellschaft im Juni 2020, im September 2024 und im Dezember 2024 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen auszugeben sind.

Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien

Die Hauptversammlung hat am 19. Mai 2022 den Vorstand gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien, zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft,

welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß § 71d und § 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung gilt bis zum 18. Mai 2027 und kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Der Erwerb erfolgt unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) nach Wahl des Vorstandes über die Börse oder mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, bei denen, sofern nicht der Ausschluss des Andienungsrechtes zugelassen ist, der Gleichbehandlungsgrundsatz der Aktionäre (§ 53a AktG) ebenfalls zu wahren ist, oder mittels der Einräumung von Andienungsrechten.

Sofern der Erwerb der Aktien über die Börse erfolgt, darf der Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den am Handelstag durch die Eröffnungsauktion ermittelten Kurs im Xetra-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse nicht um mehr als 5 % über- oder unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb aufgrund eines öffentlichen Kaufangebots an alle Aktionäre oder aufgrund einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, so darf der an die Aktionäre gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Börsenhandelstagen vor der endgültigen Entscheidung des Vorstandes über das Angebot oder, bei einem Erwerb auf andere Weise, vor dem Erwerb nicht um mehr als 10 % über- oder unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb mittels Einräumung von Andienungsrechten, darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den Durchschnitt der Aktienkurse an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Börsenhandelstagen vor dem Tag der Annahme der Verkaufsofferten bzw. dem Tag der Einräumung von Andienungsrechten um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten.

Die Ermächtigung kann zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck ausgeübt werden. Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, die auf der Grundlage der Erwerbsermächtigung erworbenen Aktien – nach Maßgabe weiterer Voraussetzungen – insbesondere wie folgt zu verwenden: (i) zur Einziehung der Aktien, (ii) zur Wiederveräußerung über die Börse, (iii) als Bezugsangebot an die Aktionäre, (iv) zur Veräußerung in anderer Weise als über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre, wenn die erworbenen Aktien gegen Barzahlung zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenpreis nicht wesentlich im Sinne des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet, wobei diese Ermächtigung sich auf einen anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt höchstens 10 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – 10 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veräußerung der Aktien beschränkt, (v) im Rahmen des Zusammenschlusses oder des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich der Erhöhung bestehenden Anteilsbesitzes, oder von anderen einlagefähigen Wirtschaftsgütern wie Immobilien, Immobilienportfolios und Forderungen gegen die Gesellschaft, sowie (vi) zur Erfüllung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten, wobei diese Ermächtigung sich beschränkt auf einen anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt höchstens 10 % des Grundkapitals der LEG zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – 10 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veräußerung der Aktien. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist in bestimmten Fällen ausgeschlossen bzw. kann bei einem Bezugsangebot an die Aktionäre für Spitzenbeträge ausgeschlossen werden.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen

Die LEG hat verschiedene Wandelschuldverschreibungen ausgegeben, und zwar im Juni 2020 im Nennbetrag von 550 Mio. Euro und im Geschäftsjahr 2024 im Nennbetrag von 700 Mio. Euro. Letztere Wandelschuldverschreibung wurde originär im September 2024 mit 500 Mio. Euro ausgegeben und im November 2024 um 200 Mio. Euro aufgestockt. Nach den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen haben die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen das Recht, im Fall eines Kontrollwechsels eine erhöhte Zahl von Aktien zu einem entsprechend angepassten Wandlungspreis zu erhalten, wenn die Wandlung innerhalb einer bestimmten Frist nach Kontrollwechsel ausgeübt wird. Bereits vor Eintritt des Kontrollwechsels können Inhaber der Wandelschuldverschreibungen bei Veröffentlichung eines entsprechenden Übernahmeangebots die Wandelschuldverschreibungen aufschiebend bedingt auf den Kontrollwechsel zur Wandlung einreichen. Das Ausmaß der Anpassung des Wandlungspreises sinkt dabei während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen und ist näher in den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen geregelt.

Die LEG hat außerdem im November 2019 unter dem bestehenden Debt Issuance Programme zwei Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 300 Mio. Euro bzw. 500 Mio. Euro ausgegeben. Die Anleihe mit Fälligkeit im Jahr 2034 wurde im August 2025 durch einen Tap um 200 Mio. Euro auf 500 Mio. Euro erhöht.

Im März, Juni und November 2021 hat die LEG unter dem bestehenden Debt Issuance Programme Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 500 Mio., 600 Mio. bzw. 500 Mio. Euro ausgegeben. Die März-Anleihe wurde im Oktober 2022 durch einen Tap um 100 Mio. Euro auf 600 Mio. Euro erhöht sowie im Dezember 2024 durch einen Tap um 100 Mio. Euro auf insgesamt 700 Mio. Euro erhöht. Die Juni-Anleihe wurde im Juli 2023 durch einen Tap um 100 Mio. Euro auf 700 Mio. Euro erhöht.

Im Januar 2022 hat die LEG unter dem bestehenden Debt Issuance Programme drei weitere Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von jeweils 500 Mio. Euro ausgegeben. Die Anleihe mit Fälligkeit im Jahr 2029 wurde im November 2023 und im November 2024 durch einen Tap um jeweils 100 Mio. Euro auf insgesamt 700 Mio. Euro erhöht.

Im Januar 2025 hat die LEG unter dem bestehenden Debt Issuance Programme eine weitere Unternehmensanleihe im Gesamtnennbetrag von 300 Mio. Euro ausgegeben.

Den Gläubigern dieser Unternehmensanleihen steht das Recht zu, die Rückzahlung ihrer Schuldverschreibungen zu verlangen, wenn ein Kontrollwechsel eintritt und sich innerhalb von 90 Tagen nach dem Kontrollwechsel das Kreditrating auf Sub Investment Grade verschlechtert.

Ein Kontrollwechsel nach den Bedingungen der oben genannten Finanzinstrumente liegt vor, wenn eine Person oder gemeinsam handelnde Personen 30 % oder mehr Aktien an der LEG hält bzw. halten oder wenn anderweitig Kontrolle über die Gesellschaft ausgeübt werden kann.

Darüber hinaus gibt es vereinzelt Finanzierungsverträge, die eine Kündigungsmöglichkeit zugunsten des finanzierenden Instituts enthalten, wenn ein derartiger Kontrollwechsel stattfindet.

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels (Change of Control). Für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sind den Vorstandsmitgliedern Zahlungen zugesagt worden, die den Anforderungen der Empfehlung G 13 des Deutschen Corporate Governance Kodex durch Einhaltung der dort vorgesehenen Begrenzung des Abfindungs-Cap jeweils entsprechen.

Nichtfinanzielle Konzernklärung (Nachhaltigkeitsbericht)

Allgemeine Angaben

Einführung

Die LEG Immobilien SE, Düsseldorf, und ihre Tochtergesellschaften (im Folgenden „LEG“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. Dezember 2025 hielt die LEG 172.960 (31. Dezember 2024: 165.510) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand. Neben organischen Investitionen konnte die LEG im Berichtsjahr ihr Portfolio auch durch externes Wachstum stärken. Nachdem die LEG bereits im Jahr 2021 eine Minderheitsbeteiligung von rund 31 % an der Brack Capital Properties (BCP) erworben hatte, konnten der Transaktionsprozess im Jahresverlauf 2025 abgeschlossen und die BCP-Bestände vollständig integriert werden.

Die LEG verfolgt als integriertes Immobilienunternehmen drei Kernaktivitäten: die Optimierung und Digitalisierung des Kerngeschäfts, den Ausbau der Wertschöpfungskette sowie die Stärkung des Portfolios.

Die vorliegende nichtfinanzielle Konzernklärung wurde am 3. März 2026 vom Vorstand der LEG Immobilien SE zur Veröffentlichung genehmigt.

Grundlagen für die Erstellung

DR BP-1: Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärungen

Die LEG veröffentlicht für das Geschäftsjahr 2025 eine nichtfinanzielle Konzernklärung nach § 315b und 315c HGB i.V. m. § 289c-e HGB. Sie umfasst die wesentlichen nichtfinanziellen Aspekte, die aufgrund erheblicher Auswirkungen auf die Belange hinsichtlich der HGB-Aspekte Umwelt, Soziales, Arbeitnehmer, Bekämpfung von Korruption und Bestechung und Menschenrechte sowie ihrer Relevanz für die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der LEG im Geschäftsjahr 2025 bestimmt wurden. Diese nichtfinanzielle Konzernklärung ist in Konformität zur europäischen CSR-Richtlinie (Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)), unter vollständiger Beachtung der ESRS, erstellt und wird im Folgenden als Nachhaltigkeitsbericht bezeichnet. Die Anfertigung dieses Berichts folgt der Auffassung der EFRAG, dass eine freiwillige vorzeitige Anwendung des ESRS ein Jahr vor dem nach CSRD vorgeschriebenen Zeitpunkt, keinen Einfluss auf die Übergangsfristen (sog. Phase-Ins) hat.

Somit nutzt die LEG die ESRS als Rahmenwerk für einen Nachhaltigkeitsbericht. Die Anwendung der ESRS wird damit begründet, dass diese durch die Europäische Kommission für die Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten als Berichtsstandard vorgesehen sind.

Die ESRS decken die fünf Aspekte der nichtfinanziellen Erklärung (Umweltbelange, Arbeitnehmerbelange, Sozialbelange, Achtung der Menschenrechte, Bekämpfung von Korruption und Bestechung) ab.

Der Konsolidierungskreis für die Nachhaltigkeitsberichterstattung entspricht dem des Konzernabschlusses.

Die von der LEG zusammen mit verschiedenen Partnern gegründeten Gemeinschaftsunternehmen dekarbo GmbH, Renowate GmbH und termios GmbH sowie die assoziierten Unternehmen Kommunale Haus und Wohnen GmbH und Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH werden nach der Equity-Methode bilanziert. Die Gemeinschaftsunternehmen werden at-equity bilanziert und als Investment betrachtet und sind Bestandteil der Lieferkette der LEG.

Das Geschäftsmodell der dekarbo ist eine Gesamtlösung zur Installation von Luft-Luft-Wärmepumpen sowie Luft-Wasser-Wärmepumpen. Dekarbo übernimmt hierbei alle notwendigen Schritte, angefangen von der effizienten und digitalen Planung über die Terminabstimmung und Einweisung sowie die standardisierte Installation der Anlage bis hin zum Fernmonitoring und Controlling der installierten Anlagen.

Das Hauptprodukt der termios GmbH ist termios Pro, ein smarter Heizthermostat für den dynamisch adaptiven hydraulischen Abgleich von Heizkörpern in Mehrfamilienhäusern. Das Geschäftsmodell basiert auf der Entwicklung und Vermarktung innovativer digitaler Lösungen für energieeffizientes Heizen in Wohngebäuden.

Das Geschäftsmodell der Renowate GmbH besteht in der seriellen energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden. Sie ist Gesamtlösungsanbieter für den gesamten Sanierungsprozess – von der ersten Bestandsanalyse bis zur schlüsselfertigen Montage.

Diese drei Unternehmen werden im Folgenden auch Green Ventures genannt, da sie zum einen einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und zum anderen als eigenständiges Geschäftsmodell positioniert sind.

Zur Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts sowie der zugrunde liegenden Wesentlichkeitsanalyse der Auswirkungen, Risiken und Chancen wurden auch die vor- und nachgelagerten Wertschöpfungsketten berücksichtigt. Eine Beschreibung der Wertschöpfungsketten ist unter SBM-1 zu finden. Von der Möglichkeit, bestimmte Informationen auszulassen, die sich auf geistiges Eigentum, Know-how oder die Ergebnisse von Innovationen beziehen, macht die LEG nicht Gebrauch.

DR BP-2: Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen

Die von der LEG definierten Zeithorizonte wurden innerhalb des Berichtszeitraums angepasst und entsprechen nun den Vorgaben in ERS 1 Abschnitt 6.4:

- Kurzfristiger Zeithorizont: Entspricht dem Berichtszeitraum (01. Januar – 31. Dezember 2025) der LEG
- Mittelfristiger Zeithorizont: Entspricht einem Zeitraum vom Ende des Berichtszeitraums bis fünf Jahre (01. Januar 2026 – 31. Dezember 2030)
- Langfristiger Zeithorizont: Entspricht einem Zeitraum von mehr als fünf Jahren

Insofern möglich, basiert die Berichterstattung der LEG auf den aktuell zur Verfügung stehenden Ist-Daten. Innerhalb der identifizierten vor- und nachgelagerten Wertschöpfungsketten müssen jedoch auch Schätzwerte verwendet werden. Hierbei handelt es sich um Schätzungen in Bezug auf den Stromverbrauch der Mieter in der nachgelagerten Wertschöpfungskette „Vermietung und Verpachtung“, die im Folgenden näher erläutert werden. Im Bereich der Scope 3-Emissionen werden die Emissionen aus der Vorkette Wärme (Scope 3.3) sowie die Emissionen aus dem Haushaltsstrom der Mieter (Scope 3.13) betrachtet. Diese Emissionen machen rund 77 % der gesamten Scope 3-Emissionen aus, sodass die übrigen Scope 3-Kategorien als unwesentlich betrachtet werden. Die Scope 3.13-Emissionen wurden geschätzt, da konkrete Verbräuche aufgrund der direkten Abrechnung des Haushaltsstroms zwischen Stromversorger und Mietern unbekannt sind. Die Mitteilung der Stromverbräuche der Mieter an die LEG erfolgt nur auf freiwilliger Basis und wird derzeit nicht abgefragt. Daher bezieht sich die LEG bei der Berechnung des Haushaltsstroms auf den veröffentlichten Strompreis für Deutschland. Hierbei wird auf Basis der Personenanzahl je Wohneinheit, geschätzt anhand der Wohnfläche, ein durchschnittlicher Stromverbrauch berechnet.

Außerdem unterliegen weitere Werte Ergebnisunsicherheiten durch Schätzungen. Die Energieverbräuche und THG-Emissionen für Scope 1, 2 und 3 im Jahr 2025 sind mit Messunsicherheiten behaftet. Die Energieverbräuche für das Geschäftsjahr 2025 zu Scope 1 und 2 und die daraus resultierenden Emissionen wurden geschätzt, da die konkreten Verbräuche zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vorliegen. Aus diesem Grund werden die Vorjahresverbräuche herangezogen und um Portfolioveränderungen und mittels Klimafaktor des Deutschen Wetterdienstes (DWD) auf das Berichtsjahr bereinigt. Diese Bereinigung ist notwendig, um die Witterungsbedingungen für das Berichtsjahr 2025 abzubilden. Zudem werden die Treibhausgas (THG)-Einsparungen aus bereits durchgeführten Dekarbonisierungsmaßnahmen, die im Kapitel zu E1-1 näher beschrieben werden, in der Hochrechnung für das Geschäftsjahr 2025 berücksichtigt. Die CO₂-Bilanz bildet zudem eine wesentliche Grundlage für das langfristige Vergütungsziel des Vorstands (Long-term Incentive (LTI)). Da die Energieverbräuche für das Berichtsjahr zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht vorliegen, liegen den Scope 3.3-Emissionen ebenfalls geschätzte bzw. hochgerechnete Werte zugrunde.

Um die Datengenauigkeit zu erhöhen, werden entsprechende Maßnahmen umgesetzt: Zum Beispiel werden sukzessive fernauslesbare Heizkostenverteiler und Wärmemengenzähler in den Objekten eingesetzt, um zum Berichtszeitpunkt die Verbräuche für Scope 1, 2 und 3.3 für das Berichtsjahr vorliegen zu haben.

Die Scope 1-, 2- und 3-Emissionen werden außerdem basierend auf den Emissionsfaktoren des Umweltbundesamts ermittelt. Da dieser Prozess deutschlandweit nicht standardisiert ist, kann es durch die Verwendung von Emissionsfaktoren zu Abweichungen kommen.

Die für das Berichtsjahr geschätzten und entsprechend ausgewiesenen Werte für Scope 1 und 2 werden im Folgejahr durch die tatsächlichen Werte ersetzt. Die Abweichung dieser geschätzten Verbräuche zu den tatsächlichen Energieverbräuchen lag im Jahr 2024 bei 2,09 %; die der Emissionen bei -0,35 %.

Des Weiteren werden auch im S1-Teil Schätzwerte für die Berechnung des Gender Pay Gaps verwendet. So werden die Produktivstunden der Mitarbeiter, welche keiner Arbeitszeiterfassung unterliegen (u.a. TSP oder Führungskräfte der LEG), auf Basis der vertraglich vereinbarten Arbeitszeiten ermittelt. Für Mitarbeiter, die einer Arbeitszeiterfassung unterliegen, stehen für die Produktivstunden entsprechend Ist-Werte zur Verfügung. Die Produktivstunden der BCP-Mitarbeiter wurden auf Basis des individuellen Beschäftigungsgrades mit den Produktivstunden eines LEG-Tarifangestellten kalkuliert.

Im Vergleich zum vorangegangenen Bericht hat sich außerdem eine Änderung bei der Erstellung der CO₂-Bilanz ergeben. Diese wurde in den Jahren 2024 und 2025 durch Automatisierungsprozesse optimiert. Dies betrifft vor allem den größten Teil – die Portfolioemissionen (Raumwärme- und Warmwasserbereitung in vermieteten Objekten). Durch den Wechsel zu einer relationalen Datenbank wird eine höhere Datenqualität realisiert, da keine manuellen Datenabzüge mehr durchgeführt, sondern die Daten direkt im Konzern-Datawarehouse über codierte Logik in Relation gebracht werden. Die Abweichung zur vorherigen Bilanzierungslogik liegt im Vergleich zur bis dahin bestehenden Ist-Bilanz 2023 lediglich bei -0,23 %. Als Referenzwert wurden die ermittelten Verbräuche und Emissionen der CO₂-Bilanz 2023 genutzt, da diese zum Zeitpunkt der Entwicklung des Tools die aktuellsten Ist-Werte abbildeten und somit eine korrekte Programmierung der datenbankbasierten CO₂-Bilanz sichergestellt werden konnte.

Die Offenlegung der Datenpunkte DR S1-14: Parameter für Gesundheitsschutz und Sicherheit sowie DR S1-15: Parameter für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben entfällt im Berichtszeitraum aufgrund der Anwendung des Delegierten Rechtsakts (EU) 2025/1416 zur Änderung des ESRS Set 1 (Delegierte Verordnung (EU) 2023/2772) („Quick-Fix“).

Im Berichtsjahr 2024 hat die LEG erstmalig über die Fälle von Korruption oder Bestechung gemäß den Vorgaben der ESRS berichtet. Durch einen Fehler im Hinblick auf die Definition für „bestätigte Fälle“ ergab sich eine Korrektur der Angaben zu „Gesamtzahl und Art der bestätigten Fälle von Korruption oder Bestechung“ und „Zahl der bestätigten Fälle, in denen eigene Arbeitskräfte wegen Korruption oder Bestechung entlassen oder diszipliniert wurden“. Weitere Informationen und den angepassten Vorjahreswert sind Kapitel ESRS G1: Unternehmenspolitik im Abschnitt DR G1-4: Bestätigte Korruptions- oder Bestechungsfälle zu entnehmen.

In diesem Nachhaltigkeitsbericht werden außerdem die Angabepflichten der EU-Taxonomieverordnung erfüllt. Die Erstellung der THG-Bilanz entspricht den Vorgaben des Greenhouse Gas Protocols (GHG). Die Einteilung der physischen und transitorischen Risiken erfolgt auf Basis des TCFD-Rahmenwerks.

Informationen, die mittels Verweis aufgenommen wurden, sind in der nachfolgenden Liste angegeben:

Verweise in andere Berichtsteile	
Angabepflicht nach ESRS 2	Verweis im Lagebericht
Informationen zu Qualifikationen und Erfahrungen des Aufsichtsrats (ESRS 2 GOV-1, Abs. 20c)	Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
Informationen zu Merkmalen der Beschäftigten des Unternehmens (ESRS S1-6, 50f)	Wirtschaftsbericht, Abs. Mitarbeiter

Governance

DR GOV-1: Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

Der Vorstand der LEG SE besteht aus drei geschäftsführenden Mitgliedern, die die operative Leitung des Unternehmens verantworten. Der Aufsichtsrat setzt sich aus sechs Mitgliedern zusammen und dient als Kontrollorgan.

In der LEG bestehen bei den einschlägigen, personalhaltenden Tochtergesellschaften gewählte Mitbestimmungsgremien, darunter Konzern-, Gesamt-, Regional- und Spartenbetriebsräte sowie ein Wirtschaftsausschuss. Im Aufsichtsrat der LEG SE sind keine Arbeitnehmervertreter vertreten, jedoch gibt es einen mitbestimmten Aufsichtsrat bei der LEG Wohnen GmbH. Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über die entsprechenden notwendigen Qualifikationen und Erfahrungen zur Ausübung ihrer Tätigkeit (s. Bericht des Aufsichtsrats). Die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK 2022) werden gemäß Entsprechenserklärung 2025 und Erklärung zur Unternehmensführung (EzU) vollumfänglich erfüllt.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 die Fortschreibung der ESG-Strategie und die Implementierung des THG-Monitorings intensiv in einem eigenen ESG-Ausschuss begleitet. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen, die aus dem Dekarbonisierungspfad abgeleitete THG-Reduktion im Bestand zu monitoren und die Marktfähigkeit der THG-Reduktionsmaßnahmen zu bewerten. Die Aufgaben, die der ESG-Ausschuss bisher mit Blick auf das THG-Monitoring wahrgenommen hat, hat der Aufsichtsrat ab dem Geschäftsjahr 2025 auf den Risiko- und Prüfungsausschuss übergeleitet. Die LEG hat im Geschäftsjahr 2025 die Nachhaltigkeitsstrategie 2030 veröffentlicht. Die Mitglieder des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschusses verfügen nach Ansicht des Vorstands über angemessene Erfahrungen und Kenntnisse der ESG-Thematik.

Die Aufteilung des Vorstands und die des Aufsichtsrats nach Geschlecht stellt sich wie folgt dar:

Aufteilung Vorstand und Aufsichtsrat	
Geschlecht	Anteil in %
Aufsichtsrat	
Männlich	67%
Weiblich	33%
Vorstand	
Männlich	67%
Weiblich	33%

Es gibt keine Veränderung in der Aufteilung im Vergleich zum Vorjahr.

Der Aufsichtsrat der LEG SE hat in seiner Sitzung am 5. November 2024 gemäß dem Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen die Beschlüsse zur Festlegung der Frauenquote (jeweils 33 %) im Vorstand und Aufsichtsrat bestätigt und bis zum 31. Dezember 2029 verlängert. 100 % der Mitglieder des Aufsichtsrats sind unabhängig im Sinne des DCGK.

Die LEG verfügt über ein konzernweites Risikomanagementsystem (RMS), welches durch das IT-Tool Risk2Chance (R2C) unterstützt wird. Das Risikomanagement der LEG dient der Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Dokumentation und Kommunikation von unternehmerischen Risiken sowie deren Überwachung. Hauptziel des Risikomanagements ist es, die identifizierten Risiken zu vermeiden, zu mindern (z.B. durch entsprechende Gegenmaßnahmen), auf andere zu übertragen (z.B. auf Versicherungen), finanzielle Vorsorge zu treffen (z.B. durch Rückstellungen) oder den Risiken bewusst gegenzusteuern. Für den Planungszeitraum monetär bewertete Nachhaltigkeitsrisiken werden im Rahmen der vierteljährlichen Risikoinventur gemeinsam mit den übrigen Risiken erfasst und im Risikoinventurbericht dargestellt sowie dem Vorstand präsentiert. Somit übernimmt der gesamte Vorstand die Überwachung, Verwaltung und Beaufsichtigung von Auswirkung, Risiken und Chancen und informiert regelmäßig den Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss.

Ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagements ist das konzernweite Risikofrüherkennungssystem (RFS), welches nach dem IDW-Prüfungsstandard 340 n. F. ausgerichtet ist. Nach § 91 Abs. 2 AktG ist „der Vorstand einer Aktiengesellschaft verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden“. Das RFS der LEG wurde im Rahmen der Abschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen zur Einrichtung eines RFS in geeigneter Form getroffen hat und dass das RFS geeignet ist, Entwicklungen, welche den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Darüber hinaus wird das gesamte Risikomanagement im Dreijahresrhythmus durch die interne Revision der LEG geprüft (in der Regel mit Unterstützung einer extern beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft).

Zusätzlich zum Risikomanagement ist ein internes Kontrollsystem (IKS) etabliert. Dies umfasst seit dem Geschäftsjahr 2025 auch Kontrollen in Bezug auf den Nachhaltigkeitsbericht. Diese Kontrollen sind derzeit noch im Prozess der Implementierung und befinden sich aufgrund der erstmaligen Durchführung im „Test of Implementation“. Das Verfahren für Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen basiert auf der unternehmensweiten Nachhaltigkeitsstrategie 2030, die als strategischer Rahmen für die Identifikation, Bewertung und Steuerung nachhaltigkeitsbezogener Themen dient. Dabei werden die Auswirkungen, Risiken und Chancen im Bereich Umwelt (u.a. Dekarbonisierung), Soziales (u.a. in Bezug auf Mitarbeiter und Kunden) und Unternehmensführung (u.a. in Bezug auf Compliance) integriert und umgesetzt. Die jeweiligen Themen werden durch die Fachbereiche operativ umgesetzt und gemonitort. Weitere Kontrollen für das Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen sind derzeit nicht implementiert.

Der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss des Aufsichtsrates wird von Vorstand und der Revision zweimal pro Jahr, sowie bei Bedarf, über aktuelle Entwicklungen und Prüfungen der Revision informiert. Ebenso wird dem Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss die jährliche Prüfungsplanung der Revision vorgestellt. Über die Risikolage der LEG-Gruppe wird vierteljährlich durch den Vorstand im Rahmen der Risikoinventur und jährlich über die Einhaltung der IKS-Regelungen informiert. Bei Bedarf erfolgen zeitnahe Berichte an den Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss.

Über die Ziele in Bezug auf wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen wird der Vorstand sowie der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss vierteljährlich informiert. Dabei werden die Ergebnisse der Risikoinventur innerhalb

einer Vorlage dem Vorstand und im Anschluss dem Aufsichtsrat präsentiert. Die Risikoinventur bezieht die Nachhaltigkeitsrisiken mit ein. Die Verantwortung zur Überwachung der Auswirkungen, Risiken und Chancen obliegt dem Vorstand.

Der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss berichtet wiederum über die in der Sitzung erörterten Themen zum Risikomanagement und IKS an den Aufsichtsrat. Die Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten der Ausschüsse sind in den Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat bzw. den Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss geregelt.

Der Aufsichtsrat wählte aus seinem Kreis die Mitglieder des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschusses. Bei der Wahl stehen u.a. die Kompetenzen der jeweiligen Aufsichtsräte im Bereich Nachhaltigkeit im Fokus. Mitglieder des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschusses sind Herr Dr. Claus Nolting (Vorsitzender), Frau Dr. Sylvia Eichelberg und Herr Christoph Beumer. Der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss verfügt über folgende nachhaltigkeitsbezogene Fachkenntnisse und Fähigkeiten:

- Theoretische und praktische Erfahrung mit ESG-Regulierung und deren Umsetzung
- Veröffentlichungen rund um verschiedene ESG-bezogene Aspekte
- Mehrjährige Aufsichtsrats Tätigkeit, insbesondere mit Schwerpunkt ESG
- Identifikation und Management von ESG-Risiken
- Langjährige operative Erfahrung bei der Entwicklung und der Implementierung von ESG-Initiativen sowie der Implementierung von ESG-Zielen

Diese Expertise ist relevant für die Beurteilung und Steuerung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen. Aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung sind sie in der Lage, diese in Unternehmensstrategie und -prozesse einzuordnen. Die Mitglieder des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschusses bauen ihr nachhaltigkeitsbezogenes Fachwissen kontinuierlich aus.

DR GOV-2: Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen

Sowohl der Vorstand als auch der Aufsichtsrat befassen sich mit allen wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen (Auflistung siehe Kapitel zu SBM-3). Der Vorstand nimmt regelmäßig an LEG-internen Arbeitssitzungen teil. Beispielsweise war der Vorstand intensiv an der Überarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie beteiligt.

Der Vorstand hielt den Aufsichtsrat stets über alle strategischen Entwicklungen transparent informiert und suchte aktiv dessen Einbindung. Insbesondere war der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss Ansprechpartner für die Fortschreibung der Nachhaltigkeitsstrategie. Dieser fand im Jahr 2025 viermal statt. Der Bericht aus dem Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss ist fester Bestandteil jeder Aufsichtsratssitzung. Ein kontinuierlicher Austausch findet in den regelmäßigen Sitzungen und bei Bedarf zusätzlich statt. In den ordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuellen Themen, einschließlich der Auswirkungen, Risiken und Chancen, im Wohnimmobiliensektor anlassbezogen besprochen und somit gewährleistet, dass über die Umsetzung der Sorgfaltspflicht im Bereich Nachhaltigkeit und die Ergebnisse sowie Wirksamkeit der beschlossenen Strategien, Maßnahmen, Parameter und Ziele informiert wird. Im Bedarfsfall fanden außerordentliche Sitzungen und Calls des Aufsichtsrats oder seiner Ausschüsse statt.

Wie in den Vorjahren war der Aufsichtsrat in die Unternehmensstrategieentwicklung und das Risikomanagement involviert. Die konstruktive und regelmäßige Zusammenarbeit zwischen diesen Organen ist angesichts der wachsenden Herausforderungen in einer von Volatilität und zunehmenden Unsicherheiten geprägten Welt besonders wichtig. Der Aufsichtsrat konnte sich von der Rechtmäßigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandsarbeit überzeugen.

DR GOV-3: Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

Das Vergütungssystem des Vorstands beinhaltet Nachhaltigkeitsziele, die mit kurzfristigen (Short-Term Incentives – STI) und langfristigen (Long-Term Incentives – LTI) finanziellen Anreizen verknüpft sind und jährlich vom Aufsichtsrat festgelegt werden.

Die ESG-Ziele werden aus strategischen Überlegungen auf Basis der Nachhaltigkeitsstrategie abgeleitet. Für 2025 wurden Kriterien in den Bereichen Umwelt festgelegt und mit konkreten Zielvorgaben verbunden. Den Zielen sind messbare, quantitative Kriterien zugeordnet, die nach dem Ende des Geschäftsjahres durch einen Soll-Ist-Vergleich überprüft werden, um den Grad der Zielerreichung festzustellen. Die genauen ESG-Ziele sowie die jeweiligen Minimal- und Maximalwerte werden jährlich vor Beginn des Geschäftsjahres vom Aufsichtsrat im Einvernehmen

mit dem Vorstand festgelegt. Die Ziele des Vorstands werden vom Aufsichtsrat beschlossen. Diese Zielvereinbarungen gelten zudem auch für die zweite Führungsebene. Der Aufsichtsrat verfügt über keine Zielvereinbarungen.

Im Vergütungsbericht werden die Zielvereinbarungen von STI und LTI sowie die Erfüllungsgrade ausführlich dargestellt. Das ESG-Ziel 2025 hat eine Gewichtung von jeweils 20 % im STI- und im LTI-Zielwert. Der STI wird vollständig (100 %) durch das Environment-Ziel (STI) abgedeckt. Der LTI-Anteil verteilt sich zu gleichen Teilen (jeweils 50 %) auf die LTI-Ziele Environment und Social.

Erreichungsgrad der kurz- und langfristigen Ziele im Geschäftsjahr 2025

STI 2025			
Environment			
Ziel	Beschreibung	Zielgrößen	
Einsparung von 6.000 t CO ₂ e	Im Geschäftsjahr 2025 lag das Short-term target bei einer Einsparung von 6.000 t CO ₂ e	Minimalwert: 0 %	Einsparung von 5.400 Tonnen CO ₂ e
		Zielerreichung: 100 %	Einsparung von 6.000 Tonnen CO ₂ e
		Maximalwert: 200 %	Einsparung von 6.600 Tonnen CO ₂ e

Environmental-Ziel: Reduktion um 6.000 t CO₂ durch Modernisierung und Kundenverhaltensänderung im Geschäftsjahr 2025

Konkrete Beschreibung: Für eine Zielerreichung von 100 % im Environmental-Ziel ist eine Einsparung von 6.000 Tonnen Kohlendioxid (CO₂) im Jahr 2025 erforderlich. Angerechnet werden alle THG-Reduktionsmaßnahmen aus den drei Maßnahmenclustern der Nachhaltigkeitsstrategie „Emissionseffiziente Wärmeversorgung“, „Energiebedarfsreduktion“ sowie der „Energetischen Sanierung“. Über diese drei Cluster erfolgt vierteljährlich ein THG-Monitoring.

Zielerreichung: Insgesamt konnten im Geschäftsjahr 2025 die CO₂e-Emissionen um 6.319 Tonnen reduziert werden. Somit wurde das Ziel mit 153 % erreicht und folglich übererfüllt.

LTI 2022-2025

LTI 2022-2025			
Environment			
Ziel	Beschreibung	Zielgrößen	
Reduzierung der CO ₂ -Emissionen um 10% (CO ₂ ekg/qm)	Minderung des klimabereinigten CO ₂ -Ausstoßes in kg / qm des Bestandes gegenüber dem Basisjahr 2019 bezogen auf den im Geschäftsbericht zum 31.12.2019 enthaltenen Bestand, der um Verkäufe bis zum 31. Dezember 2025 bereinigt wurde.	Minimalwert: 0 %	6 % Reduzierung der CO ₂ e-Emissionen
		Zielerreichung: 100 %	10 % Reduzierung der CO ₂ e-Emissionen
		Maximalwert: 200 %	14 % Reduzierung der CO ₂ e-Emissionen

Environmental-Ziel: Reduzierung der CO₂-Emissionen um 10 % in vier Jahren

Konkrete Beschreibung: Minderung des klimabereinigten CO₂-Ausstoßes in kg/qm des Bestandes gegenüber dem Basisjahr 2019 in den kommenden vier Jahren bezogen auf den im Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2019 enthaltenen Bestand, der um Verkäufe bis zum 31. Dezember 2025 bereinigt wurde. Für eine 100 %-Zielerreichung ist eine Minderung von 10 % erforderlich.

Zielerreichung: Die Minderung des klimabereinigten CO₂-Ausstoßes in kg/qm des Bestandes gegenüber dem Basisjahr 2019 (bezogen auf den im Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2019 enthaltenen Bestand bereinigt um An-

und Verkäufe) liegt bei 14,9 %. Das langfristige Ziel wurde somit mit 200 % erreicht und folglich übererfüllt. Aufgrund des bereinigten Bestands unterscheidet sich die prozentuale Reduktion zu der des Dekarbonisierungspfad.

LTI 2022-2025			
Social			
Ziel	Beschreibung	Zielgrößen	
Verbesserung des Kundenzufriedenheitsindex (CSI) auf > 70%	Das langfristige Ziel für die Jahre 2022-2025 bestand darin, den Kundenzufriedenheitsindex auf über 70 % zu verbessern.	Minimalwert: 0 %	Verbesserung des CSI auf > 60 %
		Zielerreichung: 100 %	Verbesserung des CSI auf > 70 %
		Maximalwert: 200 %	Verbesserung des CSI auf > 80 %

Social-Ziel: Erreichung eines Customer Satisfaction Index in Höhe von 70 %

Konkrete Beschreibung: Das langfristige Ziel für die Jahre 2022-2025 bestand darin, den Kundenzufriedenheitsindex auf über 70 % zu verbessern.

Zielerreichung: Das langfristige Ziel der Kundenzufriedenheitsverbesserung wurde mit 77 % erreicht. Das langfristige Ziel wurde somit mit 170 % erreicht und folglich übererfüllt.

Zieldefinition der kurz- und langfristigen Ziele im Geschäftsjahr 2026

Environmental-Ziel des STI 2026

Für das Geschäftsjahr 2026 wurde jeweils ein neues STI-Ziel für das Themenfeld Environment vom Aufsichtsrat festgelegt.

STI 2026			
Environment			
Ziel	Beschreibung	Zielgrößen	
Einsparung von 7.600 t CO₂e	Im Jahr 2026 sollen verschiedene Dekarbonisierungsmaßnahmen umgesetzt werden, die insgesamt zu einer jährlichen Einsparung von 7.600 Tonnen CO ₂ e führen. Die Angaben beziehen sich auf den im Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2025 ausgewiesenen Bestand.	Minimalwert: 0 %	Einsparung von 5.600 Tonnen CO ₂ e
		Zielerreichung: 100 %	Einsparung von 7.600 Tonnen CO ₂ e
		Maximalwert: 200 %	Einsparung von 9.600 Tonnen CO ₂ e

Für eine Zielerreichung von 100 % im Environmental-Ziel ist eine Einsparung von 7.600 Tonnen Kohlendioxid (CO₂e) im Jahr 2026 erforderlich. Angerechnet werden alle THG-Reduktionsmaßnahmen aus den drei Maßnahmenclustern der Nachhaltigkeitsstrategie „Emissionseffiziente Wärmeversorgung“, „Energiebedarfsreduktion“ sowie der „Energetischen Sanierung“. Über diese drei Cluster erfolgt angelehnt an den Forecast und den Wirtschaftsplan ein THG-Monitoring.

Environmental-Ziel des LTI 2026:

Für den LTI mit der Performance-Periode 2026 bis 2029 hat der Aufsichtsrat das nachfolgende Environmental-Ziel als ESG-Ziel festgelegt:

LTI 2026-2029			
Environment			
Ziel	Beschreibung	Zielgrößen	
Die Reduktion der persistenten relativen CO₂e Emissionseinsparungskosten in Euro/Tonne um 20 %, welche durch alle Dekarbonisierungsmaßnahmen der LEG zwischen 2026-2029 erreicht wird	Das langfristige Ziel für 2026-2029 beruht auf den Gesamtkosten aller in 2025 CO ₂ e-wirksam umgesetzten Maßnahmen im Verhältnis zur Summe aller CO ₂ e-Einsparungen, die durch alle Maßnahmen über deren Wirksamkeitsdauern erreicht werden können.	Minimalwert: 0 %	Reduktion der Kosten je eingesparte Tonne CO ₂ e um 10 %
		Zielerreichung: 100 %	Reduktion der Kosten je eingesparte Tonne CO ₂ e um 20 %
		Maximalwert: 200 %	Reduktion der Kosten je eingesparte Tonne CO ₂ e um 30 %

Der Ausgangswert beruht auf der Basis des THG-Monitorings FY 2025 über alle Dekarbonisierungsmaßnahmen, d.h. Gesamtkosten aller in 2025 THG-wirksam umgesetzten Maßnahmen im Verhältnis zur Summe aller THG-Einsparungen, die durch alle Maßnahmen über deren Wirksamkeitsdauern erreicht werden können. Der Zielwert beruht auf Basis des THG-Monitorings FY 2029 über alle Dekarbonisierungsmaßnahmen.

DR GOV-4: Erklärung zur Sorgfaltspflicht

Erklärung zur Sorgfaltspflicht	
Kernelemente der Sorgfaltspflicht	Verweis im Nachhaltigkeitsbericht
a. Einbindung der Sorgfaltspflicht in Governance, Strategie und Geschäftsmodell	ESRS 2 GOV-2, ESRS 2 GOV-3, ESRS 2 SBM-3
b. Einbeziehung betroffener Interessenträger in alle wichtigen Schritte der Sorgfaltspflicht	ESRS 2 SBM-2, ESRS 2 IRO-1, ESRS E1-2, ESRS S1-1, ESRS S1-2, ESRS S4-1, S4-2
c. Ermittlung und Bewertung negativer Auswirkungen	ESRS 2 BP-2, ESRS 2 SBM-3, ESRS 2 IRO-1, ESRS E1 IRO-1
d. Maßnahmen gegen diese negativen Auswirkungen	ESRS 2 BP-2, ESRS E1-1, ESRS E1-3, ESRS S1-1, ESRS S1-1, ESRS S1-3, ESRS S1-4, ESRS S4-1, ESRS S4-3, ESRS S4-4
e. Nachverfolgung der Wirksamkeit dieser Bemühungen und Kommunikation	ESRS 2 GOV-2, ESRS E1-4, ESRS S1-2, ESRS S1-3, ESRS S1-4, ESRS S4-2, ESRS S4-3, ESRS S4-4

DR GOV-5: Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

Für das Berichtsjahr 2025 hat die LEG ein internes Kontrollsystem für die Nachhaltigkeitsberichterstattung eingeführt. Der Vorstand ist für die Einrichtung eines angemessenen und wirksamen internen Kontrollsystems (IKS) und eines Risikomanagementsystems verantwortlich, welche auch nachhaltigkeitsbezogene Aspekte abdecken. Dadurch soll die Qualität der berichtsrelevanten Datengrundlage der Nachhaltigkeitsberichterstattung entsprechend kontrolliert und gewährleistet werden. Das IKS wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Controlling und Risikomanagement und den betroffenen Fachbereichen implementiert. Da die Kontrollen erstmalig durchgeführt werden und noch im Prozess der Implementierung sind, befinden sich die nachhaltigkeitsbezogenen Kontrollen derzeit noch im Status „Test of Implementation“.

Der IKS-Prozess wird vom Bereich Sustainability & Innovation verantwortet und koordiniert, wobei inhaltlich verantwortliche Fachbereiche zur Bereitstellung von Daten und qualitativen Angaben einbezogen werden. Die zugelieferten Informationen werden durch den Nachhaltigkeitsbereich anhand der definierten Kontrollen im IKS überprüft. Zur sicheren Durchführung der Kontrollen wurde zudem ein entsprechender Zeit- und Umsetzungsplan festgelegt.

Durch enge Abstimmung zwischen Nachhaltigkeitsbereich und Fachbereichen der LEG im Rahmen des IKS sollen Datenerhebungsprozesse sichergestellt werden und die Angabe von Schätzungen minimiert. Eine Methode zur Kontrolle der Bewertung und Priorisierung von Risiken im Rahmen von Schätzwerten liegt derzeit nicht vor. Im Risikoinventurbericht erfolgt eine Sortierung der Risiken anhand ihres Erwartungswertes und eine Abbildung in der Risikomatrix.

Die Implementierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung erfordert erhebliche personelle, finanzielle und zeitliche Ressourcen. Dieses Ressourcenrisiko wird durch Automatisierung und Digitalisierung minimiert. Außerdem werden Risiken fehlerhafter Angaben durch unvollständige Datenlage oder -qualität weiterhin minimiert. So wird beispielsweise die Datenverfügbarkeit der Verbrauchswerte durch die direkte Anbindung der datenbankbasierten Informationen erhöht, wodurch Schätzwerte in Bezug auf Wärme- und Warmwasserdaten reduziert werden. Des Weiteren sollen zukünftig Daten der unterjährigen Verbrauchsinformationen sowie Daten durch Digitalisierung der Heizungskeller zur unterjährigen Hochrechnung genutzt werden.

Die Ergebnisse der Risikobewertung und die Ergebnisse der Kontrollen werden innerhalb der internen Kontrollprozesse abgedeckt und zukünftig in das Risikomanagement überführt. Zukünftig ist eine regelmäßige Berichterstattung (min. einmal im Jahr) zu den Ergebnissen der Risikobewertung und internen Kontrollen in Bezug auf das Verfahren der Nachhaltigkeitsberichterstattung an Vorstand und Aufsichtsrat geplant. Mit Abschluss des jährlichen Self Control Assessments werden die Ergebnisse dem Vorstand vorgelegt. Durch den Prozess werden die wichtigsten identifizierten Risiken in Bezug auf fehlerhafte Angaben in der Berichterstattung jedoch weitestgehend minimiert.

Strategie

DR SBM-1: Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

Mit einem Portfolio von 172.960 Mieteinheiten an rund 240 Standorten ist die LEG der zweitgrößte Bestandhalter von Wohnimmobilien in Deutschland. Die Tätigkeiten der LEG lassen sich somit in den Sektor „Real Estate & Services (RRS)“ einordnen. Des Weiteren ist die LEG mit ihrer Energietochter EnergieServicePlus (ESP) und dem Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG im Sektor „Energy Production & Utilities (EEU)“ tätig.

Die LEG ist ein börsennotiertes Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Fokus auf Nordrhein-Westfalen. Hier befinden etwa sich 80 % der Bestandsobjekte. Wichtigste Kundengruppe der LEG sind Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen. Somit bedient die LEG die steigende Nachfrage nach Wohnraum für diese Einkommensgruppen und fokussiert sich vollständig auf Mieter im Segment „bezahlbares Wohnen“. Die Energieversorgung der Heizanlagen von LEG-Gebäuden erfolgt häufig über die Energietochter ESP.

Die LEG beschäftigt zum 31. Dezember 2025 2.117 Arbeitnehmer innerhalb von Deutschland (2.087 zum 31. Dezember 2024).

Eine Aufschlüsselung der Umsatzerlöse nach Sektoren erfolgt derzeit nicht, da die sektorspezifischen ESRS-Standards bislang noch nicht veröffentlicht wurden.

Innerhalb ihrer Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die LEG das Ziel gesetzt, die Scope 1- und 2-Emissionen ausgehend vom Jahr 2019 bis zum Jahr 2030 um 47 % zu reduzieren. Dieses Ziel wurde durch die Science-Based Targets Initiative (SBTi) am 05. Dezember 2024 validiert. Bis 2045 strebt die LEG an, nahezu treibhausgasneutral zu sein.

Die LEG hat sich daher folgende langfristige, vergütungsrelevante Ziele gesetzt:

Vergütungsrelevante langfristige Ziele (LTI)	
Zeitraum	Ziel
Environmental	
2023-2026	Die Reduktion der persistenten relativen CO ₂ e Emissionseinsparungskosten in Euro/Tonne um 10%, welche durch dauerhafte bauliche Anpassungen an Wohngebäuden der LEG erreicht wird.
2024-2027	Einbau und Inbetriebnahme von 2.000 Luft-Luft-Wärmepumpen im Jahr 2027 im Eigen- und Drittbestand
2025-2028	Beteiligungserträge und Verkaufsergebnisse der Green Ventures über 20 Mio. Euro
2026-2029	Die Reduktion der persistenten relativen CO ₂ e Emissionseinsparungskosten in Euro/Tonne um 20 %, welche durch alle Dekarbonisierungsmaßnahmen der LEG zwischen 2026-2029 erreicht wird.
Social	
2023-2026	Messwert des „Trust Index“ für den LEG-Konzern von 70 %, welcher bei der im Jahr 2026 stattfindenden Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work“ ermittelt wird.
2024-2027	Beschleunigung der Bearbeitungsdauer der gesamten Beschwerden von Mietern der LEG um 10 % bis zum 31.12.2027 auf Basis der gemittelten Bearbeitungsdauer der erledigten Beschwerde-Tickets aus März 2024 und September 2024

Weitere vergütungsrelevante Ziele wurden bereits in Kapitel GOV-3 beschrieben.

Im März 2025 wurde eine Aktualisierung der Strategie vorgestellt und als Nachhaltigkeitsstrategie 2030 veröffentlicht. Diese Strategie wurde auf Basis der bis dahin bestehenden „ESG Agenda 2024“ erstellt. Der Fokus der angepassten Nachhaltigkeitsstrategie 2030 liegt in den nächsten Jahren noch deutlicher auf den Themen Umwelt und Klimaschutz. Als Herausforderung wird dabei vor allem Bezahlbarkeit der Dekarbonisierung wahrgenommen. Daher wird insbesondere die Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit der Maßnahmen betrachtet und eine deutlich stärkere Fokussierung auf Emissionseffizienz gelegt. Zusätzlich wird die LEG das Themenfeld der Nachhaltigkeit als Geschäftsmodell mit den bereits vorhandenen drei Green Ventures sowie mithilfe weiterer Innovationen etablieren und weiter ausbauen, sodass zusätzliche Ergebnisbeiträge erwirtschaftet werden können. Bei der Aktualisierung des THG-Reduktionsmaßnahmenkatalogs ist daher die wesentliche Zielsetzung, die THG-Emissionen des gesamten Unternehmens möglichst kosteneffizient zu reduzieren. Die dahinterliegenden THG-Reduktionsziele sind durch die Science Based Target Initiative (SBTi) validiert worden und spiegeln sich in den Umweltzielen bis 2030 wider. Um die Ziele zu erreichen, werden unterschiedliche THG-Reduktionsmaßnahmen umgesetzt, die in drei Cluster unterteilt werden können. Die Maßnahmencluster haben dabei jeweils einen anteiligen Beitrag an der Gesamt-THG-Reduktion bis 2030:

- Emissionseffiziente Wärmeversorgung, u.a. durch Heizungstausch und Steuerung, den Einsatz von Luft-Luft-Wärmepumpen und Luft-Wasser-Wärmepumpen (dekarbo) oder den Ausbau von Fernwärme (größter Dekarbonisierungshebel mit einem Beitrag von 50 bis 55 % zur Gesamt-THG-Reduktion bis 2030)
- Reduktion des Energiebedarfs u.a. durch den Einsatz von smarten Thermostaten (termios) oder durch Ansätze zur Veränderung des Kundenverhaltens, die den Mieter auf Energieeinsparpotenziale hinweisen oder „anstupsen“ sollen (Green Nudging). Dazu zählt beispielsweise der Einbau von Duschdruckminderern über das Projekt „Spardusche“ (Dekarbonisierungshebel mit einem Beitrag von 30 bis 35 % zur Gesamt-THG-Reduktion bis 2030)
- Energetische Sanierung u.a. durch konventionelle Maßnahmen sowie durch serielle Sanierung mit Renowate GmbH (Dekarbonisierungshebel mit einem Beitrag von 10 bis 15 % zur Gesamt-THG-Reduktion bis 2030)

Angelehnt an das, zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts, gültige deutsche Klimaschutzgesetz besteht das Ziel der LEG, bis 2045 nahezu Treibhausgasneutralität zu erreichen.

Auf die Strategien und Ziele für die sozialen und die Governance-Themen wird in den themenspezifischen Standards näher eingegangen (vgl. Kapitel ESRS S1, ESRS S4 und ESRS G1). Die Nachhaltigkeitsstrategie ist auf der Website der LEG veröffentlicht. Die LEG hat mit Fokus auf die Nachhaltigkeitsziele ihre Geschäftsfelder in den letzten Jahren kontinuierlich ausgebaut:

Bewirtschaftung und Vermietung

- Fokus auf bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, Zielgruppenorientierung und Quartiersmanagement (LEG Wohnen GmbH und LEG Management GmbH sowie zahlreiche Property-Gesellschaften, siehe Grundlagen des Konzerns des Konzernlageberichts)
- Verwaltung von Immobilienpflegedienstleistungen (Youtilly GmbH)

Energieversorgung

- Energiewirtschaftliche und -technische Versorgung (EnergieServicePlus GmbH)
- Energieerzeugung (Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG)

Service-Aktivitäten

- Kleinreparaturmanagement und Versicherungsschäden (TSP – TechnikServicePlus GmbH)
- Elektroarbeiten in den LEG-Wohnungsbeständen (LEG LEITWerk GmbH)
- Multimedia-Geschäft (Wohnservice Plus GmbH)
- Sanierung leerstehender Wohnungen (LWS Plus GmbH)

Innovative Lösungen

- Einbau und Wartung effizienter Luft-Luft-Wärmepumpen sowie Luft-Wasser-Wärmepumpen, insbesondere als Austausch dezentraler Heizungssysteme (dekarbo GmbH)
- Smarte Heizkörper-Thermostatsteuerung bestehender sowie neuer zentraler Heizungsanlagen (termios GmbH)
- Effiziente Durchführung von seriellen Vollsanierungsprojekten (Renowate GmbH)

Die LEG verfügt über drei verschiedene zentrale Wertschöpfungsketten: die Vermietung und Verwaltung von Gebäuden, die Wärmeversorgung und das Contracting sowie die eigene Energiegewinnung durch das Biomasseheizkraftwerk Siegerland.

1. Wertschöpfungskette „Vermietung und Verwaltung von Gebäuden“

Die Wertschöpfungskette lässt sich in die vorgelagerte Lieferkette, den eigenen Geschäftsbereich und die nachgelagerten Stufen der Wertschöpfung unterteilen. Die wichtigsten Geschäftstätigkeiten umfassen die Bewirtschaftung eines umfangreichen Immobilienportfolios, die Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Bereitstellung von Wärme durch eigene und externe Versorgungsstrukturen.

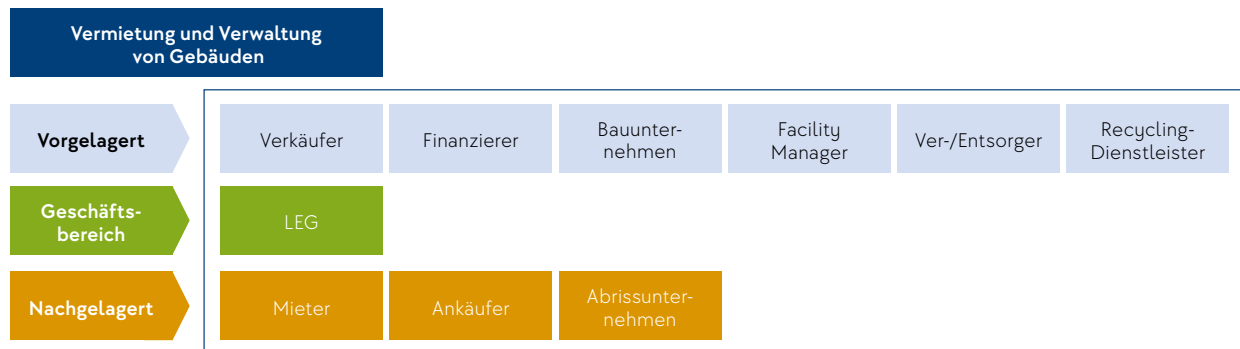
Im Folgenden werden die wesentlichen Input- und Outputfaktoren sowie die wesentlichen Bestandteile der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette für die Vermietung und Verwaltung von Gebäuden beschrieben (siehe Kapitel BP-1).

Ein wesentlicher Inputfaktor sind die Bestandsgebäude der LEG und die damit verbundenen Grundstücke. Durch Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung werden diese erhalten sowie an den Klimawandel angepasst. Zudem stellen auch die Energieträger zur Wärmeversorgung einen wesentlichen Inputfaktor dar. Diese werden z.B. im Zuge einer emissionseffizienteren Wärmeversorgung auf Strom umgestellt oder für Fernwärmeanschlüsse ausgebaut. (siehe Kapitel ESRS E1).

Ein weiterer wesentlicher Inputfaktor sind qualifizierte und motivierte Mitarbeiter. Daher setzt die LEG auf die Weiterentwicklung ihrer Unternehmenskultur sowie die Attraktivität als Arbeitgeber. Weitere Informationen zur eigenen Belegschaft werden in Kapitel ESRS S1 erläutert. Für die Durchführung der Prozesse ist zudem eine funktionierende IT-Infrastruktur bestehend aus Hardware und Software erforderlich, die in der Verantwortung der LEG-eigenen IT-Tochter LEG Technologie und Digitalisierung (LTD) liegt. Durch eine kostenbewusste Planung wird außerdem die Ressource Kapital, bestehend aus Eigen-, Fremd- und Hybridkapital, effizient eingesetzt.

Der wesentliche Output der Geschäftstätigkeit der LEG ist die Bereitstellung von Wohnraum. Dabei liegt das Hauptanliegen darauf, bezahlbaren und funktionalen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. In diesem Zusammenhang spielen die Geschäftsbeziehungen der LEG in der vorgelagerten Wertschöpfungskette eine wichtige Rolle. Zu den wichtigsten Akteuren zählen Bauunternehmen zur Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden sowie Investoren und Verkäufer von Gebäuden. Darüber hinaus gehören Ver- und Entsorger sowie Recyclingunternehmen für die Entsorgung der Abfälle, die im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen anfallen, zur vorgelagerten Wertschöpfungskette. Die nachgelagerte Wertschöpfungskette wird im Wesentlichen durch die Mieter der LEG, Ankäufer von Gebäuden sowie Abrissunternehmen abgebildet.

Innerhalb der Wertschöpfungskette fallen Aktivitäten und Ressourcen in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette sowie dem eigenen Geschäftsbereich an. Zu den Aktivitäten der vorgelagerten Wertschöpfungskette zählen Projektentwicklung und -planung, Verarbeitung von Rohstoffen, Bautätigkeiten, Kauf von Immobilien, Lieferung und Logistik, Förderungen und Finanzierungen. Unter die Ressourcen fallen Rohstoffe, Materialien und Dienstleister. Im Geschäftsbereich ergeben sich Aktivitäten wie die Vermietung, Bewirtschaftung und Bereitstellung von Wohnung, Projektentwicklung, Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung, Energieversorgung, Versicherung sowie Kundenservice. Diese Aktivitäten werden durch eigene Mitarbeiter sowie Dienstleister durchgeführt. Zu den Aktivitäten der nachgelagerten Wertschöpfungskette gehören die Nutzung durch den Mieter, Energienutzung, Nutzung durch den Käufer und der Abriss bzw. die Entsorgung sowie die Ressourcen Energie, Dienstleister, Müll und Abwasser.



2. Wertschöpfungskette „Wärmeversorgung und Contracting“

Die Wertschöpfungskette „Wärmeversorgung und Contracting“ wird mit dem Tochterunternehmen ESP umgesetzt und besteht aus zwei unterschiedlichen Varianten der Wärmeversorgung.

In der Variante Anlagenmanagement installiert die ESP die Anlage zur Wärmeversorgung und verkauft diese anschließend an die LEG. Diese übernimmt danach den Betrieb, die Wärmebereitstellung sowie die Abrechnung gegenüber den Mietern. Die Variante des Contracting beinhaltet die Beschaffung und

Installation der Anlage zur Wärmeversorgung seitens der ESP. Hierbei übernimmt die ESP den Betrieb der Anlage und liefert somit die Wärme direkt an die LEG. Die LEG stellt ihren Mietern die Wärme entsprechend zur Verfügung und rechnet den Wärmeverbrauch entsprechend ab. Zentrale Inputfaktoren sind hierbei die Anlagen, die sich je nach Variante im Eigentum der LEG (Anlagenmanagement) oder der ESP (Contracting) befinden, sowie die zu beschaffenden Energieträger (Gas, Strom, Öl, Pellets). Wie im Geschäftsmodell der Vermietung und Verwaltung von Gebäuden zählen auch hier qualifizierte und motivierte Mitarbeiter sowie zusätzlich das entsprechende Know-how zur Energiebeschaffung und zum Anlagenbetrieb zu den wesentlichen Inputfaktoren. Output der Tochtergesellschaft ESP ist die Wärmelieferung an die Mieter des LEG-Bestands.

In beiden Varianten umfassen die Geschäftsbeziehungen in der vorgelagerten Wertschöpfungskette im Wesentlichen Anlagenbauer, die die technischen Komponenten liefern. Die nachgelagerte Wertschöpfungskette wird hauptsächlich durch die Mieter der LEG dargestellt, für die die Wärmeenergie bereitgestellt wird.

Innerhalb der beiden Wertschöpfungsketten fallen Aktivitäten in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette sowie dem Geschäftsbereich an. Zu den Aktivitäten der vorgelagerten Wertschöpfungskette zählen Planung und Bau der Anlage. Dazu werden Materialien und Rohstoffe als Ressourcen benötigt. Im Geschäftsbereich ergeben sich Aktivitäten wie Projektentwicklung, Beschaffung, Einbau, Betrieb, Wärmebereitstellung, Abrechnung und Verkauf, welche durch Mitarbeiter ausgeführt werden. Zu den Aktivitäten der nachgelagerten Wertschöpfungskette gehören die Nutzung durch den Mieter und Zahlungen sowie Wärme als Ressource.

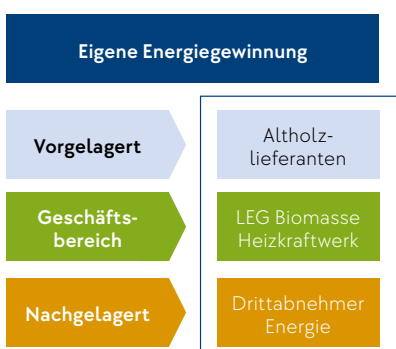


3. Wertschöpfungskette „Eigene Energiegewinnung“

Die Wertschöpfungskette der „eigenen Energiegewinnung“ bezieht sich auf die Geschäftsaktivitäten des Biomasse Heizkraftwerks Siegerland GmbH & Co. KG. In der vorgelagerten Wertschöpfungskette steht die Belieferung von Altholz, welche durch entsprechende Lieferanten umgesetzt wird, im Vordergrund. Innerhalb des Geschäftsbereichs zählen auch hier qualifizierte Mitarbeiter zu den wesentlichen Ressourcen.

Der Output besteht in der Versorgung mit grünem Strom und grüner Fernwärme. Hauptakteure der nachgelagerten Wertschöpfungskette sind dementsprechend Drittabnehmer der Energie.

Innerhalb der Wertschöpfungskette fallen Aktivitäten in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette sowie dem Geschäftsbereich an. Zu den Aktivitäten der vorgelagerten Wertschöpfungskette zählt vor allem die Bereitstellung des Brennstoffs Altholz. Im Geschäftsbereich ergeben sich Aktivitäten wie Brennstoffmanagement, Energieerzeugung, Betrieb der Anlage und die Vermarktung. Zu den Aktivitäten der nachgelagerten Wertschöpfungskette gehören die Abnahme der Energie, die Nutzung sowie die Vergütung. In der vorgelagerten Wertschöpfungskette und dem Geschäftsbereich werden die Ressourcen Altholz, Heizöl und Energie verwendet.



Die LEG erzielte im Jahr 2025 folgende Erlöse innerhalb der Wertschöpfungsketten:

Mit einem Erlös von 1.566 Mio. Euro (VJ: 1.557,5 Mio. Euro) werden 99 % des Gesamterlöses durch die „Vermietung und Verwaltung von Gebäuden“ erzielt. Der übrige Anteil von 1 % verteilt sich auf die beiden anderen Wertschöpfungsketten „Wärmeversorgung und Contracting“ sowie „Eigene Energiegewinnung“. Aufgrund des Anteils der Erlöse stellt die Vermietung und Verwaltung von Gebäuden die wesentliche Wertschöpfungskette dar und wird

im nachfolgenden Nachhaltigkeitsbericht grundsätzlich als Berichtsgrundlage herangezogen. Auf Besonderheiten anderer Wertschöpfungsketten wird an entsprechender Stelle ausgewählt eingegangen.

DR SBM-2: Interessen und Standpunkte der Interessenträger

Im Berichtsjahr hat eine Validierung der Wesentlichkeitsanalyse, welche im Jahr 2023 erstellt wurde, stattgefunden. Bei der Erarbeitung der Wesentlichkeitsanalyse wurden die wichtigsten Stakeholder der LEG einbezogen und mittels eines Fragebogens befragt, um unterschiedliche Perspektiven abzudecken und die Vollständigkeit der relevanten Themen gewährleisten zu können. Begleitet wurde die Erstellung der Wesentlichkeitsanalyse durch eine externe Beratungsgesellschaft.

Zur Identifikation der wichtigsten Stakeholder wurden diese mittels eines Scoring-Modells nach „Einfluss“ und „Interesse“ bewertet. Dies zählte zur Vorbereitung der Wesentlichkeitsanalyse. Stakeholder, die hierbei als besonders wichtig klassifiziert wurden, wurden in den Prozess der Wesentlichkeitsanalyse einbezogen. Die wichtigsten Stakeholder umfassen Mieter und Kunden, Aktionäre, Mitarbeiter, Vorstand, Aufsichtsrat, Fremdkapital-Investoren, Banken, Versicherungen, Politik sowie Lieferanten. Darüber hinaus wurde ein Expertenpanel von internen Stakeholder-Vertretern gegründet. Dieses Panel deckt alle relevanten Fachbereiche der LEG sowie Tochtergesellschaften ab, die entsprechende Geschäftsfelder bzw. Stakeholder-Perspektiven einnehmen können. Durch die Einbindung wird daher die Mitarbeiter-, Kunden-, Investorenperspektive sowie die Perspektive von Dienstleistern und weiteren Geschäftspartnern abgedeckt. Durch die Fachbereiche wird zudem der Blick auf unterschiedliche bauliche Maßnahmen einbezogen. Neben dem internen Expertenpanel wurden die Mitarbeiter zur Themenvvalidierung im Rahmen eines Fragebogens einbezogen. Auf der Seite der externen Stakeholder wurden Investoren und Banken, Versicherungen, Lieferanten und Mieter durch Zusendung eines Fragebogens berücksichtigt. Darüber hinaus flossen die Ergebnisse der übergreifenden Befragung des VdW (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.) in die Wesentlichkeitsanalyse ein, sodass hierdurch u.a. auch die Perspektive der Politik berücksichtigt wurde.

Der Einbezug von Stakeholdern soll insbesondere zur Abstimmung, Entscheidung und Validierung der Informationen dienen. Somit soll die Vollständigkeit der relevanten Themen gewährleistet werden. Die Standpunkte und Ansichten der Stakeholder zur Strategie und zum Geschäftsmodell wurden anhand der Rückmeldungen der Befragung nachvollzogen und im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse analysiert und gewürdigt. Hierüber wurden der Vorstand und der Aufsichtsrat in einer Sitzung des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschusses (früher: ESG-Ausschuss) informiert. Die Ergebnisse der Stakeholderbefragung und der durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse haben grundsätzlich die bisherige Ausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie bestätigt. Anpassungen und Aktualisierung der Strategie ergaben sich angesichts der aktuellen politischen, regulatorischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen insbesondere bezüglich der Themen Umwelt, Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit. Dazu gehört unter anderem die Ausrichtung hin zur Emissionseffizienz. Zukünftig ist der weitere Austausch mit Stakeholdern in regelmäßigen Abständen im Zusammenhang mit der Aktualisierung der Wesentlichkeitsanalyse geplant. Die Ergebnisse werden im Nachgang mit der Nachhaltigkeitsstrategie abgeglichen. Dadurch wird erwartet, dass sich verändernde Perspektiven der Stakeholder fortlaufend in die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie einbeziehen lassen.

DR SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Die nachfolgende Tabelle zeigt die innerhalb der durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse als wesentlich bewerteten Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie Bewertung und ggf. entsprechende Maßnahmen. Dabei werden die Ergebnisse der Validierung der Wesentlichkeitsanalyse des laufenden Geschäftsjahres berücksichtigt. Hierbei wurden kurz-, mittel- und langfristige Zeithorizonte betrachtet.

Auswirkungen					
IRO-Beschreibung	Wertschöpfungskette	Einfluss auf Geschäftsmodell, Wertschöpfungskette & Strategie	Auswirkung auf Mensch & Umwelt	Maßnahmen	Zeithorizont
E1 – Klimawandel					
Anpassung an den Klimawandel					
THG-Emissionen durch Betrieb der Gebäude	EG NW	Ziel der Verringerung der THG-Emissionen, daher großer Einfluss auf Geschäftsmodell und Strategie durch Dekarbonisierungspfad	Negativer Beitrag zum Klimawandel und damit erschwerte Klimawandelanpassung	Energetische Sanierung	kurz-, mittel- und langfristig
Klimaschutz und Energie					
THG-Emissionen durch Betrieb der Gebäude	EG NW	Ziel der Verringerung der THG-Emissionen, daher großer Einfluss auf Geschäftsmodell und Strategie durch Dekarbonisierungspfad	Negativer Beitrag zur globalen Erwärmung	Transformation zu treibhausgasneutralem Gebäudebestand durch drei Maßnahmencluster zur Dekarbonisierung: emissions-effiziente Wärmeversorgung, Energiebedarfsreduktion und energetische Sanierung	kurz-, mittel- und langfristig
S1 – Eigene Belegschaft					
Arbeitsbedingungen					
Sicherung der Mitarbeitergesundheit als Voraussetzung für gute Arbeit	EG	Berücksichtigung in Betriebsvereinbarungen	Förderung der Mitarbeitergesundheit	Betriebliches Gesundheitsmanagement mit entsprechenden Angeboten	kurzfristig
(Langfristiger) Arbeitsausfall von LEG Arbeitnehmern aufgrund von klima- oder arbeitsbedingten Belastungen	EG	Berücksichtigung in Betriebsvereinbarungen	Gefährdung der Mitarbeitergesundheit	Betriebliches Gesundheitsmanagement mit entsprechenden Angeboten (z. B.: Stressprävention); Arbeitsschutzunterweisung, betriebliche Unfallversicherung	kurzfristig
Sicherstellung der Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung durch angemessene Entlohnung	EG	Tarifverträge und gesetzliche Mitbestimmung	Sicherheit für die Mitarbeiter der LEG	Tarifgerechte Entlohnung; Sonderzahlung wie Inflationsausgleich	kurzfristig
Sicherung von Arbeitsplätzen	EG	Verantwortungsvolles Wirtschaften	Sicherheit für die Mitarbeiter der LEG	Liquiditätssteuerung	kurzfristig
Sicherstellung der Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung durch die Möglichkeit der Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben	EG	Berücksichtigung in der Unternehmensstrategie als Beitrag zur Mitarbeiterzufriedenheit und dem Zugehörigkeitsgefühl der Mitarbeiter; Berücksichtigung in Betriebsvereinbarungen	Förderung der Mitarbeiterzufriedenheit; Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben	Gleitzeitregelungen; Möglichkeit zum mobilen Arbeiten und Home-Office-Regelungen	kurzfristig
Gleichberechtigung und Chancengleichheit für alle					
Sicherung der Mitarbeitergesundheit als Voraussetzung für gute Arbeit	EG	Berücksichtigung in Betriebsvereinbarungen	Förderung der Mitarbeitergesundheit	Betriebliches Gesundheitsmanagement mit entsprechenden Angeboten	kurzfristig
Beeinträchtigungen der Arbeitnehmer am Arbeitsplatz aufgrund von Diskriminierung und sexueller Belästigung	EG	Berücksichtigung in Betriebsvereinbarungen	Gefährdung der Mitarbeitergesundheit	Anonymes Hinweisgebersystem	kurzfristig

Diversität als Zugehörigkeitsgefühl für die Mitarbeitenden	EG	Berücksichtigung in der Unternehmensstrategie als Beitrag zur Mitarbeiterzufriedenheit und dem Zugehörigkeitsgefühl der Mitarbeiter	Zugehörigkeitsgefühl für die Mitarbeiter der LEG	Unterschiedliche Maßnahmen, wie z.B. Mentoringprogramme	kurzfristig
--	----	---	--	---	-------------

Sonstige arbeitsbezogene Rechte

Sicherstellung von Datenschutz in Bezug auf die eigene Belegschaft	EG	Datenschutzabteilung	Sicherung von Mitarbeiterdaten	Schulungen zum Thema Datenschutz	kurzfristig
--	----	----------------------	--------------------------------	----------------------------------	-------------

S4 – Verbraucher und Endnutzer

Informationsbezogene Auswirkungen für Verbraucher und/oder Endnutzer

Verstöße gegen den Datenschutz von mieter- und kundenbezogenen Daten	EG NW	Datenschutzabteilung	Sicherung von Mieterdaten	Schulungen zum Thema Datenschutz	kurzfristig
Höhere Kundenzufriedenheit durch verstärkte Kommunikation	EG NW	Berücksichtigung in der Unternehmensstrategie, Incentivierung zur Umsetzung relevanter Maßnahmen im Bereich Umwelt und Gesellschaft	Positiver Beitrag zur Mieterbindung durch gesteigerte Zufriedenheit	Festlegung von Short-Term-Incentives und Long-Term-Incentives auf Vorstands- und Managementebene	kurzfristig

Soziale Inklusion von Verbrauchern und/oder Endnutzern

Integration von Migranten und Flüchtlingen	NW	Soziale Verantwortung der LEG ist in Strategie verankert	Hilfe für geflüchtete Menschen und Migranten	Bereitstellung von Wohnungen für geflüchtete Menschen (z.B. aus der Ukraine) sowie für Migranten (keine Diskriminierung aufgrund der Herkunft)	kurzfristig
Einfluss auf die Mieter durch geringe Nebenkosten aufgrund von energetischen Maßnahmen	NW	Berücksichtigung in der Strategie; Ziel der Warmmietenneutralität	Geringere Nebenkosten für die Mieter der LEG; positiver Beitrag zum Treibhauseffekt	Fokus auf kostengünstige innovative Dekarbonisierungslösungen wie dekarbo & termios	kurzfristig
Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zur Vermeidung von Wohnraumverlust	EG NW	DNA der LEG ist Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum; Verankerung in der Strategie	Sicherung von Wohnraum für die Mieter der LEG	Weiterführung des Kerngeschäfts	kurzfristig

G1 – Unternehmenspolitik

Unternehmenskultur

Unternehmenskultur wirkt sich positiv auf die individuelle Situation der Arbeitnehmer aus	EG	Berücksichtigung in der Unternehmensstrategie als Beitrag zur Mitarbeiterzufriedenheit	Positiver Beitrag zum Wohlbefinden der Mitarbeiter der LEG	Maßnahmen für eine positive Unternehmenskultur; Unternehmenskultur basiert auf Grundwerten, die in der Grundwerteerklärung der LEG festgehalten sind; kontinuierliche Personalentwicklung und Maßnahmen, die auf die Bedürfnisse der Mitarbeiter ausgerichtet sind	kurzfristig
---	----	--	--	--	-------------

Korruption und Bestechung

Sicherstellung von Compliance (Good Governance)	EG	Grundlage der Geschäftstätigkeit	Schaffung von Vertrauen	Richtlinien, Schulungen zum Thema Compliance	kurzfristig
---	----	----------------------------------	-------------------------	--	-------------

Politisches Engagement und Lobbytätigkeiten

Einfluss auf politische Entscheidungen durch Lobbytätigkeit, die positive Auswirkungen auf Umwelt und/oder Gesellschaft und ggf. positive Auswirkungen auf die LEG haben	EG NW	Aktives politisches Engagement	Abbau von regulatorischen Hürden zum Vorteil von Mietern und der Umwelt	Monitoring der politischen Entwicklung und Lobbytätigkeiten	kurzfristig
--	----------	--------------------------------	---	---	-------------

Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers)

Schutz von Hinweisgebern durch Gewährleistung von Anonymität im Hinweisgebersystem	VW EG NW	Regelungen der Konzernbetriebsvereinbarung über die Einführung eines Hinweisgeber-Systems und die Verfahrensordnung zum Compliance-Hinweisgebersystem und zum Beschwerdeverfahren nach dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz	Vorbeugung vor Menschenrechtsverstößen; Bekämpfung von Fehlverhalten	Internes und externes Hinweisgebersystem (auf Wunsch anonym)	kurzfristig
--	----------------	---	--	--	-------------

Risiken

IRO-Beschreibung	Wertschöpfungskette	Einfluss auf Geschäftsmodell, Wertschöpfungskette & Strategie	Maßnahmen	Zeithorizont
------------------	---------------------	---	-----------	--------------

E1 – Klimawandel

Anpassung an den Klimawandel

Abwertung der Gebäude infolge von Investitionsrückstau, ungünstiger Standortfaktoren oder nachteiliger Bauweise	EG	Sanierung als Teil der Strategie und des Geschäftsmodells zur Anpassung an den Klimawandel	Gezielte Priorisierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen	langfristig
Bestandsgefährdung durch chronische physische Klimarisiken (z.B. Meeresspiegelanstieg)	EG NW	Regelmäßige Durchführung einer Klimarisikokoanalyse zur Identifizierung der Risikogebiete in enger Abstimmung mit dem Risiko- und dem Portfoliomanagement	Schutz durch Versicherungen und Erarbeitung von individuellen Lösungsansätzen	langfristig
Akute Folgen des Klimawandels / Extremwetterereignisse	EG NW	Regelmäßige Durchführung einer Klimarisikokoanalyse zur Identifizierung der Risikogebiete in enger Abstimmung mit dem Risiko- und dem Portfoliomanagement	Schutz durch Versicherung und Erarbeitung von individuellen Lösungsansätzen	langfristig

S4 – Verbraucher und Endnutzer

Informationsbezogene Auswirkungen für Verbraucher und/oder Endnutzer

Strafen/Strafzahlung infolge von Datenschutzverstößen mit personenbezogenen Daten von Mietern/Kunden	EG NW	Good Governance als Grundlage der Geschäftstätigkeit	Schulung zum Thema Datenschutz	kurzfristig
--	----------	--	--------------------------------	-------------

G1 – Unternehmenspolitik

Korruption und Bestechung

Complianceverstöße	EG	Good Governance als Grundlage der Geschäftstätigkeit	Richtlinien sowie Schulungen zum Thema Compliance	kurzfristig
--------------------	----	--	---	-------------

Chancen				
IRO-Beschreibung	Wertschöpfungskette	Einfluss auf Geschäftsmodell, Wertschöpfungskette & Strategie	Maßnahmen	Zeithorizont
E1 – Klimawandel				
Anpassung an den Klimawandel / Klimaschutz / Energie				
Erschließung neuer Geschäftsfelder angetrieben durch den Klimawandel, z.B. Drittmarktgeschäfte wie dekarbo, termios, Renowate GmbH	EG NW	Berücksichtigung in der Strategie; Erschließung neuer Geschäftsfelder im Bereich Klimaschutz durch Joint Ventures (Green Ventures)	Fokus auf innovative Dekarbonisierungslösungen dekarbo, termios und Renowate GmbH	kurzfristig
Klimaschutz				
Verankerung von ESG-Zielen in der Incentivierung – dadurch höhere Verbindlichkeit für die Umsetzung	EG	Berücksichtigung in der Unternehmensstrategie, Incentivierung zur Umsetzung relevanter Maßnahmen im Bereich Umwelt und Gesellschaft	Festlegung von Short-Term-Incentives und Long-Term-Incentives auf Vorstands- und Managementebene	langfristig
S1 – Eigene Belegschaft				
Gleichberechtigung und Chancengleichheit für alle Arbeitsbedingungen				
Erleichterter War for Talents	EG	Berücksichtigung in der Unternehmensstrategie als Beitrag zur Mitarbeiterzufriedenheit und dem Zugehörigkeitsgefühl der Mitarbeiter; Berücksichtigung in Betriebsvereinbarungen	Gleitzeitregelungen; Möglichkeit zum mobilen Arbeiten; tarifgerechte Entlohnung; Kooperationen mit Hochschulen	kurzfristig
Attraktivität durch faire Arbeitsbedingungen	EG	Berücksichtigung in der Unternehmensstrategie als Beitrag zur Mitarbeiterzufriedenheit und dem Zugehörigkeitsgefühl der Mitarbeiter; Berücksichtigung in Betriebsvereinbarungen	Gleitzeitregelungen; Möglichkeit zum mobilen Arbeiten; tarifgerechte Entlohnung	kurzfristig

Tabellen-Legende

Wertschöpfungskette	
EG	Eigene Geschäftstätigkeit
VW	Vorgelagerte Wertschöpfungskette
NG	Nachgelagerte Wertschöpfungskette

Die wesentlichen Auswirkungen, Chancen und Risiken betreffen die Vermietung von Bestandsgebäuden in Deutschland. Die LEG trägt durch ihre eigenen Tätigkeiten zu wesentlichen klimabezogenen Umweltauswirkungen bei. Negative Auswirkungen, insbesondere die entstehenden Treibhausgasemissionen, ergeben sich hierbei vor allem aus dem Betrieb und der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Soziale Auswirkungen betreffen die Bereiche der Vermietung und der Kundenkommunikation. Innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette betrifft dies größtenteils Bauunternehmen für die Instandhaltung, Sanierung und energetische Modernisierung der Bestandsgebäude sowie die Energieversorger; außerdem Kapitalgeber und Mieter.

Die finanziellen Effekte der umgesetzten Maßnahmen im Bereich Dekarbonisierung, Versicherungen und Schulungen hinsichtlich der wesentlichen Risiken und Chancen betrugen für das Berichtsjahr 2025 rund 84,5 Mio. Euro. Dabei entfällt der Großteil der Kosten auf Dekarbonisierungsmaßnahmen aus den drei Clustern emissions-effiziente Wärmeversorgung, Energiebedarfsreduktion und energetische Sanierung. Alle Maßnahmen werden auch für das Berichtsjahr 2026 fortgeführt. Zur Mitigation der in der SBM-3 Tabelle identifizierten klimabezogenen Risiken und zur Nutzung der damit verbundenen Chancen verfolgt die LEG eine Nachhaltigkeitsstrategie, bei der die Dekarbonisierung im Vordergrund steht. Die Umsetzung dieser Strategie ist abhängig von externen Einflüssen wie zum Beispiel politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen (wie zum Beispiel die Umsetzung von klimabezogenen

Gesetzen und Fördermöglichkeiten) sowie von dem Dekarbonisierungsfortschritt der Energieversorger. Es wurden keine geschäftsmodellkritischen Risiken im Bereich Social oder Governance identifiziert.

Um die Ziele zu erreichen, werden unterschiedliche THG-Reduktionsmaßnahmen umgesetzt: erstens eine emissions-effiziente Wärmeversorgung (durch Heizungstausch, den Einsatz von Wärmepumpen oder den Ausbau von Fernwärme), zweitens die Reduktion des Energiebedarfs (durch den Einsatz von smarten Thermostaten, Digitalisierung und Optimierung der zentralen Heizungsanlagen oder die Einbindung der Mieter durch Green-Nudging-Programme) sowie drittens die energetische Sanierung (konventionelle oder serielle Sanierung). Durch diese Dekarbonisierungsmaßnahmen werden die Treibhausgasemissionen der LEG entsprechend gesenkt und tragen so zur Erfüllung der gesetzten Klimaziele bei. Neben dem Beitrag zum Klimaschutz wird ebenso das Risiko aus der Bepreisung von THG-Emissionen vermindert. Soziales Engagement zeigt die LEG mit ihrem kontinuierlichen Streben nach höherer Kundenzufriedenheit, die sich in regelmäßigen CSAT-Messungen (CSAT = Customer Satisfaction) zur Erfassung der Mieterzufriedenheit und Ableitung von Initiativen zur Erhöhung der Kundenzufriedenheit ausdrückt. Hierdurch werden etwaige Reputations- sowie Leerstandsrisiken aufgrund Mieterunzufriedenheit vermindert. Unterstützend innerhalb des sozialen Konzepts der LEG wirken zudem die LEG NRW Mieter-Stiftung sowie die „Stiftung – Dein Zuhause hilft“.

Die Widerstandsfähigkeit der Strategie und des Geschäftsmodells wurde qualitativ analysiert, indem bewertet wurde, inwieweit die bestehenden strategischen Maßnahmen geeignet sind, klimabezogene Risiken zu mindern und regulatorische sowie marktbezogene Veränderungen zu adressieren. Die Analyse erfolgte entlang der in ESRS 2 BP-2 definierten Zeithorizonte.

Im Vergleich zur vorangegangenen Berichtsperiode wurden im Rahmen der Validierung der doppelten Wesentlichkeitsanalyse Anpassungen bei den wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen vorgenommen (siehe Kapitel IRO-1). Die wesentlichen finanziellen Nachhaltigkeitsrisiken wurden aus dem Risikomanagement in die doppelte Wesentlichkeitsanalyse überführt. Ziel war es, die Bewertung der finanziellen Materialität im Zuge der doppelten Wesentlichkeitsanalyse an die Risiken des Risikomanagements anzugleichen. Dabei wurden im themenspezifischen Standard ESRS E1 insbesondere die Risiken der „Bestandsgefährdung durch chronische physische Klimarisiken (z.B. Meeresspiegelanstieg) sowie der „akuten Folgen des Klimawandels durch Extremwetterereignisse“ als wesentlich identifiziert. Darüber hinaus wurden im Bereich der klimabezogenen Risiken die „Kostenintensität energetischer Modernisierungsmaßnahmen (teilweise bedingt durch regulatorische Vorgaben)“, das Risiko von „Kostensteigerungen infolge steigender Rohstoff-, Energie- und Dienstleistungspreise“, „nicht umlagefähige Kosten als Hemmnis für die Modernisierung von Gebäuden und Haustechnik“ sowie „politisch-gesetzliche Auflagen und Gesetzesänderungen im Bereich Energie und Klima (z.B. verpflichtende Sanierungen und Modernisierungen)“ als unwesentlich bewertet. Im themenspezifischen Standard ESRS S1 wurde im Zuge der Validierung die wesentliche Auswirkung der „Beeinträchtigung von Arbeitnehmern durch Diskriminierung und sexuelle Belästigung“ neu aufgenommen, während die zuvor als wesentlich eingestufte Auswirkung „(langfristiger) Arbeitsausfall von LEG-Arbeitnehmern aufgrund von klima- oder arbeitsbedingten Belastungen“ nicht mehr als wesentlich bewertet wurde. Im themenspezifischen Standard ESRS S4 wurde hingegen die Auswirkung „höhere Kundenzufriedenheit durch verstärkte Kommunikation“ im Zuge der Validierung als wesentlich eingestuft. Im Zuge der Validierung erfolgte zudem eine Zuordnung der unternehmensspezifischen Auswirkungen, Risiken und Chancen an die themenspezifischen Standards E1 und S4.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

DR IRO-1: Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Für den diesjährigen Nachhaltigkeitsbericht wurde eine Validierung der bestehenden doppelten Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Innerhalb des Validierungsprozesses wurden die Ergebnisse des Vorjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst. Im Zuge der Validierung erfolgte zudem eine Zuordnung der unternehmensspezifischen Auswirkungen, Risiken und Chancen zu den themenspezifischen Standards E1, S4. und G1. Außerdem erfolgte die Anpassung der Risikobewertung an das bestehende Risikoinventar und somit die Einführung bzw. Nutzung monetärer Skalenwerte zur Bewertung von Risiken.

Die Ergebnisse der Validierung wurden dem Vorstand in einer Vorlage präsentiert und bestätigt. Im Jahr 2026 nimmt die LEG eine Überprüfung der Bewertung der Wesentlichkeit vor. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf den Erstellungsprozess der doppelten Wesentlichkeitsanalyse aus dem Jahr 2023.

Um die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen zu ermitteln, wurde zunächst eine umfassende Auflistung aller potenziell relevanten Nachhaltigkeitsthemen (Longlist) erstellt. Hierbei wurden neben der Themenliste

aus ESRS 1 (AR16) die wesentlichen Themen aus der vorangegangenen Wesentlichkeitsanalyse nach GRI berücksichtigt und um Themen aus anderen Informationsquellen (allgemeine und sektorspezifische Compliance-Standards, Berichte von Peers und Ratings) erweitert. Sie diente als Ausgangspunkt für die Wesentlichkeitsanalyse und umfasst Themen aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Ausgehend von dieser Longlist wurde eine reduzierte Liste der Nachhaltigkeitsthemen, die sich aus der inhaltlichen Clusterung der Longlist-Themen ergibt, erstellt. Diese Shortlist bildete die Grundlage für die Stakeholderbefragung. Im Rahmen dieser Stakeholderbefragung wurden neben der Bewertung der Themen nach ihrer Relevanz (tatsächlich oder potenziell) zudem Vorschläge für Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) abgefragt. Außerdem wurden ausgehend vom bestehenden Risikomanagement die Informationen aus dem Risikoinventar im Rahmen der Identifizierung der IROs berücksichtigt. Darüber hinaus wurden auch mithilfe von branchenbezogenen Materialien und Austauschformaten IROs identifiziert. Die Bewertung der IROs erfolgte durchgehend in enger Absprache mit dem Fachbereich Controlling und Risikomanagement und dem Fachbereich Sustainability and Innovation.

Zu Beginn wurden die Wertschöpfungsketten der LEG definiert, um sich so auf die wesentlichen Tätigkeiten und Geschäftsbeziehungen zu fokussieren. Diese vorab definierten Wertschöpfungsketten wie Vermietung und Verwaltung von Gebäuden, Wärmeversorgung und Contracting sowie eigene Energieversorgung dienen als Grundlage für die Identifizierung der Auswirkungen, Risiken und Chancen, sodass alle Geschäftsbeziehungen Berücksichtigung fanden. Wurde eine positive oder negative Auswirkung definiert, wurden auch die sich daraus ableitenden Risiken und Chancen betrachtet und bewertet. Somit wurden die Zusammenhänge und Abhängigkeiten entsprechend berücksichtigt.

Im Zuge der Validierung der doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurde bei der Bewertung der Auswirkungen der zuvor definierte kurz-, mittel- und langfristige Zeithorizont betrachtet. Die Beurteilung des Schweregrads erfolgte anhand der Kriterien Ausmaß und Umfang. Hierbei drückt die Einschätzung des Ausmaßes aus, wie vorteilhaft bzw. schwerwiegend die jeweilige positive oder negative Auswirkung ist. Bei negativen Auswirkungen wurde zusätzlich die Unabänderlichkeit eingeschätzt. Im Falle einer potenziellen negativen Auswirkung auf die Menschenrechte wurde der Schweregrad vorrangig zu ihrer Wahrscheinlichkeit berücksichtigt und mittels eines Faktors in die Wesentlichkeitsbetrachtung miteinbezogen. Für die Bewertung der Wesentlichkeit wurden Schwellenwerte definiert. Die Wahl der Schwellenwerte orientierte sich am EFRAG Working Paper „[Draft] European Sustainability Reporting Guidelines 1 – Double materiality conceptual guidelines for standard-setting“. In Abgrenzung zum Working Paper wurde allerdings eine Mittelwertbetrachtung herangezogen und der Schwellenwert auf ≥ 3 (in der Skala von 0 bis 5) festgelegt. Die Wesentlichkeit wurde immer auf Ebene der IROs bewertet. Sobald ein IRO aus einem themenspezifischen Standard als wesentlich bewertet wurde, wird auch der Standard als wesentlich definiert.

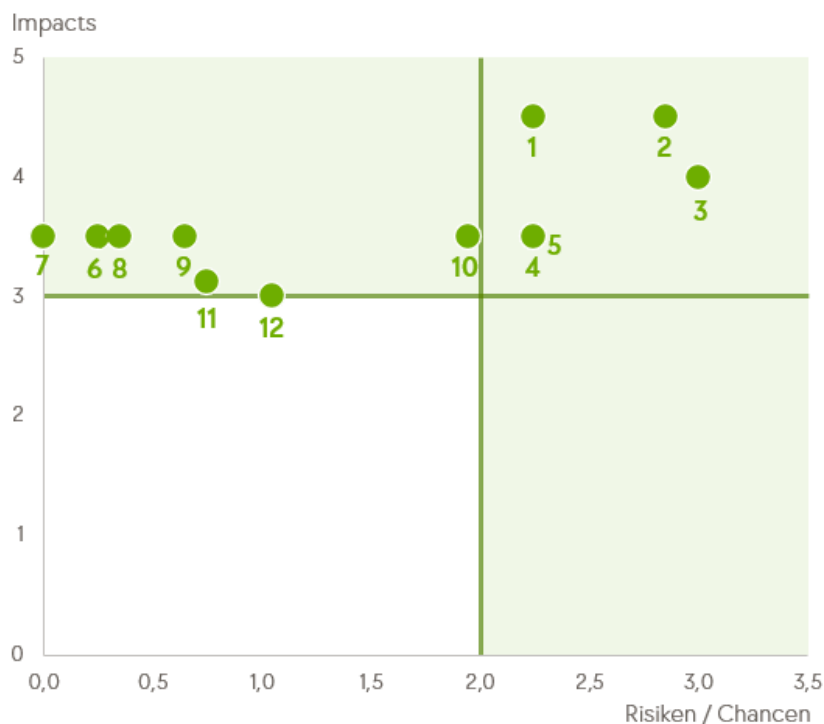
Bei der Bewertung der Risiken und Chancen wurde ebenfalls der zuvor definierte kurz-, mittel- und langfristige Zeithorizont betrachtet. Zudem wurde das finanzielle Ausmaß bewertet. Insbesondere die Risiken wurden in enger Abstimmung mit dem Risikomanagement eingeordnet. Insofern eine positive oder negative Auswirkung definiert wurde, wurden auch die sich daraus abgeleiteten Risiken und Chancen betrachtet und bewertet. Für die Bewertung der Risiken und Chancen wurde der Schwellenwert auf ≥ 2 (in der Skala 0 bis 5) festgelegt. Die Begründung erfolgt analog zu den Impacts, jedoch wurde hier die Grenze weiter herabgesetzt. Bei den Chancen und Risiken wurde ein niedrigerer Schwellenwert als bei den Impacts angesetzt, da hier zwangsläufig eine Eintrittswahrscheinlichkeit von (in der Regel) $< 100\%$ in die Berechnung mit einfließt. Durch einen Schwellenwert von ≥ 2 soll sichergestellt werden, dass auch Themen mit mittlerer/höher Eintrittswahrscheinlichkeit in den wesentlichen Bereich fallen können. Der Wert für die Bewertung wurde ermittelt, indem die Schwere der finanziellen Auswirkungen mit der Eintrittswahrscheinlichkeit multipliziert wurde.

Nachhaltigkeitsrisiken haben den gleichen Stellenwert wie alle anderen Risiken des Unternehmens. Diese werden monetär bewertet, im Risikomanagementsystem erfasst und im Rahmen der vierteljährlichen Risikoinventur gemeinsam mit den übrigen Risiken dokumentiert. Bei der Bewertung der Risiken gibt es Unterschiede zwischen dem Risikobericht und dem Nachhaltigkeitsbericht. Während im Risikobericht nur Risiken mit einer Nettorisikoausschüttung von über 10 Mio. Euro dargestellt werden, erfolgt in der Wesentlichkeitsanalyse eine Bruttobetrachtung (vor Maßnahmen) und eine Bewertung der finanziellen Auswirkungen auf einer Skala von 1 bis 5. Die Wesentlichkeit der Risiken in der doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurde den Nachhaltigkeitsrisiken des Risikomanagements angeglichen, um eine konsistente Berichterstattung zu gewährleisten. Ein internes Kontrollsystem für den Nachhaltigkeitsbericht ist derzeit im Prozess der Implementierung und die entsprechenden Kontrollen befinden sich derzeit im „Test of Implementation“. Das IKS umfasst u.a. eine Kontrolle für die Wesentlichkeitsanalyse und definiert wesentliche Kontrollpunkte, -handlungen und -verantwortliche innerhalb der Geschäftsberichtserstellung. Die einzelnen Kontrollen werden dokumentiert. In den Bewertungsprozess der IROs war die Abteilung Risikomanagement durchgehend involviert. Neue Nachhaltigkeitsrisiken werden fortlaufend aufgenommen, wenn sie wesentlich werden. Chancen werden qualitativ erfasst. Sie werden im sogenannten Trendradar des vierteljährlichen

Risikoinventurberichts behandelt, welcher auch dem Management zur Verfügung gestellt und diskutiert wird. Dabei wurden beispielsweise auch die drei Green Ventures berücksichtigt. Dies umfasst Chancen, die eintreten könnten, deren finanzielle Auswirkungen und Eintrittswahrscheinlichkeit aber noch nicht richtig eingeschätzt werden können. Auf der Grundlage der Wesentlichkeitsanalyse gemäß der CSRD wurden die identifizierten Chancen auch quantitativ anhand eines Scoring-Modells bewertet.

Die als wesentlich identifizierten Auswirkungen, Risiken und Chancen teilen sich auf die folgenden 12 Unterthemen auf und werden in der nachfolgenden Wesentlichkeitsmatrix dargestellt.

Wesentlichkeitsmatrix



Nr.	ESRS-Thema	ESRS-Unterthema
1	Klimawandel	Energie
2	Klimawandel	Klimaschutz
3	Klimawandel	Anpassung an den Klimawandel
4	Eigene Belegschaft	Arbeitsbedingungen
5	Eigene Belegschaft	Gleichberechtigung und Chancengleichheit für alle
6	Unternehmenspolitik	Korruption und Bestechung
7	Unternehmenspolitik	Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowern)
8	Eigene Belegschaft	Sonstige arbeitsbezogene Rechte
9	Verbraucher und Endnutzer	Soziale Inklusion von Verbrauchern und/oder Endnutzern
10	Unternehmenspolitik	Unternehmenskultur
11	Verbraucher und Endnutzer	Informationsbezogene Auswirkungen für Verbraucher und/oder Endnutzer
12	Unternehmenspolitik	Politisches Engagement

Zu den Input-Parametern innerhalb der Wesentlichkeitsanalyse gehören somit die Ergebnisse der Stakeholder-Analyse, die zusätzliche Berücksichtigung von Informationen (z.B. Ratings, Regulatorik, Peers) sowie die Informationen des Risikomanagements.

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse hat die LEG ihre Standorte und Geschäftstätigkeiten auch im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung, Wasser- und Meeresressourcen, biologische Vielfalt und Ökosystemen sowie Ressourcenzuflüsse, Ressourcenabflüsse und Abfälle im Rahmen ihrer eigenen Tätigkeiten und innerhalb der vor-

und nachgelagerten Wertschöpfungskette überprüft, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen, Risiken und Chancen zu ermitteln. Bezugnehmend auf die biologische Vielfalt und Ökosysteme ist darüber hinaus hinzuzufügen, dass die LEG über keine Standorte in oder in der Nähe von Gebieten mit schutzbedürftiger Biodiversität verfügt. Die Änderungen im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum sind Kapitel SBM-3 zu entnehmen.

DR IRO-2: In ESRS enthaltene vom Nachhaltigkeitsbericht des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten

In der nachfolgenden Tabelle sind die in ESRS enthaltenen vom Nachhaltigkeitsbericht der LEG abgedeckten Angabepflichten dargestellt.

Angabepflichten		
Angabepflicht	Beschreibung	Kapitel
ESRS E1 - Klimawandel		
ESRS E1-1	Übergangsplan für den Klimaschutz	E1-1
ESRS E1-2	Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	E1-2
ESRS E1-3	Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten	E1-3
ESRS E1-4	Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	E1-4
ESRS E1-5	Energieverbrauch und Energiemix	E1-5
ESRS E1-6	THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen	E1-6
ESRS S1- Arbeitskräfte des Unternehmens		
ESRS S1-1	Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften des Unternehmens	S1-1
ESRS S1-2	Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen	S1-2
ESRS S1-3	Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern kann	S1-3
ESRS S1-4	Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen	S1-4
ESRS S1-5	Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	S1-5
ESRS S1-6	Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens	S1-6
ESRS S1-9	Diversitätskennzahlen	S1-9
ESRS S1-10	Angemessene Entlohnung	S1-10
ESRS S1-16	Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)	S1-16
ESRS S1-17	Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten	S1-17
ESRS S4 - Verbraucher und Endnutzer		
ESRS S4-1	Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern	S4-1
ESRS S4-2	Verfahren zur Einbeziehung von Verbrauchern und Endnutzern in Bezug auf Auswirkungen	S4-2
ESRS S4-3	Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Verbraucher und Endnutzer Bedenken äußern können	S4-3
ESRS S4-4	Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Verbraucher und Endnutzer und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen	S4-4
ESRS S4-5	Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	S4-5
ESRS G1 - Unternehmensführung		
ESRS G1-1	Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung	G1-1
ESRS G1-3	Verhinderung von Korruption oder Bestechung	G1-3
ESRS G1-4	Fälle von Korruption oder Bestechung	G1-4
ESRS G1-5	Politische Einflussnahme und Lobbytätigkeiten	G1-5

Wie bereits beschrieben wurden mittels der Wesentlichkeitsanalyse die Auswirkungen, Risiken und Chancen hinsichtlich ihrer Wesentlichkeit für die LEG bewertet und den themenspezifischen Standards zugeordnet. Auf Basis

der Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse werden Angaben zu Strategien, Maßnahmen, Parametern und Zielen in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte in den Kapiteln zu den themenspezifischen Standards zum ESRS E1, S1, S4 und G1 gemacht. Dementsprechend werden die ESRS E2, E3, E4, E5 sowie S2 und S3 als nicht wesentlich eingestuft und daher nicht berichtet (siehe Tabelle im Anhang zu Angabepflichten und dazugehörigen Datenpunkten zur EU-Regulatorik).

Umweltinformationen

Angaben nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 und (EU) 2026/73 (Taxonomie-Verordnung)

Die EU-Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852) ist ein zentraler Bestandteil des „European Green Deal“. Mit ihr wird ein einheitliches Klassifikationssystem für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten geschaffen. Dafür definiert die Verordnung klare Kriterien für Beiträge zu sechs Umweltzielen. Das Ziel ist, Investitionen in nachhaltige Projekte zu lenken und Greenwashing zu vermeiden. Um dies zu ermöglichen, ist eine branchenübergreifende Vergleichbarkeit der Angaben zur Nachhaltigkeit unabdingbar. Dazu sollen betroffene Unternehmen die Anteile ihrer Umsatzerlöse, Investitionsausgaben (Capex) und Betriebskosten (Opex) angeben, die sie mit ökologisch nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten erzielen bzw. dafür investieren und ausgeben. Die in der EU-Taxonomie festgelegten Umweltziele sind:

- I. Klimaschutz
- II. Anpassung an den Klimawandel
- III. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
- IV. Übergang zur Kreislaufwirtschaft
- V. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
- VI. Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Die Bewertung der Anforderungen erfolgt auf Basis der technischen Bewertungskriterien. Diese wurden im Jahr 2021 mit dem Delegierten Rechtsakt (EU) 2021/2139 in Ergänzung an die EU-Taxonomie Verordnung für die Umweltziele „Klimaschutz“ und „Anpassung an den Klimawandel“ festgelegt und im Jahr 2023 mit dem Delegierten Rechtsakt (EU) 2023/2486 um die restlichen Umweltziele erweitert und mit der Delegierten Verordnung (EU) 2026/73 geändert. Die jeweiligen Kriterien für jede Wirtschaftstätigkeit sind in den Anhängen I und II des Delegierten Rechtsakts beschrieben. Sie enthalten die Anforderungen für einen wesentlichen Beitrag zu einem dieser Umweltziele sowie die Kriterien zur erheblichen Beeinträchtigung der Umweltziele (DNSH). Darüber hinaus sind Unternehmen dazu verpflichtet, für jede Wirtschaftstätigkeit sicherzustellen, dass die sozialen Mindestanforderungen Minimum Safeguards gemäß Artikel 18 der EU-Taxonomie Verordnung eingehalten werden. Aufgrund der Geschäftstätigkeiten der LEG ist lediglich das Umweltziel I („Klimaschutz“) relevant.

Die LEG veröffentlicht die Angaben gemäß Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 in Verbindung mit der Verordnung (EU) 2026/73.

Taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten

Eine Wirtschaftstätigkeit kann als taxonomiefähig ausgewiesen werden, wenn die EU für sie technische Bewertungskriterien vorgegeben hat. Hierbei ist noch nicht aufzuzeigen, ob die Wirtschaftsaktivität, die in den Delegierten Rechtsakten festgelegten technischen Bewertungskriterien erfüllt.

In Bezug auf die Wohnimmobilienbranche sind beispielsweise Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Wohngebäuden taxonomiefähig. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um ein Niedrigenergiehaus oder ein Gebäude der Energieeffizienzklasse H handelt. Im Rahmen der Wirtschaftsaktivitäten ist es zunächst essenziell, dass ein direkter Bezug zu einem der EU-Umweltziele besteht.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die taxonomiefähigen bzw. Wirtschaftsaktivitäten der LEG.

Taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten			
Wirtschaftsaktivität	Umsatz	Capex	Opex
4.1 Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	X	X	X
4.16 Installation und Betrieb elektrischer Wärmepumpen		X	
4.20 Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	X		X
7.5 Installation von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz		X	
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	X	X	X
9.1 Marktnahe Forschung, Entwicklung und Innovation			X

Identifizierung der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten

Die LEG hat taxonomiefähige Aktivitäten unter dem EU-Umweltziel I (Klimaschutz) identifiziert. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass ausgewählte Wirtschaftsaktivitäten der Hauptziffern 7 „Baugewerbe und Immobilien“, die sich auf das Kerngeschäft der LEG beziehen, sowie der Hauptziffer 4 „Energie“ und Hauptziffer 9 „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ als taxonomiefähig gelten. Im Hinblick auf die Hauptziffer 4 betreibt die LEG – neben nahe liegenden energiebezogenen Wirtschaftsaktivitäten, wie z.B. Stromerzeugung aus Photovoltaik auf Dächern der Immobilien – ein eigenes Biomassenheizkraftwerk.

Insgesamt hat die LEG drei taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten aus dem Annex I identifiziert, mit denen das Unternehmen Umsätze erzielt. Dazu gehören im Sektor „Energie“ (i) 4.1 Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie, (ii) 4.20 Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie sowie (iii) 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden im Sektor „Baugewerbe und Immobilien“.

Des Weiteren wurden relevante Capex in den folgenden Geschäftsaktivitäten identifiziert: (i) 4.1 Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie, (ii) 4.16 Installation und Betrieb elektrischer Wärmepumpen, (iii) 7.5 Installation von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und (iv) 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden. Bei der Betrachtung wurden ebenfalls Investitionen berücksichtigt, die das Potenzial haben, künftig zu Umsatzerlösen zu führen.

Es wurden folgende Betriebsausgaben (Opex) als taxonomiefähig identifiziert: (i) 4.20 Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie, (ii) 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden sowie (iii) 9.1 Marktnahe Forschung, Entwicklung und Innovation. Zur Ermittlung des Opex gemäß der EU-Taxonomie wurden die direkten Kosten in Bezug auf Forschung und Entwicklung, kurzfristiges Leasing, Instandhaltung, Wartung und Kleinstreparaturen sowie sämtliche andere direkte Ausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung berücksichtigt. Der Zähler entspricht dem Teil der im Nenner enthaltenen Betriebsausgaben, die mit taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten verbunden sind.

Um einen doppelten Ausweis zu vermeiden, werden die taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten, die gemäß den Umweltzielen III bis VI auszuweisen sind – insbesondere 7.1 Neubau – unter 7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden ausgewiesen.

Die taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten wurden auch im Jahr 2025 erneut überprüft, mit dem Ergebnis, dass sich, im Vergleich zum Vorjahr, keine Änderungen ergeben haben. Die Einbeziehung der technischen Bewertungskriterien betraf im Geschäftsjahr 2025 vor allem die Wirtschaftsaktivität 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden aus Annex I und II, mit der nahezu die Gesamtheit der LEG-Konzernerlöse durch Vermietung und Verpachtung generiert werden, hatte aber auch Implikationen auf die Angaben weiterer Wirtschaftsaktivitäten.

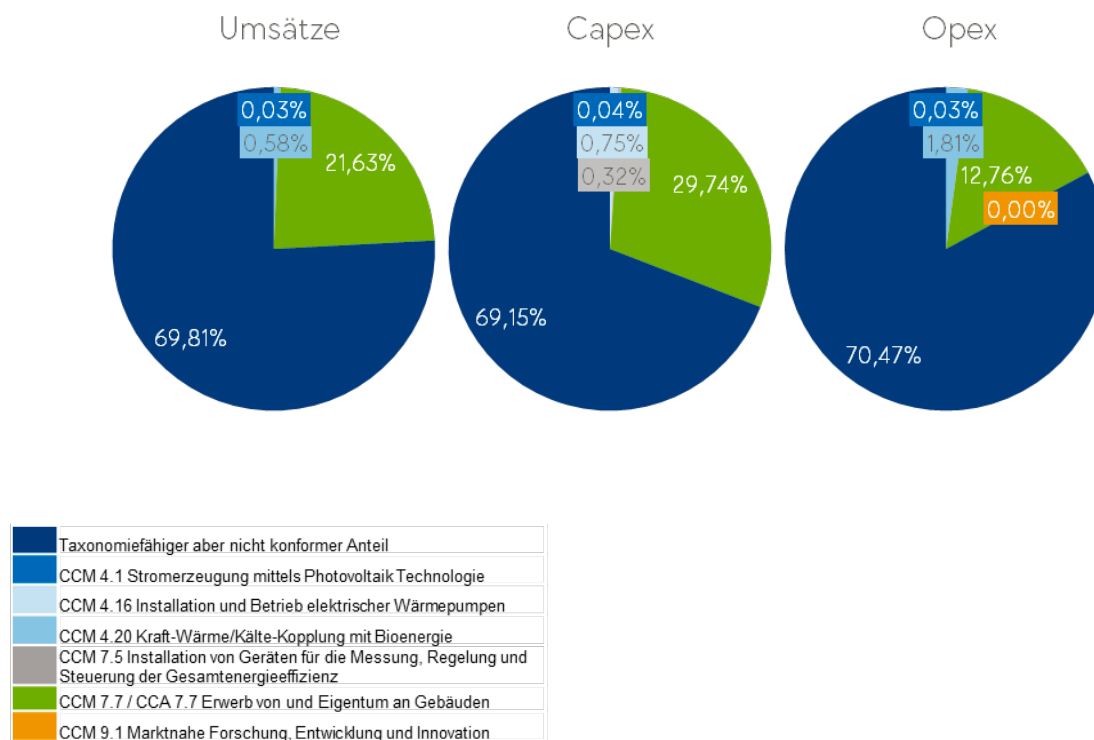
Taxonomiekonforme Wirtschaftsaktivitäten

Neben dem Ausweis taxonomiefähiger Tätigkeiten ist die LEG auch dazu verpflichtet, die Taxonomiekonformität der relevanten Wirtschaftstätigkeiten auszuweisen. Eine Wirtschaftstätigkeit kann als taxonomiekonform ausgewiesen werden, wenn sie die aktuell geltenden technischen Bewertungskriterien (TSC) erfüllt sowie die DNSH-Kriterien und Mindestanforderungen einhält. Zur Überprüfung hat das Unternehmen neben den von der EU-Kommission veröffentlichten DNSH-Kriterien und den Mindestanforderungen auch relevante FAQ-Dokumente der EU-Kommission herangezogen. Darüber hinaus wurden verschiedene aktuelle Best Practices von deutschen börsennotierten Unternehmen berücksichtigt. Die genaue Vorgehensweise wird im Abschnitt „Identifizierung der taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten“ erläutert.

Identifizierung der taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten

Für die Bestimmung der Taxonomiekonformität hat die LEG die für das Unternehmen taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten analysiert. Zu diesen gehören, wie bereits erwähnt, Kriterien aus dem Sektor „Baugewerbe und Immobilien“ mit der Hauptziffer 7 sowie Wirtschaftsaktivitäten aus dem Sektor „Energie“ mit der Hauptziffer 4 und dem Sektor „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ mit der Hauptziffer 9.

Wie in der untenstehenden Grafik dargestellt, entfällt der Großteil der taxonomiefähigen Umsätze, Capex und Opex auf die Aktivität 7.7. Der maßgebliche Zeitpunkt für die Bewertung der Taxonomiekonformität ist dabei gemäß der EU-Kommission der Bauantrag. Umsätze, Capex und Opex durch bzw. in Gebäuden, für die vor dem 31. Dezember 2020 ein Bauantrag gestellt wurde, müssen die technischen Bewertungskriterien der Wirtschaftsaktivität 7.7 erfüllen. Für alle nach dem 31. Dezember 2020 beantragten Gebäude müssen die Kriterien der Wirtschaftsaktivität 7.1 „Neubau“ erfüllt werden, damit diese als taxonomiekonform ausgewiesen werden können.



Im Rahmen der Konformitätsbetrachtung von Umsätzen, Capex und Opex wurde der folgende Ansatz angewendet: Capex und Opex, die in taxonomiekonforme Gebäude fließen, folgen der umsatzgenerierenden Aktivität 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ und gelten grundsätzlich als taxonomiekonform.

Grundsätzlich werden alle KPIs entsprechend des im Konzernabschluss angewendeten Regelwerks ermittelt und veröffentlicht. Da der Abschluss der LEG nach IFRS aufgestellt wird, sind auch die „ökologisch nachhaltigen“ Umsatzerlöse sowie der Capex und der Opex grundsätzlich nach IFRS zu ermitteln. Dabei umfasst der Opex im Rahmen der Taxonomie-Verordnung nur Wartung und Instandhaltung. Dies gilt auch für die Tochtergesellschaften der LEG, deren Einzelabschlüsse in den LEG-Konzernabschluss konsolidiert wurden.

Wesentlicher Beitrag

Die Bewertung, ob eine Wirtschaftsaktivität einen wesentlichen Beitrag zu einem der in der EU-Taxonomie definierten Umweltziele leistet, stellt den zentralen ersten Schritt der Taxonomiekonformitätsprüfung dar. In diesem Zusammenhang hat die LEG analysiert, inwiefern die einzelnen taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten einen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ leisten. Bei der LEG betrifft dies vorwiegend die Wirtschaftsaktivität 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“, da nahezu alle Konzernerlöse durch Vermietung und Verpachtung generiert werden.

Damit die Wirtschaftsaktivität 7.7 einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann, dürfen nur die Umsätze ausgewiesen werden, die mit Gebäuden der Energieeffizienzklasse (EEK) A (+) erzielt werden oder die zu den Top 15 % des regionalen oder nationalen Gebäudebestands gehören.

Die EU-Taxonomie eröffnet bei der Ermittlung des Top 15 % Gebäudebestands einen erheblichen Interpretationsspielraum, da keine verbindliche Festlegung erfolgt, welche Datenbasis hierfür heranzuziehen ist. Zudem enthalten die Delegierten Rechtsakte weder eine nähere Definition des Kriteriums der „Regionalität“ noch eine Differenzierung zwischen verschiedenen Wohngebäudetypen, wie etwa Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die Einstufung in die einzelnen Energieeffizienzklassen fällt europaweit sehr unterschiedlich aus. Dies führt dazu, dass die Aussagekraft und Vergleichbarkeit der taxonomielevanten Angaben im gesamteuropäischen Kontext deutlich eingeschränkt ist. Die LEG nutzt zur Ermittlung der Top 15 % des regionalen Gebäudebestands weiterhin die Studie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWE) aus dem Jahr 2021.

Die Auswertung des BMWE lässt darauf schließen, dass Gebäude bis EEK B den wesentlichen Bewertungskriterien entsprechen, da sie zu den effizientesten 14 % des Wohngebäudebestands in Deutschland gehören. Für 1 % der Top 15 % wurde der entsprechende Anteil von besonders energieeffizienten Gebäuden der EEK C mit einem Endenergiebedarf von rund 77 kWh je Quadratmeter pro Jahr herangezogen. Basierend auf den Ist-Werten des Portfolios der LEG ergibt sich ein durchschnittlicher Primärenergiefaktor von 0,99 und somit ein Schwellenwert für den Primärenergiebedarf von 76,79 kWh je Quadratmeter pro Jahr.

Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen

Im Anschluss an die Bewertung, ob eine Wirtschaftsaktivität einen wesentlichen Beitrag zu einem der in der EU-Taxonomie definierten Umweltziele leistet, wurde die Einhaltung der DNSH-Kriterien gemäß Umweltziel I und betreffend der weiteren fünf Umweltziele im Berichtsjahr 2025 auf Basis der spezifischen Taxonomie-Anforderungen für die jeweiligen Wirtschaftsaktivitäten überprüft.

Um erhebliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die „**Anpassung an den Klimawandel**“ (Umweltziel II) zu vermeiden, ist gemäß EU-Taxonomie für sämtliche identifizierten Wirtschaftsaktivitäten die Durchführung einer Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse erforderlich. Diese Analyse wurde auf Gesamtunternehmensebene der LEG durchgeführt und bei der Ermittlung der Taxonomiekonformität entsprechend berücksichtigt. Für die Wirtschaftsaktivität 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ ergeben sich darüber hinaus keine weiteren DNSH-Kriterien.

Da der prozentuale Anteil der KPIs der weiteren taxonomiefähigen und -konformen Wirtschaftsaktivitäten im Berichtsjahr 2025 einen lediglich marginalen Anteil ausmacht, wird auf eine detaillierte Beschreibung der damit verbundenen DNSH-Kriterien sowie deren Erfüllung durch die LEG verzichtet. Stattdessen erfolgt ein Verweis auf die nachstehende Tabelle einschließlich der zugehörigen Fußnoten. Hervorzuheben ist lediglich die Wirtschaftsaktivität 4.20 „Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie“, da die hieraus resultierenden Umsätze und Opex einen Anteil von mehr als 1 % an den auszuweisenden KPIs ausmachen.

Damit die Kriterien zur „**nachhaltigen Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen**“ (Umweltziel III) durch die Aktivität 4.20 nicht erheblich beeinträchtigt wird, sind die Risiken einer Umweltschädigung im Zusammenhang mit der Erhaltung der Wasserqualität und der Vermeidung von Wasserknappheit zu ermitteln und zu beheben. Dafür bedarf es unternehmensseitig Angaben zu den Wasserverbräuchen der verbauten Geräte. Zum „**Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft**“ (Umweltziel IV) sind gemäß Delegiertem Rechtsakt keine Kriterien für Wirtschaftsaktivität 4.2 zu erfüllen. Um die Kriterien zur „**Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung**“ (Umweltziel V) zu erfüllen, sind für die Aktivität 4.2 verschiedene gesetzliche Vorgaben und Messwerte in Bezug auf Emissionen, Luftqualität und Gärückstände einzuhalten. Hierzu ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung zur Ermittlung der Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen notwendig. In Deutschland ist diese Voraussetzung für die Betriebsgenehmigung nach BImSchG und somit als gewährleistet anzusehen. Zum „**Schutz und der Wiederherstellung von Biodiversität und Ökosystemen**“ (Umweltziel IV) ist ebenfalls eine Risikoanalyse notwendig. Dabei stehen die Erhaltung und der Schutz von Umweltressourcen im Vordergrund. Der Erhalt und der Schutz der Umweltressourcen ist in Deutschland gesetzlich verankert. Eine Anlage erhält nur dann eine Betriebsgenehmigung,

wenn sie die gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Zudem wurde das Biomasse Heizkraftwerk der LEG durch ein SURE-Zertifikat als nachhaltig ausgezeichnet. Durch den Einsatz von zertifiziertem Altholz als Brennstoff in der Anlage wird das Umweltziel ebenfalls berücksichtigt.

Einhaltung Minimum Safeguards

Neben der Erfüllung des wesentlichen Beitrags und der DNSH-Kriterien muss das Unternehmen auch die Minimum Safeguards-Kriterien einhalten. Diese beinhalten die Einhaltung von Sorgfaltspflichten im eigenen Unternehmen sowie in der ausgelagerten Wertschöpfungskette und wird durch entsprechende Prozesse im Unternehmen sichergestellt. Dabei werden neben den Themenbereichen Bestechung und Korruption, Besteuerung und fairer Wettbewerb auch die Einhaltung von Menschenrechten berücksichtigt.

Die LEG stellt durch einen konzernweiten Ansatz sicher, dass die Minimum Safeguards-Kriterien erfüllt werden. Dies wird durch ein Compliance-Management-System inklusive der entsprechenden Richtlinien, wie beispielsweise durch den Verhaltenskodex, Geschäftspartnerkodex und die Anti-Korruptionsrichtlinie, sichergestellt und spiegelt sich auch in der entsprechenden Berichterstattung sowie der externen Dokumentation relevanter Unterlagen.

Ergebnisse der qualitativen Analyse zur Taxonomiekonformität

Im Folgenden werden die wesentlichen Erkenntnisse der durchgeführten Konformitätsprüfung dargestellt und erläutert. Dabei erfolgt eine Analyse der taxonomiefähigen und -konformen Wirtschaftsaktivitäten hinsichtlich der Entwicklung von Umsatz, Capex und Opex für das Berichtsjahr 2025.

Die LEG weist anteilig für die taxonomiefähigen und -konformen Wirtschaftsaktivitäten am Umsatz, Capex und Opex jeweils einen aggregierten prozentualen Wert aus. Dabei werden ausschließlich jene taxonomiefähigen und -konformen Umsatzerlöse, Capex und Opex berücksichtigt, die dem Umweltziel I „Klimaschutz“ zuzuordnen sind. Die taxonomiefähigen und -konformen Umsatzerlöse, Capex und Opex des Umweltziels II „Anpassungen an den Klimawandel“ stellen eine Teilmenge der unter Umweltziel I ausgewiesenen Aktivitäten dar. Dadurch wird eine Doppelzählung von Umsatzerlösen, Capex und Opex im Rahmen der KPI-Ermittlung im Zähler über mehrere Wirtschaftsaktivitäten hinweg vermieden.

Im Berichtsjahr lag der Anteil der Konzernumsatzerlöse durch die Vermietung von Gebäuden mit einem Primärenergieverbrauch von unter 76,79 kWh/qm/a bei rund 21,63 %. Die Zuordnung der jeweiligen Kennzahlen erfolgte nach Möglichkeit direkt zu den jeweiligen Wirtschaftsaktivitäten. Falls dies nicht möglich war, wurde stattdessen ein Allokationsmechanismus verwendet.

Für den vergleichsweise kleinen Teil des LEG-Portfolios, für den keine EEK-Ausweise erforderlich bzw. verfügbar sind (3.902 von 171.363 Wohnungen), wird angenommen, dass sich die Verbrauchs- bzw. Bedarfsdaten analog zum Restportfolio verteilen.

Der im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegene Anteil des taxonomiekonformen Umsatzes und Opex ist auf die Vielzahl verbesserter Energieausweise zurückzuführen. Im Rahmen der Neuausstellung fallen nun aufgrund eines niedrigeren Primärenergiefaktors mehr Gebäude unter den Top 15% Bestand. Der gestiegene Anteil für den taxonomiekonformen Capex ist zudem auf den Ankauf des BCP-Portfolios zurückzuführen.

Ein Capex-Plan im Sinne der EU-Taxonomie, der Investitionen und Maßnahmen zur Ausweitung der taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten oder zum Übergang taxonomiefähiger Aktivitäten in die Taxonomiekonformität beschreibt, liegt nicht vor und findet daher in den berichteten Kennzahlen keine Berücksichtigung.

Geschäftsjahr 2025															
KPI	Insgesamt	Anteil taxonomiefähiger Tätigkeiten	Taxonomiekonforme Tätigkeiten	Anteil taxonomiekonformer Tätigkeiten	Aufschlüsselung der taxonomiekonformen Tätigkeiten nach Umweltzielen						Anteil der er-möglichen-Tätigkeiten	Anteil der Über-gangstätigkeiten	Nicht be-wertete nicht we-sentli-che Tätigkeiten	Taxonomiekonforme Tätigkeiten im vorange-gangenen Geschäfts-jahr (2024)	Anteil taxonomiekonformer Tätigkeiten im vorange-gangenen Geschäfts-jahr (2024)
					Klimaschutz	Anpassung an den Klima-wandel	Wasser	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt					
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
Text	Währung	%	Währung	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	Währung	%
Umsatz	1.471.288,82	92,05	327.301,02	22,20	22,25	0	0	0	0	0	0	0	0	167.348,85	12,5
Capex	1.273.176,32	100,00	392.698,75	30,84	30,84	0	0	0	0	0	0	0	0	34.245,94	11
Opex	135.981,58	85,07	19.850,68	14,60	14,6	0	0	0	0	0	0	0	0	12.530,38	10,1

Gemeldeter Umsatz													
Geschäftsjahr 2025													
Wirtschaftsaktivitäten	Code	Taxonomiefähiger KPI (Anteil des taxonomiefähigen Umsatzes)	Taxonomiekonformer KPI (Geldwert des Umsatzes)	Taxonomiekonformer KPI (Anteil des taxonomiekonformen Umsatzes)	Umweltziel der taxonomiekonformen Tätigkeiten						Emöglichende Tätigkeit	Übergangstätigkeit	Taxonomiekonformer Anteil der taxonomiefähigen Tätigkeit
					Klimaschutz	Anpassung an den Klima-wandel	Wasser	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
Text		%	Währung	%	%	%	%	%	%	%	(Ggf. T)	(Ggf. T)	%
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	CCM 4.1	0,03	481,46	0,03	0,03	0	0	0	0	0			100,00
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	CCM 4.20	0,58	8.525,31	0,58	0,58	0	0	0	0	0			100,00
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7 / CCA 7.7	91,44	318.294,24	21,63	21,63	0	0	0	0	0			23,66
Summe der Konformität nach Ziel					22,25	0	0	0	0	0			
KPI-Gesamtwert (Umsatz)		92,05	327.301,02	22,25	22,25	0	0	0	0	0	0	0	24,17

Gemeldeter Capex													
Geschäftsjahr 2025													
Wirtschaftsaktivitäten	Code	Taxonomiefähiger KPI (Anteil des taxonomiefähigen Capex)	Taxonomiekonformer KPI (Geldwert des Capex)	Taxonomiekonformer KPI (Anteil des taxonomiekonformen Capex)	Umweltziel der taxonomiekonformen Tätigkeiten						Ermöglichte Tätigkeit	Übergangstätigkeit	Taxonomiekonformer Anteil der taxonomiefähigen Tätigkeit
					Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
Text		%	Währung	%	%	%	%	%	%	%	(Ggf. T)	(Ggf. T)	%
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	CCM 4.1	0,04	543,83	0,04	0,04	0	0	0	0	0			100,00
Installation und Betrieb elektrischer Wärmepumpen	CCM 4.16	0,75	9.551,40	0,75	0,75	0	0	0	0	0			99,86
Installation von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz	CCM 7.5	0,32	4.078,75	0,32	0,32	0	0	0	0	0			99,86
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7 / CCA 7.7	98,89	378.587,14	29,74	29,74	0	0	0	0	0			30,07
Summe der Konformität nach Ziel					30,85	0	0	0	0	0			
KPI-Gesamtwert (Capex)		100,00	392.761,12	30,85	30,85	0	0	0	0	0	0	0	30,85

Gemeldeter Opex													
Geschäftsjahr 2025													
Wirtschaftsaktivitäten	Code	Taxonomiefähiger KPI Anteil des Opex	Taxonomiekonformer KPI (Geldwert des Opex)	Taxonomiekonformer KPI (Anteil des taxonomiekonformen Opex)	Umweltziel der taxonomiekonformen Tätigkeiten						Ermöglichte Tätigkeit	Übergangstätigkeit	Taxonomiekonformer Anteil der taxonomiefähigen Tätigkeit
					Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
Text		%	Währung	%	%	%	%	%	%	%	(Ggf. T)	(Ggf. T)	%
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	CCM 4.1	0,03	35,29	0,03	0,03	0	0	0	0	0			100,00
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	CCM 4.20	1,81	2.462,26	1,81	1,81	0	0	0	0	0			100,00
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7 / CCA 7.7	83,2	17.349,75	12,759	12,76	0	0	0	0	0			15,33
Marktnahe Forschung, Entwicklung und Innovation	CCM 9.1	0,00	3,38	0,00	0,00	0	0	0	0	0			100,00
Summe der Konformität nach Ziel					14,60	0	0	0	0	0			
KPI-Gesamtwert (Opex)		85,07	19.850,68	14,60	14,60	0	0	0	0	0	0	0	17,16

Exkurs: Gründung und Finanzierung von Green Ventures als Lösungsanbieter für die Dekarbonisierung des Gebäudebestands

Zur Erreichung der deutschen und europäischen Klimaschutzvorgaben sowie der eigenen Dekarbonisierungsziele verfolgt das Unternehmen mit der Gründung ihrer Gemeinschaftsunternehmen einen dreistufigen Ansatz.

Für die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor ist eine zügigere Dekarbonisierung der Bestandsgebäude notwendig. Die LEG hat es sich zum einen zur Aufgabe gemacht, die sog. „serielle energetische Sanierung“ in der gesamten DACH-Region agil voranzutreiben. Hierzu hat das Unternehmen zum Jahreswechsel 2021/2022 mit der österreichischen Rhomberg-Gruppe ein Gemeinschaftsunternehmen, die Renowate GmbH, gegründet. Zum anderen setzt die LEG auf kostengünstigen Ersatz von Heizanlagen, insbesondere von Gasanlagenheizungen, durch Luft-Luft-Wärmepumpen: Im März 2023 ist das Unternehmen dazu eine Partnerschaft mit Mitsubishi Electric als Großlieferant der Anlagen eingegangen. Im September 2023 hat die LEG zusammen mit dem Düsseldorfer Familienunternehmen Soeffing das Joint Venture dekarbo gegründet, das als One-Stop-Lösung die Geräte verbaut und über den gesamten Lebenszyklus digital warten soll. Die Dienstleistung soll dabei sowohl in den LEG-eigenen Beständen zum Einsatz kommen als auch Dritten angeboten werden. Mit dem Gemeinschaftsunternehmen termios optimiert die LEG den Einsatz von bestehenden Heizungen durch den Einsatz von KI-gesteuerten Thermostaten und schafft eine skalierbare Lösung für den gesetzlich geforderten hydraulischen Abgleich in der Immobilienwirtschaft.

Ein Ausweis der Umsätze, im Rahmen der EU-Taxonomie, ist zurzeit jedoch nicht möglich, da sowohl Renowate GmbH als auch dekarbo und termios nicht in den Konsolidierungskreis der LEG fallen. Allerdings werden die Aufwendungen (Capex) dieser Dekarbonisierungsmaßnahmen im Taxonomieausweis erfasst.

ESRS E1: Klimawandel

Governance

DR E1.GOV-3: Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

Das Vergütungssystem für den Vorstand beinhaltet Nachhaltigkeitskriterien im Short-Term Incentive (STI) und Long-Term Incentive (LTI), die mit finanziellen Anreizen verknüpft sind und jährlich vom Aufsichtsrat festgelegt werden. Diese Ziele gelten für den Vorstand sowie für die zweite Managementebene.

Die Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in das Anreizsystem der LEG erfolgt anhand der aus der Nachhaltigkeitsstrategie abgeleiteten Nachhaltigkeitsziele und kann Kapitel GOV-3 entnommen werden.

Strategie

DR E1-1: Übergangsplan für den Klimaschutz

Die Nachhaltigkeitsstrategie 2030 wurde im vorherigen Berichtsjahr aktualisiert und im Mai 2025 allen Interessierten der LEG vorgestellt. Im Vergleich zur vorangegangenen Strategie mit Fokus auf Energieeffizienz fokussiert sich die Strategie von nun auf Emissionseffizienz. Dieser Paradigmenwechsel wurde durch den GdW bestätigt und als aktualisierter Ansatz in der Wohnungswirtschaft etabliert. Daher stehen THG-Emissionsreduktionsmaßnahmen, die gezielt zur Dekarbonisierung beitragen, im Vordergrund.

Die Nachhaltigkeitsziele werden auf Basis der Nachhaltigkeitsstrategie 2030 abgeleitet. Für die Nachhaltigkeitsziele werden u.a. klimabezogene Kriterien definiert und mit konkreten Zielvorgaben operationalisiert. Den Zielen sind quantitativ messbare Kriterien zugeordnet, die nach Abschluss des Geschäftsjahres durch einen Ziel-/Ist-Vergleich die Feststellung eines messbaren Grads der Zielerreichung ermöglichen. Die konkreten Nachhaltigkeitsziele sowie den Minimal- und Maximalwert legt der Aufsichtsrat jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres im Einvernehmen mit den Vorstandsmitgliedern fest.

Die LEG verfolgt langfristig das Ziel, bis 2045 ihre THG-Emissionen auf <5 bis 0 kg CO₂e/qm zu reduzieren und somit ihren Beitrag zum deutschen Klimaschutzziel zu leisten. Bereits bis 2030 setzt sich die LEG das Ziel, insgesamt rund 47 % der Scope 1- und Scope 2-Emissionen basierend auf 2019 zu reduzieren. Dieses Near-Term Target wurde im Dezember 2024 durch die Science Based Target Initiative (SBTi) validiert und bestätigt. Das sektorübergreifende Ziel bezieht sich auf das Bestreben, die globale Erwärmung auf 1,5-Grad-Celsius über dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, und steht im Einklang mit dem Pariser Klimaschutzabkommen und den Empfehlungen des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC).

Der Dekarbonisierungspfad der LEG beginnt im Jahr 2019 mit einem Wert von 39,5 kg CO₂e/qm. Im Berichtsjahr 2025 liegt der Intensitätswert bei 28,1 kg CO₂e/qm. Dies entspricht einer Reduktion von circa 29 %. Das konnte durch bereits umgesetzte Maßnahmen wie den Heizungstausch (u.a. Fernwärme und Wärmepumpen), den Einbau smarter Thermostate, Kundenverhaltensänderungen durch Nudging-Programme und die serielle und konventionelle Sanierung erreicht werden. Im Zieljahr 2030 strebt die LEG dementsprechend einen Intensitätswert von 20,9 kg CO₂e/qm an.

Bezogen auf die Scope 3-Emissionen sollen bis 2030 die Emissionen der Kategorien Scope 3.03 (energie- und brennstoffbezogene Aktivitäten) und 3.13 (vermietete oder verleaste Sachanlagen) um 27,5 % reduziert werden. Auch diese Zielvorgabe wurde seitens SBTi bestätigt, ist jedoch derzeit noch nicht vollständig mit einem 1,5 Grad-Ziel vereinbar.

Um die THG-Reduktionsziele zu erreichen, verfolgt die LEG eine Strategie mit Fokus auf Emissionseffizienz. Der größte Hebel der THG-Reduktion liegt in der emissionseffizienten Wärmeversorgung (Cluster 1). Dazu gehört unter anderem die Modernisierung von Heizungsanlagen sowie der Energieträgerwechsel zu Strom (durch Installation von Luft-Luft- oder Luft-Wasser-Wärmepumpen). Hier bietet auch die Dekarbonisierung der Anlagen von Energie- und Gebäudetechnik Control GmbH & Co. KG (EGC) Potenzial, indem auch dort ein Energieträgerwechsel durch den Einbau von Wärmepumpen vorgenommen wird. Darüber hinaus könnten insgesamt bis zu 40 % der LEG-Liegenschaften an Fernwärmenetze angeschlossen werden und somit direkt oder zukünftig durch den Energieversorger dekarbonisiert werden. Dabei ist die Abhängigkeit zum Energieversorger und der Stand der Dekarbonisierung der Wärmenetze zu berücksichtigen. Bisher werden bereits etwa 25 % der Liegenschaften mit Fernwärme versorgt, 15 % bieten noch nicht realisiertes Fernwärmepotenzial. Das Potenzial wurde durch eine Abfrage bei den Versorgern für rund 25.000 Liegenschaften ermittelt. Hierbei wurde auch abgefragt, bis wann ein Anschluss an die

Fernwärme für die jeweiligen Liegenschaften erfolgen kann. Insgesamt konnten im Jahr 2025 13 Fernwärmeanschlüsse realisiert werden. Für alle weiteren Liegenschaften befinden sich die Ausbaupläne in Erarbeitung. Insgesamt trägt die emissionseffiziente Wärmeversorgung nach aktuellem Stand bis zu 50-55 % zur Gesamt-THG-Reduktion bis 2030 bei.

Des Weiteren trägt das Cluster 2 durch Energiebedarfsreduktion zur Dekarbonisierung bei. Zu diesen Maßnahmen zählt zum Beispiel der Einbau KI-basierter Thermostate, welche mit dem Green Venture termios umgesetzt werden. Die Thermostate ermöglichen über einen automatisierten hydraulischen Abgleich sowie weitere Funktionen Einsparmöglichkeiten von bis zu 30 %. Eine weitere Maßnahme ist die Digitalisierung und Optimierung der zentralen Heizungsanlagen. Auch die Einbindung der Mieter trägt zur Energiebedarfsreduktion bei. Der Einsatz von Green Nudging zur Kundenverhaltensänderung zum Beispiel durch Plakate mit entsprechenden Hinweisen oder dem Einbau von Duschdruckminderern führt zu weiteren Energieeinsparungen. Insgesamt trägt die Energiebedarfsreduktion nach aktuellem Stand bis zu 30 bis 35 % zur Gesamt-THG-Reduktion bis 2030 bei.

Darüber hinaus ist die energetische Modernisierung ein weiterer Dekarbonisierungshebel (Cluster 3). Die konventionelle energetische Modernisierung umfasst unterschiedliche Maßnahmen zur Optimierung der Gebäudehülle sowie der technischen Gebäudeausstattung. Die serielle energetische Sanierung beinhaltet das Anbringen von Fassadenteilen, Fenster und Sanierung der Dachflächen sowie die komplette technische Gebäudeausrüstung ohne notwendigen Auszug der Bewohner. Im Zuge der seriellen Sanierung wird bei den Projekten außerdem eine Wärmepumpe zur Wärmeversorgung eingebaut. Diese Maßnahme wird mit dem Green Venture Renowate GmbH umgesetzt und führt pro Projekt zu einer Dekarbonisierung von 100 %. Insgesamt trägt die energetische Sanierung nach aktuellem Stand bis zu 10 bis 15 % der Gesamt-THG-Reduktion bis 2030 bei.

Die LEG setzt daher sowohl auf konventionelle als auch auf innovative Lösungen und erprobt regelmäßig neue Maßnahmen in Form von Pilotprojekten. In diesem Jahr wurde beispielsweise eine Fensterlösung aus Schweden im LEG-Bestand pilotiert. Dazu wird eine weitere Glasscheibe an die Innenseite des bestehenden Fensters montiert und sorgt damit für einen geringeren Wärmeverlust, ohne dass das Bestandsfenster komplett ausgetauscht werden muss. Die Strategie ist daher nicht als starr zu verstehen, sondern bleibt dynamisch. Dadurch wird sichergestellt, dass auch neue Maßnahmen und Innovationen genutzt werden, die eine kostengünstigere und effizientere Emissionsreduktion ermöglichen. Die jeweiligen absoluten Einsparungen der Scope 1-, 2- und 3-Emissionen werden in der Tabelle zu ESRS E1-4 dargestellt. Den Fortschritt der geplanten Maßnahmen überprüft die LEG kontinuierlich. Dabei steht ein emissions- und kosteneffizientes Vorgehen im Fokus. Zudem wird die Erreichung jährlich durch die Erstellung der THG-Bilanz geprüft und wird im Dekarbonisierungspfad sichtbar.

Zur Erreichung des gesetzten Klimaziels 2030 plant die LEG ausgehend von 2019 bis zu ca. 1 Milliarde Euro zu investieren. Aufgrund des dynamischen Marktumfelds, der noch unsicheren Ausgestaltungen der europäischen und nationalen Regulatorik sowie ggf. neuen Technologien, die zur Dekarbonisierung genutzt werden können, verfügt die LEG derzeit nicht über eine detaillierte und langfristige (über 2030 hinausgehende) Capex-Planung zur Umsetzung der Dekarbonisierung. Eine Opex-Planung wird in diesem Ausmaß nicht durchgeführt, da es sich bei diesen Kosten um die Betriebsausgaben und damit einen durchlaufenden Posten handelt. Diese werden in der Betriebskostenabrechnung für den Mieter erfasst und anschließend in Rechnung gestellt.

Im Rahmen des Dekarbonisierungspfads werden insbesondere mit fossilen Brennstoffen (Gas, Öl und Kohle) betriebene Anlagen sukzessiv und nach den regulatorischen Anforderungen ausgetauscht, sodass bis 2045 bis dahin noch gebundene THG-Emissionen vollständig dekarbonisiert sein sollen. Bis 2030 werden im Verhältnis zum Basiswert 2019 nach aktuellem Stand noch rund 53 % gebundene Treibhausgasemissionen in Scope 1 und 2 vorhanden sein.

Die wirtschaftlichen Aktivitäten auf Basis der EU-Taxonomie werden durch die LEG seit 2021 im Geschäftsbericht berichtet. Durch die laufende emissionseffiziente und energetische Optimierung des Gebäudebestands werden sukzessiv die Anteile der EU-Taxonomie erhöht. Ein langfristiger Zeitplan zur Ausweitung des taxonomiekonformen Capex bzw. Opex liegt derzeit nicht vor und wird in Zukunft geprüft.

Die LEG erzielt weder Einnahmen mit der Exploration, der Förderung, dem Vertrieb oder der Veredelung von Erdöl noch Einnahmen mit der Exploration, der Förderung, der Herstellung oder dem Vertrieb von gasförmigen Brennstoffen sowie mit der Stromerzeugung mit einer THG-Emissionsintensität von mehr als 100 g CO₂e/kWh. Die LEG ist von den EU-Referenzwerten für den klimabedingten Wandel und den im Pariser Klimaschutzabkommen abgestimmten EU-Referenzwerten betroffen. Die LEG inkl. ihrer Tochtergesellschaften ist kein Produzent von Kohle, Öl oder Gas. Somit fallen auch keine Investitionsausgaben für kohle-, öl- oder gasbezogene Wirtschaftsaktivitäten an.

Der Dekarbonisierungsplan ist ein wichtiger Bestandteil der Geschäftsstrategie der LEG und findet auch bei der Finanzplanung Berücksichtigung. Sowohl der Dekarbonisierungsplan als auch die Geschäftsstrategie und die Finanzplanung wurden vom Vorstand und Aufsichtsrat genehmigt. Bei Investitionsentscheidungen wird die Treibhausgasemissionsreduzierung im Einklang mit dem LEG-Dekarbonisierungspfad und somit die Wirksamkeit anhand der Kosten entsprechend berücksichtigt. Zudem etablierte die LEG ein THG-Monitoring, welches die geplanten CO₂e-Einsparungen und die dazugehörigen Investitionen der Maßnahmen beinhaltet, um die THG-Reduktionsziele sowie eine größtmögliche THG-Wirksamkeit je eingesetztem Euro zu erreichen. Der Fokus liegt dabei auf Kosten- und Emissionseffizienz. Vor dem Hintergrund des sich ständig weiterentwickelnden technischen Fortschritts hält die LEG ihre Nachhaltigkeitsstrategie flexibel, um damit stets innovative Maßnahmen zur Dekarbonisierung in ihre Aktivitäten einzubeziehen.

DR E1.SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Die LEG hat physische Risiken als Hauptart von klimabedingten Risiken identifiziert und analysiert.

Physische Risiken entstehen durch die direkten Auswirkungen des Klimawandels auf die Umwelt und Infrastruktur. Diese lassen sich weiter unterteilen in:

Akute physische Risiken: Extreme Wetterereignisse wie Überschwemmungen

Chronische physische Risiken: Langfristiger Anstieg des Meeresspiegels

Um die Widerstandsfähigkeit des Geschäftsmodells der LEG und die Unternehmensstrategie gegenüber den klimabedingten Risiken zu bewerten, hat das Unternehmen eine Resilienzanalyse durchgeführt. Zur Identifizierung der klimabedingten physischen Risiken setzt die LEG ein Klimarisikotool ein. Das Tool analysiert die Klimarisiken für die Standorte des gesamten Portfolios mittels Geokoordinaten. Die Resilienzanalyse bezieht sich demnach auf die eigene Geschäftstätigkeit und wurde ausschließlich auf das Portfolio der LEG der Klimarisikoanalyse unterzogen. Mangels geeigneter Informationen wurden die Akteure der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette nicht explizit betrachtet. Es wurden keine wesentlichen physischen und transitorischen Risiken von der Analyse genommen. Transitorische Risiken wurden innerhalb der Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt, jedoch ergeben sich derzeit keine wesentlichen Risiken. Der monetäre Risikowert ist im Verhältnis zu den gesamten Vermögenswerten der LEG so gering, dass diese keine Gefahr für das Geschäftsmodell darstellen.

Für die Identifizierung von klimabedingten Gefahren wurden die RCP-Szenarien (Representative Concentration Pathways) 2.6, 4.5 und 8.5 verwendet. Als physische Risiken wurden akute Klimarisiken wie extreme Temperaturen, extreme Niederschläge, Dürren und Überschwemmungen betrachtet und mittels des Klimarisikotools analysiert. In der Resilienzanalyse wurden außerdem klimabedingte Gefahren wie Wald- und Buschbrände, Hitze und Starkniederschläge berücksichtigt. Die Ergebnisse der Klimarisikoanalyse werden in Kapitel E1.IRO-1 dargestellt.

Dabei wurden die Zeiträume 2030, 2050 und 2100 modelliert und analysiert. Diese Jahre wurden gewählt, weil sie als wichtige Meilensteine in der Entwicklung des Klimawandels sowie der Klimapolitik gelten.

Die Ergebnisse der Resilienzanalyse zeigen die Widerstandsfähigkeit der LEG auf. Die Analyse der aktiven Klimagefahren zeigt, dass Flusshochwasser, Sturmfluten und Sturmgefahr als Klimarisiken eingeschätzt werden, jedoch nur für einen sehr geringen Anteil des Portfolios eine Gefahr darstellen. Um die Resilienz des Geschäftsmodells zu erhöhen, werden die Gebäude der LEG gegen Extremwetterereignisse versichert. Anhand des durch das Klimarisikotool identifizierten Risikos sowie des Gebäudewertes wurde ein monetäres (Brutto-)Risiko ermittelt, welches in das reguläre Risikomanagement der LEG aufgenommen wurde.

Aufgrund der Größe und geografischen Verteilung der Gebäudestandorte sind nur weniger als 10 % des Gebäudebestandes beim Eintreten von bestandsgefährdenden physischen Klimarisiken betroffen. Da der gesamte LEG-Immobilienbestand derzeit gegen Extremwetterereignisse versichert ist, wird das Nettorisiko auf null reduziert. Ein etwaiger Anstieg der Versicherungsprämien wird durch die Umlegbarkeit der Versicherungsprämie auf die Mieter im Rahmen der Betriebskosten für die LEG abgedeckt. Im Extremfall besteht langfristig das Risiko der Nichtversicherbarkeit. Angesichts der momentanen politischen Diskussionen um eine Pflichtversicherung für Elementarschäden wird dieses Risiko aktuell jedoch als nicht gegeben erachtet. Daher ist das Geschäftsmodell der LEG selbst im Worst Case nicht gefährdet.

Da die Klimarisikoanalyse keine Vorhersagen, sondern mögliche Zukunftsszenarien darstellt, die auf verschiedenen Annahmen über THG-Konzentrationen und deren Auswirkungen auf das Klima basiert, bestehen somit auch Unsicherheiten in der Resilienzanalyse.

Das Geschäftsmodell der LEG kann dennoch als resilient gegenüber den Entwicklungsszenarien des Klimawandels betrachtet werden, da die LEG vorausschauend handelt. Dabei werden entsprechende Investitionen in Gebäude und die Dekarbonisierung des Gebäudebestands vorgenommen. Die zugrunde liegende Nachhaltigkeitsstrategie der LEG ist dabei als dynamisch und flexibel zu verstehen, da die Maßnahmen nicht fest geplant sind, sondern je nach Wirksamkeit und Kosteneffizienz flexibel eingesetzt werden können. Damit soll auch eine dynamische Reaktion auf politische und regulatorische Veränderungen gewährleistet werden, die neue Anforderungen berücksichtigen kann. Darüber hinaus verfolgt die LEG mit ihren Green Ventures eine proaktive Strategie zur Förderung nachhaltiger Innovationen und Geschäftsmodelle. Diese Initiativen zielen darauf ab, die Dekarbonisierung des Portfolios weiter voranzutreiben. Dies unterstreicht die Fähigkeit der LEG, auf sowohl Chancen als auch Risiken im Transformationsprozess effektiv zu reagieren und ihr Geschäftsmodell langfristig resilient auszurichten.

Aufgrund der jährlichen Durchführung der Klimarisikoprüfung wird im gleichen Rhythmus die Resilienz des Geschäftsmodells der LEG überprüft. Auch unter Einbezug der Risiken und Chancen sowie der entsprechenden Minderungsmaßnahmen zeigt sich, dass das Geschäftsmodell der LEG gegenüber Auswirkungen des Klimawandels resilient ist.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

DR E1.IRO-1: Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Die stärksten klimabezogenen Auswirkungen der Geschäftstätigkeit der LEG liegen im Bereich der Treibhausgasemissionen. Zur Ermittlung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen erstellt die LEG daher jährlich eine THG-Bilanz. Mithilfe der THG-Bilanz ermittelt die LEG die THG-Emissionen in Scope 1, 2 und 3 für ihr Portfolio sowie den Verwaltungsbetrieb. Dies erfolgt orientiert an den Vorgaben des Greenhouse Gas-Protocol (GHG-Protocol). Der Ausstoß von THG-Emissionen führt zur Verstärkung des Treibhauseffekts und verstärkt die globale Erderwärmung. Daher verfolgt die Nachhaltigkeitsstrategie im Wesentlichen das Ziel, den Gebäudebestand emissions-effizient zu optimieren, um so den THG-Fußabdruck zu senken. Um die Ziele zu erreichen, werden unterschiedliche THG-Reduktionsmaßnahmen umgesetzt:

- Cluster 1: Emissionseffiziente Wärmeversorgung (durch Heizungstausch, den Einsatz von Luft-Luft- sowie Luft-Wasser-Wärmepumpen oder den Ausbau von Fernwärme)
- Cluster 2: Reduktion des Energiebedarfs (durch den Einsatz von smarten Thermostaten oder die Einbindung der Mieter durch Green-Nudging-Programme)
- Cluster 3: Energetische Sanierung (konventionelle oder serielle Sanierung).

Die Beschreibung der Identifizierung der Risiken erfolgt in enger Absprache mit dem Risikomanagement und wird in Kapitel E1.SBM-3 beschrieben. Die Klimaszenarioanalyse bezieht sich auf die eigene Geschäftstätigkeit und wurde ausschließlich auf das Portfolio der LEG bezogen. Mangels geeigneter Informationen wurden die Akteure der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette nicht explizit betrachtet. Die identifizierten physischen Risiken können zu Schäden an Gebäuden und Infrastruktur führen.

Analog zur Resilienzanalyse wurden die Zeiträume für die Klimarisiken für die Jahre 2030, 2050 und 2100 analysiert. Diese Jahre wurden gewählt, weil sie wichtige Meilensteine in der Klimapolitik darstellen.

Das Jahr 2030 ist aus mehreren Gründen relevant:

- Es liegt in der nahen Zukunft, was die Planung konkreter Maßnahmen erleichtert.
- Viele Klimaziele, zum Beispiel das des deutschen Klimaschutzgesetzes und das Klimaziel der EU, sind auf das Jahr 2030 ausgerichtet.
- Die LEG hat sich das Near-Term-Target nach SBTi für das Jahr 2030 gesetzt.
- Die Klimaerwärmung bis 2030 ist weitgehend durch bereits getätigte Emissionen bestimmt.

2050 ist ein wichtiger Meilenstein für die Klimapolitik und Risikoanalyse:

- Es markiert die Mitte des Jahrhunderts und einen mittelfristigen Planungshorizont.
- Viele Länder und Organisationen haben Netto-Null-Emissionsziele für 2050 gesetzt.
- Ab 2050 werden die Auswirkungen verschiedener Emissionsszenarien deutlicher sichtbar.

Das Jahr 2100 bietet eine langfristige Perspektive auf die Klimaentwicklung:

- Es ermöglicht die Betrachtung langfristiger Klimatrends und -risiken.
- Klimamodelle projizieren oft bis zum Ende des 21. Jahrhunderts.
- Die Temperaturunterschiede zwischen verschiedenen Emissionsszenarien werden bis 2100 besonders deutlich.

Die LEG hat ein Risikomanagementsystem implementiert, um Risiken zu identifizieren, zu analysieren, zu bewerten, zu steuern, zu dokumentieren und zu überwachen. Die Risiken beziehen sich auf die eigene Geschäftstätigkeit. Mangels geeigneter Informationen wurden die Akteure der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette nicht explizit betrachtet. Das Risikomanagementsystem umfasst auch die identifizierten klimabedingten Gefahren. Es werden regelmäßige und anlassbezogene Risikoanalysen durchgeführt. Die identifizierten Risiken werden hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und potenziellen Auswirkungen bewertet. Basierend auf der Analyse werden geeignete Präventions- und Abhilfemaßnahmen abgeleitet und umgesetzt. Die Wirksamkeit der implementierten Maßnahmen wird kontinuierlich überprüft. Die klimabedingten Risiken wurden zudem in die durch den Bereich Sustainability & Innovation validierte Wesentlichkeitsanalyse überführt und angepasst.

Die Analyse der physischen klimabedingten Risiken basiert auf standortspezifischen geografischen Koordinaten des LEG-Portfolios. Für die Identifizierung von klimabedingten Gefahren wurden die RCP-Szenarien 2.6, 4.5 und 8.5 verwendet. Die RCP-Szenarien sind Klimaszenarien, die für den 5. Sachstandsbericht des IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change) entwickelt wurden. Sie beschreiben mögliche zukünftige Entwicklungen der Treibhausgaskonzentrationen und des daraus resultierenden Strahlungsantriebs bis zum Jahr 2100. Die Zahlen in den RCP-Bezeichnungen (2.6, 4.5, 8.5) beziehen sich auf den Strahlungsantrieb in Watt pro Quadratmeter (W/qm) im Jahr 2100 im Vergleich zum vorindustriellen Niveau. Hierbei stellt das RCP-Szenario 8.5 ein Szenario ohne zusätzliche Klimaschutzmaßnahmen dar. CO₂-Emissionen steigen von fast 10 GtC/Jahr in der Gegenwart auf fast 30 GtC/Jahr am Ende des Jahrhunderts. Dies bedeutet einen Temperaturanstieg von etwa 4,8 Grad bis zum Jahr 2100. Gefahren durch Flusshochwasser werden als akutes Klimarisiko eingeschätzt. Gemäß Klimaszenariotool besteht, im RCP-Szenario 8.5, aktuell für 95 % der Portfolio-Standorte nur eine sehr geringe Gefahr, für 2 % eine mittlere und für die verbleibenden 3 % eine (sehr) hohe Gefahr. Neben dem potenziellen Risiko von Flusshochwasser bilden auch Sturmfluten ein akutes Klimarisiko ab. Aktuell besteht für 94 % der Standorte im Portfolio ein geringes Risiko, während 6 % der Gebäudestandorte ein sehr hohes Risiko aufweisen. Der Anstieg des Meeresspiegels wird als chronisches Klimarisiko eingeschätzt. Für die deutliche Mehrheit der Standorte besteht nur eine sehr geringe Gefahr. In der Analyse sind ausschließlich Standorte im Norden Deutschlands, von vernachlässigbaren Anteilen, ab dem Jahr 2100 von höheren Gefahren betroffen. Die genannten Risiken wurden für die Jahre 2030, 2050 und 2100 modelliert und analysiert.

Auf Basis der Wesentlichkeitsanalyse wurden die klimabezogenen Übergangsrisiken und -chancen der LEG und entlang ihrer Wertschöpfungskette ermittelt. Dafür wurde eingeordnet, welche Übergangsrisiken und -chancen durch den Übergang in eine kohlenstoffarme und nachhaltigere Wirtschaft entstehen können. Somit ergeben sich für die LEG Übergangsrisiken aus dem Klimaszenario, welches eine globale Erderwärmung auf maximal 1,5-Grad-Celsius im Vergleich zum vorindustriellen Niveau unterstellt. Die so identifizierten Übergangsrisiken verändern sich auch bei Anwendung anderer Klimaszenarien nicht, da sich Übergangsrisiken auf die Herausforderungen und potenziellen Verluste, die mit dem Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft verbunden sind, beziehen und durch politische, technologische und marktbezogene Veränderungen im Zuge der Klimaschutzmaßnahmen entstehen. Innerhalb der doppelten Wesentlichkeitsanalyse ergeben sich für die LEG keine wesentlichen Übergangsrisiken oder -chancen.

Die Ergebnisse der Klimaszenarioanalyse werden in die Finanzberichterstattung integriert, da sie eine fundierte Beurteilung der Auswirkungen klimabezogener Risiken und Chancen auf das Portfolio ermöglicht. Klimabezogene Risiken und Chancen sind zudem Bestandteil des unternehmensweiten Risikomanagements als Teil der Finanzberichterstattung.

DR E1-2: Strategien im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

Die Nachhaltigkeitsstrategie der LEG umfasst neben dem klaren THG-Reduktions-Fokus auch das Management der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Abschwächung und der Anpassung an den Klimawandel.

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie wird durch den Vorstand verantwortet. Wesentliche Auswirkungen, die das Unternehmen auf die Umwelt oder die Gesellschaft hat, wurden entsprechend analysiert und bewertet. Darüber

hinaus wurden ebenso Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel sowie der Anpassung an den Klimawandel identifiziert und bewertet sowie Mitigationsmaßnahmen geplant. Neben dem Strategiedokument hat die LEG auch einige Richtlinien zum Thema Klimaschutz veröffentlicht, die dem unternehmerischen Handeln einen entsprechenden Rahmen geben. Diese finden sich auf der Homepage der LEG.

Aufgrund des Klimawandels ergibt sich für die LEG ein wesentliches Risiko durch die Abwertung von Gebäuden durch Investitionsstau. Zudem könnte es zu Wertminderungen der Gebäude aufgrund von Lage und/oder Bauweise infolge der Auswirkung des Klimawandels kommen. Durch die Investitionsstrategie werden Modernisierungsprojekte priorisiert und bestmöglich geplant. Zudem verwendet die LEG eine Klimarisikooanalyse, um gefährdete Gebäude aufgrund ihrer Lage zu identifizieren und durch bauliche Maßnahmen den physischen Auswirkungen des Klimawandels wie zum Beispiel Überflutung und Anstieg des Meeresspiegels entgegenzuwirken. Finanziellen Auswirkungen wird mithilfe von Versicherungen begegnet. Der THG-Fußabdruck der Gebäude als negative Auswirkung auf Mensch und Umwelt wird durch eine emissionseffiziente Optimierung der Gebäude sowie den Wechsel von fossilen Brennstoffen hin zu erneuerbaren Energien reduziert. Dabei kommen auch Maßnahmen zur Energiebedarfsreduktion und einer dadurch erhöhten Energieeffizienz zum Einsatz. Insgesamt werden so nachhaltige und langlebige Gebäude geschaffen, was sich wiederum positiv auf die Umwelt auswirkt. Durch die Erschließung neuer Geschäftsfelder wie dekarbo, termios und Renowate GmbH ergeben sich Chancen für die LEG im Zusammenhang mit der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen.

DR E1-3: Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimastrategien

Die LEG hat im Rahmen der drei vorgestellten Cluster emissionseffiziente Wärmeversorgung, Energiebedarfsreduktion und energetische Modernisierung (siehe Kapitel E1-1) Maßnahmen und Ressourcen im Bereich des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel entwickelt, die maßgeblich zur Reduktion von THG-Emissionen beitragen sollen. Um das Risiko durch Gebäudeschäden aufgrund von akuten oder chronischen Klimarisiken zu minimieren, ist der gesamte LEG-Immobilienbestand derzeit gegen Extremwetterereignisse versichert.

Die LEG verfolgt eine Nachhaltigkeitsstrategie mit Fokus auf Dekarbonisierung und Emissionseffizienz. Um die gesetzten Ziele zu erreichen, werden unterschiedliche THG-Reduktionsmaßnahmen mithilfe von Maßnahmen aus den drei vorgestellten Clustern umgesetzt. Im Vergleich zum Basisjahr 2019 hat die LEG bis 2025 11,4 kgCO₂e/qm bezogen auf Scope 1 und 2 (marktbasiert) eingespart. Das entspricht einer prozentualen Reduzierung von 29 %.

Die Verringerung der Scope 1 und 2- Treibhausgasemissionen auf 20,9 kgCO₂e/qm bis 2030 sowie auf unter 5 kg CO₂e/qm (87,5 %) bis 0 kg CO₂e/qm (100 %) bis 2045 wird angestrebt. Absolut wird demnach eine Reduzierung von mindestens 374.400 Tonnen CO₂e bis 2045 angestrebt.

Die Haupthebel zur Emissionsreduktion sind dabei die emissionseffiziente Wärmeversorgung (mit einem Beitrag von bis zu 55 % bis 2030), die Energiebedarfsreduktion (mit einem Beitrag von bis zu 35 %) und die energetische Sanierung (mit einem Beitrag von bis zu 15 %). Ein kontinuierliches internes THG-Monitoring soll dabei die Überprüfung der Maßnahmen gewährleisten.

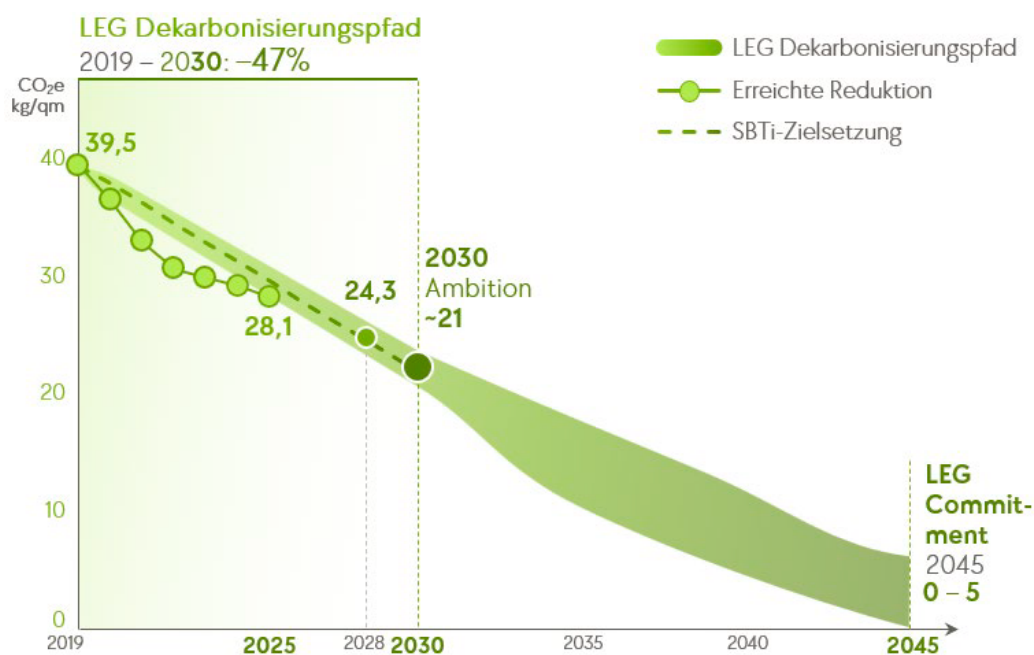
Die Strategie der LEG fokussiert in der Umsetzung der Maßnahmen Emissions- und Kosteneffizienz. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 1,0 Mrd. Euro. Die Investitionen betreffen überwiegend aktivierte Investitionen in Bestandsimmobilien. Die LEG handelt bei diesen Investitionen wirtschaftlich, da diese zu einer entsprechenden Wertsteigerung der Immobilien führen.

Der taxonomiefähige und -konforme Capex sowie Opex lässt sich nicht auf die Maßnahmen „Emissionseffiziente Wärmeversorgung“, „Energiebedarfsreduktion“ und „Energetische Modernisierung“ aufteilen. Der Großteil der Investitionen wurde der Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 „Erwerb und Erhalt von Eigentum an Gebäuden“ zugeordnet. Sie stehen im direkten Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung von Gebäuden und umfassen sowohl Instandhaltungsmaßnahmen als auch Investitionen in energetische Maßnahmen. Zudem enthalten die ausgewiesenen Investitionen und Betriebsausgaben Aufwendungen, die nicht in Zusammenhang mit den o.g. Maßnahmen stehen. CCM 4.1 „Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie“ kann als Maßnahme auch nicht ausschließlich den Dekarbonisierungsmaßnahmen zugeordnet werden, da der erzeugte Strom teilweise für den Haushaltsstrom der Mieter aufgewendet bzw. teils auch ins Stromnetz eingespeist wird. Lediglich die Investitionen für die Wirtschaftstätigkeit CCM 4.16 „Installation und Betrieb elektrischer Wärmepumpen“ lässt sich eindeutig der Maßnahme „Emissionseffiziente Wärmeversorgung“ zuordnen.

Parameter und Ziele

DR E1-4: Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

Die LEG hat eine Nachhaltigkeitsstrategie etabliert und sich bis 2030 das Klimaziel gesetzt, insgesamt rund 47 % der Scope 1- und 2-Emissionen (marktbasiert) im Vergleich zu 2019 zu reduzieren. Bis 2045 setzt sich die LEG das Ziel, ihre THG-Emissionen auf unter 5 kg CO₂e/qm (87,5 %) bis 0 kg CO₂e/qm (100 %) zu senken. Zur Erreichung dieser Klimaziele werden fortwährend emissions- und kosteneffiziente Maßnahmen zur THG-Reduktion identifiziert und die nachhaltige Transformation des LEG-Bestands und des LEG-Geschäftsmodells vorangetrieben. Die THG-Reduktionsziele beziehen sich lediglich auf die eigene Geschäftstätigkeit und schließen die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette nicht mit ein. Des Weiteren konzentriert sich die LEG auf neue Geschäftsmodelle im Bereich Klimaschutz und die Positionierung als Lösungsanbieter für emissionseffiziente und kostengünstige Technologien durch die Gründung von Green Ventures wie dekarbo, termios und Renowate GmbH. Die geplanten THG-Reduktionsmaßnahmen werden regelmäßig überprüft sowie durch die jährliche THG-Bilanz berichtet.



Die kurzfristigen wissenschaftsbasierten Scope 1- und 2-Emissionsreduktionsziele der LEG sind im Einklang mit dem 1,5-Grad-Celsius-Ziel des Pariser Klimaschutzabkommens und wurden durch die Science Based Targets initiative (SBTi) validiert. Bis 2030 sollen 47 % der Scope 1- und 2-Emissionen ausgehend von 2019 reduziert werden. Die Abstimmung der Ziele erfolgte unternehmensintern und berücksichtigte keine weiteren Stakeholder. Die Ziele dienen u.a. dazu, die negativen klimabezogenen Auswirkungen „THG-Emissionen durch den Betrieb der Gebäude“ abzumildern. Die Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt im Wesentlichen das Ziel, den LEG-Gebäudebestand emissions-effizient zu optimieren, um so den THG-Fußabdruck zu senken sowie den Wechsel von fossilen Brennstoffen hin zu erneuerbaren Energieträgern zu befördern. Hieraus ergeben sich wiederum positive Auswirkungen wie die „potenzielle Verringerung der Nebenkosten aufgrund von energetischen Maßnahmen“ und die „gesellschaftliche Vorbildfunktion durch eine Vorreiterrolle in der Branche: „Bewältigung der Klimakrise durch Innovation“. Durch das Verfolgen der THG-Emissionsreduktionsziele werden ebenfalls die klimabezogenen Risiken wie die „Abwertung der Gebäude infolge von Investitionsrückstau, ungünstiger Standortfaktoren oder nachteiliger Bauweise“ reduziert, da durch die Reduktion der THG-Emissionen zum Klimaschutz beigetragen wird. Des Weiteren ergeben sich hieraus auch Chancen wie die „Erschließung neuer Geschäftsfelder durch dekarbo, termios und Renowate GmbH“, die im Rahmen der LEG-Nachhaltigkeitsstrategie entsprechend berücksichtigt werden.

Das Unternehmen hat sich neben den Reduktionszielen für die Scope 1- und 2-Emissionen das Ziel gesetzt, die Scope 3-Emissionen in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette bis 2030 um rund 27,5 % gegenüber dem Basisjahr 2019 zu senken.

	THG-Reduktionsziele			
	Scope	Basisjahr 2019	Zieljahr 2030	Zieljahr 2050
Direkte THG-Emissionen (t CO ₂ e)	1+2	427.777	-47%	< -100%
Eingesetzte Maßnahmen				

1. Emissionseffiziente Wärmeversorgung	1+2	0	-110.654	-124.624
2. Energiebedarfsreduktion	1+2	0	-65.386	-73.641
3. Energetische Sanierung	1+2	0	-25.149	-28.324
Indirekte THG-Emissionen (t CO₂e)	3.03 + 3.13	290.086	-27,5%	< -100%

Die angegebenen Emissionsdaten und Ziele wurden für die Scope 1- und 2-Emissionen klimabereinigt. Dies ermöglicht eine Darstellung der THG-Reduktionen, die ausschließlich auf die Dekarbonisierungsmaßnahmen zurückzuführen sind, da Schwankungen aufgrund von warmen oder kalten Wintern bereinigt werden.

Das Basisjahr für den Dekarbonisierungspfad der LEG ist das Jahr 2019, welches mithilfe der DWD-Klimafaktoren des langjährigen Mittels bereinigt wurde. Zudem wurden signifikante Portfolioveränderungen (im Wesentlichen Ankauf des Adler-Portfolios Ende 2021) rückwirkend für das Jahr 2019 berücksichtigt. Der Ankauf der BCP-Wohneinheiten liegt unterhalb des festgelegten Schwellenwerts und führt daher nicht zu einer Anpassung des Klimapfades.

Die Überwachung der Zielerreichung erfolgt anhand des THG-Monitorings sowie der jährlichen Aufstellung der THG-Bilanz. Die aktuellen Fortschritte der Emissionsreduktion verlaufen planungsgemäß, sodass die Wirksamkeit der Emissionsreduktionsmaßnahmen die Ambitionen der LEG innerhalb des Dekarbonisierungspfades bestätigen.

Zur Bestimmung der Dekarbonisierungshebel orientiert sich die LEG an ihrem eigenen Dekarbonisierungspfad, der dem 1,5-Grad-Celsius-Ziel des Pariser Abkommens entspricht. Ziele entlang des Pfades wurden bis 2030 von der SBTi validiert und bis 2045 auf das Ziel von unter 5 bis 0 kg CO₂e/qm fortgeführt. Auf Basis des Pfades werden die Maßnahmen zur Dekarbonisierung geplant. Für die Identifizierung von klimabedingten Gefahren wurden die vorgestellten RCP-Szenarien 2.6, 4.5 und 8.5 verwendet (siehe Kapitel E1.SBM-3).

DR E1-5: Energieverbrauch und -mix

Energieverbrauch und -mix			
Energieverbrauch und -mix	2019	2024 ¹	2025
Fossile Quellen			
Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen (MWh)	11.555	5.192	4.189
Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen (MWh)	52.131	37.512	34.459
Brennstoffverbrauch aus Erdgas (MWh)	964.407	814.388	859.950
Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen (MWh)	23.536	34.424	38.434
Verbrauch von gekauftem oder erworbenen Strom, Wärme, Dampf oder Kälte aus fossilen Quellen (MWh)	822.735	372.969	407.599
Gesamtverbrauch fossiler Energie (MWh)	1.874.362	1.264.484	1.344.632
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	84,3%	69,6%	73,2%
Nukleare Quellen			
Gesamtverbrauch aus nuklearen Quellen (MWh)	0	0	0
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	0,0%	0,0%	0,0%
Erneuerbare Quellen			
Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (MWh)	335.475	480.350	415.993
Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen (MWh)	12.853	68.521	71.796
Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt (MWh)	0	2.655	3.744
Gesamtverbrauch erneuerbarer Energien (MWh)	348.328	551.526	491.533
Anteil erneuerbarer Quellen am Gesamtenergieverbrauch	15,7%	30,4%	26,8%
Gesamtenergieverbrauch (MWh)			
Gesamtenergieverbrauch (MWh)	2.222.690	1.818.177	1.836.165
Energieerzeugung			
Nicht-erneuerbare Energieerzeugung	0	0	0
Erzeugung erneuerbarer Energie	80.106	105.989	95.220

Die Angaben zum Energieverbrauch sowie der Energieintensität beziehen sich auf die Sektoren „Real Estate & Services“ (RRS) sowie „Energy Production & Utilities“ (EEU), in denen die LEG tätig ist. Ebenfalls beziehen sich die gesamten Nettoumsatzerlöse auf diese Sektoren. Des Weiteren ist Deutschland am 15. April 2023 offiziell aus der Kernenergie ausgestiegen. Der Anteil des importierten Atomstroms am deutschen Strommix betrug im Jahr 2024 rund 1 %. Daher wird der Anteil der Energie aus nuklearen Quellen bei der LEG als unwesentlich bewertet. Zudem lässt sich der genaue Anteil des Atomstroms bezogen auf den Verbrauch der LEG nicht aufschlüsseln, weshalb von einem Ausweis der Energie aus nuklearen Quellen abgesehen wird. Im Gebäudebestand setzt die LEG auf Nutzung von grünem Strom durch Ökostromverträge und die Anwendung von Herkunftsnachweisen.

Neben den Zielen in Bezug auf THG-Reduktion setzt die LEG auch auf eine Reduktion der Primärenergie. Diese Zielsetzung basiert auf den Vorgaben der europäischen Gebäuderichtlinie „European Performance of Building Directive“ (EPBD), wodurch ausgehend von 2020 eine Reduktion von 16 % bis 2030 erreicht werden soll. Die EPBD wurde zum Stand der Berichtserstellung jedoch noch nicht in deutsches Recht überführt.

¹ Geschätzte Werte des Vorjahres wurden durch Ist-Werte ersetzt. Der Sachverhalt wird in ESRS BP-2 näher erläutert.

DR E1-6: THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen

Bei der Bilanzierung der THG-Emissionen gemäß GHG-Protocol weicht die LEG nicht von der Definition des Begriffs „zu berichtendes Unternehmen“ ab. Das heißt, es werden alle Treibhausgasemissionen der Unternehmen berichtet, die zum Konsolidierungskreis der finanziellen Berichterstattung gehören. Ausgeschlossen sind demnach die Green Ventures dekarbo, termios und Renowate GmbH sowie die Kommunale Haus und Wohnen und Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, die nicht der operativen Kontrolle der LEG unterliegen.

Tatsächliche Emissionen

THG-Emissionen - Tatsächliche Emissionen				
THG-Emissionen	2019	2024 ²	2025	% 2025 / 2024
Scope 1				
Scope 1-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	259.865	196.542	204.368	4,0%
Anteil der Scope 1-THG-Emissionen aus regulierten Emissionshandelssystemen (in %)	0	0	0	0,0%
Scope 2				
Standortbezogene Scope 2-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	134.967	89.232	95.986	7,6%
Marktbezogene Scope 2-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	115.858	63.220	67.246	6,4%
Scope 3				
Gesamte indirekte (Scope 3)-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	290.086	202.657	192.969	-4,8%
3.03. Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie (nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten)	79.640	51.098	53.725	5,1%
3.13. Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	210.445	151.559	139.243	-8,1%
THG-Emissionen gesamt				
THG-Emissionen insgesamt (standortbezogen) (t CO₂e)	684.918	488.430	493.323	1,0%
THG-Emissionen insgesamt (marktbezogen) (t CO₂e)	665.809	462.419	464.583	0,5%

THG-Emissionen nach Energieträger - Tatsächliche Emissionen				
THG-Emissionen (market based)	2019	2024 ²	2025	% 2025 / 2024
Erdgas	242.723	197.317	208.361	5,6%
Heizöl	16.625	11.318	11.312	-0,1%
Kohle	5.065	2.247	1.813	-19,3%
Fernwärme	110.128	53.045	58.333	10,0%
Grüne Fernwärme	0	2.406	2.602	8,1%
Strom	239.114	170.644	157.775	-7,5%
Pellets	0	20	18	-11,8%
Biomasse	44.844	17.882	16.030	-10,4%
Sonstiges	7.310	7.539	8.340	10,6%

Des Weiteren weist die LEG zusätzlich die Emissionsintensität in kg CO₂e pro qm aus, da dieser Wert als Zielgröße des Dekarbonisierungspfades dient und somit den Dekarbonisierungsfortschritt anhand der Mietfläche pro qm darstellt.

² Geschätzte Werte des Vorjahres wurden durch Ist-Werte ersetzt. Der Sachverhalt wird in ESRS BP-2 näher erläutert.

THG-Intensität je qm - Tatsächliche Emissionen				
THG-Intensität (Scope 1 und 2)	2019	2024 ³	2025	% 2025 / 2024
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je qm (kg CO ₂ e/qm)	36,48	26,48	26,93	1,7%
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je qm (kg CO ₂ e/qm)	34,72	24,07	24,35	1,2%

Die LEG berichtet zusätzlich klimabereinigte Emissionen, da der Dekarbonisierungspfad ebenfalls auf Basis klimabereinigter Daten berechnet wurde und somit die Grundlage für die gesetzten Ziele bildet. Außerdem können dadurch witterungsbedingte Schwankungen ausgeglichen und somit tatsächliche Fortschritte bei den Maßnahmen messbar gemacht sowie die Vergleichbarkeit über die Jahre hinweg transparenter dargestellt werden.

Klimabereinigte Emissionen

THG-Emissionen - Klimabereinigte Emissionen				
THG-Emissionen	2019	2024 ³	2025	% 2025 / 2024
Scope 1				
Scope 1-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	295.830	238.814	237.275	-0,6%
Anteil der Scope 1-THG-Emissionen aus regulierten Emissionshandelssystemen (in %)	0	0	0	0,0%
Scope 2				
Standortbezogene Scope 2-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	154.032	90.726	97.075	7,0%
Marktbezogene Scope 2-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	131.947	74.441	76.204	2,4%
Scope 3				
Gesamte indirekte (Scope 3)-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	290.086	202.657	192.969	-4,8%
3.03. Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie (nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten)	79.640	51.098	53.725	5,1%
3.13. Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	210.446	151.559	139.243	-8,1%
THG-Emissionen gesamt				
THG-Emissionen insgesamt (standortbezogen) (t CO₂e)	739.948	532.197	527.319	-0,9%
THG-Emissionen insgesamt (marktbezogen) (t CO₂e)	717.863	515.912	506.448	-1,8%

THG-Emissionen nach Energieträger - Klimabereinigte Emissionen				
THG-Emissionen (market based)	2019	2024 ³	2025	% 2025 / 2024
Erdgas	275.893	235.401	238.172	1,2%
Heizöl	18.832	13.633	13.129	-3,7%
Kohle	5.838	2.721	2.154	-20,8%
Fernwärme	124.891	63.185	66.485	5,2%
Grüne Fernwärme	0	2.921	2.996	2,6%
Strom	240.439	171.211	158.187	-7,6%
Pellets	0	20	18	-11,8%
Biomasse	44.844	17.882	16.030	-10,4%
Sonstiges	7.126	8.938	9.278	3,8%

³ Geschätzte Werte des Vorjahres wurden durch Ist-Werte ersetzt. Der Sachverhalt wird in ESRS BP-2 näher erläutert.

Des Weiteren weist die LEG zusätzlich die Emissionsintensität in kg CO₂e pro qm aus, da dieser Wert als Zielgröße des Dekarbonisierungspfades dient und somit den Dekarbonisierungsfortschritt anhand der Mietfläche pro qm darstellt.

THG-Intensität je qm- Klimabereinigte Emissionen				
THG-Intensität (Scope 1 und 2)	2019	2024 ⁴	2025	% 2025 / 2024
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je qm (kg CO ₂ e/qm)	41,57	30,54	29,98	-1,8%
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je qm (kg CO ₂ e/qm)	39,53	29,03	28,11	-3,2%

Der Bilanzierungsrahmen umfasst sowohl für tatsächliche als auch für klimabereinigte Emissionen das gesamte Portfolio (alle Wohn- und Gewerbeeinheiten), die Betriebsflächen, das Biomasse Heizkraftwerk sowie den Fuhrpark. Die Berechnung der Emissionen erfolgt über ein automatisiertes THG-Bilanzierungs-Tool, welches innerhalb der LEG entwickelt wurde (siehe Kapitel BP-2). Zur Ermittlung der THG-Emissionen werden soweit möglich die tatsächlichen Energieverbräuche des Vorjahres der Berichtsperiode herangezogen, da die Daten der Berichtsperiode zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vorliegen. Sofern diese Daten nicht verfügbar sind, werden die Verbräuche anhand der Verbrauchs- bzw. Bedarfsinformationen in kWh/qm/a aus Energieausweisen hochgerechnet oder mittels Gebäudealtersklassen geschätzt. Für die Ermittlung der THG-Emissionen werden die Emissionsfaktoren des Umweltbundesamts des jeweiligen Energieträgers verwendet; für die Ermittlung der marktbasierten Emissionen die jeweils versorgerspezifischen Emissionsfaktoren. Der Berechnung der Fernwärme-Emissionen liegt die Allokationsmethode Carnot zugrunde. Der Verbrauch des Berichtsjahres wird durch die Klimabereinigung auf das Berichtsjahr sowie die Anpassung um Portfolioveränderungen geschätzt. Die Emissionshochrechnung für 2025 erfolgte auf Basis der Verbrauchsdaten aus 2024. Diese wurden unter Berücksichtigung der im Jahr 2025 vorliegenden bzw. erwarteten Witterungsbedingungen angepasst, um temperaturbedingte Unterschiede im Energieverbrauch abzubilden. Die Erhöhung der Emissionen von 2024 auf 2025 ist auf den witterungsbedingt erhöhten Energieverbrauch und den Ankauf des BCP-Portfolios zurückzuführen. Außerdem werden die Einsparungen aus den Dekarbonisierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die so hochgerechneten Werte werden im folgenden Berichtsjahr durch die tatsächlichen Emissionen aktualisiert. Zur Einschätzung der THG-Emissionen ist zu berücksichtigen, dass sich der Emissionsfaktor für Strom von 2023 auf 2024 leicht verbessert hat. Für die Klimabereinigung auf das Berichtsjahr werden die Klimafaktoren des DWD verwendet.

Es liegen keine bedeutenden Ereignisse und Änderungen bei der LEG oder in ihrer Wertschöpfungskette vor, die zwischen den Bilanzstichtagen und dem Datum des Konzernabschlusses der LEG eingetreten sind.

Die LEG bildet alle Emissionen des Biomasse Heizkraftwerkes in Scope 1 ab. Es entstehen keine Emissionen aus Biomasse, die in der Wertschöpfungskette anfallen und nicht bereits in Scope 3.03 abgebildet sind.

Rund 10 % der Scope 2-Emissionen in Bezug auf die Verwaltung und das Portfolio sind durch entbündelte Herkunftsnachweise abgedeckt. Die LEG bezieht für den verbrauchten Strom (Scope 2) entbündelte Herkunftsnachweise und kann somit diesen Strom als erneuerbar ausweisen. Hierbei handelt es sich um Strom, der für die Wärmeversorgung der Wohnungen, für Verwaltungsflächen sowie für die Allgemeinflächen genutzt wird.

Es wurden 0 % der berechneten Scope 3-THG-Emissionen anhand von Primärdaten erhoben. Für Scope 3.3 (energie- und brennstoffbezogene Aktivitäten) werden die Verbräuche des Vorjahres herangezogen und wie oben beschrieben auf das Berichtsjahr hochgerechnet. Scope 3.13 (vermietete oder verleaste Sachanlagen) umfasst ausschließlich den Haushaltsstrom der Mieter, der direkt mit dem Versorger abgerechnet wird. Hierzu liegen somit ebenfalls keine echten Verbrauchsdaten vor. Daher werden die Angaben des Stromspiegels (gibt den durchschnittlichen Stromverbrauch von Privathaushalten in Deutschland an) für das Jahr 2025 verwendet.

Im Rahmen der SBTi-Zieleinreichung wurde ein Scope 3-Screening über alle Kategorien durchgeführt. Die Emissionen der Kategorien Scope 3.3 und 3.13 umfassen mehr als 77 % der Gesamt-Scope 3-Emissionen der LEG. Daher sind die übrigen Scope 3-Kategorien für die LEG unwesentlich.

Liste der in die THG- Bilanz aufgenommenen Kategorien von Scope 3-Emissionen:

- Scope 3.3 (Energie- und brennstoffbezogene Aktivitäten, Vorketteemissionen)
- Scope 3.13 (Vermietete oder verleaste Sachanlagen, Mieterstrom)

⁴ Geschätzte Werte des Vorjahres wurden durch Ist-Werte ersetzt. Der Sachverhalt wird in ESRS BP-2 näher erläutert.

Die Nettoeinnahmen umfassen zum einen die Nettokaltmieten, die auch im Konzernabschluss angegeben sind. Zum anderen sind die Nettoeinnahmen aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten, die durch die Aufteilung auf unterschiedliche Funktionsbereiche nicht im Abschluss ersichtlich sind. Bei den Umsatzerlösen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen sind die direkt mit dem Umsatz verbundenen Steuern bereits berücksichtigt. Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien wurden für die Berechnung nicht berücksichtigt und sind unter sonstige Nettoeinnahmen ausgewiesen.

Nettoumsatzerlöse zur Berechnung der Treibhausgasintensität				
Nettoumsatzerlös (Mio. Euro)	2019	2024	2025	% 2025 / 2024
Nettoumsatzerlöse, die zur Berechnung der Treibhausgasintensität verwendet werden	599,8	884,2	943,5	6,7%
Nettoumsatzerlöse (sonstige)	198,2	255,2	187,8	-26,4%
Gesamtnettoerlöse (im Abschluss)	798,0	1.139,4	1.131,3	-0,7%

Tatsächliche Emissionen

THG-Intensität pro Nettoerlös - Tatsächliche Emissionen				
THG-Intensität (Scope 1 und 2)	2019	2024 ⁵	2025	% 2025 / 2024
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) (t CO ₂ e/Euro)	1.141,9	552,4	522,9	-5,3%
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) (t CO ₂ e/Euro)	1.110,1	523,0	492,4	-5,8%

Klimabereinigte Emissionen

THG-Intensität pro Nettoerlös - Klimabereinigte Emissionen				
THG-Intensität (Scope 1 und 2)	2019	2024 ⁵	2025	% 2025 / 2024
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) (t CO ₂ e/Euro)	1.233,7	601,9	558,9	-7,1%
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) (t CO ₂ e/Euro)	1.196,8	583,5	536,8	-8,0%

⁵ Geschätzte Werte des Vorjahres wurden durch Ist-Werte ersetzt. Der Sachverhalt wird in ESRS BP-2 näher erläutert.

Sozialinformationen

ESRS S1: Eigene Belegschaft

Strategie

DR S1.SBM-2: Interessen und Standpunkte der Interessenträger

Die eigene Belegschaft stellt für die LEG eine zentrale Stakeholder-Gruppe dar (siehe Kapitel ESRS 2 SBM-2). Ihre Interessen, Standpunkte und Rechte fließen systematisch in die Unternehmens- wie auch Nachhaltigkeitsstrategie sowie das Geschäftsmodell mit ein.

DR S1.SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Sämtliche Mitarbeiter des LEG-Konzerns sind vom Umfang der Offenlegung in diesem Bericht umfasst. Zum LEG-Konzern gehört ebenfalls die TSP, die sich allerdings in bestimmten Regelungen vom Vorgehen der weiteren LEG-Unternehmen unterscheidet. Die Unterscheidungen werden im Folgenden gekennzeichnet.

Im Allgemeinen sind sämtliche angestellte Mitarbeiter von den wesentlichen Auswirkungen der Geschäftstätigkeit des LEG-Konzerns betroffen. Neben den angestellten Mitarbeitern wurden im Geschäftsjahr 2025 bei der LEG 1 Leiharbeiternehmer (2024: 11 Leiharbeiternehmer) eingesetzt.

In Kapitel SBM-3 wurden alle positiven und negativen Auswirkungen sowie Risiken und Chancen tabellarisch dargestellt.

Im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft führen folgende Aktivitäten zu positiven Auswirkungen: Die LEG legt hohen Stellenwert auf die Sicherung der Mitarbeitergesundheit, die u.a. in Betriebsvereinbarungen Berücksichtigung findet. Zudem ist auch die Sicherstellung der Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung durch angemessene Entlohnung von hoher Bedeutung. Dies wird mehrheitlich durch Tarifverträge und die gesetzliche Mitbestimmung berücksichtigt. Neben der angemessenen Entlohnung und der Sicherung von Arbeitsplätzen durch verantwortungsvolles Wirtschaften soll auch die Möglichkeit der Vereinbarung von Berufs- und Privatleben (durch z.B. flexible Arbeitszeiten, Home-Office etc.) zur Mitarbeiterzufriedenheit und somit -bindung beitragen. Diese Ziele werden innerhalb der Unternehmensstrategie sowie in Betriebsvereinbarungen umgesetzt. Auch der Datenschutz bezogen auf die eigene Belegschaft, der im Unternehmen durch spezifische Unternehmensrichtlinien, das Team des Datenschutzmanagements und einen externen Datenschutzbeauftragten sichergestellt ist, hat eine positive Auswirkung.

Als eine negative Auswirkung der Geschäftstätigkeit der LEG auf die eigenen Mitarbeiter wurde der (langfristige) Arbeitsausfall aufgrund von arbeitsbedingten Belastungen identifiziert. Durch die Berücksichtigung in Betriebsvereinbarungen insbesondere im Rahmen des betrieblichen Eingliederungsmanagements wird diese negative Auswirkung reduziert. Zudem gab es im vergangenen Geschäftsjahr Vorfälle von Diskriminierung und sexueller Belästigung bei der LEG. Darum wurde mit dem Betriebsrat eine neue Betriebsvereinbarung Antidiskriminierung vereinbart, die sich derzeit in der Umsetzung befindet. Darin werden die bei der LEG zu diesem Thema geltenden Grundsätze nochmals verdeutlicht und es wird ein Beschwerdeverfahren für Diskriminierungsfälle eingeführt.

Zu Chancen im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft zählen folgende Aspekte: Durch gute (individuelle) Arbeitsbedingungen (z.B. flexible Arbeitszeiten, Home-Office-Regelungen etc.), Gleichstellung der Geschlechter, Work-Life-Balance, gleiches Entgelt für gleichwertige Arbeit sowie Kooperationen mit Hochschulen kommt es zu einer leichteren Gewinnung hoch qualifizierter Mitarbeiter. Diese Chancen werden innerhalb der Unternehmensstrategie sowie in Betriebsvereinbarungen als Beitrag zur Mitarbeiterzufriedenheit und dem Zugehörigkeitsgefühl der Mitarbeiter berücksichtigt.

Durch die Transformation zu einem klimaneutralen Unternehmen und die Verringerung negativer Umweltauswirkungen ergeben sich Chancen im Bereich der Weiterbildung für die Mitarbeiter der LEG. Zudem besteht die Möglichkeit der Schaffung neuer Arbeitsplätze. Gleichzeitig können im Zuge des Übergangsplans für den Klimaschutz Risiken entstehen, insbesondere durch einen Mangel an Fachkräften sowie eine damit verbundene Überlastung der bereits bestehenden Mitarbeiter in den entsprechenden Bereichen.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

DR S1-1: Strategien im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft

Zusätzlich zu den bereits genannten Strategien in Kapitel SBM-3 und S1-SBM3 und Arbeitskonditionen wie den tarifvertraglichen Rahmenbedingungen, fairen Arbeitsbedingungen, Sicherung der Mitarbeiterzufriedenheit (siehe Kapitel S1.SBM-3) etabliert die LEG noch weitere Strategien und Regelungen im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft, die durch den Vorstand im Bereich des CEO verantwortet werden.

Folgende unternehmensinterne Regelungen bestehen bei der LEG, die den Umgang mit wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf die eigene Belegschaft betreffen:

- Grundwerteerklärung,
- Nachhaltigkeitsleitbild,
- Verhaltenskodex (Code of Conduct),
- Richtlinie Menschenrechte und Umweltschutz, zugleich Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und der Umwelt,
- Konzernbetriebsvereinbarung über das Verhalten im geschäftlichen Umfeld,
- Konzernbetriebsvereinbarung Hinweisgebersystem,
- Vereinbarungen zur Personalentwicklung,
- Regelungen für gleiches Gehalt durch Vergütung nach Anforderungsprofil sowie Aufgabengebieten,
- Vereinbarungen zur Flexibilisierung von Arbeitszeit und -ort,
- Altersteilzeitregelung (gilt nicht für TSP-Mitarbeiter),
- betriebliches Eingliederungsmanagement (in Umsetzung bei der TSP),
- Einrichtung eines Schwerbehindertenbeauftragten, eines Mobbing-Beauftragten und eines Menschenrechtsbeauftragten,
- Richtlinie Antikorruption,
- Richtlinien und Arbeitsanweisungen zur Geldwäscheprävention.

Im Hinblick auf die einschlägigen Menschenrechtsverpflichtungen, die für die eigene Belegschaft gelten, besteht zum einen die „Grundwerteerklärung“ der LEG und der Verhaltenskodex (Code of Conduct) mit ihren Bekenntnissen zu Integrität und Fairness, Leistungsbereitschaft und Professionalität, Vertraulichkeit, Transparenz und Nachhaltigkeit. Zum anderen bekennt sich die LEG insbesondere in der „Konzernrichtlinie Menschenrechte und Umweltschutz zugleich Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und der Umwelt“ zur Achtung der Menschenrechte auf Basis der Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen (UN Guiding Principles on Business and Human Rights), die auch die Erklärung der IAO und die OECD-Leitsätze enthält. Darin ist u.a. festgelegt, dass es für die LEG als verantwortungsvoll agierendes Unternehmen selbstverständlich ist, die Menschenrechte und die Umwelt entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu achten, zu schützen und zu fördern. Basis zur Erreichung dieser Ziele ist gegenseitiger Respekt und Integrität nach außen und innen im Unternehmensalltag.

Der allgemeine Ansatz der LEG in Bezug auf die Achtung der Menschenrechte, einschließlich der Rechte der Arbeitnehmer, kommt in den zuvor zitierten internen Unternehmensregeln zum Ausdruck und findet Anwendung in der täglichen Umsetzung dieser Regelungen sowie in den Compliance-Schulungen, die im Onboarding-Prozess für neue Mitarbeiter durchgeführt werden. Darüber hinaus müssen Mitarbeiter einmal jährlich eine Compliance-Schulung absolvieren. Zudem wird der Ansatz bei Ad hoc-Sensibilisierungen im Rahmen von Compliance-Vorfällen umgesetzt.

Die LEG setzt verschiedene Maßnahmen um, um Menschenrechte zu schützen. Zum einen gibt es vorbeugende Maßnahmen, die Abhilfe bei Menschenrechtsverletzungen schaffen, wie zum Beispiel das Compliance-System der LEG. Zum anderen finden die vorgenannten Schulungsveranstaltungen statt. Schließlich werden diese Maßnahmen noch durch neue, sich in Umsetzung befindliche Betriebsvereinbarung zur Antidiskriminierung flankiert und verstärkt. Außerdem werden über die Personalabteilung Mentoring- und Empowerment-Programme organisiert. Zudem bietet die neue Betriebsvereinbarung zur Antidiskriminierung ein Beschwerdeverfahren für konkrete Diskriminierungsfälle. Die Rechte der Arbeitnehmer im LEG Konzern werden mehrheitlich durch Tarifverträge und Betriebsvereinbarungen gesichert. Dies geschieht über die Tarifkommission, die Betriebsräte und einen mitbestimmten Aufsichtsrat bei der LEG Wohnen NRW GmbH, die die Arbeitnehmer in den Gremien vertreten und als individuelle Ansprechpartner fungieren. Die Mitarbeitervertreter im Aufsichtsrat der LEG Wohnen NRW GmbH können

nur für die Mitarbeiter dieser Gesellschaft im Rahmen der dem Aufsichtsrat gesteckten Mitwirkungsmöglichkeiten auf die Einhaltung der Rechte der Arbeitnehmer hinwirken.

Die LEG bekennt sich in ihrer Richtlinie „Menschenrechte und Umweltschutz zugleich Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und Umwelt“ zur allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen, den Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), der Europäischen Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten, den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen, den OECD-Leitsätzen für internationale Unternehmen und den Prinzipien des Global Compact der Vereinten Nationen (Mitgliedschaft seit 2021). Die LEG setzt außerdem die Regelungen des deutschen Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) um. Die darin enthaltenen Werte und Normen sind Basis der verantwortungsvollen Unternehmensführung und sind verankert in unternehmensinternen Regelungen und Richtlinien. An die darin verankerten Anforderungen hält sich die LEG bei der Erfüllung ihrer menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht.

Die Geschäftstätigkeiten der LEG finden fast ausschließlich innerhalb Deutschlands statt, wo strenge gesetzliche Rahmenbedingungen und Kontrollen zur Wahrung der Menschenrechte und Arbeitsstandards bestehen. Daher sind Risiken wie Menschenhandel, Zwangsarbeit oder Kinderarbeit in den direkten Geschäftstätigkeiten der LEG sowie der Lieferkette als äußerst gering einzustufen. Dennoch erkennt die LEG die Bedeutung dieser Themen an und hat diese daher in den folgenden Richtlinien verankert:

- Grundwerteerklärung,
- Richtlinie Menschenrechte und Umweltschutz zugleich Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und Umwelt,
- Verhaltenskodex (Code of Conduct),
- Geschäftspartnerkodex.

Die LEG verfolgt die Politik der Integration und Einbindung des Arbeitsschutzes in der Organisation, u.a. auch über einen internen Arbeitsschutzbeauftragten, der die Umsetzung der gesetzlichen und unternehmensinternen Arbeitsschutzregularien überwacht und steuert. Die Aspekte des Arbeitsschutzes sind in die betrieblichen Strukturen und Prozesse eingebunden, auch um Arbeitsunfälle zu vermeiden. Die Einzelheiten werden in internen Dokumenten zum Thema Arbeitsschutz geregelt. Präventionsmöglichkeiten stehen im Arbeitsschutzausschuss regelmäßig auf der Agenda und werden konsequent umgesetzt.

Die vorgenannten unternehmensinternen Regelungen, Schulungsmaßnahmen, Personalentwicklungsmaßnahmen, die Einrichtung eines Sorgfaltspflichtengremiums, die Benennung eines Menschenrechtsbeauftragten und die Einrichtung eines digitalen Hinweisgebersystems, das auch betroffenen Mitarbeitern anonym zur Verfügung steht, sind spezifische Maßnahmen zur Beseitigung von Diskriminierung. Mit der neuen, sich in Umsetzung befindlichen Betriebsvereinbarung zur Antidiskriminierung werden diese Maßnahmen weiter flankiert und verstärkt.

Die Definition von Diskriminierung in der oben erwähnten Betriebsvereinbarung zur Antidiskriminierung folgt der Definition im AGG. Die LEG verfügt über keine politischen Verpflichtungen in Bezug auf Inklusion oder Fördermaßnahmen zugunsten von Menschen aus Gruppen, die unter ihren eigenen Arbeitskräften besonders gefährdet sind. Im Hinblick auf besonders gefährdete Gruppen in der eigenen Belegschaft erfüllt die LEG die Verpflichtungen aus dem Schwerbehindertengesetz und hat eine Schwerbehindertenvertretung.

DR S1-2: Verfahren zur Einbeziehung der eigenen Belegschaft und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen

Um die eigene Belegschaft und Arbeitnehmervertreter entsprechend einzubeziehen, finden regelmäßige Austauschtermine (gremienabhängig monatlich, viertel- oder halbjährlich) mit dem Betriebsratsgremien statt, in denen auch Diskriminierungsthemen anlassbezogen angesprochen werden können. Das Sorgfaltspflichtengremium, welches aus Vertretern der Bereiche Recht & Compliance, Einkauf, Sustainability & Innovation, Personal und Risikomanagement besteht, tagt vierteljährlich. Dort ist die Personalabteilung eingebunden und kann Auswirkungen auf die Beschäftigten einbringen. Aus dem Gremium können sich auch Arbeitsaufträge ergeben, die in der Folge von den jeweiligen Vertretern umgesetzt werden. Dort können auch ggf. Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden. Über das Hinweisgebersystem können anonym Diskriminierungsfälle gemeldet werden, die dann durch das Compliance- und das Revisionsteam aufgeklärt werden und ggf. in Maßnahmen münden. Mit der neuen Betriebsvereinbarung zu Antidiskriminierung werden zudem Mitarbeiter zu Antidiskriminierungsbeauftragten ernannt, die Betroffenen als Ansprechpartner in Diskriminierungsfällen zur Verfügung stehen.

Um die Sichtweisen der eigenen Belegschaft in Entscheidungen und Tätigkeiten des Unternehmens miteinzubinden, wurden im Unternehmen unterschiedliche Prozesse etabliert. Beispiele für eine direkte Einbeziehung sind das

Mentoring-Programm und das digitale Hinweisgebersystem. Die Sichtweisen der Arbeitnehmervertreter fließen über die Mitbestimmungsgremien der LEG und über die Tarifverhandlungen mit der Gewerkschaft verdi ein. Zudem kann auch die Schwerbehindertenvertretung (SBV) Einfluss auf die Behandlung schwerbehindertenbezogener Themen nehmen. Die SBV hat gemäß §178 Abs. 1 SGB IX die Teilhabe von Menschen mit Schwerbehinderung am Arbeitsleben im Betrieb oder in der Dienststelle zu fördern und deren Interessen zu vertreten. Unter schwerbehindertenbezogenen Themen verstehen sich: Erfüllung der Verpflichtungen zugunsten der Menschen mit Schwerbehinderung, Beantragung von Maßnahmen, die den Menschen mit Schwerbehinderung dienen, Entgegennahme von Anregungen und Beschwerden von Menschen mit Schwerbehinderung, Verhandlung des Abschlusses einer Inklusionsvereinbarung sowie der Mitwirkung bei der Einführung und Umsetzung des Betrieblichen Eingliederungsmanagements. Schließlich besteht bei der LEG auch eine Jugend- und Auszubildendenvertretung, welche die Interessen der Auszubildenden und Mitarbeiter im Alter von unter 25 Jahren vertritt.

Das Mentoring-Programm der LEG ist ein weiteres Verfahren, um die Sichtweisen der eigenen Belegschaft in die Unternehmensprozesse einzubinden. Es findet jährlich mit einer neuen Gruppe statt. Das Programm hat jeweils eine Laufzeit von einem Kalenderjahr. Dabei wird ein Mitarbeiter jeweils einem Mentor aus der Managementebene zugeordnet und somit ein intensiver Austausch ermöglicht. Darüber hinaus steht das digitale Hinweisgebersystem ständig zur Verfügung. Über dieses können Mitarbeiter ebenfalls Anliegen äußern. Die Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat erfolgt zum einen anlassbezogen, falls mitbestimmungspflichtige Tatbestände vorliegen. Zum anderen findet ein regelmäßiger Austausch zwischen den Mitbestimmungsgremien und den Arbeitgebervertretern statt. Die Frequenz des Austauschs ist nicht einheitlich geregelt und wird vielmehr jeweils von den betroffenen Gremien/Arbeitnehmervertretern einvernehmlich festgelegt und kann sich demnach ändern. Zudem erfolgen jeweils nach bzw. vor Ablauf der Laufzeit der Vergütungstarifverträge Verhandlungen mit der Gewerkschaft verdi. Im Rahmen der sog. FRED Mitarbeitergespräche (Feedback-, Reflexions-, Entwicklungsdialog) steht es jedem Mitarbeiter offen, mit seiner Führungskraft in einem strukturierten Prozess die eigenen Ansichten und Entwicklungsmöglichkeiten zu besprechen und gegenseitigen Vereinbarungen festzuhalten. Die LEG ermöglicht es ihren Mitarbeitern im Rahmen der genannten Kontaktpunkte jeweils frei, ihre Einblicke und Sichtweisen gegenüber den Führungskräften zu erläutern. Im Rahmen des Mitbestimmungsrechts werden diese Sichtweisen auch mit den Betriebsräten beraten und ggf. verhandelt. Die ranghöchste Funktion mit operativer Verantwortung für derartige Themen hat der Bereichsleiter „Recht & Compliance, Revision, Personal, Gremien und IBM“. Der CEO trägt die übergeordnete Verantwortung.

Das Unternehmen hat zur Wahrung der Menschenrechte seiner eigenen Belegschaft Vereinbarungen mit den Arbeitnehmervertretungen getroffen. Hierzu zählt insbesondere die in Umsetzung befindliche Betriebsvereinbarung Antidiskriminierung. Mit dieser Betriebsvereinbarung werden Mitarbeiter zur Antidiskriminierungsbeauftragten bestellt, die gemeinsam mit Führungskräften, dem Compliance-Beauftragten, der Personalabteilung und dem zuständigen örtlichen Betriebsrat als jeweils zuständige Stellen Ansprechpartner für aus Diskriminierungsfällen entstandene Konfliktsituationen sind. Zudem stellt die Betriebsvereinbarung ein Beschwerdeverfahren mit dem Ziel zur Verfügung Diskriminierungsfälle einer Lösung zuzuführen. Auf diese Weise erhält das Unternehmen Einblicke in die Sichtweisen seiner Arbeitskräfte. Darüber hinaus verfügt die LEG über Richtlinien ohne Arbeitnehmerbeteiligung. Diese werden in Kapitel S1-1 abgebildet.

Die Wirksamkeit im Zusammenhang mit den oben genannten Verfahren zur Einbeziehung der eigenen Belegschaft wird nicht gemessen. Es gibt aber Feedbackmöglichkeiten über den Betriebsrat, das Hinweisgeberschutzsystem und Mitarbeiterbefragungen zum einen zur Zufriedenheit der Mitarbeiter und zum anderen im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung zur psychischen Belastung der Mitarbeiter.

Um Einblicke in die Sichtweisen der Mitarbeiter zu gewinnen, veranstaltet die LEG das Mentoring-Programm. Zudem besteht im LEG-Konzern ein Empowerment Programm, innerhalb dessen in unregelmäßigen Abständen Workshops organisiert werden, in denen Themen wie Selbstwirksamkeit, berufliches Selbstbewusstsein, persönliche Stärken und Reflexion bearbeitet werden. Darüber hinaus findet in regelmäßigen Abständen ein „Lunch & Learn“ für die gesamte Belegschaft statt. In diesem Format stellen die verschiedenen Abteilungen abwechselnd relevante Themen vor. Dabei ist die Teilnahme der Mitarbeiter vor Ort oder auch online möglich. Für schwerbehindertenbezogene Themen besteht eine Schwerbehindertenvertretung. Schließlich werden im Rahmen der Konzernbetriebsvereinbarung über das Jahresgespräch FRED (oder in ähnlichem Verfahren bei der TSP) mit den Mitarbeitern strukturierte Jahresgespräche geführt, um die Mitarbeiter in deren beruflicher und persönlicher Entwicklung zu unterstützen. Diese Gespräche können auch von den jeweiligen Mitarbeitern initiiert werden.

DR S1-3: Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die eigene Belegschaft Bedenken äußern kann

Damit Mitarbeiter ihre Bedenken zu negativen Auswirkungen äußern können, stellt die LEG ihrer eigenen Belegschaft mehrere Kanäle zur Verfügung. Sie können sich jederzeit direkt an ihre Vorgesetzten wenden, den Betriebsrat einbinden und Meldungen im Hinweisgebersystem abgeben. Solchen Meldungen wird nachgegangen und es werden ggf. Maßnahmen ab- und eingeleitet. Eine Bewertung der Wirksamkeit der Abhilfemaßnahmen erfolgt nicht.

Für Beschwerden im Zusammenhang mit Arbeitnehmerbelangen steht den Mitarbeitern im Rahmen der normalen Durchführung des Arbeitsverhältnisses zum einen ihre jeweilige Führungskraft als Ansprechpartner zur Verfügung. Zum anderen können sich Mitarbeiter auch vertrauensvoll an den Compliance-Officer wenden, wenn es um die Nicht-Einhaltung von unternehmensinternen oder gesetzlichen Regelungen geht. Schließlich steht den Mitarbeitern das digitale Hinweisgebersystem mit dazugehöriger Betriebsvereinbarung als Beschwerdekanaal zur Verfügung. Dieses wird von der LEG unter Zuhilfenahme eines externen Dienstleisters für die technische Umsetzung zur Verfügung gestellt. Hinweisfälle werden jedoch ausschließlich durch Mitarbeiter der LEG betreut. Außerdem können Mitarbeiter in Mitarbeitergesprächen Beschwerden oder Verbesserungsvorschläge einbringen. Diese Gespräche können auch von den jeweiligen Mitarbeitern initiiert werden. Für Personalgespräche gem. §§ 81 IV, 82 II, 83 I und 84 I BetrVG, die sich mit den Themen Arbeitsverhalten und Leistung befassen, greift schließlich eine Konzernbetriebsvereinbarung zur Durchführung von Personalgesprächen ein, die Ankündigungsfristen und formale Anforderungen an solche Gespräche enthält und dem Mitarbeiter das Recht gewährt, ein Betriebsratsmitglied zum Gespräch hinzuzuziehen. Schließlich wird die in Umsetzung befindliche neue Betriebsvereinbarung Antidiskriminierung ein Beschwerdeverfahren für Mitarbeiter in Diskriminierungsfällen einführen. Die LEG bewertet all diese Möglichkeiten aufgrund der Erfahrungen im Arbeitsalltag als wirksam und positiv. Eine strukturierte Auswertung zu Bewertungszwecken erfolgt nicht.

Wie bereits erwähnt steht den Mitarbeitern der LEG ein digitales Hinweisgebersystem zur Verfügung, über das u.a. auch Fälle von Diskriminierung und (sexueller) Belästigung gemeldet werden können. Dieses System ermöglicht anonyme Meldungen. In der Konzernbetriebsvereinbarung sind auch mit dem Konzernbetriebsrat vereinbarte Grundsätze bei der Verfolgung von Hinweisen enthalten, die dem Schutz von meldenden Mitarbeitern und von zu Unrecht Beschuldigten dienen. In die Ermittlung und Bewertung des Sachverhalts sind der Compliance-Beauftragte der LEG und die Abteilung interne Revision eingebunden. Durch diese Maßnahme soll sichergestellt werden, dass die Meldenden eine rasche Rückmeldung erhalten und die aufgeworfenen Fälle zeitnah geklärt werden. Zudem werden gemäß der neuen, sich in Umsetzung befindlichen Betriebsvereinbarung zur Antidiskriminierung Antidiskriminierungsbeauftragte ernannt. Daneben sind der Compliance-Beauftragte, die Personalabteilung und die jeweiligen Führungskräfte als zuständige Stelle zur Meldung von Diskriminierungsfällen genannt. Der Compliance-Beauftragte untersucht solche Fälle und führt danach ggf. ein Beschwerdeverfahren mit den Betroffenen durch. Außerdem kann sich jeder Mitarbeiter jederzeit auch außerhalb des Hinweisgebersystems oder der Betriebsvereinbarung Antidiskriminierung an seinen Vorgesetzten, den Compliance-Beauftragten, die Personalabteilung oder die interne Revision wenden, um Fälle von Diskriminierung und Belästigung zu melden. Auch diese werden bearbeitet und ggf. verfolgt. In der Abteilung Recht wird darüber hinaus eine Liste der gemeldeten Compliance-Fälle geführt, über die auch dem Vorstand und dem Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats berichtet wird. Notwendigenfalls werden aus Compliance-Vorfällen auch Maßnahmen abgeleitet. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen wurden die Kriterien des Hinweisgeber-Schutzgesetzes zugrunde gelegt. Um die Wirksamkeit der Kanäle sicherzustellen, sind in der Betriebsvereinbarung zum Hinweisgeberschutzsystem Fristen zur rechtzeitigen Rückmeldung festgelegt. Zudem werden die Arbeitnehmer in Schulungen (z.B. der Onboarding-Schulung) über die Zugangswege der Maßnahmen informiert. Die Angemessenheit der Maßnahmen wird zudem regelmäßig auditiert und durch das ICG zertifiziert.

Im Rahmen des Onboarding-Prozesses nehmen alle neuen Mitarbeiter an einer verpflichtenden Compliance-Schulung teil. Diese beinhaltet neben einem Überblick über die geltenden Richtlinien und Verhaltensstandards auch eine Übersicht über oben angeführte Verfahren. Darüber hinaus haben sämtliche Mitarbeiter einmal jährlich eine digitale Compliance-Schulung durchzuführen. Die erfolgreiche Teilnahme wird durch eine abschließende Wissensüberprüfung mittels Prüfungsfragen sichergestellt. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die relevanten Verfahren nachhaltig verankert und kontinuierlich aufgefrischt werden.

Mitarbeiter finden auf der Intranetseite Informationen zum Hinweisgebersystem. Weitere Informationen unter anderem zum Schutz vor Vergeltungsmaßnahmen werden in Kapitel G1-1 beschrieben.

DR S1-4: Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen

In Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Risiken hat die LEG entsprechende Maßnahmen implementiert. Ziel dieser Maßnahmen ist es, negative Auswirkungen und Risiken in Bezug auf die eigene Belegschaft zu minimieren und positive Auswirkungen zu fördern. Zur eigenen Belegschaft zählen alle Mitarbeiter des Unternehmens, die ihren Arbeitsplatz in Deutschland haben. Die Maßnahmen sind fester Bestandteil der LEG und werden kontinuierlich umgesetzt. Zur Vermeidung bzw. Abschwächung von negativen Auswirkungen auf die eigene Belegschaft werden mögliche Gefährdungen durch Gefährdungsbeurteilungen für Standorte und Beschäftigungsgruppen ermittelt. Zur Reduzierung von Gefährdungspotenzialen werden identifizierte Maßnahmen umgesetzt. Auf diese Maßnahmen wird im Folgenden näher eingegangen:

Sicherung der Mitarbeitergesundheit

Mit den Mitbestimmungsgremien wurden zahlreiche Betriebsvereinbarungen zum Vorteil der Arbeitnehmer geschlossen. In diesem Rahmen wurde zum Beispiel ein betriebliches Gesundheitsmanagement mit entsprechenden Angeboten vereinbart. Insoweit wird ein wichtiger Beitrag zur Mitarbeitergesundheit als Voraussetzung für gute Arbeit geleistet, wodurch auch (langfristiger) Arbeitsausfall von LEG-Mitarbeitern aufgrund von arbeitsbedingten Belastungen vorgebeugt wird. Zudem wird mit dem Gesundheitsmanagement der LEG ein Mitarbeiterprogramm zur Sicherstellung der Gesundheit von LEG-Mitarbeitern zur Verfügung gestellt. Um weitere Abhilfe in Bezug auf (langfristige) Arbeitsausfälle aufgrund von arbeitsbedingten Belastungen zu schaffen, werden den Mitarbeitern verschiedene Maßnahmen angeboten, wie zum Beispiel Verkehrssicherheitstrainings zur Vorbeugung von Verkehrsunfällen, oder Seminare zur Erhaltung der psychischen Gesundheit.

Die LEG bewegt sich in einem sehr angespannten Mietermarkt mit zunehmend kritischem sozialem Umfeld der Mieter und Mietinteressenten, in dem Situationen der Konfliktbewältigung auftreten können. Für die Bewältigung solcher Situationen trifft die LEG Vorsorge, indem sie ihren Mitarbeitern z.B. ein Konfliktseminar und einen Selbstverteidigungskurs anbietet. Innerhalb der Organisation der LEG besteht zur Abfederung und Lösung dieser Probleme zusätzlich ein Supervisionsprogramm. Schließlich trägt eine positive und zugewandte Unternehmenskultur auch dazu bei, dass sich Mitarbeiter gut in ihren Teams aufgehoben fühlen und derartige Problemsituationen besser bewältigen können. Durch diese Maßnahmen trägt die LEG zur Sicherung der Mitarbeitergesundheit als Voraussetzung für gute Arbeit bei und sie beugt zudem Arbeitsausfall von LEG-Mitarbeitern aufgrund von arbeitsbedingten Belastungen (z.B. durch psychische Belastungen) vor. Zudem werden diejenigen Mitarbeiter der LEG, die handwerkliche Tätigkeiten ausüben, einmal jährlich im Hinblick auf die jeweils anwendbaren Maßnahmen der Arbeitssicherheit geschult und die Ausführung der Arbeiten wird zusätzlich durch die jeweiligen Vorgesetzten überprüft. Zudem sind die Beschäftigten gehalten, die jeweils angemessene Schutzkleidung bei ihrer Arbeit zu tragen. Dadurch wird die Mitarbeitergesundheit als Voraussetzung für gute Arbeit gesichert und Arbeitsausfällen von Mitarbeitern der LEG wird vorgebeugt.

Im Hinblick auf den Unfallschutz besteht neben der gesetzlichen Unfallversicherung auch eine betriebliche Unfallversicherung zum Schutz der Arbeitnehmer, wodurch die Mitarbeitergesundheit gefördert und langfristiger Arbeitsausfall von LEG-Mitarbeitern vorgebeugt werden soll. Auch durch solche Maßnahmen kann sich die LEG als attraktives Unternehmen für neue Talente präsentieren.

Faire und angemessene Entlohnung

Die Mehrheit der Mitarbeiter der LEG unterliegt sowohl den tariflichen Regelungen eines Haustarifvertrages als auch der gesetzlichen Mitbestimmung und genießt insoweit die Schutzwirkungen des Tarif- und Betriebsverfassungsgesetzes. Zudem sind auf alle Mitarbeiter der LEG die deutschen arbeitsrechtlichen Regelungen mit dem dadurch vermittelten hohen Schutzniveau anwendbar. Diese positiven rechtlichen und tarifvertraglichen Rahmenbedingungen tragen zur Attraktivität des Arbeitgebers LEG durch faire Arbeitsbedingungen bei, führen zu Erleichterungen bei der Gewinnung neuer Mitarbeiter und binden bestehende Mitarbeiter an das Unternehmen (Positionierung im War for Talents). Dies wird auch von Bewerbern im Bewerbungsprozess bestätigt. Außerdem wird auf diese Weise die Mitarbeiterzufriedenheit durch angemessene tarifliche Entlohnung gesteigert und Arbeitsplätze werden gesichert.

Faire Arbeitszeiten

Zudem bestehen Betriebsvereinbarungen zur Steuerung der Arbeit und zur Arbeitszeit mit weitreichenden Gleitzeitregelungen. Im Berichtsjahr wurden zudem Gleitzeitregelungen in der TSP eingeführt. Diese Regelungen

dienen konkret der Sicherstellung der Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung durch faire Arbeitszeiten. Außerdem besteht bei der LEG seit mehreren Jahren die Möglichkeit zur mobilen Arbeit. Dadurch wird zusätzlich eine flexiblere Arbeitsweise ermöglicht. Die Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung wird durch die Möglichkeit der Vereinbarung von Berufs- und Privatleben gefördert. Altersteilzeitleösungen werden älteren Mitarbeitern der LEG (ausgenommen sind TSP-Mitarbeiter) kurz vor dem Eintritt in die Rente angeboten. Damit soll in geeigneten Einzelfällen das spezifische Bedürfnis befriedigt werden, in fortgeschrittenem Lebensalter früher das Erwerbsleben zu beenden. Insofern wird den spezifischen Bedürfnissen der jeweils betroffenen Mitarbeitergruppe mit spezifischen Maßnahmen Rechnung getragen.

Antidiskriminierung

Um Diskriminierungen innerhalb der Belegschaft vorzubeugen und eine offene Unternehmenskultur zu fördern, wurde mit dem Betriebsrat eine neue, sich in Umsetzung befindliche Betriebsvereinbarung Antidiskriminierung vereinbart, in der nochmals ergänzend zu den weiteren einschlägigen Unternehmensrichtlinien (Grundwerteerklärung, Richtlinie Menschenrechte und Umweltschutz, Code of Conduct) das Thema spezifisch aufgenommen wird, neue Antidiskriminierungsbeauftragte ernannt werden und ein neues Beschwerdeverfahren für Diskriminierungsfälle eingeführt wird.

Datenschutz der eigenen Belegschaft

Der Schutz der Mitarbeiterdaten wird durch das Datenschutzmanagementsystem der LEG sichergestellt. Der Beschäftigtendatenschutz soll insbesondere durch Berechtigungs- und Löschkonzepte, aber auch im Rahmen von Regelungen in zahlreichen Betriebsvereinbarungen im LEG-Konzern sichergestellt werden. So haben nur diejenigen Mitarbeiter Zugriff auf Personaldaten, die diesen Zugriff für ihre Arbeit benötigen. Auch werden nicht mehr benötigte Daten im Rahmen bestehender Löschkonzepte gelöscht und es gibt zahlreiche technische und organisatorische Maßnahmen, um eine Datenverarbeitung von Mitarbeiterdaten in einem gesetzeskonformen Umfang sicherzustellen.

Um ggf. Gewalt und Belästigung am Arbeitsplatz zu verhindern oder frühzeitig aufzuklären, steht den Mitarbeitern ein anonymes digitales Hinweisgebersystem und das neue Beschwerdeverfahren im Rahmen der Betriebsvereinbarung Antidiskriminierung zur Verfügung, über das sie Vorfälle melden können. Das Hinweisgebersystem wird unter anderem in Kapitel S1-3 und G1-1 genauer erläutert.

Eine weitere Maßnahme zum Schutz der Mitarbeiterdaten besteht im Bereich des Einsatzes technischer Systeme. Hierfür wurden an zahlreichen Stellen die Möglichkeiten des Arbeitgebers zur Verhaltens- und Leistungskontrolle eingeschränkt. Zudem wurden Regelungen für ein Qualitätsmanagement vereinbart, die den Mitarbeiterinteressen gerecht werden, indem bei Leistungsüberprüfungen im Rahmen von Qualitätsmanagementmaßnahmen auch Mitarbeiterinteressen berücksichtigt werden (z.B. zeitliche Beschränkungen von Qualitätsüberprüfungen, Abhängigkeit bestimmter Maßnahmen von der Einwilligung des betroffenen Mitarbeiters etc.).

Die Wirksamkeit der Maßnahmen wird über die Auswertung der Textbeiträge in der alle drei Jahre durchgeführten Gefährdungsbeurteilung Psychischer Belastungen und der alle zwei Jahre durchgeführten Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work“ gemessen. Zudem finden Diskussionen der Auswertungen und von Meldungen einzelner Mitarbeiter an die Betriebsräte, den Arbeitsschutz-Koordinator und/oder Führungskräfte im Konzernarbeitsschuttsausschuss und ggf. Berichte über weiteren Handlungsbedarf an die betreffenden Führungsebenen statt.

Die LEG ist zur Umsetzung einer erfolgreichen Geschäftsstrategie auf engagierte Mitarbeit ihrer Belegschaft angewiesen. Dabei werden in vielen Bereichen hochqualifizierte Fachkräfte benötigt. Wie die meisten anderen Unternehmen in Deutschland muss sich die LEG dabei dem im Markt bestehenden Fachkräftemangel stellen. Dies tut sie, indem sie sich bei der Mitarbeitersuche Recruiting- und Employer-Branding-Maßnahmen bedient und indem sie durch ein Ausbildungsprogramm auch eigene Fachkräfte für die zukünftigen Herausforderungen der LEG ausbildet. Um den War for Talents zu erleichtern, setzt die LEG auf gute Arbeitsbedingungen, wie den LEG-Familien-service oder das betriebliche Gesundheitsmanagement, Verhinderung von Diskriminierungen aufgrund des Geschlechts sowie gleichwertige Vergütung für gleiche Arbeit. Die gleichwertige Vergütung ist mehrheitlich durch Tarifverträge abgedeckt. Außerdem kooperiert die LEG mit Hochschulen.

Sich aus der Klimagesetzgebung ergebende geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen für den Geschäftsbetrieb der LEG führen insbesondere im Zusammenhang mit den notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der THG-Ziele, die sich die LEG gesetzt hat, natürlich auch zu geänderten Arbeitsinhalten für die Arbeitnehmer der LEG. Diese müssen gesetzte THG-Ziele im Arbeitsalltag umsetzen und sind auch als Schnittstelle zu den Mietern und Geschäftspartnern Transformationstreiber in den Bemühungen der LEG um eine THG-Reduktion des

Geschäftsbetriebs. Hierzu bietet die LEG allen interessierten Mitarbeitern einmal jährlich eine freiwillige Schulung an, um sie fit für die veränderten Anforderungen an ihre Arbeit zu machen. Durch die hierdurch geänderte Geschäftspolitik, nach der die LEG es sich zum Ziel gesetzt hat, einen positiven Beitrag zur THG-Einsparung zu leisten, wird der War for Talents für die LEG erleichtert und gleichzeitig werden Arbeitsplätze gesichert, indem sie zukunftsfähig gestaltet werden. Sämtliche der oben erwähnten Maßnahmen sind als fortlaufend zu verstehen.

Ressourcen (sowohl monetär als auch personell) zum Management der wesentlichen Auswirkungen werden ggf. einzelfallbezogen durch die budgetverantwortlichen Führungskräfte für die genannten Maßnahmen zur Verfügung gestellt.

Parameter und Ziele

DR S1-5: Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

Als LTI-Ziel 2023 – 2026 wurde die Mitarbeiterzufriedenheit im Rahmen der „Great Place to Work“-Befragung als Bestandteil der variablen Vergütung implementiert.

Hierbei wurde als Messgröße die Verbesserung des von einem externen Forschungs- und Beratungsinstituts im Rahmen der Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work“ erhobenen sogenannten Trust Index gewählt, da dieser die kontinuierliche Entwicklung und Auseinandersetzung des Unternehmens und der Mitarbeiter mit der Unternehmenskultur widerspiegelt. Die Ergebnisse wurden mit den Führungskräften, die für die jeweils in der Befragung festgelegten Mitarbeitergruppen zuständig sind, diskutiert. Auf Grundlage der Umfrageergebnisse werden Workshops mit der Belegschaft und konkrete Schritte zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen festgelegt. Da die Umfrage alle zwei Jahre durchgeführt wird, wird das Ergebnis aus der Umfrage 2024 sowie der 2026 stattfindenden Mitarbeiterbefragung einbezogen.

Für das Jahr 2025 gab es keine auslaufenden STIs wie auch LTIs im Bereich der Mitarbeiter.

DR S1-6: Merkmale der Beschäftigten des Unternehmens

Zahl der Beschäftigten nach Geschlecht (Stichtag 31. Dezember 2025)		
Geschlecht	Personenanzahl 2024	Personenanzahl 2025
Männlich	1.345	1.336
Weiblich	742	781
Divers	0	0
Keine Angaben	0	0
Gesamtzahl der Arbeitnehmer	2.087	2.117

Mitarbeiterfluktuation (Stichtag 31. Dezember 2025)		
Fluktuation	Zahl der Beschäftigten 2024 (Personenanzahl)	Zahl der Beschäftigten 2025 (Personenanzahl)
Anzahl	229	225
Quote	11,0%	10,6%

Zahl der Beschäftigten nach Arbeitsverträgen (Stichtag 31. Dezember 2025)					
	Weiblich	Männlich	Sonstige	k.A.	Gesamt
Zahl der Arbeitnehmer	781	1.336	0	0	2.117
Zahl der Arbeitnehmer mit unbefristeten Arbeitsverträgen	708	1.232	0	0	1.940
Zahl der Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen	73	104	0	0	177
Zahl der Abrufkräfte	0	0	0	0	0

Zahl der Beschäftigten nach Arbeitsverträgen (Stichtag 31. Dezember 2024)					
	Weiblich	Männlich	Sonstige	k.A.	Gesamt
Zahl der Arbeitnehmer	742	1.345	0	0	2.087
Zahl der Arbeitnehmer mit unbefristeten Arbeitsverträgen	677	1.269	0	0	1.946
Zahl der Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen	65	76	0	0	141
Zahl der Abrufkräfte	0	0	0	0	0

Zur Ermittlung der Fluktuationsquote werden alle Austritte von Arbeitnehmern eines Berichtsjahres ins Verhältnis der Gesamtarbeitnehmer-Anzahl zum Ende eines Berichtsjahres (Jahresultimo) ins Verhältnis gesetzt und in Prozent ausgedrückt. Dabei bleiben Austritte aufgrund konzerninterner Wechsel unberücksichtigt.

Die oben genannten Daten beziehen sich auf die Personenanzahl zum Stichtag 31. Dezember 2025. Die angegebenen Daten in den Tabellen umfassen alle Arbeitnehmer der LEG.

Befristungen bei der LEG werden anhand der gesetzlichen Vorgaben umgesetzt und sind meist sachgrundbezogen, insbesondere aufgrund von Elternzeitvertretungen. Ansonsten sind die Sachgründe einzelfallbezogen, z.B. für die Durchführung von einmaligen Projekten.

Angaben zu Mitarbeiterkennzahlen (ESRS S1-6, 50f, Gesamtzahl der Beschäftigten) sind Gegenstand des Kapitels „Mitarbeiter“ des Lageberichts, sowie im Anhang des Konzernabschlusses unter Kapitel „I. Sonstige Angaben“ Punkt 4 „Anzahl der Mitarbeiter“.

DR S1-9: Diversitätsparameter

Beschäftigte auf der obersten Führungsebene		
Geschlecht	Personenanzahl	Prozentualer Anteil
Männlich	2	67%
Weiblich	1	33%
Divers	0	0%
Gesamt	3	100%

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 umfasst der Vorstand der LEG – der vom Unternehmen als oberste Führungsebene definiert wird – drei Personen. Es gibt keine Veränderung in der Aufteilung im Vergleich zum Vorjahr.

Die Altersstruktur der LEG zum Stichtag 31. Dezember 2025 stellt sich wie folgt dar.

Beschäftigte nach Altersstruktur		
Altersstruktur	Personenanzahl 2024	Personenanzahl 2025
< 30 Jahre	334	372
30-50 Jahre	1.058	1.077
>50 Jahre	695	668
Gesamt	2.087	2.117

DR S1-10: Angemessene Entlohnung

Alle Beschäftigten der LEG erhalten im Einklang mit den geltenden Referenzwerten eine angemessene Entlohnung, die zum einen über die Tarifverträge und zum anderen über den gesetzlichen Mindestlohn sichergestellt wird.

Die Offenlegung der Datenpunkte DR S1-14: Parameter für Gesundheitsschutz und Sicherheit sowie DR S1-15: Parameter für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben entfällt im Berichtszeitraum aufgrund der europäischen Quick-Fix-Vereinbarung.

DR S1-16: Vergütungsparameter (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)

Der Großteil der Mitarbeiter der LEG wird nach dem Tarifvertrag der LEG vergütet. Dieser stellt sicher, dass die gleiche Tätigkeit gleich vergütet wird. Dies spiegelt sich auch im Geschlechter-Gehaltsunterschied (Gender Pay Gap) wider. Dieser besagt, dass das durchschnittliche Bruttogehalt auf Stundenbasis der weiblichen Mitarbeiter bei der LEG im Jahr 2025 um 0,71 % (2024: 6,57 %) höher lag als bei den männlichen.

Für die Ermittlung des Gender Pay Gaps wurde der Bruttodurchschnittsverdienst je Stunde der männlichen Arbeitnehmer ins Verhältnis zum Bruttodurchschnittsverdienst je Stunde der weiblichen Arbeitnehmer gesetzt. Es werden alle tatsächlichen Vergütungsbestandteile eines Arbeitnehmers, die im Geschäftsjahr abgerechnet wurden, berücksichtigt. Dies umfasst auch die geldwerten Vorteile, wie zum Beispiel Dienstwagen, oder andere Zuschüsse. Die Produktivstunden wurden für alle Mitarbeiter, welcher einer Arbeitszeiterfassung unterliegen, personengenau erfasst und analysiert. Für alle weiteren Mitarbeiter, welche keiner Arbeitszeiterfassung unterliegen – u.a. TSP oder Führungskräfte der LEG – wurden die Produktivstunden mathematisch ermittelt.

Die jährliche Gesamtvergütungsquote der am höchsten bezahlten Einzelperson zur mittleren (Median) jährlichen Gesamtvergütung aller Arbeitnehmer (ohne die am höchsten bezahlte Einzelperson) beträgt 58,38 (2024: 57,4). Hierbei wurde die jährliche Gesamtvergütung der am höchsten bezahlten Einzelperson mit der mittleren (Median) jährlichen Gesamtvergütung aller Arbeitnehmer ins Verhältnis gesetzt.

S1-17: Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten

Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt sieben Compliance-Fälle erfasst. Davon wurden sechs Fälle von Diskriminierung inkl. Belästigung festgestellt. Die Fälle wurden jeweils dem Compliance-Beauftragten oder Mitarbeitern der Revisionsabteilung gemeldet. Im Zusammenhang mit diesen Vorfällen belief sich der Gesamtbetrag der verhängten Geldbußen, Sanktionen oder Schadenersatzzahlung auf 0 Euro.

ESRS S4: Verbraucher und Endnutzer

DR S4.SBM-2: Interessen und Standpunkte der Interessenträger

Die LEG integriert die Interessen und Rechte ihrer Mieter als zentrale Endnutzer in die Strategie und das Geschäftsmodell. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden die Mieter als wichtige Stakeholder identifiziert (siehe Kapitel SBM-2). So gewährleistet die LEG eine kontinuierliche Berücksichtigung der Mieterperspektiven als Kunden in ihren Entscheidungen.

DR S4.SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Die Verbraucher und Endnutzer, die von wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen betroffen sein könnten, wurden in der Wertschöpfungskette gem. ESRS 2 definiert. Hierbei sind die Mieter der LEG, die im Folgenden auch als Kunden bezeichnet werden, zu verstehen.

Im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurden die folgenden positiven Auswirkungen auf Verbraucher identifiziert. Die LEG hat den Anspruch, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, und leistet damit einen Beitrag zur sozialen Stabilität, indem sie das Sicherheitsgefühl ihrer Kunden stärkt und Sorgen vor Wohnraumverlust reduziert. Außerdem trägt die LEG zur Integration von Migranten und Flüchtlingen bei, indem diesen Personengruppen Wohnraum zur Verfügung gestellt wird und ihnen dadurch der Zugang zum gesellschaftlichen Leben in Deutschland erleichtert bzw. ermöglicht wird. Durch die Implementierung energetischer Maßnahmen kann die LEG die Betriebskosten reduzieren und ermöglicht dadurch auch Mietern mit begrenztem finanziellem Spielraum den Zugang zu Wohnraum. Eine verstärkte Kommunikation erhöht das Vertrauen der Kunden und führt zu einer nachhaltig höheren Kundenzufriedenheit. Gleichzeitig ermöglicht der regelmäßige Austausch ein besseres Verständnis der Kundenbedürfnisse, sodass sich die LEG gezielter verbessern kann.

Als negative Auswirkung wurden Verstöße gegen den Datenschutz von mieter- und kundenbezogenen Daten aufgrund von Fehlern und Missbrauch identifiziert. Da das Risiko nicht auf spezifische Personengruppen oder Nutzungsmerkmale begrenzt ist, können sämtliche Kunden der LEG von Datenschutzvorfällen potenziell betroffen sein.

In Bezug auf das finanzielle Risiko im Zusammenhang mit Mieterdaten der LEG wurde das Risiko von Strafen bzw. Strafzahlungen infolge von Datenschutzverstößen mit personenbezogenen Daten von Mietern festgestellt.

Die LEG hat keine Chancen und Risiken identifiziert, die durch eine Abhängigkeit von Verbrauchern und Endnutzern entstehen und die zwar eine geringe Eintrittswahrscheinlichkeit, jedoch einen erheblichen finanziellen Effekt haben.

Über den Berichtszeitraum hinweg liegen für die als positiv identifizierten Auswirkungen „bezahlbarer Wohnraum“, „Integration“ sowie „Reduzierung der Nebenkosten“ neben den bereits etablierten Strategien und Maßnahmen zur Kundenzufriedenheit keine weiteren Konzepte, Maßnahmen und Ziele vor. Auf Maßnahmen und Ziele wurde bislang verzichtet, da die identifizierten positiven Auswirkungen Bestandteil der bestehenden Geschäftsprozesse.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

DR S4-1: Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern

Kundenzufriedenheit

Für die LEG ist die Zufriedenheit ihrer Kunden eine wesentliche Auswirkung und maßgeblicher Erfolgstreiber. Der Customer Satisfaction Index (CSI) und dessen Entwicklung dient als ein Indikator für Kundenzufriedenheit und Kundenbindung. Die Servicequalität, wie die Erreichbarkeit, die Reaktion auf Kundenanliegen und die Interaktion mit den Mitarbeitern ist ein entscheidender Faktor. Mit der Weiterentwicklung der Services stärkt die LEG die Kommunikation mit ihren Kunden und schafft Mehrwerte für beide Seiten. Im Rahmen der Kundenzufriedenheitsumfragen obliegt die oberste Verantwortung dem COO.

Verhaltenskodex

Um positive Auswirkungen zu fördern und negative zu vermeiden, hat die LEG einen Verhaltenskodex (Code of Conduct) etabliert, der die ethischen und Compliance-Standards festlegt, die von allen Personen, die mit dem Unternehmen in Verbindung stehen, befolgt werden müssen. Hierzu zählen auch die Mieter der LEG. Er zielt darauf ab, eine von Moral und Integrität geprägte Unternehmenskultur zu fördern und das Vertrauen von Kunden zu

stärken. Der Kodex betont die Bedeutung moralischer Integrität und die Einhaltung gesetzlicher und interner Vorschriften. Er dient als Richtlinie für ethisches Verhalten in Geschäftsabläufen. Die oberste Verantwortung in Bezug auf die Umsetzung des Verhaltenskodex obliegt dem Vorstand. Der Verhaltenskodex wird mit jedem Dienstvertrag an die Arbeitnehmer übermittelt. Zusätzlich werden die darin behandelten Themen in der verpflichtenden Onboarding-Schulung behandelt. Damit wird sichergestellt, dass alle Mitarbeiter über das Konzept und die Inhalte des Verhaltenskodex informiert sind.

Konzepte zum Datenschutz

In Ergänzung zum Verhaltenskodex verfügt die LEG über eine Datenschutzrichtlinie, welche den korrekten Umgang mit Daten vorgibt. Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten der LEG-Kunden ist integraler Bestandteil der betrieblichen Abläufe innerhalb der LEG. Risiken für einen Missbrauch von personenbezogenen Daten oder eine datenschutzrechtlich unzulässige Verarbeitung personenbezogener Daten sind daher weitestgehend zu minimieren. Zur Risikominimierung hat die LEG ein Datenschutzmanagementsystem eingerichtet, mit dessen Hilfe die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen zum Datenschutz gewährleistet werden soll. Regulatorischer Kern des Datenschutzmanagement-Systems ist die Datenschutzrichtlinie, die verbindlich für den gesamten Konzern die Grundsätze des Datenschutzes regelt und mit der unter Berücksichtigung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen ein einheitlicher und angemessener Datenschutzstandard für die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten erreicht werden soll. Der wesentliche Regelungsgehalt der Datenschutzrichtlinie umfasst die Verantwortlichkeit für die Umsetzung datenschutzrechtlicher Bestimmungen, die Grundsätze für die Verarbeitung personenbezogener Daten, die Informationspflichten und die Rechte der Betroffenen, die Grundsätze der Datenverarbeitung bei der Kooperation mit Dritten, innerbetriebliche Prozesse (Vertraulichkeit, Verarbeitungsübersicht, Schulungen, Risikoorientierung, Datenschutz-Folgenabschätzung, Sicherheit der Datenverarbeitung, Datenminimierung), unternehmensinterne Verantwortlichkeiten, Wirksamkeitskontrollen, Meldeverfahren, Regelungen zum Datenschutzbeauftragten und dessen Aufgaben sowie zur Überprüfung durch Aufsichtsbehörden.

Ergänzt wird die Datenschutzrichtlinie zum einen durch Verfahrensanweisungen, die die allgemeinen Grundsätze der Datenschutzrichtlinie für den Unternehmensalltag konkretisieren. Zum anderen wird sie ergänzt durch ein Schulungssystem für Mitarbeiter, das beim Onboarding neuer Mitarbeiter in Präsenz erfolgt, sowie jährlich innerhalb einer digitalen Schulung mit Prüffragen. Zudem stellt das Datenschutzmanagement-Team den Mitarbeitern Handouts für die tägliche Arbeit zur Verfügung, bespricht aktuelle Themen in regelmäßigen Jours fixes mit Fachabteilungen und dem Datenschutzbeauftragten und gibt jeweils aktuelle Newsletter zum Datenschutz an die Mitarbeiter zur Information weiter. Dokumentarischen Zugang zu den Regelungen des Datenschutzes erhalten die Mitarbeiter über die Compliance-Seite des Intranets der LEG und über die Nachrichtenseite des Intranets bei aktuellen Themen.

Die Verantwortlichkeiten zu den Konzepten im Zusammenhang mit Datenschutz werden in Kapitel S4-2 genau beschrieben.

Grundsaterklärung zur Achtung der Menschenrechte

Die LEG verpflichtet sich in der Konzernrichtlinie „Menschenrechte und Umweltschutz zugleich Grundsaterklärung zur Achtung der Menschenrechte und der Umwelt“ auf Basis der UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, die Erklärung der IAO und die OECD-Leitsätze einzuhalten, und zur Gleichbehandlung aller Kunden. Diskriminierung aufgrund ethnischer Herkunft, Geschlecht, Religion, Behinderung, Alter oder sexueller Orientierung wird nicht toleriert. Diese Strategien und Konzepte werden vom Vorstand verantwortet.

Das Unternehmen ist sich seiner Verantwortung in der Gesellschaft sowie seiner menschenrechtlichen Sorgfaltspflichten bewusst und verpflichtet sich, die Menschenrechte entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu achten, zu schützen und zu fördern.

Im Sinne dieses verantwortungsvollen und transparenten Umgangs mit Verbrauchern und Endnutzern legt die LEG auch großen Wert auf den Dialog mit ihren Mietern. Zu diesem Zweck hat die LEG einen Kundenbeirat eingerichtet, um den Austausch mit ihren Mietern zu fördern. Der Kundenbeirat dient als wichtiges Instrument, um:

- den direkten Austausch mit den Mietern zu fördern,
- Kundenbedürfnisse und -feedback aufzunehmen,
- die Servicequalität kontinuierlich zu verbessern.

Durch diesen engen Dialog mit den Mietern kann die LEG ihre Dienstleistungen und Angebote besser an die Wünsche und Anforderungen der Kunden anpassen. Dies entspricht dem Ziel des Unternehmens, ein kundenorientierter Wohnungsanbieter zu sein.

Die Einrichtung eines Kundenbeirats unterstreicht das Bestreben der LEG, die Interessen und Perspektiven ihrer Mieter aktiv in Unternehmensentscheidungen einzubeziehen und so die Kundenzufriedenheit nachhaltig zu steigern. Die entsprechende Verantwortung wird in Kapitel 4-2 erläutert.

Die LEG bezieht sich auf mehrere international anerkannte Instrumente und Grundsätze in Bezug auf Diskriminierung und Gleichbehandlung:

Gesetzliche Grundlagen

Die LEG verweist auf das im deutschen Grundgesetz verankerte Gleichbehandlungsgebot in Artikel 3 sowie das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) als rechtliche Basis für den Schutz vor Diskriminierung.

Internationale Abkommen

Die LEG bekennt sich, neben den unter S1-1 erwähnten internationalen Abkommen, zu folgenden internationalen Standards:

- Charta der Menschenrechte (Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen)
- Charta der Vielfalt, eine Arbeitgeberinitiative zur Förderung von Diversität, der die LEG 2019 beigetreten ist

Bei der LEG lagen im Geschäftsjahr 2025 sechs Fälle von Nichteinhaltung der UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, der IAO-Erklärung über die grundlegenden Prinzipien und Rechte bei der Arbeit oder der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen, die Verbraucher und/oder Endnutzer betreffen, vor. Es handelte sich dabei um vier Fälle sexueller Belästigung, einen Fall von Mobbing und einen Fall der Diskriminierung aufgrund des Geschlechts. Ein Vorwurf sexueller Belästigung hat sich als haltlos erwiesen. Alle weiteren Fälle wurden unter Einbeziehung der Betroffenen vom Compliance-Team genau untersucht und jeweils einer disziplinarischen oder in geeigneten Fällen auch einvernehmlichen Lösung zugeführt. Mitarbeitersensibilisierungen sind im Nachgang der Fälle erfolgt.

U.a. in Reaktion auf diese Vorfälle wurde gemeinsam mit dem Betriebsrat eine neue Konzernbetriebsvereinbarung zur Antidiskriminierung vereinbart, die sich derzeit in der Umsetzung befindet. Darin wird das Wertesystem der LEG in diesem Bereich nochmals verdeutlicht, es werden Antidiskriminierungsbeauftragte bei der LEG eingeführt und es wird Betroffenen ein speziell für Diskriminierungsfälle entwickeltes vertrauliches Beschwerdeverfahren zur Verfügung gestellt.

DR S4-2: Verfahren zur Einbeziehung von Verbrauchern und Endnutzern in Bezug auf Auswirkungen

Die LEG legt bei wichtigen Entscheidungen großen Wert auf die Einbindung und Sichtweisen ihrer Kunden. Die Sichtweisen der Mieter werden unter anderem im Rahmen der Kundenbefragungen in insgesamt sieben Sprachen eruiert. Daraus ergab sich unter anderem der Wunsch der Mieter nach aktiven Informationen, diese wurden zum Beispiel durch die MieterNews und das Mieter-Portal umgesetzt. Ebenso fordern Kunden eine gute Erreichbarkeit der LEG, diese wurden zum Beispiel durch die Aktion „Wir für den Kunden“ weiter verbessert. Zudem können Mieter über die Mieter-App bzw. Mieter-Portal diverse Informationen aufrufen und Self-Services in Anspruch nehmen. Das schließt auch die Sichtweisen von vulnerablen Gruppen wie zum Beispiel Personen mit Migrationshintergrund mit ein.

Für die Einbindung der Kunden hat die LEG verschiedene Mechanismen etabliert:

Kundenbeirat

Ein zentrales Element ist der Ende 2019 gegründete Kundenbeirat, der als feste Institution für den regelmäßigen direkten Austausch mit Kunden dient. Der Kundenbeirat tagt dreimal jährlich und setzt sich aus derzeit zwölf Mietervertretern aus verschiedenen Niederlassungen zusammen. Bei der Mietervertretung handelt es sich um elf Mieter sowie eine externe Person. Diese fungieren als glaubwürdige Stellvertreter der Mieterschaft. Dieser Kundenbeirat wird aktiv in Entscheidungsprozesse zur Quartiersentwicklung sowie in die Entwicklung und Verbesserung von Services eingebunden. Damit vertritt der Kundenbeirat die Interessen der Mieter bei der LEG. Die operative Verantwortung liegt beim COO.

Kundenbefragungen und Feedback

Kundenzufriedenheitsumfragen sind ein wichtiges Instrument für die LEG, um die Zufriedenheit ihrer Mieter zu erfassen und zu verbessern.

Die LEG führt einmal pro Quartal über einen Online-Fragebogen Kundenzufriedenheitsbefragungen durch, um die Wirksamkeit ihrer Maßnahmen zu messen. Zusätzlich gibt es direkte Kontaktpunktbefragungen in verschiedenen Abteilungen wie Zentraler Kundenservice, Mietenmanagement und Betriebskosten. Hierbei werden die Kunden im Nachgang über einen weiteren Fragebogen um Feedback zum konkreten Anliegen gebeten. Auch Feedbackmöglichkeiten zu Quartiersförderungsmaßnahmen und die Auswertung von Sicherheitsbegehungen dienen der Analyse von Kundenbedarfen. Die operative Verantwortung für die Umsetzung der Kundenbefragungen liegt im Team Qualitätsmanagement, welche mittelbar dem COO unterstellt ist. Die operative Verantwortung für die Umsetzung der Regelungen des Datenschutzmanagement-Systems liegt bei der Bereichsleitung Recht & Compliance, Revision, Personal, Gremien und IBM. Die übergeordnete Zuständigkeit liegt beim Gesamtvorstand. Dort hat der CEO die Ressortzuständigkeit. Innerhalb des Aufsichtsrates ist der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss für den Datenschutz zuständig.

Die Kundenzufriedenheitsumfragen werden in gemeinsamer Verantwortung von der LEG und der AktivBo GmbH, die sich auf datengetriebene Analysen und Mieterbefragungen für die Immobilienbranche spezialisiert haben, durchgeführt. Dabei übernimmt die LEG die Bereitstellung der Kontaktdaten, während AktivBo für den Versand der Einladungen, die Datenerhebung und Auswertung zuständig ist. AktivBo stellt die Umfrageergebnisse nur in anonymisierter Form zur Verfügung, sodass die Einschätzungen einzelner Mieter für die LEG nicht erkennbar sind. Durch die Umfrage möchte die LEG die Zufriedenheit ihrer Mieter erfassen, Verbesserungspotenziale identifizieren, das Wohnerlebnis optimieren und die Kundenbindung stärken, beispielsweise durch die Optimierung von Müllstandplätzen.

DR S4-3: Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Verbraucher und Endnutzer Bedenken äußern können

Die Anfragen der Mieter können sehr individuell sein und erfordern je nach Thema unterschiedlich komplexe Bearbeitungsprozesse.

Die Kunden können sich mit ihren Anliegen an den zentralen Kundenservice der LEG wenden, welcher die Anfragen direkt bearbeitet oder an die entsprechenden Zuständigen weiterleitet. Die Erreichbarkeit ist über diverse Kanäle, bspw. Telefon, E-Mail, LEG-Mieter-Portal bzw. LEG-Mieter-App oder Chat gewährleistet. Über die Website können sich die Kunden auch einen Wunschtermin für einen Rückruf durch die LEG buchen. Die Wirksamkeit der Maßnahme wird über die in Kapitel S4-2 bereits erwähnten Kundenzufriedenheitsumfragen überwacht, die systematisch Rückmeldungen zur Bewertung und Weiterentwicklung der internen Prozesse liefert. Zusätzlich werden die oben erwähnten Prozesse durch die Auswertungen des operativen Controllings überwacht.

Als negative Auswirkung wurden Verstöße gegen den Datenschutz von mieter- und kundenbezogenen Daten aufgrund von Fehlern und Missbrauch identifiziert. Die Art und der Umfang der Abhilfemaßnahmen richten sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls sowie nach der jeweils bewerteten Risikoneigung der betreffenden Datenverarbeitung. Als Verfahren zu Abhilfemaßnahmen dienen die unter ESRS S4-4 beschriebenen Maßnahmen.

Compliance-Management-System

Die LEG verfügt über ein Compliance-Management-System (CMS), das Maßnahmen zur Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien bündelt. Dies schließt auch den Datenschutz ein. Zur Umsetzung der Maßnahmen wurden die Kriterien des Hinweisgeber-Schutzgesetzes zugrunde gelegt. Die Angemessenheit der Maßnahmen wird zudem alle drei Jahre auditiert und durch das ICG zertifiziert.

Im Zuge des CMS hat die LEG ein elektronisches Hinweisgebersystem implementiert, das mehrere wichtige Funktionen erfüllt. Dabei handelt es sich um ein elektronisches System, das rund um die Uhr verfügbar ist. Das System steht sowohl Mitarbeitern als auch externen Dritten zur Verfügung. Hinweise können auf Wunsch anonym abgegeben werden. Gutgläubigen Meldenden wird zugesichert, dass eine Benachteiligung aufgrund von Meldungen unterbleibt. Hierfür hat die LEG Strukturen etabliert, welche in der Verfahrensordnung zum Compliance-Hinweisgebersystem und zum Beschwerdeverfahren nach dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz festgelegt sind. Zudem werden sie durch die Regelungen des Hinweisgeberschutzgesetzes sowie durch den Code of Conduct gestützt. Die LEG verfügt derzeit über keine systematischen Verfahren, um festzustellen, ob Kunden die bestehenden

Strukturen zur Meldung von Bedenken oder Bedürfnissen kennen oder ihnen vertrauen. Eine genaue Beschreibung zum Hinweisgebersystem ist in Kapitel ESRS G1-3 zu finden.

Verfahren zum Datenschutz

Außerdem greift auch hier das allgemeine Datenschutzmanagement-System mit der Datenschutzrichtlinie und den Verfahrensanweisungen. Im Falle von Datenschutzvorfällen sind Mitarbeiter verpflichtet, unverzüglich innerhalb der gesetzlichen Fristen Bericht zu erstatten, sofern sie Kenntnis von einem Verstoß gegen die Datenschutzrichtlinie, die ergänzend erlassenen Verfahrensanweisungen und/oder gegen gesetzliche Bestimmungen haben, die sich auf den Schutz personenbezogener Daten beziehen. Insbesondere der Fall eines Datenverlustes und die Geltendmachung von Betroffenenrechten sind gemäß den Vorgaben der Verfahrensanweisung „Meldepflicht bei Datenverlust“ und „Umgang mit Betroffenenrechten“ meldepflichtig. Das Datenschutzmanagement-Team in Zusammenarbeit mit dem Datenschutzbeauftragten ist dann für die konkrete Erledigung von Anfragen zuständig.

Die LEG hat auf ihren Homepages Datenschutzhinweise veröffentlicht, in denen die Betroffenen Informationen über die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten und die Begründung dieser Verarbeitung erhalten und auch über ihre Rechte im Hinblick auf die Verarbeitung der personenbezogenen Daten hingewiesen werden. Diese werden regelmäßig auf ihre Aktualität überprüft. Zudem schult das Datenschutzmanagement-Team regelmäßig die Belegschaft zum Thema Datenschutz (siehe oben) und stellt über die Datenschutzkoordinatoren in den Fachbereichen sicher, dass das Thema Datenschutz im Unternehmen präsent ist und die Mitarbeiter über das notwendige aktuelle Wissen verfügen, um datenschutzkonform arbeiten zu können. Hierzu zählt auch die Schulung über die Zugangswege zum Datenschutzmanagement-System der LEG.

Das Datenschutzmanagement-Team überwacht laufend das Privacy-Postfach, um eingehende Post unverzüglich angemessen bearbeiten zu können und auf die Geltendmachung von datenschutzverbundenen Rechten und Betroffenenanfragen adäquat reagieren zu können. Zudem steht das Datenschutzteam den Datenschutzkoordinatoren und allen Mitarbeitern des LEG-Konzerns für datenschutzbezogene Fragen laufend zur Verfügung. Eine Wirksamkeit des Datenschutzmanagement-Systems wird zudem über wöchentlich stattfindende Jours fixes mit dem externen Datenschutzbeauftragten, dem Compliance-Officer und mit weiteren relevanten Abteilungen der LEG überprüft (z.B. IT-Abteilung). Weitere Erläuterungen zum Data Governance Committee sind in Kapitel S4-4 zu finden. Soweit bei solchen Prüfungen Mängel oder Verbesserungsbedarf festgestellt werden, werden diese jeweils bearbeitet und einer Lösung zugeführt. Außerdem finden regelmäßige Schulungen und anlassbezogene Sensibilisierungen für Mitarbeitende etwa nach Datenschutzvorfällen statt. Die LEG passt das Datenschutzmanagement-System laufend an, wenn Einzelfälle mit Datenschutzbezug Anpassungsbedarf aufzeigen. Schließlich finden einmal jährlich eine Auditierung durch den externen Datenschutzbeauftragten der LEG und in einem mehrjährigen Prüfungsturnus Prüfungen durch die interne Revision statt, aufgrund derer Anpassungsbedarfe ermittelt und ggf. umgesetzt werden. Der externe Datenschutzbeauftragte berichtet jährlich dem Vorstand zu den Fortschritten bei der Umsetzung der Datenschutzanforderungen im LEG-Konzern und zu Datenschutzvorfällen. Außerdem erhalten auch der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss und der Aufsichtsrat insgesamt regelmäßig Informationen zum Datenschutz.

Das Datenschutzmanagement und der Datenschutzbeauftragte stehen als zentrale Ansprechpartner für Datenschutzangelegenheiten zur Verfügung. Es gibt definierte Kontaktwege für Mitarbeiter, Mieter, Geschäftspartner und Aufsichtsbehörden bei Datenschutzfragen oder -vorfällen über das Privacy-Postfach (privacy@leg-wohnen.de) oder über den Datenschutzbeauftragten der LEG. Die Kontaktdaten finden sich für beide Zugangswege auf der Homepage und im Intranet.

Die oben beschriebenen Verfahren und Systeme sind für alle Mitarbeiter, Mieter und auch Geschäftspartner öffentlich zugänglich und können von ihnen rund um die Uhr bei Bedarf in Anspruch genommen werden. Auf Wunsch können hinweisgebende Personen zudem vollständig anonym bleiben.

DR S4-4: Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Verbraucher und Endnutzer und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze

Die LEG hat im Berichtsjahr 2025 Maßnahmen in Bezug auf die wesentlichen Auswirkungen auf Kunden ergriffen. Diese Maßnahmen sind fester Bestandteil der LEG sowie in Bezug auf Mieter als fortlaufend zu verstehen und werden kontinuierlich dem Geschäftsmodell angepasst. Aufgrund dieser kontinuierlichen Maßnahmen ist eine Beschreibung der erwarteten Ergebnisse nicht umsetzbar.

Die fortlaufenden Maßnahmen beziehen sich auf den Kunden und somit auf die nachgelagerte Wertschöpfungskette. Ziel dieser Maßnahmen ist es, die negativen Auswirkungen auf Mieter zu vermeiden und die positiven Auswirkungen zu fördern. Im Detail wird hierauf im Folgenden eingegangen.

Maßnahmen zur Kundenzufriedenheit und Inklusion

Ein wichtiges Verfahren zur Ermittlung von Maßnahmen für Verbraucher und Endnutzer sind Kundenzufriedenheitsumfragen, um die Zufriedenheit ihrer Mieter zu erfassen und zu verbessern.

Die Kundenzufriedenheitsumfragen werden in gemeinsamer Verantwortung von der LEG Management GmbH, LEG Wohnen NRW GmbH und der AktivBo GmbH durchgeführt. Dabei übernimmt die LEG die Bereitstellung der Kontaktdaten, während AktivBo für den Versand der Einladungen, die Datenerhebung und Auswertung zuständig ist. AktivBo stellt die Umfrageergebnisse nur in anonymisierter Form zur Verfügung, sodass die Einschätzungen einzelner Mieter für die LEG nicht erkennbar sind. Durch die Umfrage möchte die LEG die Zufriedenheit ihrer Mieter erfassen, Verbesserungspotenziale identifizieren, das Wohnerlebnis optimieren und die Kundenbindung stärken.

Die Kundenzufriedenheitsumfragen erfolgen in insgesamt sieben Sprachen: Deutsch, Englisch, Spanisch, Polnisch, Türkisch, Ukrainisch und Arabisch. Im Fokus steht die Servicequalität. Um diese weiter auszubauen hat die LEG ein Mieter-Portal für ihre Kunden entwickelt. Auf einem digitalen interaktiven Schwarzen Brett – einfach zugänglich über einen QR-Code, der in jedem Treppenhaus zu finden ist – sehen Kunden Aktuelles zum Quartier und zu Veranstaltungen. Zusätzlich stehen dort Informationen zu evtl. Aufzugs- oder Heizungsausfällen bereit. Außerdem können Bewertungen von Dienstleistungen, wie bspw. Grünpflege, vorgenommen werden. Zur Verstärkung einer transparenten Kundenkommunikation informiert die LEG ihre Kunden über die LEG-News, einem digitalen Newsletter, der über relevante Services der LEG berichtet.

Diese Maßnahmen der LEG in Bezug auf Endnutzer und Verbraucher sind als fortlaufend zu verstehen und werden kontinuierlich dem Geschäftsmodell angepasst. Im Rahmen der Kundenzufriedenheitsumfragen konnte sowohl für die Niederlassungen als auch für die Servicebereiche der Kundenzufriedenheitswert im Berichtszeitraum weiter gesteigert werden.

Maßnahmen zum Datenschutz

Die LEG hat verschiedene Maßnahmen implementiert, um mit Datenschutzverletzungen umzugehen und diese zu verhindern. Diese wirken gleichzeitig auch gegen das Risiko von Strafzahlungen aufgrund von Datenschutzverstößen.

Die LEG verfügt über ein Compliance-Management-System (CMS), das Maßnahmen zur Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien bündelt. Dies schließt auch den Datenschutz ein.

Das Datenschutzmanagement-System, inklusive der Datenschutzrichtlinie, der zugehörigen Verfahrensanweisungen, der internen Datenschutzorganisation sowie des externen Datenschutzbeauftragten und der Datenschutzkoordinatoren in den Fachbereichen, stellt sicher, dass geeignete Maßnahmen und Prozesse zur Umsetzung und Überwachung von Abhilfemaßnahmen verfügbar sind.

Im Rahmen von sogenannten Datenschutzvorprüfungen und ggf. Datenschutzfolgeabschätzungen werden neue Prozesse, Systeme oder Verarbeitungsmethoden unter Einbeziehung des jeweiligen Fachbereichs mit dem Datenschutzmanagement-Team / dem Datenschutzbeauftragten geprüft und ggf. Anpassungen veranlasst, um die Datenschutzkonformität jeweils sicherzustellen. Die Wirksamkeit soll über die Implementierung von Technischen und Organisatorischen Maßnahmen (TOM) erreicht werden. Schließlich stehen das Datenschutzteam und der externe Datenschutzbeauftragte Betroffenen für deren Anfragen und für die Geltendmachung von deren Rechten zur Verfügung. Eine ordnungsgemäße Datenschutzorganisation stärkt das Vertrauen der Verbraucher in die Dienstleistungsqualität der LEG. Insofern wird das Datenschutzmanagement-System laufend weiterentwickelt und den sich stetig verändernden Rahmenbedingungen angepasst.

Die Verantwortung für das Thema Datenschutz richtet sich nach der vom Vorstand erlassenen Datenschutzrichtlinie. Hierbei sind alle Datenverarbeitungen einem Prozessverantwortlichen (in der Regel einer Führungskraft) zuzuordnen. Jede Führungskraft, der ein Verfahren zugeordnet ist, ist für die Rechtmäßigkeit der Erhebung, Verarbeitung und Nutzung der personenbezogenen Daten verantwortlich. Sie ist ferner dafür verantwortlich, dass eine Prüfung der Zulässigkeit der Datenverarbeitung in ihrem Verantwortungsbereich erfolgt. Das Team des Datenschutzmanagements und – sofern erforderlich – der Datenschutzbeauftragte unterstützen die Prozessverantwortlichen bei Erfüllung ihrer Aufgaben. Zudem werden von den Datenschutzkoordinatoren und von allen Mitarbeitern, die datenschutzrelevante Sachverhalte zu bearbeiten haben, im Rahmen von laufenden Verfahren und Prozessen

genauso wie in neuen Projekten interne Ressourcen zur Erfüllung datenschutzrechtlicher Anforderungen (etwa im Rahmen von Datenschutzvorprüfungen, der Einrichtung und Umsetzung von technischen und organisatorischen Maßnahmen, der Führung von Verfahrensverzeichnissen oder der Umsetzung von Löschkonzepten sowie bei der Erfüllung von Betroffenenrechten) zur Verfügung gestellt. Schließlich werden Ressourcen zur Erfüllung technischer Voraussetzungen aufgewendet und die Einschaltung externer Berater ermöglicht. Auch für die Mitbestimmungsgremien werden im Hinblick auf die Verwirklichung von deren Rechten zum Datenschutz interne Ressourcen (Freistellungen der Betriebsräte, interne Mitarbeiter der Personal- und Rechtsabteilung, sonstige betroffene Mitarbeiter) sowie Ressourcen für externe Rechtsberater und Systemberater zur Verfügung gestellt.

Es bestehen definierte Kontaktwege für Mitarbeiter, Mieter, Geschäftspartner und Aufsichtsbehörden bei Datenschutzfragen oder -vorfällen. Eine genaue Beschreibung ist in Kapitel S4-3 zu finden. Zudem verfügt die LEG über einen Menschenrechtsbeauftragten und ein Sorgfaltspflichtengremium. Letzteres befasst sich insbesondere mit Themen zur Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz. So wurden hier auch Nachhaltigkeitsrisiken mit Menschenrechts- und/oder Umweltbezug ausgearbeitet, wobei Risiken aus der Wesentlichkeitsanalyse entsprechend eingeflossen sind.

Parameter und Ziele

DR S4-5: Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

Die LEG hat in Bezug auf Verbraucher und Endnutzer zwei Ziele formuliert, um die Mieterzufriedenheit der Kunden zu fördern.

Als LTI 2022 – 2025 wurde das Ziel gesetzt eine Verbesserung des Kundenzufriedenheitsindex (CSI) von > 70 % zu erreichen. Das Ziel wurde mit einer Zielerreichung von 77 % im Jahr 2025 erfüllt. Eine genaue Beschreibung des Ziels sowie der Bezug zur Nachhaltigkeitsstrategie wird in Kapitel GOV-3 erläutert.

Das LTI 2024 – 2027 beinhaltet die Beschleunigung der Bearbeitungsdauer der gesamten Beschwerden von LEG-Mieter*innen um 10 % bis zum 31. Dezember 2027, basierend auf der gemittelten Bearbeitungsdauer der erledigten Beschwerde-Tickets aus März 2024 und September 2024. Als Bearbeitungsdauer wird dabei die Zeitspanne von der Einrichtung einer Beschwerde durch einen Mieter und der damit verbundenen Erstellung eines Tickets bis zur abschließenden Lösung und Rückmeldung an den Mieter und der einhergehenden Schließung des Tickets definiert. Das Ziel besteht darin, durch eine schnellere Bearbeitung, die Zufriedenheit der Mieter im Umgang mit Beschwerden gegenüber der LEG zu erhöhen.

Eine Einbeziehung der Interessenträger fand nicht statt.

Governance-Informationen

ESRS G1: Unternehmenspolitik

Governance

DR G1.GOV-1: Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

Der Vorstand der LEG besteht aus drei und der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstandes sind hierbei geschäftsführend; der Aufsichtsrat dient als Kontrollorgan. Im Folgenden werden die wichtigsten Punkte zusammengefasst:

Die spezifischen Anforderungen und Richtlinien bezüglich Fachwissen, Weiterbildung und Integrität im Geschäftsgebaren für Vorstand und Aufsichtsrat der LEG sind in den jeweiligen Geschäftsordnungen der beiden Organe umfassend geregelt. In Bezug auf den Aufsichtsrat sind sie zusätzlich in einer Qualifikationsmatrix im Vergütungsbericht ausgewiesen.

Vorstand:

Der Vorstand muss die strategische Ausrichtung des Unternehmens entwickeln und umsetzen, was ein tiefgehendes Verständnis der Geschäftstätigkeit und der Marktbedingungen erfordert. Des Weiteren müssen die Mitglieder des Vorstands die gesetzlichen Bestimmungen und internen Richtlinien des Unternehmens einhalten und ein angemessenes Risikomanagementsystem sicherstellen. Vorstandsmitglieder sind außerdem dazu verpflichtet, sensible Informationen und Geheimnisse des Unternehmens streng vertraulich zu behandeln, auch nach ihrem Ausscheiden.

Die auf der Website des Unternehmens veröffentlichten Informationen zu Ausbildung und Werdegang der Vorstandsmitglieder belegen deren umfangreiche Erfahrung in den Bereichen Unternehmensleitung, Wohnungswirtschaft und Immobilientransaktionen. Je nach Zuständigkeit verfügen sie zudem über zusätzliche individuelle Fachkompetenz in den Themenfeldern Kapitalmarkt, Finanzen, Rechnungslegung, Verwaltung und Regulierung, Nachhaltigkeit sowie Technologie und Digitalisierung.

Aufsichtsrat:

Mitglieder des Aufsichtsrats müssen über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Dabei muss mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung verfügen, und mindestens ein weiteres Mitglied muss Sachverstand auf dem Gebiet der Abschlussprüfung besitzen.

Seit November 2024 besteht im Aufsichtsrat das Ziel eines Frauenanteils im Aufsichtsrat von 33,3 % bis zum 31. Dezember 2029. Derzeit ist diese Zielgröße erreicht.

Mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat sollen unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein. Falls die Gesellschaft einen kontrollierenden Aktionär hat, sollen mindestens zwei Anteilseignervertreter unabhängig von diesem kontrollierenden Aktionär sein.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind für ihre eigene Weiterbildung verantwortlich. Die Gesellschaft unterstützt die Mitglieder des Aufsichtsrats angemessen bei der Amtseinführung und bei Aus- und Fortbildungsmaßnahmen. Die oben genannten Qualifikationen zeigen nochmals detaillierter, dass der Aufsichtsrat professionell aufgestellt ist. Jedes Aufsichtsratsmitglied verfügt nicht nur über die Kenntnisse und Fähigkeiten, die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlich sind, sondern zudem über spezifische Kompetenzen im Geschäftsbereich der Gesellschaft, die bei der Aufsichtsratsarbeit hilfreich eingebracht werden.

Besonderes Augenmerk richten Vorstand und Aufsichtsrat auf Fragen der Nachhaltigkeit.

Dies hat das Unternehmen unterstrichen durch die Veröffentlichung und sukzessive Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie, die Gründung eines eigenen Nachhaltigkeitsbereiches und die Bildung eines ESG-Ausschusses im Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022, der im Geschäftsjahr 2025 in einen gemeinsamen Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss überführt wurde.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

DR G1-1: Strategien in Bezug auf Unternehmenspolitik und Unternehmenskultur

Die Strategie der LEG in Bezug auf Aspekte der Unternehmenspolitik und die Förderung ihrer Unternehmenskultur ist durch folgende Punkte geprägt und werden durch den Vorstand verantwortet:

- Im Rahmen der Compliance-Verantwortung legt die LEG großen Wert auf die Einhaltung gesetzlicher sowie interner Vorgaben, um Risiken wie Gesetzesverstöße oder unlautere Praktiken zu verhindern. Dies wird u.a. durch die Einrichtung eines Compliance-Management-Systems mit verschiedenen internen Richtlinien und Regelungen sowie einer klaren Kommunikation und umfangreichen internen Schulungsmaßnahmen unterstützt. Die Umsetzung des Konzepts auf oberster Führungsebene obliegt dem CEO.
- Die LEG bietet Wohnraum zu bezahlbaren Preisen für weite Schichten der Bevölkerung. Sie legt Wert auf ein funktionales Produkt und angemessenen Kundenservice und setzt sich konkrete Ziele für die Steigerung der Kundenzufriedenheit. Das Unternehmen setzt sich für bezahlbaren Klimaschutz ein und entwickelt entsprechende Maßnahmen, wie die emissionseffiziente Wärmeversorgung, den Einbau von KI-basierten Thermostaten (termios GmbH), Maßnahmen zur Kundenverhaltensänderungen sowie die serielle Sanierung durch die Renowate GmbH. Es fördert zudem nachhaltige und sozial verantwortliche Praktiken, einschließlich der Unterstützung von Mietergemeinschaften. Die strategische Verantwortung für das Konzept liegt beim Gesamtvorstand, während die Verantwortung für die Umsetzung auf oberster Ebene beim COO liegt.
- Die Unternehmenskultur der LEG basiert auf Grundwerten, die in einer Grundwerteerklärung festgehalten sind. Diese Werte umfassen unter anderem den fairen Umgang mit Kunden, Mitarbeitern, Investoren, Geschäftspartnern und der Gesellschaft. Mit der Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und der Umwelt wird die Verantwortung für die Achtung der Menschenrechte und der Umwelt in allen Bereichen der LEG verankert. Der Gesamtvorstand verantwortet die Umsetzung des Konzepts zur Grundsatzentscheidung, während der CEO die Umsetzung der Compliance übernimmt.
- Die LEG entwickelt ihre Kultur durch kontinuierliche Personalentwicklung und Maßnahmen, die auf die Bedürfnisse der Mitarbeiter ausgerichtet sind. Dazu gehören flexible Arbeitszeiten und mobiles Arbeiten. Die Umsetzung auf oberster Ebene obliegt dem CEO.
- Die LEG fördert ihre Kultur zudem durch verschiedene Initiativen wie Mieterfeste und interkulturelle Projekte, die den sozialen und kulturellen Austausch innerhalb der Wohnquartiere unterstützen. Für die Umsetzung auf oberster Führungsebene ist der COO zuständig.
- Die Bewertung der Unternehmenskultur erfolgt durch regelmäßige Mitarbeiterbefragungen und Feedbackmechanismen für Kunden und andere Stakeholder, die es ermöglichen, die Wirksamkeit der kulturellen Initiativen zu messen und entsprechend anzupassen. Die Verantwortung für Mitarbeiterbefragungen liegt auf oberster Ebene beim CEO, während der COO für die Kundenbefragungen verantwortlich ist.

Mit diesen Strategien und Maßnahmen trägt die LEG dazu bei, eine positive und nachhaltige Unternehmenskultur zu fördern, die Mitarbeiter und externe Stakeholder gleichermaßen einbezieht. Innerhalb der LEG bestehen verschiedene interne Regelungen zur Sicherstellung der Compliance, einschließlich Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Dazu gehören insbesondere der Code of Conduct, die Konzernrichtlinie für das Verhalten im geschäftlichen Umfeld und die Richtlinie Antikorruption. Alle wesentlichen Maßnahmen zur Korruptionsbekämpfung, die das Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption umfasst, werden bei der LEG umgesetzt.

Zur Förderung eines integren Geschäftsverhaltens werden die Mitarbeitenden der LEG regelmäßig geschult. Vierteljährlich finden Compliance-Präsenzschulungen für neue Mitarbeiter statt, während alle Beschäftigten jährlich eine verpflichtende Online-Wiederholungsschulung über die Schulungsplattform der LEG absolvieren müssen. Die Schulungsinhalte umfassen u.a. die Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie das Hinweisgebersystem. Bei Bedarf bzw. anlassbezogen werden weitere Schulungen angeboten. Zu aktuellen Themen wird über das Intranet oder gesondert über Informationsblätter informiert. Für Fragen und Beratung steht der Compliance-Beauftragte zur Verfügung.

Besonders gefährdet in Bezug auf Korruption und Bestechung sind die in der Vermietung tätigen Mitarbeiter, da hier ein erhöhtes Risiko besteht, dass Mietinteressenten oder sogenannte Mittler unzulässige Zahlungen für die

Vergabe von Mietverträgen anbieten. Die LEG setzt grundsätzlich keine externen Mittler bei der Wohnungsvergabe ein.

Internen und externen Hinweisgebern stellt die LEG ein elektronisches Hinweisgebersystem zur Verfügung, über das rund um die Uhr und auf Wunsch anonym Hinweise auf Compliance-Verstöße gegeben werden können. Externe Hinweisgeber können sich außerdem in Textform unmittelbar an den Compliance-Beauftragten der LEG wenden. Mitarbeiter können sich formfrei an verschiedene Vertrauenspersonen im Unternehmen wenden, z.B. den direkten Vorgesetzten, die interne Revision und den Compliance-Beauftragten. Compliance-relevante Sachverhalte können außerdem im Rahmen von Regelprüfungen der Abteilung Revision bekannt werden. Es wird allen Hinweisgebern nachgegangen.

Im Hinblick auf den Umgang mit über das elektronische Hinweisgebersystem eingegangenen Hinweisen gelten die Regelungen der Konzernbetriebsvereinbarung über die Einführung eines Hinweisgebersystems und die Verfahrensordnung zum Compliance-Hinweisgebersystem und zum Beschwerdeverfahren nach dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz.

Meldungen über das digitale Hinweisgebersystem gehen bei einem kleinen Team von Mitarbeitern ein und werden dort bearbeitet. Verantwortlich für die Untersuchung ist der Compliance-Beauftragte. Dieser ist bei Erfüllung seiner Aufgaben unabhängig und nicht an Weisungen gebunden. Der Compliance-Beauftragte und die Mitarbeiter des Hinweisgeberteams sind zur Verschwiegenheit verpflichtet. Nach Eingang eines Hinweises wird die Plausibilität der Beschwerde insoweit geprüft, ob aufgrund des Vortrags hinreichende Anhaltspunkte für einen Compliance-Verstoß vorliegen. Sofern der Hinweis plausibel ist, wird der Vorstand in Kenntnis gesetzt (bzw. bei möglicher Betroffenheit eines Vorstandsmitglieds der Vorsitzende des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschusses), der nach Abstimmung mit dem Compliance-Beauftragten die Revision oder ggf. einen externen Dritten mit der Untersuchung des Sachverhalts beauftragt. Im Fall eines festgestellten Compliance-Verstoßes berät sich der Vorstand (bzw. bei möglicher Betroffenheit eines Vorstandsmitglieds der Vorsitzende des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss) mit dem Compliance-Beauftragten und entscheidet über die durchzuführenden Maßnahmen. Diese können beispielsweise die Bildung eines Krisenstabs, ein Kommunikationskonzept, Informationen an den Aufsichtsrat, die Einbindung eines Ad-hoc-Ausschusses, arbeitsrechtliche Sofortmaßnahmen oder die Einschaltung von Strafverfolgungsbehörden sein. Alle festgestellten Compliance-Verstöße werden dem Sachverhalt angemessen und unabhängig von der Stellung des Betroffenen im Unternehmen geahndet (zero tolerance). Zudem gilt das Prinzip des Gleichbehandlungsgebots, d.h. gleiche Regelverstöße werden gleichbehandelt.

Hinweisgebende Personen müssen keine Benachteiligung oder Bestrafung als Folge ihrer Meldung befürchten. Sie werden in besonderem Maße durch das Hinweisgeberschutzgesetz, den Code of Conduct und die Konzernbetriebsvereinbarung zum Hinweisgebersystem der LEG geschützt. Hinweise bzw. Beschwerden werden nur von ausgewählten und speziell geschulten Mitarbeitern (Need-to-know-Prinzip) bearbeitet. Hinweise bzw. Beschwerden werden vertraulich behandelt, insbesondere wenn Rückschlüsse auf die Identität der hinweisgebenden Person möglich sind. Über das Hinweisgebersystem können Hinweise anonym abgegeben werden.

Die LEG hat Verfahren etabliert, um Vorfälle im Zusammenhang mit der Unternehmenspolitik, einschließlich Korruption und Bestechung, unverzüglich, unabhängig und objektiv zu untersuchen. Benachteiligungen, Einschüchterungen oder Anfeindungen von Personen, die in gutem Glauben Hinweise abgegeben haben, durch Mitarbeiter der LEG, sowie sonstige, von Mitarbeitern ausgehende Repressalien gegen gutgläubig hinweisgebende Personen werden von der LEG nicht geduldet und werden als potenzieller Compliance-Verstoß bearbeitet. Im Internet, im Intranet, in unternehmensinternen Dokumenten sowie in Schulungen wird auf die Bedeutung und den Umgang mit Hinweisgebern eingegangen.

Über den Berichtszeitraum hinweg liegen für die, in Kapitel SBM-3, ausgewiesenen Auswirkungen, Risiken und Chancen neben den bereits etablierten Strategien und Maßnahmen zur Unternehmensführung keine weiteren Konzepte, Maßnahmen und Ziele vor.

DR G1-3: Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung

Die LEG verfügt über ein Compliance-Management-System (CMS), das insbesondere auch darauf ausgerichtet ist, Korruption und Bestechung in allen Geschäftsbereichen zu verhindern, aufzudecken und angemessen zu behandeln:

Zu den Präventionsmaßnahmen zählen verschiedene internen Regelungen und Richtlinien. Der Code of Conduct definiert klare Verhaltensstandards für alle Mitarbeiter. Er enthält u.a. Regelungen zum Umgang mit Interessenkonflikten und Zuwendungen wie Einladungen und Geschenken sowie zur Vermeidung von Korruption und korruptionsähnlichen Handlungen. Eine Antikorruptionsrichtlinie sowie die Konzernvereinbarung zum Verhalten im geschäftlichen Umfeld konkretisieren die Bestimmungen des Code of Conduct und enthalten klare Vorgaben zur Verhinderung von Bestechung, Korruption und unangemessener Einflussnahme auf Geschäftsentscheidungen. Mit Geschäftspartnern wird grundsätzlich verbindlich ein Geschäftspartnerkodex vereinbart, der entsprechende Vorgaben zur Vermeidung von Bestechung, Korruption und unangemessener Einflussnahme enthält.

Alle Mitarbeiter und Führungskräfte werden regelmäßig in Bezug auf Korruptionsrisiken geschult. Zusätzlich gibt es Präsenzs Schulungen in sensiblen Bereichen und nach Compliance-relevanten Ereignissen. Den Mitarbeitern stehen außerdem umfangreiche Informationen im Intranet, Hinweisblätter sowie die Beratung durch den Compliance-Beauftragten zur Verfügung.

Es steht ein anonymes Hinweisgebersystem zur Verfügung, über das Mitarbeiter und externe Dritte u.a. potenzielle Korruptions- oder Bestechungsfälle melden können. Auch Regelprüfungen durch die interne Revision führen zum Bekanntwerden von Verdachtsfällen. Verdachtsfälle werden durch ein in der Verfahrensordnung zum Compliance-Hinweisgebersystem und zum Beschwerdeverfahren nach dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz festgelegtes Verfahren untersucht. Bei bestätigten Compliance-Verstößen werden Präventions- und Abhilfemaßnahmen getroffen, um dem Verstoß angemessen zu begegnen. Dazu können z.B. arbeitsrechtliche Sofortmaßnahmen, spezielle Schulungsmaßnahmen oder Anpassung der Compliance-Dokumente gehören. Bestätigte Compliance-Verstöße werden mit klaren Sanktionen belegt, die von Disziplinarmaßnahmen bis hin zur strafrechtlichen Verfolgung reichen. Der Compliance-Beauftragte berichtet regelmäßig an den Vorstand und den Aufsichtsrat über Compliance-relevante Sachverhalte und Entwicklungen.

Korruptionsrisiken und deren Behandlung sind Teil des unternehmensweiten Risikomanagements und werden entsprechend dokumentiert.

Sofern ein Mitglied des Vorstands von einem Compliance-Vorwurf betroffen ist, erfolgt die erforderliche Abstimmung mit dem Compliance-Beauftragten mit dem Vorsitzenden des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschusses, so dass die erforderliche Funktionstrennung gegeben ist.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat und den Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss über Compliance-Fälle im Rahmen des „Governance, Risk und Compliance“-Reportings nach § 107 III AktG. Zudem werden der Aufsichtsrat und der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss nach entsprechend festgelegten Kriterien über anlassbezogene Compliance-Prüfungen informiert.

Im Rahmen der regelmäßigen Jours fixes mit dem zuständigen Mitglied des Vorstands berichtet der Compliance-Beauftragte regelmäßig über Compliance-Fälle. Der Vorstand wird mindestens einmal jährlich durch den Compliance-Beauftragten über die wesentlichen Compliance-Fälle informiert.

Die Regelungen und Richtlinien der LEG werden auf der Compliance-Seite im Intranet und teilweise zusätzlich im Internet veröffentlicht. Auf sie wird mit gesonderten Mails bzw. durch Intranetmeldungen aufmerksam gemacht. Zudem wird sowohl in den Präsenzs Schulungen als auch in den Online-Schulungen (inklusive Abschlusstests) auf diese Regelungen und Richtlinien hingewiesen.

Es werden vierteljährlich Compliance-Schulungen für neue Mitarbeiter angeboten. Alle Mitarbeiter sind außerdem verpflichtet, jährliche Online-Wiederholungsschulungen zu absolvieren. In allen Schulungen wird ausführlich auf das Thema Korruptions- oder Bestechungsbekämpfung eingegangen. Durch die von der LEG verpflichtend durchgeführten allgemeinen und unregelmäßige spezifischen Compliance-Schulungen für Mitarbeiter in risikobehafteten Funktionen wie Vertrieb und Vermietung werden 100 % der risikobehafteten Funktionen durch entsprechende Schulungsprogramme abgedeckt.

Neue Aufsichtsratsmitglieder und Vorstandsmitglieder werden zum Thema Compliance geschult. Vorstandsmitglieder absolvieren außerdem die jährlichen Online-Schulungen.

Durchgeführte Schulungen				
Teilnehmerkreis	Schulungsthema	Schulungsart	Dauer	Durchführungszeitraum
Vorstand	Compliance Schwerpunkte: - Code of Conduct - interne Richtlinien und Regelungen - Korruption - Interessenkonflikte - Diskriminierung	E-Learning	90 Min.	Jährlich
Neue Vorstände	Compliance	Präsenz	60 Min.	Bei Beginn der Tätigkeit
Alle Mitarbeiter	Compliance	E-Learning	90 Min.	Jährlich
Alle Mitarbeiter	Datenschutz	E-Learning	90 Min.	Jährlich
Neue Mitarbeiter	Compliance	Onboarding Online-Schulung (Teams)	60 Min.	Vierteljährlich
Neue Mitarbeiter	Datenschutz	Onboarding Online-Schulung (Teams)	60 Min.	Vierteljährlich
Mitarbeiter Vertrieb	Geldwäsche	Online-Schulung (Teams)	60 Min.	Mindestens alle 2 Jahre, in der Regel jährlich
Mitarbeiter Vermietung	Korruption, Interessenkonflikte	Online-Schulung (Teams)	60 Min.	Mindestens alle 2 Jahre, in der Regel jährlich
Einzelne Abteilungen / Mitarbeitergruppen	Compliance / Datenschutz	Online-Schulung (Teams)	60-90 Min.	anlassbezogen, bei Bedarf

Die Mitarbeiter der TSP haben ein eigenes Schulungssystem und durchlaufen ebenso eine Datenschutz- (pers. Unterweisung, Onboarding), Compliance- (pers. Unterweisung, Onboarding) und Cyber-Security-Schulung (online). Diese Schulungen sind einmal pro Jahr online zu absolvieren. Zusätzlich finden Online-Schulungen zu Datenschutzgrundlagen, Erste Hilfe bis hin zu Sicherheit im Büro und Straßenverkehr statt, gewerkspezifisch werden noch weitere Sicherheitshinweise vermittelt. Am ersten Arbeitstag erhalten alle neuen Mitarbeiter eine persönliche Schulung zum Thema Datenschutz und Compliance.

Parameter

DR G1-4: Bestätigte Korruptions- oder Bestechungsfälle

Um Compliance-Risiken im Umgang mit Mietern zu minimieren, gibt es klare Regelungen zu Geschenken und Einladungen (Code of Conduct, Richtlinie Antikorruption, Konzernvereinbarung für das Verhalten im geschäftlichen Umfeld). Mietverträge werden ausschließlich über die vorgesehene App abgeschlossen und hochgeladen. Ein Upload ist nur dann möglich, wenn alle erforderlichen Voraussetzungen – wie genehmigte Konditionen und vollständige Unterlagen – erfüllt sind. Zusätzlich gibt es monatliche Qualitätschecks bei den Neuvermietungen, mit denen Unregelmäßigkeiten festgestellt werden können. Mitarbeiter werden regelmäßig zur Korruptionsprävention geschult. Über das elektronische Hinweisgebersystem können frühzeitig Hinweise auf Korruption oder andere Compliance-Verstöße gemeldet werden, um Risiken rechtzeitig zu erkennen und zu minimieren. Diese Maßnahmen sind fester Bestandteil der LEG, werden fortlaufend umgesetzt und kontinuierlich an das Geschäftsmodell sowie aktuelle Risikolagen angepasst.

Bei der LEG gab es im Berichtsjahr 2025 keine Verurteilungen oder Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften.

Bestätigte Korruptions- oder Bestechungsfälle (Stichtag 31. Dezember 2025)		
Bestätigte Korruptions- oder Bestechungsfälle	Anzahl 2024	Anzahl 2025
Gesamtzahl der bestätigten Fälle von Korruption oder Bestechung	3 ⁶	1
Zahl der bestätigten Fälle, in denen eigene Arbeitskräfte wegen Korruption oder Bestechung entlassen oder diszipliniert wurden	2 ⁷	1
Zahl der bestätigten Fälle in Bezug auf Verträge mit Geschäftspartnern, die aufgrund von Verstößen im Zusammenhang mit Korruption oder Bestechung beendet oder nicht verlängert wurden	2	0

Es wurde kein Gerichtsverfahren eröffnet.

DR G1-5: Politische Einflussnahme und Lobbytätigkeiten

Art, Umfang und Inhalte der politischen Positionierung gibt der Gesamtvorstand der Gesellschaft – ggf. in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat – vor. Dies umfasst Folgendes: Im Rahmen seiner satzungsgemäßen Aufgabe, die strategische Ausrichtung des Unternehmens zu entwickeln und umzusetzen, berücksichtigt der Vorstand auch regulatorische und politische Vorgaben und Rahmenbedingungen, die Teil der Marktbedingungen für die Geschäftstätigkeit sind.

Mitglieder des Vorstands müssen die gesetzlichen Bestimmungen und internen Richtlinien des Unternehmens einhalten und ein angemessenes Risikomanagementsystem sicherstellen. Dies schließt die Bewertung politischer und regulatorischer Risiken mit ein. Der Vorstand entscheidet sowohl über Mitgliedschaften und Sponsoring von Interessenvertretungen und Kampagnen. Er benennt die Führungskräfte und Mitarbeiter des Unternehmens, die die LEG gegenüber Vertretern von Politik und Gesellschaft vertreten. Besonderes Augenmerk richten Vorstand und Aufsichtsrat auf Fragen der Nachhaltigkeit, um den entsprechenden politischen und regulatorischen Anforderungen gerecht zu werden.

Dies hat das Unternehmen durch die Veröffentlichung und sukzessive Umsetzung ihrer Nachhaltigkeits- und Dekarbonisierungsstrategie unterstrichen.

Das Unternehmen setzt einerseits auf die direkte Vertretung ihrer Interessen durch den Dialog auf kommunaler, föderaler, nationaler und EU-Ebene und nutzt andererseits eine Vielzahl externer Gremien, um ihre Interessen zu fördern. So war die LEG im Geschäftsjahr 2025 u.a. Mitglied in den Branchenverbänden GdW/VdW (Bundes- bzw. Landesverband deutscher Wohnungsunternehmen) und dem ZIA (Zentraler Immobilienausschuss). Der Vorstandsvorsitzende nimmt zudem den Vorsitz der Bundesfachkommission Bauen, Immobilien, Smart Cities im Wirtschaftsrat der CDU e.V. wahr. Daneben war die LEG im Jahr 2025 Mitglied im regionalen Unternehmensbündnis Initiativkreis Ruhr sowie in einer Reihe themenspezifischer und berufsständischer Verbände und Initiativen wie zum Beispiel der Klimainitiative IW 2050, dem Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft ICG oder auch – aufgrund der zunehmenden Bedeutung energiewirtschaftlicher Themen seit 2023 – dem BDEW (Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft).

Verantwortlich für die allgemeine Positionierung und Sichtbarkeit der LEG in Politik und Gesellschaft auf nationaler und EU-Ebene ist der Vorstandsvorsitzende der Gesellschaft. Die Kontaktpflege auf regionaler und kommunaler Ebene sowie im Bereich grüner Innovationen ist vornehmlich im Bereich des COO, der insbesondere den regelmäßigen und institutionalisierten Kontakt zu kommunalen Spitzenvertretern pflegt, sowie den nachgelagerten operativen Einheiten bis hin zu den örtlichen Niederlassungen angesiedelt, die im regelmäßigen Austausch mit den relevanten örtlichen Stellen stehen. Fragen der Finanzmarktregulierung und Berichtsvorschriften sind im Bereich der CFO angesiedelt.

Koordiniert werden die politische Kommunikation und die Verbandsarbeit vom Bereich Corporate Communication & Public Affairs, der sich intensiv mit politischen Angelegenheiten und Stakeholder-Management befasst.

Die im Jahr 2021 in Kraft getretene interne Richtlinie „Politik und Soziales Engagement“ schließt direkte oder indirekte Geld- und Sachspenden an politische Parteien, Politiker, Bewerber um ein politisches Mandat oder an politische Aktionsbündnisse aus. Sie ist auf der Website des Unternehmens veröffentlicht und wird jährlich überprüft. Es

⁶ Vorjahreswert angepasst (im Vorjahr berichtet 0), für weitere Informationen zu Anpassungen wird auf Kapitel BP-2 verwiesen.

⁷ Vorjahreswert angepasst (im Vorjahr berichtet 0) für weitere Informationen zu Anpassungen wird auf Kapitel BP-2 verwiesen.

sind im Jahr 2025 somit keine direkten oder indirekten Geld- und Sachspenden an den oben genannten potenziellen Empfängerkreis geflossen.

Insofern ist eine tabellarische Darstellung von Zuwendungen an unterschiedliche Parteien nicht sinnvoll.

Zulässig sind dagegen das Engagement in politischen Vereinen und Think-Tanks, soweit diese juristisch und wirtschaftlich parteipolitisch unabhängig sind, sowie das Sponsoring politischer Veranstaltungen.

Für das Geschäftsjahr 2025 sind hierbei die Mitgliedschaft im Wirtschaftsrat der CDU e.V. und das Engagement im Rahmen der Bundesfachkommission Bauen im Wirtschaftsrat sowie die gesponserte Präsentation von LEG-Projekten im Rahmen einer Veranstaltung des Seeheimer Kreises (Arbeitsgemeinschaft von Abgeordneten der SPD).

Die LEG veröffentlicht ihre Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Wahrnehmung politischer Interessen entstehen, im Lobbyregister des Deutschen Bundestages unter der Registernummer R002757 sowie im Transparency Register des Europäischen Parlamentes unter der Nummer 178534792822-84. Die jährlichen finanziellen Aufwendungen und indirekten Zuwendungen im Bereich der Interessenvertretung beliefen sich 2025 demnach auf 140.000 bis 150.000 Euro. Dies schließt die relevanten Personal- und Sachkosten mit ein.

Wesentliche Themen, die die LEG in diesem Zusammenhang im Berichtsjahr beschäftigt haben, waren die inhaltliche Begleitung der Koalitionsverhandlungen auf Bundesebene, die Beobachtung und Begleitung der Kommunalwahlen in Nordrhein-Westfalen, Fragen zu den Berichts- und Offenlegungspflichten, Anpassungen der Mietpreisregulierung, Regelungen zum Klimaschutz und zur Wärme- bzw. Energieversorgung im Gebäudesektor auf nationaler und auf EU-Ebene, baurechtliche Vorgaben und gemeinschaftliche Initiativen zur Stärkung von Quartieren und kommunalen Gemeinschaften.

Das Unternehmen vertritt insbesondere die Position, dass weitere Maßnahmen zur Mietpreisregulierung keinerlei positive Wirkung auf die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum haben, und lehnt diese deshalb ab. In Bezug auf die sog. Modernisierungsumlage hat das Unternehmen zudem konkrete Vorschläge unterbreitet, um die Regelungen zu aktualisieren und zu vereinfachen. Eine einschlägige Gesetzgebung steht noch aus.

In Bezug auf das Regelungswerk zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors (GEG, WPG, EPBD) richtet die LEG den Fokus auf Emissionseffizienz, verstanden als tatsächliche Treibhausgasminderung, gegenüber der bislang vorrangigen Betrachtung der Energieeffizienz (Gebäudehülle, theoretischer Ausstoß). Zudem ist eine Vermeidung nationaler Sonderwege und die zügige Harmonisierung von Effizienzklassen auf europäischer Ebene relevant, um Vergleichbarkeit, Planbarkeit und Investitionssicherheit zu erhöhen. Für die LEG ist die messbare CO₂-Einsparung gegenüber formalen Sanierungsstufen prioritär. Zudem setzt sich die LEG für ein marktbasiertes, sektorübergreifendes CO₂-Preissignal ein, das Emissionsminderungen dort auslösen wird, wo sie volkswirtschaftlich und betriebswirtschaftlich am kosteneffizientesten sind. Außerdem setzt sich die LEG für Förderinstrumente ein, die technologieoffen ausgestaltet sein müssen, um wirksame Lösungen diskriminierungsfrei zu ermöglichen und bestehende Umsetzungshemmnisse zu reduzieren.

Das Unternehmen hat sich daneben erfolgreich für die bessere Förderung von Wohneigentum in NRW eingesetzt. Das Thema berührt den eigenen Geschäftszweck dabei nicht direkt, kann aber zur Stabilisierung des Umfelds von Quartieren und der Gesellschaft insgesamt beitragen.

Insgesamt bringt die LEG ihre Expertise und ihre Positionen in die öffentliche Meinungsbildung und die politische Entscheidungsfindung ein. Das Unternehmen ist mit seinen wichtigsten Akteuren, gesamtgesellschaftlichen Stakeholdern und politischen Entscheidern im Dialog.

Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat haben in den vergangenen zwei Jahren keine Ämter in der öffentlichen Verwaltung wahrgenommen.

Düsseldorf, den 3. März 2026

LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Der Vorstand

Lars von Lackum

Dr. Kathrin Köhling

Dr. Volker Wiegel

Anhang

Angabepflichten					
Angabepflicht	Beschreibung				Verweis
ESRS2 - Allgemeine Angaben		SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz
ESRS 2 - GOV-1	Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen Absatz 21 Buchstabe d	Indikator Nr. 13 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission [5], Anhang II	GOV-1
ESRS 2 - GOV-1	Prozentsatz der Leitungsorganmitglieder, die unabhängig sind, Absatz 21 Buchstabe e			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II	GOV-1
ESRS 2 - GOV-4	Erklärung zur Sorgfaltspflicht Absatz 30	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 3	Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013;		GOV-4
ESRS 2 - SBM-1	Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen Absatz 40 Buchstabe d Ziffer i	Indikator Nr. 4 Tabelle 1 in Anhang 1	Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission [6], Tabelle 1: Qualitative Angaben zu Umweltrisiken, und Tabelle 2: Qualitative Angaben zu sozialen Risiken	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II	nicht wesentlich
ESRS 2 - SBM-1	Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit der Herstellung von Chemikalien Absatz 40 Buchstabe d Ziffer ii	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 2		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II	nicht wesentlich
ESRS 2 - SBM-1	Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen Absatz 40 Buchstabe d Ziffer iii	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 [7], Artikel 12 Absatz 1 Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II	nicht wesentlich
ESRS 2 - SBM-1	Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Anbau und der Produktion von Tabak Absatz 40 Buchstabe d Ziffer iv			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 12 Absatz 1 Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II	nicht wesentlich
ESRS E1- Klimawandel					
ESRS E1-1	Übergangsplan zur Verwirklichung der Klimaneutralität bis 2050 Absatz 14			Verordnung (EU) 2021/1119, Artikel 2 Absatz 1	E1-1
ESRS E1-1	Unternehmen, die von den Paris-abgestimmten Referenzwerten ausgeschlossen sind Absatz 16 Buchstabe g		Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 1: Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Kreditqualität der Risikopositionen nach Sektoren, Emissionen und Restlaufzeit	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 12 Absatz 1 Buchstaben d bis g und Artikel 12 Absatz 2	E1-1
ESRS E1-4	THG-Emissionsreduktionsziele Absatz 34	Indikator Nr. 4 in Anhang 1 Tabelle 2	Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 3: Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Angleichungsparameter	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 6	E1-4
ESRS E1-5	ESRS E1-5 Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen aufgeschlüsselt nach Quellen (nur klimaintensive Sektoren) Absatz 38	Indikator Nr. 5 in Anhang 1 Tabelle 1 und Indikator Nr. 5 in Anhang 1 Tabelle 2			
ESRS E1-5	Energieverbrauch und Energiemix Absatz 37	Indikator Nr. 5 in Anhang 1 Tabelle 1			E1-5
ESRS E1-5	Energieintensität im Zusammenhang mit Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren Absätze 40 bis 43	Indikator Nr. 6 in Anhang 1 Tabelle 1			E1-5
ESRS E1-6	THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen Absatz 44	Indikatoren Nr. 1 und 2 in Anhang 1 Tabelle 1	Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 1: Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Kreditqualität der Risikopositionen nach Sektoren, Emissionen und Restlaufzeit	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 5 Absatz 1, Artikel 6 und Artikel 8 Absatz 1	E1-6
ESRS E1-6	Intensität der THG-Bruttoemissionen Absätze 53 bis 55	Indikator Nr. 3 Tabelle 1 in Anhang 1	Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 3: Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Angleichungsparameter	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 8 Absatz 1	E1-6
ESRS E1-7	Abbau von Treibhausgasen und CO2-Gutschriften Absatz 56			Verordnung (EU) 2021/1119, Artikel 2 Absatz 1	nicht wesentlich

ESRS E1-9	Risikoposition des Referenzwert-Portfolios gegenüber klimabezogenen physischen Risiken Absatz 66			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II	nicht wesentlich
ESRS E1-9	Aufschlüsselung der Geldbeträge nach akutem und chronischem physischem Risiko Absatz 66 Buchstabe a ESRS E1-9 Ort, an dem sich erhebliche Vermögenswerte mit wesentlichem physischen Risiko befinden Absatz 66 Buchstabe c.		Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Absätze 46 und 47; Meldebogen 5: Anlagebuch – Physisches Risiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel; Risikopositionen mit physischem Risiko.		nicht wesentlich
ESRS E1-9	Aufschlüsselungen des Buchwerts seiner Immobilien nach Energieeffizienzklassen Absatz 67 Buchstabe c.		Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Absatz 34; Meldebogen 2: Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Durch Immobilien besicherte Darlehen – Energieeffizienz der Sicherheiten		nicht wesentlich
ESRS E1-9	Grad der Exposition des Portfolios gegenüber klimabezogenen Chancen Absatz 69			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 der Kommission, Anhang II	nicht wesentlich
ESRS E2 - Umweltverschmutzung					
ESRS E2-4	Menge jedes in Anhang II der E-PRTR-Verordnung (Europäisches Schadstofffreisetzungs- und -verbringungsregister) aufgeführten Schadstoffs, der in Luft, Wasser und Boden emittiert wird, Absatz 28	Indikator Nr. 8 in Anhang 1 Tabelle 1 Indikator Nr. 2 in Anhang 1 Tabelle 2 Indikator Nr. 1 in Anhang 1 Tabelle 2 Indikator Nr. 3 in Anhang 1 Tabelle 2			nicht wesentlich
ESRS E3 - Wasser- und Meeresressourcen					
ESRS E3-1	Wasser- und Meeresressourcen Absatz 9	Indikator Nr. 7 in Anhang 1 Tabelle 2			nicht wesentlich
ESRS E3-1	Spezielle Strategie Absatz 13	Indikator Nr. 8 in Anhang 1 Tabelle 2			nicht wesentlich
ESRS E3-1	Nachhaltige Ozeane und Meere Absatz 14	Indikator Nr. 12 in Anhang 1 Tabelle 2			nicht wesentlich
ESRS E3-4	Gesamtmenge des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers Absatz 28 Buchstabe c	Indikator Nr. 6,2 in Anhang 1 Tabelle 2			nicht wesentlich
ESRS E3-4	Gesamtwasserverbrauch in m3 je Nettoeinnahme aus eigenen Tätigkeiten Absatz 29	Indikator Nr. 6,1 in Anhang 1 Tabelle 2			nicht wesentlich
ESRS E4 - Biologische Vielfalt und Ökosysteme					
ESRS 2 - SBM-3 - E4	Absatz 16 Buchstabe a Ziffer i	Indikator Nr. 7 in Anhang 1 Tabelle 1			nicht wesentlich
ESRS 2 - SBM-3 - E4	Absatz 16 Buchstabe b	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 2			nicht wesentlich
ESRS 2 - SBM-3 - E4	Absatz 16 Buchstabe c	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 2			nicht wesentlich
ESRS E4-2	Nachhaltige Verfahren oder Strategien im Bereich Landnutzung und Landwirtschaft Absatz 24 Buchstabe b	Indikator Nr. 11 in Anhang 1 Tabelle 2			nicht wesentlich
ESRS E4-2	Nachhaltige Verfahren oder Strategien im Bereich Ozeane/Meere Absatz 24 Buchstabe c	Indikator Nr. 12 in Anhang 1 Tabelle 2			nicht wesentlich
ESRS E4-2	Strategien zur Bekämpfung der Entwaldung Absatz 24 Buchstabe d	Indikator Nr. 15 in Anhang 1 Tabelle 2			nicht wesentlich
ESRS E5 - Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft					
ESRS E5-5	Nicht recycelte Abfälle Absatz 37 Buchstabe d	Indikator Nr. 13 in Anhang 1 Tabelle 2			nicht wesentlich
ESRS E5-5	Gefährliche und radioaktive Abfälle Absatz 39	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 1			nicht wesentlich
ESRS S1 - Eigene Belegschaft					
ESRS 2 - SBM-3 - S1	Risiko von Zwangsarbeit Absatz 14 Buchstabe f	Indikator Nr. 13 in Anhang I Tabelle 3			S1
ESRS 2 - SBM-3 - S1	Risiko von Kinderarbeit Absatz 14 Buchstabe g	Indikator Nr. 12 in Anhang I Tabelle 3			S1
ESRS S1-1	Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik Absatz 20	Indikator Nr. 9 in Anhang I Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang I Tabelle 1			S1-1
ESRS S1-1	Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 21			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II	S1-1
ESRS S1-1	Verfahren und Maßnahmen zur Bekämpfung des Menschenhandels Absatz 22	Indikator Nr. 11 in Anhang I Tabelle 3			S1-1
ESRS S1-1	Strategie oder ein Managementsystem in Bezug auf die Verhütung von Arbeitsunfällen Absatz 23	Indikator Nr. 1 in Anhang I Tabelle 3			S1-1
ESRS S1-3	Bearbeitung von Beschwerden Absatz 32 Buchstabe c	Indikator Nr. 5 in Anhang I Tabelle 3			S1-3

ESRS S1-14	Zahl der Todesfälle und Zahl und Quote der Arbeitsunfälle Absatz 88 Buchstaben b und c	Indikator Nr. 2 in Anhang I Tabelle 3	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II	Quick Fix ⁸
ESRS S1-14	Anzahl der durch Verletzungen, Unfälle, Todesfälle oder Krankheiten bedingten Ausfalltage Absatz 88 Buchstabe e	Indikator Nr. 3 in Anhang I Tabelle 3		Quick Fix ⁹
ESRS S1-16	Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle Absatz 97 Buchstabe a	Indikator Nr. 12 in Anhang I Tabelle 1	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II	S1-16
ESRS S1-16	Überhöhte Vergütung von Mitgliedern der Leitungsorgane Absatz 97 Buchstabe b	Indikator Nr. 8 in Anhang I Tabelle 3		S1-16
ESRS S1-17	Fälle von Diskriminierung Absatz 103 Buchstabe a	Indikator Nr. 7 in Anhang I Tabelle 3		S1-17
ESRS S1-17	Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 104 Buchstabe a	Indikator Nr. 10 in Anhang I Tabelle 1 und Indikator Nr. 14 in Anhang I Tabelle 3	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1	S1-17
ESRS S2 - Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette				
ESRS 2 - SBM-3 - S2	Erhebliches Risiko von Kinderarbeit oder Zwangsarbeit in der Wertschöpfungskette Absatz 11 Buchstabe b	Indikatoren Nr. 12 und 13 in Anhang I Tabelle 3		nicht wesentlich
ESRS S2-1	Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik Absatz 17	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang 1 Tabelle 1		nicht wesentlich
ESRS S2-1	Strategien im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette Absatz 18	Indikatoren Nr. 11 und 4 in Anhang 1 Tabelle 3		nicht wesentlich
ESRS S2-1	Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 19	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 1	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1	nicht wesentlich
ESRS S2-1	Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 19		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II	nicht wesentlich
ESRS S2-4	Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette Absatz 36	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 3		nicht wesentlich
ESRS S3 - Betroffene Gemeinschaften				
ESRS S3-1	Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechte Absatz 16	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang 1 Tabelle 1		nicht wesentlich
ESRS S3-1	Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Prinzipien der IAO oder der OECD-Leitlinien Absatz 17	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 1	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1	nicht wesentlich
ESRS S3-4	Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten Absatz 36	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 3		nicht wesentlich
ESRS S4 - Verbraucher und Endnutzer				
ESRS S4-1	Strategien im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern Absatz 16	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang 1 Tabelle 1		S4-1
ESRS S4-1	Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 17	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 1	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1	S4-1
ESRS S4-4	Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten Absatz 35	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 3		S4-4
ESRS G1 - Unternehmensführung				
ESRS G1-1	Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption Absatz 10 Buchstabe b	Indikator Nr. 15 in Anhang 1 Tabelle 3		G1-1
ESRS G1-1	Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers) Absatz 10 Buchstabe d	Indikator Nr. 6 in Anhang 1 Tabelle 3		G1-1
ESRS G1-4	Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften Absatz 24 Buchstabe a	Indikator Nr. 17 in Anhang 1 Tabelle 3	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II	G1-1
ESRS G1-4	Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung Absatz 24 Buchstabe b	Indikator Nr. 16 in Anhang 1 Tabelle 3		G1-4

⁸ Aufgrund der Delegierten Verordnungen (EU) 2025/1416 zur Änderung der Delegierten Verordnung (EU) 2023/2772 wird der Datenpunkt nicht berichtet.

⁹ Aufgrund der Delegierten Verordnungen (EU) 2025/1416 zur Änderung der Delegierten Verordnung (EU) 2023/2772 wird der Datenpunkt nicht berichtet.



3

Konzernabschluss

177	Konzernbilanz	252	Konzernanlagenspiegel / Anlage I
178	Konzerngesamtergebnisrechnung	254	Konzernrückstellungsspiegel / Anlage II
179	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	255	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
180	Konzernkapitalflussrechnung	266	Vermerk zur nichtfinanziellen Konzernklärung
181	Anhang	273	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
248	Aufstellung des Anteilsbesitzes		

LEG IMMOBILIEN SE KONZERNBILANZ

AKTIVA				
Mio. Euro	ANHANG		31.12.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte			20.012,6	18.383,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1		19.591,4	17.853,3
Sachanlagen	E.2		182,0	177,3
Immaterielle Vermögenswerte	E.3		5,6	6,2
Anteile an at equity bilanzierten Unternehmen			18,2	23,5
Finanzielle Vermögenswerte	E.4		180,1	300,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.5		25,4	10,3
Aktive latente Steuern	E.13		9,9	12,3
Kurzfristige Vermögenswerte			950,7	1.061,0
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte			4,9	5,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.5		167,6	734,9
Forderungen aus Ertragsteuern	E.13		21,7	14,2
Flüssige Mittel	E.6		756,5	306,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	E.7		67,3	141,0
Summe Aktiva			21.030,6	19.585,2

PASSIVA				
Mio. Euro	ANHANG		31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital	E.8		8.758,9	7.396,5
Gezeichnetes Kapital			75,6	74,5
Kapitalrücklage			1.358,6	1.283,3
Kumulierte sonstige Rücklagen			7.259,7	6.013,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			8.693,9	7.371,5
Nicht beherrschende Anteile			65,0	25,0
Langfristige Schulden			9.616,5	9.911,6
Pensionsrückstellungen	E.9		87,4	96,0
Sonstige Rückstellungen	E.10		4,5	4,2
Finanzschulden	E.11		7.812,8	7.796,6
Sonstige Schulden	E.12		86,4	76,3
Passive latente Steuern	E.13		1.625,4	1.938,5
Kurzfristige Schulden			2.655,2	2.277,1
Pensionsrückstellungen	E.9		6,7	6,8
Sonstige Rückstellungen	E.10		23,0	27,8
Steuerrückstellungen			0,0	0,0
Finanzschulden	E.11		2.342,5	1.922,0
Sonstige Schulden	E.12		271,5	312,2
Steuerschulden			11,5	8,3
Summe Passiva			21.030,6	19.585,2

LEG IMMOBILIEN SE

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

Mio. Euro	ANHANG	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	F.2	662,2	626,5
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		1.377,3	1.303,3
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		-715,1	-676,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.3	-4,3	-6,4
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		187,8	255,2
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-189,7	-256,7
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-2,4	-4,9
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.4	568,9	-225,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		0,0	-0,2
Erlöse aus veräußerten Vorratsimmobilien		–	–
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		–	–
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien		0,0	-0,2
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	F.5	4,8	6,3
Erlöse aus sonstigen Leistungen		14,0	15,5
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen		-9,2	-9,2
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	F.6	-81,1	-75,5
Andere Erträge		99,2	0,1
Operatives Ergebnis		1.249,7	325,5
Zinserträge	F.7	18,8	23,6
Zinsaufwendungen	F.7	-219,6	-196,8
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	F.8	14,6	-33,0
Ergebnis aus at equity bilanzierten Unternehmen		-5,5	0,1
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	F.9	38,5	3,4
Ergebnis vor Ertragsteuern		1.096,5	122,8
Ertragsteuern	F.10	364,8	-53,9
Periodenergebnis		1.461,3	68,9
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)		4,0	-6,3
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden			
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen		0,7	-8,3
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste		0,8	-10,1
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		-0,1	1,8
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden			
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen		3,3	2,0
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste		6,1	2,9
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		-2,8	-0,9
Gesamtperiodenergebnis		1.465,3	62,6
Vom Periodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		3,1	2,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		1.458,2	66,0
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		3,1	2,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		1.462,2	59,7
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	F.11	19,44	0,89
Ergebnis je Aktie (verwässert) in Euro	F.11	16,90	0,88

LEG IMMOBILIEN SE

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Mio. Euro	Kumulierte sonstige Rücklagen							
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
Stand zum 01.01.2024	74,1	1.255,3	6.143,1	-18,8	9,5	7.463,2	25,0	7.488,2
Periodenergebnis	–	–	66,0	–	–	66,0	2,9	68,9
Sonstiges Ergebnis (OCI)	–	–	–	2,0	-8,3	-6,3	0,0	-6,3
Gesamtergebnis	–	–	66,0	2,0	-8,3	59,7	2,9	62,6
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	–	–	–
Kapitalerhöhung	0,4	28,0	–	–	–	28,4	–	28,4
Sonstiges	–	–	1,8	–	–	1,8	–	1,8
Entnahmen aus den Rücklagen	–	–	–	–	–	–	-2,2	-2,2
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–	–	–	–
Veränderungen aus Put-Optionen	–	–	–	–	–	–	–	–
Ausschüttungen	–	–	-181,6	–	–	-181,6	-0,7	-182,3
Stand zum 31.12.2024	74,5	1.283,3	6.029,3	-16,8	1,2	7.371,5	25,0	7.396,5
Stand zum 01.01.2025	74,5	1.283,3	6.029,3	-16,8	1,2	7.371,5	25,0	7.396,5
Periodenergebnis	–	–	1.458,2	–	–	1.458,2	3,1	1.461,3
Sonstiges Ergebnis (OCI)	–	–	–	3,3	0,7	4,0	0,0	4,0
Gesamtergebnis	–	–	1.458,2	3,3	0,7	1.462,2	3,1	1.465,3
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	–	75,8	75,8
Kapitalerhöhung	1,1	75,3	–	–	–	76,4	–	76,4
Sonstiges	–	–	1,8	–	–	1,8	–	1,8
Entnahmen aus den Rücklagen	–	–	–	–	–	–	-8,9	-8,9
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	–	–	-0,2	–	–	-0,2	-30,0	-30,2
Veränderungen aus Put-Optionen	–	–	-16,7	–	–	-16,7	–	-16,7
Ausschüttungen	–	–	-201,1	–	–	-201,1	–	-201,1
Stand zum 31.12.2025	75,6	1.358,6	7.271,3	-13,5	1,9	8.693,9	65,0	8.758,9

Siehe zu den Erläuterungen Kapitel E.8 im Anhang.

LEG IMMOBILIEN SE

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Mio. Euro	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Operatives Ergebnis	1.249,7	325,5
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	23,4	21,5
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-568,9	225,3
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,9	1,5
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	-0,2	0,2
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-2,3	-1,9
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-91,2	14,6
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	61,0	-4,1
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	-68,9	-14,3
Zinsauszahlungen	-166,4	-159,7
Zinseinzahlungen	16,5	21,6
Erhaltene Beteiligungserträge	10,5	8,8
Erhaltene Ertragsteuern	6,4	2,8
Gezahlte Ertragsteuern	-9,1	-5,3
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	462,4	436,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-277,8	-306,9
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	133,2	203,7
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-19,0	-18,8
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	1,0	0,5
Auszahlungen für Investitionen in assoziierte Unternehmen	-0,2	–
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-166,3	-3,5
Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen (Vj. Auszahlungen)	15,0	-0,2
(Auszahlung) / Einzahlung der Geldanlagen in Wertpapiere	547,0	-479,0
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	232,9	-604,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	418,0	121,8
Tilgung von Bankdarlehen	-338,9	-614,7
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-9,0	-12,9
Begebung von Wandel-/Unternehmensanleihen	459,2	873,0
Tilgung von Wandel-/Unternehmensanleihen	-628,0	–
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-1,8	-2,4
Ausschüttungen an Aktionäre	-124,7	-153,2
Übrige Auszahlungen	-20,5	-14,5
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-245,7	197,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	449,6	29,4
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	306,9	277,5
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	756,5	306,9
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	756,5	306,9
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	756,5	306,9

Siehe zu den Erläuterungen Kapitel G. im Anhang.

ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN

A. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der LEG Immobilien SE

Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien SE, Düsseldorf, und ihre Tochtergesellschaften (im Folgenden „LEG“) bilden eines der größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. Dezember 2025 hielt die LEG 172.960 (31. Dezember 2024: 165.510) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand.

Die LEG verfolgt als integriertes Immobilienunternehmen drei Kernaktivitäten: die Optimierung und Digitalisierung des Kerngeschäfts, den Ausbau der Wertschöpfungskette sowie die Stärkung des Portfolios.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 3. März 2026 vom Vorstand der LEG Immobilien SE zur Veröffentlichung genehmigt.

Konzernabschluss

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 der LEG Immobilien SE wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten IFRS® Accounting Standards (IFRS Accounting Standards), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i.V.m. § 315e Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Einzelne Posten der Gesamtergebnisrechnung sowie der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert. Die Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren gegliedert.

Der Konzernabschluss wurde 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.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf der Basis einer Bilanzierung der Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, zum beizulegenden Zeitwert bewertete Wertpapiere und derivative Finanzinstrumente, die zum am Bilanzstichtag geltenden Zeitwert angesetzt werden.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im Unternehmensregister offengelegt.

Die Aufstellung von im Einklang mit den IFRS Accounting Standards stehenden Konzernabschlüssen erfordert Schätzungen und Wertungen des Managements. Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder Bereiche, in denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind unter Erläuterung D.22 und D.23 aufgeführt.

Der Konzernabschluss der LEG Immobilien SE ist für die Konzerngesellschaften, die einen Teilkonzernabschluss aufstellen müssen, ein befreiender Konzernabschluss im Sinne des § 291 HGB. Die Gesellschaften, die die Erleichterungsvorschrift des § 291 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 HGB in Anspruch nehmen und keinen Teilkonzernabschluss aufstellen, sind in Kapitel J aufgeführt.

Hinsichtlich der Inanspruchnahme der Befreiungsvorschriften der § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB der Konzerngesellschaften verweisen wir auf Kapitel J.

B. Neue Rechnungslegungsstandards

1. Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS Accounting Standards und IFRIC® Interpretations

Das IASB hat folgende zurzeit noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS Accounting Standards und IFRIC Interpretations veröffentlicht, welche für die LEG Relevanz haben werden:

Inhalt		Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend ab
Neue Standards		
IFRS 18	„Darstellung und Angaben im Abschluss“	01.01.2027
IFRS 19	„Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben“	01.01.2027*
Änderungen von Standards		
Diverse Standards	„Jährliche Verbesserungen Band 11“	01.01.2026
IFRS 9 / IFRS 7	„Verträge über naturabhängige Stromversorgung“	01.01.2026
IFRS 9 / IFRS 7	„Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten“	01.01.2026

* (Noch nicht endorsed)

Neue Standards werden von der LEG Immobilien SE grundsätzlich nicht vorzeitig angewendet. Auswirkungen auf die Bilanzierung der LEG Immobilien SE werden untersucht.

Die LEG prüft derzeit die Auswirkungen des IFRS 18 „Darstellung und Angaben im Abschluss“ auf die Konzernbilanz, die Gesamtergebnisrechnung, die Kapitalflussrechnung sowie die Angaben zu Management Defined Performance Measures.

2. Erstmals verpflichtend angewendete IFRS Accounting Standards und IFRIC Interpretations

Die erstmals verpflichtend angewendeten Standards und Interpretationen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE.

C. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1. Konsolidierungsmethoden

a) Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE wurden alle Tochterunternehmen einbezogen, über die die LEG Immobilien SE Beherrschung im Sinne des IFRS 10 ausüben kann und sofern diese nicht von untergeordneter Bedeutung für den Konzernabschluss sind.

Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem die LEG Immobilien SE die Beherrschung erlangt, erstmals einbezogen. Sobald die Beherrschung durch die LEG Immobilien SE nicht mehr besteht, erfolgt die Entkonsolidierung.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss der LEG Immobilien SE.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden anteiligen Eigenkapital verrechnet werden. Nicht beherrschende Anteile stellen den Teil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht den Anteilseignern der LEG Immobilien SE zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzerngesamtergebnisrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert.

b) Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen sind Beteiligungen, bei denen die LEG Immobilien SE einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik ausüben kann. Assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Darüber hinaus werden einzelne assoziierte Unternehmen wegen der untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zum beizulegenden Zeitwert oder, sofern sich dieser für nicht börsennotierte Eigenkapitalinstrumente nicht hinreichend verlässlich ermitteln lässt, zu Anschaffungskosten als Approximation zum beizulegenden Zeitwert bewertet und innerhalb der langfristigen finanziellen Vermögenswerte ausgewiesen.

Gemeinschaftsunternehmen

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist ein Unternehmen, das auf Basis einer gemeinsamen Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert.

Eine Übersicht zum Anteilsbesitz der LEG Immobilien SE findet sich im Kapitel J.

2. Veränderungen im Konzern

a) Tochterunternehmen

Der Konsolidierungskreis der LEG Immobilien SE hat sich wie folgt entwickelt:

ANZAHL VOLLKONSOLIDierter TOCHTERUNTERNEHMEN		
	2025	2024
Stand 01.01.	89	90
Zugänge	97	2
Abgänge	-26	-3
Stand 31.12.	160	89

Im Zuge des Erwerbs der Anteile an der Brack Capital Properties B.V., Amsterdam / Niederlande, (BCP, vormals Brack Capital Properties N.V.) wurden die in Kapitel J aufgeführten Gesellschaften (BCP-Gesellschaften) sowie die unten genannten verschmolzenen Gesellschaften zum 3. Januar 2025 erstkonsolidiert. Hinsichtlich des Anteilserwerbs an der BCP verweisen wir auf das Kapitel Unternehmenserwerbe.

Zum 24. September 2025 wurden auf die Brack Capital Properties B.V. die folgenden Gesellschaften verschmolzen:

- Brack Capital Germany (Netherlands) XLV B.V.
- Brack Capital Beta B.V.
- Brack Capital Germany (Netherlands) LV B.V.
- Brack Capital Germany (Netherlands) XXIII B.V.
- Brack Capital (Wuppertal) B.V.
- Brack Capital Germany (Netherlands) XII B.V.
- Brack Capital Germany (Netherlands) XVIII B.V.
- Brack Capital Germany (Netherlands) XXV B.V.
- Brack Capital (Eta) B.V.
- Brack Capital Germany (Netherlands) XLVI B.V.

- Brack Capital (Labda) B.V.
- Brack Capital (Leipzig) B.V.
- Brack Capital Germany (Netherlands) XXII B.V.
- Brack Capital Germany (Netherlands) LII B.V.
- Brack Capital Germany (Netherlands) XVII B.V.
- Brack Capital Germany (Netherlands) L B.V.
- Brack Capital Germany (Netherlands) LIV B.V.
- Brack Capital Germany (Netherlands) XLIII B.V.
- Brack Capital Germany (Netherlands) Hedging B.V.

Zum 30. Dezember 2025 wurden auf die Brack Capital Properties B.V. die folgenden Gesellschaften verschmolzen bzw. sind angewachsen:

- Brack German Properties B.V.
- Brack Capital (Düsseldorf-Rossstrasse) B.V.
- Brack Capital (Epsilon) B.V.
- Brack Capital (Düsseldorf-Schanzenstrasse) B.V.
- Brack Capital (Hamburg) B.V.
- Brack Capital (Witten) GmbH & Co Immobilien KG
- RT Facility Management GmbH & Co. KG

b) Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

Die Entwicklung der Unternehmen, die nach der Equity-Methode einbezogen sind, ergibt sich aus folgender Tabelle:

ANZAHL AT EQUITY BILANZIERTE UNTERNEHMEN	2025	2024
Stand 01.01.	5	4
Zu-/Abgänge	0	1
Stand 31.12.	5	5

3. Unternehmenserwerbe

Seit 2021/2022 hält die LEG 35,52 % der Anteile an der Brack Capital Properties N.V. Am 4. November 2024 erfolgte der Abschluss eines Kaufvertrags über weitere 52,68 % der Anteile an der BCP. Mit Vollzug des Aktienkaufvertrags am 3. Januar 2025 stockte die LEG ihre Beteiligung an der BCP auf 88,2 % auf.

Der Erwerb der BCP und damit mittelbar der Beteiligungen an den BCP-Gesellschaften wurde mit Übergang der Anteile zum 3. Januar 2025 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind.

Die LEG hat am 25. März 2025 ein öffentliches Übernahmeangebot (Tender Offer) für alle ausstehenden Aktien an der BCP abgegeben. Mit Ablauf des Tender Offers und dem anschließenden Squeeze-out- und Delisting-Prozess hält die LEG seit dem 23. April 2025 100 % der Anteile an der BCP.

Im Rahmen der Transaktion wurden 34 Mitarbeiter übernommen.

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

FINALE GEGENLEISTUNG Mio. Euro	03.01.2025 final	03.01.2025 vorläufig	Veränderung
Netto-Barkaufpreiskomponente	184,0	184,0	-
Bilanzierte Aktienbeteiligungen	124,1	124,1	-
Gesamtgegenleistung	308,1	308,1	-

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

FINALE KAUFPREISALLOKATION Mio. Euro	03.01.2025 final	03.01.2025 vorläufig	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	997,7	997,7	-
Sachanlagen - Finanzlease	3,3	1,3	2,0
Immaterielle Vermögenswerte	0,0	0,0	-
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	24,9	24,9	-
Finanzielle Vermögenswerte	3,9	3,9	-
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	37,5	52,3	-14,8
Liquide Mittel	75,4	75,4	-
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	8,8	8,8	-
Summe Vermögenswerte	1.151,5	1.164,3	-12,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	568,9	564,8	4,1
Passive latente Steuern	59,7	59,7	-
Sonstige Rückstellungen	3,5	2,9	0,6
Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	24,1	24,1	-
Sonstige Verbindlichkeiten - Finanzlease	12,9	6,3	6,6
Summe Verbindlichkeiten	669,1	657,8	11,3
Nettovermögen zu Zeitwerten	482,4	506,5	-24,1
Nicht beherrschende Anteile	75,8	69,2	6,6
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	406,6	437,3	-30,7
Gesamtgegenleistung	308,1	308,1	-
Gewinne aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	-98,5	-129,2	30,7

Die Gewinne aus dem Unternehmenserwerb wurden erfolgswirksam in der Position andere Erträge erfasst. Die Transaktion führte zu einem Gewinn, da der Preis für die im Geschäftsjahr 2025 erworbenen Aktienbeteiligungen unter dem Aktienkurs der BCP lag.

Der beizulegende Zeitwert der erworbenen Mietforderungen beläuft sich auf 2,5 Mio. Euro. Der Bruttobetrag der fälligen Mietforderungen liegt bei 7,4 Mio. Euro, mit einer zum Erwerbszeitpunkt erfassten Wertminderung in Höhe von 4,9 Mio. Euro.

Die Transaktionskosten des Unternehmenszusammenschlusses belaufen sich zum 31. Dezember 2025 auf 12,7 Mio. Euro und beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten sowie Grunderwerbsteuer. Diese wurden aufwandswirksam erfasst.

In der Gesamtergebnisrechnung trugen die Nettokaltmieten in Höhe von 49,2 Mio. Euro der erworbenen BCP-Gesellschaften zu den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung bei.

4. Angaben zu IFRS 12

a) Angaben zu vollkonsolidierten Tochtergesellschaften

Eine Übersicht der Tochterunternehmen, an denen die LEG Immobilien SE zum 31. Dezember 2025 (IFRS 12.10 ff.) beteiligt ist, findet sich im Kapitel J.

Die direkten und indirekten Kapitalanteile der LEG Immobilien SE an den Tochterunternehmen entsprechen auch dem Anteil der Stimmrechte. Die nicht konsolidierten Gesellschaften sind im Hinblick auf die wesentlichen Kennzahlen Jahresüberschuss, Bilanzsumme und Umsatz als unbedeutsam einzustufen und werden daher nicht in den Konsolidierungskreis einbezogen.

b) Angaben zu Tochterunternehmen, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen

Nachfolgend werden die Finanzinformationen zu den als wesentlich eingestuft, nicht beherrschenden Anteilen an Tochterunternehmen zusammengefasst (IFRS 12.B10). Bei den angegebenen Beträgen wurden konzerninterne Transaktionen nicht eliminiert.

Zum 31. Dezember 2025 ist die TSP-TechnikServicePlus GmbH die einzige Tochtergesellschaft mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen.

Von dem Konzernergebnis entfallen in 2025 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro) auf die wesentlichen Minderheiten der TSP-TechnikServicePlus GmbH. Der Buchwert im Konzern, der für die Minderheiten an der TSP-TechnikServicePlus GmbH zum 31. Dezember 2025 erfasst wurde, beträgt wegen einer bestehenden Garantiedividendenverpflichtung 0 Mio. Euro.

BILANZ		TSP-TechnikServicePlus GmbH	
Mio. Euro		2025	2024
Langfristig:			
Vermögenswerte		5,3	4,6
Schulden		-4,0	-3,7
Langfristiges Nettovermögen		1,3	0,9
Kurzfristig:			
Vermögenswerte		18,9	25,8
Schulden		-17,2	-23,8
Kurzfristiges Nettovermögen		1,7	2,0

ERGEBNISRECHNUNG		TSP-TechnikServicePlus GmbH	
Mio. Euro		2025	2024
Umsatzerlöse/sonstige betriebliche Erträge		95,9	91,7
Ergebnis vor Steuern		5,4	6,1
Ertragsteuern		0,1	0,1
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen		5,3	6,0
Jahresüberschuss		5,3	6,0
Gesamtergebnis		5,3	6,0
Davon entfallen auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss		1,8	1,8
An Inhaber nicht beherrschender Anteile gezahlte Dividenden		1,8	1,8

KAPITALFLUSSRECHNUNG		TSP-TechnikServicePlus GmbH	
Mio. Euro		2025	2024
Mittelzufluss/-abfluss aus:			
Betrieblicher Geschäftstätigkeit		-3,4	1,3
Investitionstätigkeit		-0,3	-0,2
Finanzierungstätigkeit		-1,9	-1,8
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		-5,6	-0,7

c) Angaben zu at equity bilanzierten Unternehmen

Die Kommunale Haus und Wohnen GmbH und die Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH werden als assoziierte Unternehmen klassifiziert.

Die Renowate GmbH, die dekarbo GmbH sowie die termios GmbH (vormals: Efficient Residential Heating GmbH) werden als Gemeinschaftsunternehmen eingestuft.

Die Beteiligungen an at equity bilanzierten Unternehmen haben folgende Auswirkungen auf die Bilanz bzw. die Ergebnisrechnung des Konzerns:

AUSWIRKUNG AT EQUITY BILANZIERTE UNTERNEHMEN		
Mio. Euro	2025	2024
Bilanzansatz	18,2	23,5
Gesamtergebnis (Gewinn/Verlust)	-5,5	0,1

Die anteiligen Ergebnisse der drei Gemeinschaftsunternehmen werden in diesem Jahr einmalig für zwei Geschäftsjahre erfasst. Der Verlust aus den at equity einbezogenen Gesellschaften von 5,5 Mio. Euro ergibt sich somit aus anteilig vereinnahmten Ergebnissen des Jahres 2024 mit -1,3 Mio. Euro und des Jahres 2025 mit -4,2 Mio. Euro.

Nachfolgend sind Angaben zu den at equity bilanzierten Unternehmen aufgelistet.

AT EQUITY BILANZIERTE UNTERNEHMEN					
	Kapitalanteil in %	Eigenkapital Mio. Euro	Ergebnis Mio. Euro	Anteiliges Ergebnis 2025 Mio. Euro	Anteiliges Ergebnis 2024 Mio. Euro
Green Ventures					
Renowate GmbH, Lindau	50,00	0,0	-2,7	-1,3	-1,4
dekarbo GmbH, Düsseldorf	50,00	-0,1	-0,2	-0,1	-0,1
termios GmbH, Düsseldorf	78,46	-2,6	-3,6	-2,8	-
				-4,2	-1,5
Sonstige Wohnungsunternehmen					
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	25,2	0,5	-	0,2
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	4,3	0,0	-	-
				0,0	0,2
SUMME at equity bilanzierte Unternehmen				-4,2	-1,3

Die termios GmbH wurde zum 31. Dezember 2024 als Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Die LEG hielt zum Geschäftsjahresende 78,46 % der Anteile an der termios GmbH. Aufgrund vertraglicher Vereinbarungen erlangt die LEG trotz einer Beteiligungsquote größer als 50 % keine Beherrschung über die termios GmbH.

Tätigkeit der Kommunale Haus und Wohnen GmbH sowie der Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH ist die Immobilienbewirtschaftung und -verwaltung. Tätigkeit der Renowate GmbH ist die serielle Sanierung, der dekarbo GmbH die Entwicklung und der Vertrieb von Lösungen für die Beheizung, Kühlung und Klimatisierung von Wohngebäuden und der termios GmbH die Entwicklung und der Betrieb von Softwarelösungen sowie die Entwicklung und der Verkauf von Hardware-Produkten für Heizungen von Wohngebäuden.

Die Beziehungen zu den at equity bilanzierten Unternehmen sind operativer Natur. Alle oben aufgeführten Unternehmen werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert. Notierte Marktpreise liegen nicht vor.

Die zusammenfassenden Finanzinformationen der at equity bilanzierten Unternehmen des Konzerns sind nachfolgend angegeben. Die angegebenen Finanzinformationen entsprechen den Beträgen der aufgestellten Abschlüsse der assoziierten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen.

BILANZ	Kommunale Haus und Wohnen GmbH	Beckumer Wohnungs- gesellschaft mbH	Renowate GmbH	dekarbo GmbH	termios GmbH	Summe
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025
Langfristige Vermögenswerte	86,9	13,4	0,2	0,1	1,6	102,2
Kurzfristige Vermögenswerte	3,2	0,7	14,9	0,2	3,5	22,5
Flüssige Mittel	2,7	0,7	6,2	2,3	0,5	12,4
Langfristiges Fremdkapital	56,6	9,0	–	–	–	65,6
Kurzfristiges Fremdkapital	11,0	1,5	21,3	2,7	8,2	44,7
Nettovermögen	25,2	4,3	0,0	-0,1	-2,6	26,8

BILANZ	Kommunale Haus und Wohnen GmbH	Beckumer Wohnungs- gesellschaft mbH	Renowate GmbH	dekarbo GmbH	termios GmbH	Summe
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte	76,8	12,4	0,4	0,1	0,1	89,8
Kurzfristige Vermögenswerte	2,9	0,7	8,2	0,7	1,0	13,5
Flüssige Mittel	3,7	0,9	14,5	0,4	0,6	20,1
Langfristiges Fremdkapital	42,5	8,2	–	–	–	50,7
Kurzfristiges Fremdkapital	16,1	1,6	20,4	1,1	0,8	40,0
Nettovermögen	24,8	4,2	2,7	0,1	0,9	32,7

ERGEBNISRECHNUNG	Kommunale Haus und Wohnen GmbH	Beckumer Wohnungs- gesellschaft mbH	Renowate GmbH	dekarbo GmbH	termios GmbH	Summe
Mio. Euro	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Umsatzerlöse	8,9	1,7	20,0	5,3	1,7	37,6
Abschreibungen	2,2	0,3	0,4	0,1	0,1	3,1
Zinserträge	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
Zinsaufwendungen	0,7	0,1	0,0	0,0	0,1	0,9
Ertragsteuern	-0,1	–	0,0	–	–	-0,1
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0,5	0,0	-2,7	-0,2	-3,6	-6,0
Nachsteuerergebnis aufgegebener Unternehmensbereiche	–	–	–	–	–	–
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	–	–
Gesamtergebnis	0,5	0,0	-2,7	-0,2	-3,6	-6,0

ERGEBNISRECHNUNG	Kommunale Haus und Wohnen GmbH	Beckumer Wohnungs- gesellschaft mbH	Renowate GmbH	dekarbo GmbH	termios GmbH	Summe
Mio. Euro	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Umsatzerlöse	8,0	1,5	15,7	3,2	0,0	28,4
Abschreibungen	1,9	0,3	0,3	0,1	0,0	2,6
Zinserträge	0,0	–	0,1	–	0,0	0,1
Zinsaufwendungen	0,5	0,1	–	0,0	0,4	1,0
Ertragsteuern	–	–	0,0	–	–	–
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0,7	0,0	-2,7	-0,1	-5,0	-7,1
Nachsteuerergebnis aufgegebener Unternehmensbereiche	–	–	–	–	–	–
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	–	–
Gesamtergebnis	0,7	0,0	-2,7	-0,1	-5,0	-7,1

Überleitungsrechnung von den zusammengefassten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligungen:

ÜBERLEITUNG	Kommunale Haus und Wohnen GmbH	Beckumer Wohnungs- gesellschaft mbH	Renowate GmbH	dekarbo GmbH	termios GmbH	Summe
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 01.01.	24,8	4,2	2,7	0,1	0,9	32,7
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,5	0,0	-2,7	-0,2	-3,6	-6,0
Einstellung in Rücklagen	–	0,1	–	–	0,1	0,2
Dividenden	-0,1	–	–	–	–	-0,1
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 31.12.	25,2	4,3	0,0	-0,1	-2,6	26,8
Beteiligungsquote des Konzerns	40,62%	33,37%	50,00%	50,00%	78,46%	–
Anteil am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	10,3	1,4	0,0	0,0	6,5	18,2
Sonstige Anpassungen	–	–	–	–	–	–
Buchwert der Beteiligung	10,3	1,4	0,0	0,0	6,5	18,2

ÜBERLEITUNG	Kommunale Haus und Wohnen GmbH	Beckumer Wohnungs- gesellschaft mbH	Renowate GmbH	dekarbo GmbH	termios GmbH	Summe
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 01.01.	24,1	4,2	3,9	0,2	-3,4	29,0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,7	0,0	-2,7	-0,1	-5,0	-7,1
Einstellung in Rücklagen	–	–	1,5	–	9,3	10,8
Dividenden	–	–	–	–	–	–
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 31.12.	24,8	4,2	2,7	0,1	0,9	32,7
Beteiligungsquote des Konzerns	40,62%	33,37%	50,00%	50,00%	78,46%	–
Anteil am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	10,1	1,4	2,7	0,1	9,2	23,5
Sonstige Anpassungen	–	–	–	–	–	–
Buchwert der Beteiligung	10,1	1,4	2,7	0,1	9,2	23,5

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 liegt für die Kommunale Haus und Wohnen GmbH und die Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH noch nicht vor, darum werden für 2025 die Zahlen zum 31. Dezember 2024 und für 2024 die Zahlen zum 31. Dezember 2023 genannt.

D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden die Immobilien der LEG ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten, unbebaute Grundstücke, Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter, Stellplätze und Garagen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zur Veräußerung vorgesehen sind und deren Veräußerung innerhalb der nächsten 12 Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird, werden gemäß IFRS 5 unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten im kurzfristigen Vermögen bilanziert.

Bei gemischt genutzten Immobilien erfolgt eine Trennung in eigen- und fremdgenutzte Teile, sofern eine rechtliche Möglichkeit zur Teilung des entsprechenden Objektes besteht und weder die eigengenutzte noch die fremdvermietete Komponente unwesentlich ist. Der fremdvermietete Teil wird den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet, während der eigengenutzte Teil unter den Sachanlagen bilanziert wird. Für die Zuordnung der Komponenten wird das Verhältnis der jeweiligen Flächen verwendet.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder mit der Absicht des Verkaufes belegt wird.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden grundsätzlich bei Zugang mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bilanziert. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erfolgt die Bilanzierung nach der Neubewertungsmethode. Nachfolgend werden die Immobilien entsprechend dem in IAS 40 i.V.m. IFRS 13 vorgesehenen Wahlrecht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. IFRS 13.9 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, den man im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten würde oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit zahlen würde. Der beizulegende Zeitwert unterstellt grundsätzlich den Verkauf eines Vermögenswerts („Exit Price“). Er entspricht dem (theoretisch) an den Veräußerer zu zahlenden Preis bei einem (hypothetischen) Verkauf einer Immobilie zum Bewertungsstichtag, unabhängig von einer unternehmensspezifischen Veräußerungsabsicht und -fähigkeit. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts wird von der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie („Konzept des Highest and Best Use“ IFRS 13.27ff.) ausgegangen. Dies impliziert eine Nutzen- bzw. Wertmaximierung des Vermögenswerts, sofern diese technisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist. Wir verweisen hierzu auf Kapitel D.18. Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien werden erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst.

Vorauszahlungen auf Immobilienankäufe werden grundsätzlich unter den Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen.

Spätere Kosten für den Ausbau, für die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung der Immobilie (IAS 40.17) werden aktiviert, soweit sich nach dem Komponentenansatz (IAS 40.19) der Ersatz von Teilen einer Einheit ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Des Weiteren ergibt sich eine Aktivierung, wenn sich aus den Aktivitäten ein erhöhter zukünftiger Nutzen ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Energetische Modernisierungsmaßnahmen werden durchgeführt, wenn sich die Maßnahme wirtschaftlich rechnet oder diese dem Substanzerhalt der Immobilie dient. Die aktivierten Kosten werden nicht planmäßig abgeschrieben, da in Verbindung mit dem Wahlrecht des IAS 40 zur Bilanzierung des beizulegenden Zeitwertes generell keine planmäßige Abschreibung vorgenommen wird.

Im Rahmen von Optimierungen des Portfolios werden Einheiten an Mieter, Eigennutzer sowie an Kapitalanleger verkauft.

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt intern durch die LEG. Parallel zu den intern ermittelten beizulegenden Zeitwerten der LEG wird das Immobilienportfolio durch einen unabhängigen externen Gutachter zum 30. Juni und zum 31. Dezember eines Jahres bewertet. Die externe Bewertung dient der LEG zur Plausibilisierung der eigenen Wertermittlung sowie zur grundsätzlichen Bestätigung des Gesamtportfoliowerts durch eine Zweitmeinung.

Die Objekte werden durch die LEG auf der Ebene einzelner Hauseingänge unter individueller Berücksichtigung von Lage, baulichem und energetischem Zustand, Ausstattung, der aktuellen Vertragsmiete und ihrer Entwicklungspotenziale betrachtet. Die so ermittelten beizulegenden Zeitwerte entsprechen den gemäß IFRS definierten Marktwerten, zu welchen Immobilien zwischen Marktteilnehmern unter aktuellen Marktbedingungen am Bemessungsstichtag im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles getauscht werden könnten (IAS 40.5 i.V.m. IFRS 13.15).

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode). Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird der Marktwert durch ein Liquidationswertverfahren ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

Bei der DCF-Bewertung wird ein Detailplanungszeitraum von zehn Jahren berücksichtigt. Nach dem Ende des zehnten Jahres wird ein Verkaufswert angesetzt, der sich durch Kapitalisierung des prognostizierten, langfristig erzielbaren Jahresreinertrages unter Berücksichtigung der endlichen Restnutzungsdauer der Immobilie im Kapitalisierungszinssatz errechnet. Aufgrund der Annahme einer endlichen Restnutzungsdauer wird dem Immobilienwert der bis zum Ende der Restnutzungsdauer inflationsierte und anschließend auf den Bewertungsstichtag diskontierte Bodenwert abzüglich Abrisskosten zugeschlagen. Zu Beginn des Detailplanungszeitraums wird von den vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen der jeweiligen Immobilie und weiteren objektspezifischen Wertparametern ausgegangen.

Die der Bewertung zugrunde gelegte durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen des bewerteten Vermögensbestandes in Gebäuden mit der überwiegenden Nutzungsart Wohnen beträgt zum Stichtag 7,06 Euro je qm pro Monat (Vorjahr: 6,80 Euro je qm pro Monat). Diese Objekte können auch vereinzelt gewerbliche Einheiten enthalten. Die weitere Entwicklung der Jahresmiete wird auf der Basis individueller Annahmen über den Planungszeitraum prognostiziert. Dabei wird zwischen Mieteinnahmen aus Bestandsmietverträgen und Neuvermietungen aufgrund prognostizierter Fluktuation unterschieden. Die Marktmiete erhöht sich im Detailplanungszeitraum jährlich um einen individuell ermittelten Steigerungssatz. Für Neuvermietungen wird ein Mietzins in Höhe der angenommenen Marktmiete zugrunde gelegt. Die angesetzten Marktmietsteigerungen basieren auf markt- und objektspezifischen Einschätzungen. Die Mieten der Bestandsverträge werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der Objekt- und Markteinschätzung entwickelt und im Zeitablauf der allgemeinen Marktentwicklung angenähert. Die für die Bewertung zugrunde gelegte Leerstandsquote nach Wohn- bzw. Nutzfläche wird über einen Zeitraum von vier Jahren an einen stabilisierten, marktüblichen Leerstand, der ebenfalls Lage und ggf. spezifische Eigenschaften des Objekts berücksichtigt, herangeführt.

Öffentlich geförderte Immobilien werden je nach Vorliegen und Dauer einer möglichen Mietpreisbindung unterschiedlich behandelt. Wenn die Mietpreisbindung innerhalb des zehnjährigen Detailplanungszeitraums endet, wird für das Folgejahr eine Mietanpassung in Richtung Marktmiete unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben angenommen. Für die restlichen geförderten Objekte wird ein Abschlag auf den Kapitalisierungszinssatz in Abhängigkeit der verbleibenden Mietpreisbindungsdauer vorgenommen.

Für Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten der überwiegend zum Wohnen genutzten Immobilien werden Ansätze gewählt, die sich an der II. Berechnungsverordnung (II. BV) orientieren. Die angenommenen reaktiven und periodischen Instandhaltungskosten werden auf Basis der technischen Einschätzung des Objekts und des Baujahrs abgeleitet, während für die Verwaltungskosten Pauschalen je Wohneinheit bzw. je Stellplatz angesetzt werden. Darüber hinaus finden die Kosten für CO₂-Emissionsrechte unter Annahme eines Preispfades und der Verteilungsquote zwischen Mieter und Vermieter sowie die LEG-CO₂-Bilanz Eingang in die Kostenannahmen.

Bei Wohngebäuden mit Gewerbeanteil oder sonstiger Nutzung werden die Verwaltungskosten für den nicht wohnwirtschaftlich genutzten Anteil mit 1 % (Vorjahr: 1 %) des Gewerbeertrags berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten der II. BV werden seit dem Jahr 2005 nur alle drei Jahre im Verhältnis zur Veränderung des Verbraucherpreisindex angepasst. Im Bewertungsmodell wird daher zwischen den Anpassungszeitpunkten zur Verstetigung eine marktkonforme, über drei Jahre verteilte jährliche Steigerung der Bewirtschaftungskosten, welche sich an der voraussichtlichen Entwicklung der II. BV orientiert, berücksichtigt.

Die Entwicklung der Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten unterliegt darüber hinaus im Betrachtungszeitraum einer Dynamik. Die erwartete Kostensteigerung ist aufgrund der aktuellen Marktsituation für jede Jahresscheibe und aufgeteilt nach Kostenarten differenziert abgeleitet worden. Für allgemeine Kostensteigerungen wird die Veränderung des Verbraucherpreisindex angesetzt.

Grundlage bildet dabei weiterhin das Inflationsziel (2 %) der Europäischen Zentralbank (EZB). Die kurzfristigen Inflationserwartungen spiegeln das derzeitige Niveau wider.

Die Baupreisentwicklungen werden aufgrund der besonderen Dynamik getrennt davon aufgrund der erwarteten Kostensteigerung gemäß Statistischem Bundesamt abgeleitet. Weiterhin wird der Anstieg der Verwaltungskosten auf Basis der Kernrate der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes prognostiziert.

Rund 1,20 % (Vorjahr: 1,21 %) der Gebäudeeinheiten im Bestand sind als gewerbliche Objekte klassifiziert worden. Diese Objekte können vereinzelt Wohnungen enthalten, sind aber durch den überwiegend gewerblichen Charakter geprägt. Für diese Objekte werden aufgrund der zum Wohnungsbestand abweichenden Mietvertragsgestaltungen und abweichender Marktgegebenheiten auch abweichende Annahmen zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern getroffen. Die durchschnittliche Miete der überwiegend gewerblich genutzten Objekte beträgt 9,44 Euro je qm (Vorjahr: 9,23 Euro je qm).

Der Diskontierung der Zahlungsströme werden marktübliche und laufzeitkongruente Diskontierungs- sowie marktübliche Kapitalisierungssätze zugrunde gelegt, die das tatsächliche Bewirtschaftungskostenverhältnis objektspezifisch berücksichtigen und das individuelle Chancen-/Risikoprofil der Immobilien widerspiegeln. Hierbei findet in den Kapitalisierungssätzen die Restnutzungsdauer der Immobilien Berücksichtigung.

Dabei sind in die Bestimmung eines angemessenen Zinssatzes neben der Berücksichtigung des allgemeinen Zinsumfelds auch Lagekriterien, insbesondere der Objekttyp, der Objektzustand (inkl. energetischer relevanter Merkmale wie z. B. das Vorhandensein einer Wärmedämmung), das Alter, das potenzielle Mietwachstum, die Standortprognose und mögliche öffentliche Förderungen, eingeflossen.

Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Marktdaten bzw. nicht direkt am Markt beobachtbaren Daten und Bewertungsparametern, der Komplexität der Immobilienbewertung sowie des Spezifizierungsgrads von Immobilien ist die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Wir verweisen hierzu auf Kapitel D.18.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt die Einteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die nutzungsartabhängigen Klassen:

- Wohnimmobilien,
- Gewerbeimmobilien,
- Garagen, Tiefgaragen oder Stellplätze / Sonstige Objekte,
- Erbbaurechte und
- unbebaute Flächen

gemäß der bilanzrelevanten Anlageklasse. Unter Sonstige Objekte werden im Wesentlichen Einheiten mit Außenwerbeträgern und Mobilfunkantennen verstanden.

Weiterhin erfolgt eine Einteilung mithilfe eines Scoringsystems in drei Marktcluster: Wachstumsmärkte („Orange“), Stabile Märkte („Green“) und Märkte mit höheren Renditen („Purple“).

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Bewertungstechnik sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu den angegebenen Bewertungsstichtagen verwendet wurden.

INFORMATION ÜBER DIE DER BEWERTUNG ZUGRUNDE LIEGENDEN WESENTLICHEN, NICHT BEOBACHTBAREN INPUTFAKTOREN (LEVEL 3)

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mio. €	Bewertungstechnik ²	Marktmiete Wohnen/ Gewerbe €/qm	Instandhaltungskosten Wohnen/ Gewerbe €/qm Parken €/Einheit	Verwaltungskosten Wohnen/ Gewerbe/ Parken €/Einheit
31.12.2025			Ø	Ø	Ø
Wohnimmobilien					
Wachstumsmärkte	7.872	DCF	9,95	13,84	380
Stabile Märkte	7.071	DCF	8,45	13,70	373
Märkte mit höheren Renditen	3.562	DCF	7,36	14,00	377
Gewerbeimmobilien	319	DCF	7,98	7,35	319
Parken, Erbbaurechte, sonstige Einheiten	767	DCF/Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	-	85,42 ³	49 ³
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	19.591	DCF	8,44	21,53	340

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2025 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 67,3 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2025 zum Bewertungsstichtag 31.12.2025.

³ Nur Parken.

INFORMATION ÜBER DIE DER BEWERTUNG ZUGRUNDE LIEGENDEN WESENTLICHEN, NICHT BEOBACHTBAREN INPUTFAKTOREN (LEVEL 3)

	Bewertungsparameter			
	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen/Gewerbe %	Diskontierungszinssatz %	Kapitalisierungszinssatz %	Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnen/Gewerbe %
31.12.2025	Ø	Ø	Ø	Ø
Wohnimmobilien				
Wachstumsmärkte	1,7	4,9	5,0	1,7
Stabile Märkte	2,4	5,3	5,5	1,5
Märkte mit höheren Renditen	4,2	5,1	5,7	1,3
Gewerbeimmobilien	2,3	6,9	7,5	1,6
Parken, Erbbaurechte, sonstige Einheiten	-	5,1 ²	6,8 ²	-
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	2,9	5,1	5,6	1,5

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2025 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 67,3 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Nur Parken.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2024 verwendet wurde:

INFORMATION ÜBER DIE DER BEWERTUNG ZUGRUNDE LIEGENDEN WESENTLICHEN, NICHT BEOBACHTBAREN INPUTFAKTOREN (LEVEL 3)

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mio. €	Bewertungstechnik ²	Marktmiete Wohnen/ Gewerbe €/qm	Instandhaltungskosten Wohnen/ Gewerbe €/qm Parken €/Einheit	Verwaltungskosten Wohnen/ Gewerbe/ Parken €/Einheit
31.12.2024			Ø	Ø	Ø
Wohnimmobilien					
Wachstumsmärkte	7.161	DCF	9,55	13,00	347
Stabile Märkte	6.465	DCF	8,25	13,00	345
Märkte mit höheren Renditen	3.319	DCF	7,05	13,30	350
Gewerbeimmobilien	304	DCF	7,97	6,90	316
Parken, Erbbaurechte, sonstige Einheiten	604	DCF/Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	-	83,20 ³	45 ³
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	17.853	DCF	8,15	20,00	317

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2024 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 141,0 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2024 zum Bewertungsstichtag 31.12.2024.

³ Nur Parken.

INFORMATION ÜBER DIE DER BEWERTUNG ZUGRUNDE LIEGENDEN WESENTLICHEN, NICHT BEOBACHTBAREN INPUTFAKTOREN (LEVEL 3)

	Bewertungsparameter			
	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen/Gewerbe %	Diskontierungszinssatz %	Kapitalisierungszinssatz %	Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnen/Gewerbe %
31.12.2024	Ø	Ø	Ø	Ø
Wohnimmobilien				
Wachstumsmärkte	1,7	4,9	5,1	1,6
Stabile Märkte	2,6	5,3	5,7	1,5
Märkte mit höheren Renditen	4,4	5,0	5,9	1,4
Gewerbeimmobilien	2,3	6,9	7,5	1,6
Parken, Erbbaurechte, sonstige Einheiten	-	5,1 ²	8,0 ²	-
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	3,0	5,1	5,9	1,5

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2024 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 141,0 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Nur Parken.

2. Sachanlagen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und planmäßig linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

NUTZUNGSDAUERN SACHANLAGEN		
in Jahren	2025	2024
Selbstgenutzte Wohnimmobilien	80	80
Selbstgenutzte Gewerbeimmobilien	60	60
Technische Anlagen und Maschinen / Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 23	3 bis 23

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Betrag von 250,00 Euro netto werden sofort im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Wirtschaftsgüter zwischen 250,01 Euro und 800,00 Euro netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Abweichungen zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer werden als unwesentlich erachtet.

3. Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten aktiviert. Es handelt sich bei den erworbenen immateriellen Vermögenswerten um Softwarelizenzen, welche eine bestimmte Nutzungsdauer aufweisen. Die Softwarelizenzen werden ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung linear über eine erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben.

4. Wertminderung von Vermögenswerten

Eine Überprüfung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen gemäß IAS 36 auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen erfolgt, wenn ein Anhaltspunkt dafür vorliegt, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Werthaltigkeitsprüfungen im Rahmen des Asset-Impairment-Tests sind grundsätzlich auf Ebene einzelner Vermögenswerte durchzuführen. Sofern für einzelne Vermögenswerte keine weitgehend unabhängigen zukünftigen Cashflows festgestellt werden können, sind CGUs als Aggregation von Vermögenswerten, deren zukünftige Cashflows voneinander abhängen, zu bilden.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind aufgrund ihrer Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert nicht Gegenstand des Werthaltigkeitstests nach IAS 36.

Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes.

5. Finanzielle Vermögenswerte

Eine Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt innerhalb der LEG grundsätzlich zum Handelstag.

Die LEG hält Beteiligungen, die gemäß IFRS 9 für Bewertungszwecke in die Kategorie „Fair value through profit and loss“ klassifiziert worden sind. Zum Zeitpunkt des Zugangs erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Die Ergebnisse aus der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert werden erfolgswirksam erfasst. Hinsichtlich der Zeitwertermittlung wird auf Kapitel D.18 verwiesen.

Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen, die aufgrund der untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nicht konsolidiert und nicht at equity bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Zeitwert bzw., falls nicht zuverlässig ermittelbar, mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die Anteile an nicht vollkonsolidierten Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen sind nicht börsennotiert. Der Zeitwert dieser Anteile kann aufgrund des nicht vorhandenen aktiven Marktes nicht verlässlich bestimmt werden. Derzeit besteht nicht die Absicht, derartige Beteiligungen zeitnah zu veräußern.

6. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer

Gemäß IFRS 16 werden ab dem Zeitpunkt, zu dem der Leasinggegenstand der LEG zur Nutzung zur Verfügung steht, grundsätzlich ein Nutzungsrecht sowie eine Leasingverbindlichkeit zum Barwert bilanziert. Die Leasingrate unterteilt sich in einen Tilgungs- und Finanzierungsanteil. Die Erfassung der Finanzierungsaufwendungen erfolgt erfolgswirksam über die Laufzeit der Leasingverhältnisse.

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

Die Leasingverbindlichkeiten der LEG können den Barwert der festen Mietzahlungen abzüglich zu erhaltender Leasinganreize sowie variabler Leasingzahlungen, die an einen Index gekoppelt sind, beinhalten. Die Diskontierung der Leasingzahlungen erfolgt mit dem implizierten Zinssatz, der dem Leasingverhältnis zugrunde liegt, sofern dieser bestimmbar ist. Ansonsten wird der laufzeitadäquate Grenzfremdkapitalzinssatz für die Abzinsung verwendet. Für die Ermittlung wurde ein risikoloser Zinssatz mit Laufzeiten zwischen einem und 30 Jahren verwendet und ein laufzeitspezifischer Risikoaufschlag berücksichtigt. Diese Ermittlung des laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatzes findet auch für die Folgebewertung Anwendung.

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

Für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von unter zwölf Monaten wird von den Anwendungserleichterungen kein Gebrauch gemacht. Für Leasinggegenstände von geringem Wert, wie Mobiltelefone, werden die Erleichterungsvorschriften in Anspruch genommen. Die Zahlungen werden linear als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Außerdem wird von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, auf eine Trennung der Leasingkomponente und Nicht-Leasingkomponente zu verzichten. Dies trifft im Wesentlichen bei den Leasingverhältnissen für Pkws zu.

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

7. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber

Mietverträge für die Wohnimmobilien räumen Mietern grundsätzlich aufgrund der gesetzlichen Regelungen eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit ein. Diese Verträge sind gemäß IFRS 16 als Operating-Leasing zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie bei der LEG verbleiben. Gleiches gilt für die derzeitigen Verträge für Gewerbeimmobilien.

Die Erträge aus operativen Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung erfasst.

8. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen und sonstige Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstbilanzierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Die LEG wendet für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die im Wesentlichen fällige und noch nicht fällige Mietforderungen umfassen, sowie für noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, die in den übrigen finanziellen Vermögenswerten enthalten sind, das Modell der erwarteten Kreditverluste an. Dabei wird der vereinfachte Ansatz nach IFRS 9 gewählt und die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste werden berücksichtigt.

9. Forderungen und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten

Zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten werden in der LEG unter den sonstigen Forderungen angesetzt und um den Betrag der erhaltenen Mietervorauszahlungen für Betriebskosten gemindert. Aktivierbare, umlagefähige Kosten und erhaltene Mietervorauszahlungen werden saldiert ausgewiesen. Im Falle eines Passivüberhangs wird eine finanzielle Verbindlichkeit angesetzt.

10. Flüssige Mittel

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige, hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten sowie in Anspruch genommene Kontokorrentkredite. Voraussetzung ist jeweils, dass die Anforderungen nach IAS 7.7 erfüllt sind. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt.

11. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Entsprechend IFRS 5 werden unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten ausschließlich die Vermögenswerte ausgewiesen, bei denen zum jeweiligen Bilanzstichtag eine Entscheidung zur Veräußerung getroffen worden ist, die Veräußerung der Immobilien innerhalb von zwölf Monaten nach der Entscheidung als höchstwahrscheinlich angesehen werden muss sowie aktive Vermarktungsbemühungen initiiert worden sind.

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt entsprechend IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die unter den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten ausgewiesen sind, erfolgt die Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert gem. IAS 40.

12. Pensionsrückstellungen

Pensionsverpflichtungen und ähnliche Verpflichtungen ergeben sich aus Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern. Die Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen werden nach der Methode der laufenden Einmalprämien bewertet. Dabei werden sowohl die am Abschlussstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Gehälter und Renten berücksichtigt. Als biometrische Grundlagen dienen die Richttafeln 2018G von Dr. Klaus Heubeck.

Die betriebliche Altersversorgung erfolgt im Konzern sowohl beitrags- als auch leistungsorientiert. Die Höhe der zugesagten Versorgungsleistungen bei den leistungsorientierten Plänen richtet sich dabei nach der anrechnungsfähigen Dienstzeit und dem ruhegeldfähigen Einkommen.

Den regulatorischen Rahmen in Deutschland bildet das Betriebsrentengesetz, dementsprechend richtet sich die Rentensteigerung nach der Inflationsrate. Die LEG trägt die versicherungsmathematischen Risiken, wie das Langlebkeits-, das Zins- und das Inflationsrisiko. Weitere planspezifische Risiken liegen bei der LEG nicht vor.

Die Neubewertungskomponente in Zusammenhang mit den leistungsorientierten Plänen, welche u.a. die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von versicherungsmathematischen Annahmen umfasst, wird in der Periode, in der sie anfällt, erfolgsneutral im Eigenkapital unter den kumulierten Rücklagen erfasst. Nachzuverrechnende Dienstzeitaufwendungen haben weder im Geschäfts- noch im Vorjahr bestanden.

Der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinseffekt wird in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen. Der Dienstzeitaufwand wird in den einzelnen Funktionsbereichen im operativen Ergebnis gezeigt.

13. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung der LEG aus einem vergangenen Ereignis besteht, die bezüglich Erfüllung und/oder Höhe ungewiss ist. Der Ansatz erfolgt zum Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrages.

Langfristige Rückstellungen werden auf der Grundlage entsprechender laufzeitadäquater risikoloser Zinssätze mit ihrem auf den Bilanzstichtag diskontierten Erfüllungsbetrag bilanziert.

14. Finanzschulden

Finanzschulden werden bei Ersterfassung mit ihrem Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinismethode. Der Effektivzins wird im Zeitpunkt des Entstehens der Finanzschulden bestimmt.

Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwerts der Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Verbindlichkeit werden erfolgswirksam erfasst. Führen Konditionsänderungen zu wesentlich anderen Vertragsbedingungen, wird nach IFRS 9 die ursprüngliche Verbindlichkeit behandelt, als würde sie vollständig getilgt. Im Anschluss erfolgt der Ansatz als neue Verbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert.

15. Derivative Finanzinstrumente

Die LEG hat zur Absicherung von Zinsrisiken der Immobilienfinanzierung Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Die Bilanzierung der Zinssicherungsgeschäfte erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Die Änderung der beizulegenden Zeitwerte der Derivate erfolgt ergebniswirksam, sofern keine Sicherungsbeziehung nach den Vorschriften des IFRS 9 vorliegt. Derivate, die als Sicherungsinstrumente bilanziert werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme. Bei den variabel verzinslichen Finanzschulden besteht in der LEG ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Zahlungsströme.

Zu Beginn der Sicherungsbeziehung und jeweils zum Abschlussstichtag wird die Effektivität von Sicherungsbeziehungen durch prospektive Beurteilungen bestimmt. Dabei wird überprüft, ob die vertraglichen Bedingungen des Grundgeschäfts mit denen des Sicherungsinstruments übereinstimmen und damit eine wirtschaftliche Beziehung besteht.

Die Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts werden dabei in einen effektiven und ineffektiven Teil zerlegt. Die Effektivität wird mithilfe der Dollar-Offset-Methode bestimmt. Der effektive Teil entspricht dem Teil des Bewertungsergebnisses, der bilanziell eine wirksame Sicherung gegen das Zahlungsstrom-Risiko darstellt. Der effektive Teil wird erfolgsneutral nach Berücksichtigung latenter Steuern in den kumulierten sonstigen Rücklagen erfasst. Ineffektivitäten können aus eingebetteten Floors in Darlehensverträgen entstehen, welche nicht im zugehörigen Swap mit abgebildet werden, sowie aus der Berücksichtigung des Kreditrisikos im Rahmen der Derivatebewertung.

Der ineffektive Teil des Bewertungsergebnisses wird erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung vereinnahmt und im Finanzergebnis ausgewiesen. Die im Eigenkapital erfassten Beträge werden immer dann erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem Grundgeschäft erfolgswirksam werden. Bei einer vorzeitigen Beendigung der Sicherungsbeziehung werden die im Eigenkapital erfassten Beträge erfolgswirksam vereinnahmt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem noch bestehenden Grundgeschäft erfolgswirksam werden. Fällt das Grundgeschäft weg, werden die noch im sonstigen Ergebnis (Other Comprehensive Income – OCI) stehenden Beträge sofort erfolgswirksam gebucht.

Des Weiteren liegen bei den Wandelschuldverschreibungen mehrere eingebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat behandelt und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Die Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

16. Beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente

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 zuzüglich des eigenen bzw. des Kontrahentenrisikos ermittelt.

Bei zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzierenden Finanzinstrumenten wird der beizulegende 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). Siehe hierzu Kapitel D.18.

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

17. Put-Optionen

Die LEG ist Stillhalter mehrerer Put-Optionen, aufgrund derer nicht beherrschende Gesellschafter ihre Minderheitsanteile an von der LEG Immobilien SE beherrschten Unternehmen an die jeweilige Gesellschaft der LEG andienen können.

Der Ansatz als finanzielle Verbindlichkeit als Put-Option erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. Die Bildung erfolgt grundsätzlich gegen das Eigenkapital der Stillhalter, sofern wesentliche Chancen und Risiken der Geschäftsanteile weiterhin bei den Minderheitsgesellschaftern liegen. Ein zusätzlicher Ansatz der Put-Optionen als eigenständige Derivate entfällt in diesem Fall. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinismethode.

18. Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in Kapitel D.1. Hinsichtlich der Bewertung derivativer Finanzinstrumente siehe Kapitel D.16 sowie Kapitel I.3.

Zusammenfassend ergibt sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchie:

FAIR-VALUE-HIERARCHIE			
	Level 1	Level 2	Level 3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			X
Finanzschulden		X	
Sonstige Schulden (insbesondere Derivate)		X	
Beteiligungen an Kapital- und Personengesellschaften ohne beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss			X
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		X	

Zwischen den Fair-Value-Hierarchien haben im Berichtsjahr Transfers stattgefunden.

Der Fair Value der Beteiligungen wird mittels anerkannter Bewertungsverfahren 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.

19. Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen der LEG zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Darüber hinaus müssen zur Realisation der Erträge die folgenden Ansatzkriterien differenziert nach Erlösarten erfüllt sein.

a) Erlöse aus Vermietung und Verpachtung

Die LEG erwirtschaftet Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien. Mieterlöse von Immobilien fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 16 Leasing und stellen keine Kundenverträge im Sinne von IFRS 15 dar.

Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als Operating-Leasing klassifiziert werden, werden linear über die Laufzeit des Vertrages erfasst. Mietvergünstigungen werden ertragsmindernd über die Laufzeit des Miet- bzw. Leasingvertrags berücksichtigt.

Darüber hinaus beinhalten die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung Zahlungen der Mieter für Nebenkosten, sofern die Leistungen erbracht worden sind. Im Rahmen der umlegbaren Betriebskosten bestehen vereinzelte Sachverhalte, in denen sich die LEG nach IFRS 15 nicht als Prinzipal, sondern als Agent qualifiziert. Die Betriebskosten Kaltwasserversorgung, Entwässerung und Straßenreinigung, bei denen die LEG überwiegend als Agent handelt, werden netto ausgewiesen. Die übrigen Betriebskosten werden brutto ausgewiesen. Siehe hierzu Kapitel F.1.

Die Umsatzerlöse aus Betriebskosten werden auf Basis der angefallenen Kosten ermittelt und entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Die Vorauszahlungen für Betriebskosten sind zum jeweils 3. des laufenden Monats fällig. Die Erlöse werden zeitraumbezogen über den Monat erfasst. Im Folgejahr erfolgt die Verrechnung der geleisteten Vorauszahlungen auf Betriebskosten mit den tatsächlich entstandenen Ist-Werten. Überschüsse aus erhaltenen Anzahlungen werden unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung ausgewiesen. Unterschreiten die erhaltenen Anzahlungen die tatsächlich angefallenen Betriebskosten, erfolgt ein Ausweis unter den Forderungen aus Vermietung und Verpachtung.

Die Betriebskosten Grundsteuer und Versicherungen werden als Bestandteil der Erträge aus Vermietung und Verpachtung aus operativen Leasingverträgen linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung erfasst.

b) Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien

Die LEG erzielt Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien. Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien werden zu dem Zeitpunkt erfasst, in dem die Verfügungsgewalt über die Immobilie an den Erwerber übergegangen ist.

Sofern Renditegarantien, Rückgaberechte des Käufers bzw. andere wesentliche Verpflichtungen der LEG gegenüber dem Käufer bestehen, welche einem Kontrollübergang auf den Käufer entgegenstehen, erfolgt demgegenüber keine Umsatzrealisierung.

Die Umsatzerlöse entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Mehrheitlich ist die Gegenleistung fällig, wenn der Rechtstitel übergegangen ist. In seltenen Fällen können aufgeschobene Zahlungen vereinbart werden, die jedoch 12 Monate nicht überschreiten. Im Transaktionspreis wird daher keine signifikante Finanzierungskomponente berücksichtigt.

c) Erlöse aus sonstigen Leistungen

Die Erlöse aus sonstigen Leistungen umfassen Erlöse aus Dienstleistungen sowie Erlöse aus der Erzeugung von Strom und Wärme.

Erlöse aus sonstigen Leistungen werden zeitraumbezogen als Erlöse erfasst, da dem Kunden direkt der Nutzen aus der Leistung zufließt und er diese gleichzeitig nutzt. Der Transaktionspreis sowie dessen Fälligkeit richten sich nach den vereinbarten Vertragsmodalitäten.

d) Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst.

20. Zuwendungen der öffentlichen Hand

Die LEG erhält Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von zinsbegünstigten Darlehen, Tilgungs- und Investitionszuschüssen.

Die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzschulden ausgewiesen. Diese weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrigere Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Die bestehenden Darlehen sind zum Marktwert bewertet worden und werden in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Der Erstantritt neuer aufwendungs- oder zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten unter den sonstigen Schulden (siehe Kapitel E.12) eingestellt. Die Auflösung erfolgt in den Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation linear über die Restlaufzeit der entsprechenden Darlehen, welche in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Für die Zuwendungen der öffentlichen Hand für Vermögenswerte in Form von Tilgungs- und Investitionszuschüssen (Fördermittel) erfolgt der Ausweis in der Bilanz ebenfalls als passiver Abgrenzungsposten unter den sonstigen Schulden. Die Zuwendungen beziehen sich in der Regel auf Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Somit wird die erfolgswirksame Auflösung des passiven Abgrenzungspostens unmittelbar erfasst, wenn alle mit Gewährung der Zuwendung verbundenen Hauptbedingungen erfüllt sind. Sofern Hauptbedingungen in Form von Mietbindungen vorliegen, erfolgt eine ratierliche erfolgswirksame Auflösung des passiven Abgrenzungspostens über die Dauer der Zweckbindung.

21. Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe des laufenden Steueraufwands und des latenten Steueraufwands dar.

Die LEG unterliegt der Steuerpflicht in Deutschland. Bei der Beurteilung der Ertragsteuerforderungen und -verbindlichkeiten müssen teilweise Einschätzungen getroffen werden. Eine abweichende steuerliche Beurteilung der Finanzbehörden kann nicht ausgeschlossen werden. Der damit verbundenen Unsicherheit wird dadurch Rechnung getragen, dass ungewisse Steuerforderungen und -verpflichtungen dann angesetzt werden, wenn die Eintrittswahrscheinlichkeit aus Sicht der LEG höher als 50 % ist. Eine Änderung der Einschätzung, z.B. aufgrund von finalen Steuerbescheiden, wirkt sich auf die laufenden und latenten Steuerpositionen aus. Für die Bilanzierung unsicherer Ertragsteuerpositionen erfolgt eine Schätzung der erwarteten Steuerzahlungen.

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Geschäftsjahr ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Konzern-Gesamtergebnisrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in späteren Jahren oder niemals steuerpflichtig bzw. steuerlich abzugsfähig sind. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Konzerns für die laufenden Steuern werden auf Grundlage der geltenden Steuersätze berechnet.

Latente Steuern werden für die temporären Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerbilanziellen Wertansätzen im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Einkommens erfasst. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerpflichtige Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können oder latente Steuerverbindlichkeiten bestehen. Latente Steueransprüche umfassen auch Steuererminderungen, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlust- oder Zinsvorräte (oder auch vergleichbarer Sachverhalte) in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist.

Darüber hinaus werden latente Steuern für sogenannte Outside-Basis-Differenzen (sog. „OBDs“) angesetzt, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind. Gemäß IAS 12 hat ein Unternehmen für zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen zwischen dem konsolidierten IFRS-Nettovermögen und dem steuerbilanziellen Buchwert von Anteilen an Tochterunternehmen und an assoziierten Unternehmen sowie an gemeinsamen Vereinbarungen unter gewissen Voraussetzungen latente Steuern anzusetzen.

Latente Steuerschulden und -ansprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze (und der Steuergesetze) ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Schuld oder der Realisierung des Vermögenswertes voraussichtlich Geltung haben werden. Hierbei werden die zum Abschlussstichtag gültigen bzw. vom Bundestag und ggf. Bundesrat verabschiedeten steuerlichen Vorschriften herangezogen.

Die Bewertung von latenten Steueransprüchen und Steuerschulden spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Art und Weise ergeben würden, wie der Konzern zum Abschlussstichtag erwartet, die Schuld zu erfüllen bzw. den Vermögenswert zu realisieren.

Laufende oder latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust erfasst, es sei denn, dass sie im Zusammenhang mit Posten stehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall ist die laufende und latente Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital zu erfassen.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden saldiert, wenn der Konzern einen einklagbaren Rechtsanspruch hat, tatsächliche Steuererstattungsansprüche gegen seine tatsächlichen Steuerschulden aufzurechnen, und die latenten Steueransprüche und -schulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und dasselbe Steuersubjekt betreffen. Zusätzlich werden nur latente Steuern saldiert, die Bilanzposten mit gleicher Fristigkeit betreffen.

22. Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind durch das Management Ermessensentscheidungen zu treffen. Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung als sehr wahrscheinlich im Sinne des IFRS 5 angesehen werden kann. Ist dies der Fall, sind die Vermögenswerte und, sofern vorhanden, die dazugehörigen Schulden als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden auszuweisen bzw. zu bewerten.
- Bei Immobilien ist in Abhängigkeit von der Nutzungsintention zu bestimmen, ob diese dem Vorratsvermögen oder den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzuordnen sind.
- Gebäude, welche Eigen- und Fremdnutzung aufweisen, sind grundsätzlich als getrennte Vermögenswerte gem. IAS 16 und IAS 40 zu bilanzieren, sofern der eigengenutzte Teil nicht unwesentlich ist.
- Im Rahmen von Portfolioankäufen werden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter ausgewiesen, sofern wesentliche Chancen und Risiken beim Minderheitsgesellschafter liegen.
- Leasingverträge der LEG können Verlängerungs- und Kündigungsoptionen enthalten. Die Bestimmung der Vertragslaufzeit erfolgt unter Berücksichtigung aller Tatsachen und Umstände, die einen wirtschaftlichen Anreiz für die Ausübung oder Nichtausübung einer Option bieten. Eine Anpassung der Vertragslaufzeit wird nur durchgeführt, wenn die Ausübung oder Nichtausübung einer Option hinreichend sicher ist.
- Zwischen der EnergieServicePlus GmbH und lokalen Energieversorgern bestehen zum Bilanzstichtag Rahmenverträge für die Gasversorgung der Wohnbestände. Diese Verträge sind zum Stichtag gemäß IFRS 9 als Ausnahme für den Eigenbedarf (Own-Use-Exemption) klassifiziert und werden daher als schwebende Liefer- und Absatzverträge gemäß IAS 37 behandelt.
- Die Wandelschuldverschreibungen werden infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin, unabhängig von der wirtschaftlichen Einordnung, vollständig als kurzfristiges 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.

23. Verwendung von Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden, die sich wesentlich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken.

Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich unter anderem auf die:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote, die Restnutzungsdauer der Immobilien sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Soweit keine Marktwerte

unmittelbar aus Verkäufen vergleichbarer Objekte abgeleitet werden können, erfolgt die Bewertung unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten (z.B. Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Daten des Dienstleisters INWIS etc.) sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse der LEG in den jeweiligen regionalen Teilmärkten. Auch bei der Ableitung der anzusetzenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze kann es zu Schätzungen kommen.

- Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen: Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Diese Ermittlung erfolgt auf Grundlage von Annahmen zu Zinssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterbetafeln und künftigen Rentensteigerungen.
- Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen: Hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung bestehen Unsicherheiten im Hinblick auf die künftigen Preissteigerungen sowie bezüglich der Höhe, des Zeitpunkts und der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der jeweiligen Rückstellung.
- Bewertung von Finanzschulden: Bei der Bewertung der Finanzschulden sind insbesondere die Einschätzung künftiger Zahlungsströme und etwaige Konditionsänderungen von Bedeutung. Darüber hinaus sind Einschätzungen zum unternehmensspezifischen Risikoaufschlag erforderlich.
- Bewertung von Leasingverbindlichkeiten: Bei der Ermittlung des laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatzes sind Einschätzungen zum Risikoaufschlag erforderlich.
- Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und die damit tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern kann von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen. Der Ansatz von latenten Steueransprüchen für steuerliche Verlust- und Zinsvorträge erfolgt aufgrund von zukünftig zu versteuerndem Einkommen im Rahmen eines Planungszeitraums von fünf Geschäftsjahren.
- Anteilsbasierte Vergütungen (IFRS 2): Hinsichtlich der Bilanzierung von Aktienoptionsplänen sind Annahmen und Schätzungen zu treffen bezüglich der Entwicklung der Leistungsindikatoren und Fluktuation. Die Ermittlung erfolgt mittels Optionspreismodellen.
- Bei der Bilanzierung von Unternehmenserwerben werden alle identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden mit ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt angesetzt. Bezüglich der Bestimmung dieser beizulegenden Zeitwerte bestehen Schätzungsunsicherheiten. Die interne Bewertung der Grundstücke und Gebäude wird auf Basis unabhängiger Gutachten plausibilisiert. Die technischen Anlagen und Maschinen werden mit ihren geschätzten Wiederbeschaffungskosten angesetzt. Die Identifizierung und Bewertung immaterieller Vermögenswerte erfolgt in Abhängigkeit von der Art der immateriellen Vermögenswerte und der Komplexität der Bestimmung ihrer beizulegenden Zeitwerte unter Verwendung angemessener Bewertungstechniken.
- Bei den Beteiligungen werden im Rahmen der Fair-Value-Ermittlung Schätzungen verwendet. Diese betreffen insbesondere die zugrunde liegenden Parameter zur Ermittlung des Immobilienvermögens.

Weitere Erläuterungen über getroffene Annahmen und Schätzungen erfolgen bei den Angaben zu den einzelnen Abschlussposten. Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag.

Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen die LEG tätig ist, berücksichtigt.

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen.

24. Anteilsbasierte Vergütung

Die LEG unterhält aktienorientierte Vergütungspläne für die Vorstände der LEG Immobilien SE. Bei dem Long-Term-Incentive-Programm handelt es sich gem. IFRS 2 um ein aktienbasiertes Vergütungsprogramm mit Barausgleich. Die Rückstellungen für diese Verpflichtungen wurden in Höhe des zu erwartenden Aufwands gebildet. Der beizulegende Zeitwert der Optionen wird mithilfe anerkannter finanzwirtschaftlicher Modelle bestimmt.

Darüber hinaus gewährt die LEG den Führungskräften ein aktienbezogenes Vergütungsprogramm, welches gem. IFRS 2 als aktienbasiertes Vergütungsprogramm mit Barausgleich zu klassifizieren ist. Die Rückstellungen für diese Verpflichtungen werden in Höhe des zu erwartenden Aufwands ratierlich über den Erdienungszeitraum gebildet.

Des Weiteren verfügt die LEG über ein Mitarbeiteraktienprogramm, welches gem. IFRS 2 als aktienbasiertes Vergütungsprogramm mit Barausgleich zu behandeln ist. Der Aufwand wurde im laufenden Geschäftsjahr als Personalaufwand erfasst.

Siehe zu den aktienbasierten Vergütungen im Detail Kapitel I.6.

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in den Geschäftsjahren 2025 und 2024 wie folgt entwickelt:

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN						
Mio. Euro	Summe	Wohnimmobilien			Gewerbe- immobilien	Parken, Erbbau- rechte, sonstige Einheiten
		Wachstum smärkte	stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen		
Buchwert zum 01.01.2025	17.853,3	7.161,1	6.464,7	3.319,5	303,8	604,2
Zukäufe	1.022,1	424,0	315,7	130,3	26,5	125,6
Sonstige Zugänge	249,2	77,3	87,8	69,5	9,6	5,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-106,3	-36,6	-9,8	-47,9	-8,6	-3,4
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2,1	-	0,0	2,0	-	0,1
Umgliederung in Sachanlagen	-	-	-	-	-	-
Umgliederung aus Sachanlagen	2,1	0,0	0,1	0,3	1,7	-
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	568,9	245,9	212,6	88,6	-13,7	35,5
Umgliederung	-	0,0	0,1	-	0,0	-0,1
Buchwert zum 31.12.2025	19.591,4	7.871,7	7.071,2	3.562,3	319,3	766,9

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN						
Mio. Euro	Summe	Wohnimmobilien			Gewerbe- immobilien	Parken, Erbbau- rechte, sonstige Einheiten
		Wachstum smärkte	stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen		
Buchwert zum 01.01.2024	18.101,8	7.298,5	6.554,4	3.376,6	240,3	632,0
Zukäufe	51,4	22,1	25,0	-	4,3	0,0
Sonstige Zugänge	244,8	78,4	97,3	60,0	7,6	1,5
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-347,6	-173,7	-95,5	-51,4	-11,1	-15,9
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	29,6	-	-	-	25,8	3,8
Umgliederung in Sachanlagen	-1,7	-	-	-0,1	-1,6	-
Umgliederung aus Sachanlagen	0,3	0,1	-	0,1	-	0,1
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-225,3	-64,3	-68,1	-65,7	-9,9	-17,3
Umgliederung	-	0,0	-48,4	-	48,4	-
Buchwert zum 31.12.2024	17.853,3	7.161,1	6.464,7	3.319,5	303,8	604,2

Die sonstigen Zugänge des Geschäftsjahres betreffen überwiegend aktivierte Investitionen in die Bestandsimmobilien.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in den Geschäftsjahren 2025 und 2024 wie folgt auf:

AUFTEILUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN				
Mio. Euro	31.12.2025		31.12.2024	
	Als Finanz- investition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	Als Finanz- investition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien
Bebaute Grundstücke	19.008,4	65,6	17.318,4	136,4
Unbebaute Grundstücke	149,1	-	44,4	0,3
Sonstige	433,9	1,7	490,5	4,3
Summe	19.591,4	67,3	17.853,3	141,0

Die zum Bewertungsstichtag am Markt beobachtbaren Entwicklungen finden ihre Entsprechung bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte durch adäquate Bewertungsparameter und Diskontierungszinssätze.

Zum 31. Dezember 2025 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

SENSITIVITÄTEN								
	Brutto- vermögens- wert der als Finanz- investition gehaltenen Immobilien Mio. €	Bewertungs- technik ²	Sensitivitäten in %					
			Verwaltungs- kosten		stabilisierte Leerstandsquote		Instand- haltungskosten	
			+10%	-10%	+1%- Punkt	-1%- Punkt	+10%	-10%
31.12.2025								
Wohnimmobilien								
Wachstumsmärkte	7.872	DCF	-0,7	0,7	-1,6	1,6	-1,7	1,8
Stabile Märkte	7.071	DCF	-0,9	0,9	-1,7	1,7	-2,2	2,2
Märkte mit höheren Renditen	3.562	DCF	-1,2	1,2	-1,9	1,9	-2,7	2,7
Gewerbeimmobilien	319	DCF	-0,2	0,2	-1,4	1,4	-0,9	0,9
Parken, Erbbaurechte, sonstige Einheiten	767	DCF/Ertragswert -/ Vergleichs- wertverfahren	-0,8	0,9	-0,7	0,8	-1,6	1,6
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	19.591	DCF	-0,9	0,9	-1,7	1,7	-2,1	2,1

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2025 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 67,3 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2025 zum Bewertungsstichtag 31.12.2025.

Sensitivitäten in %								
	Kapitalisierungs- zinssatz		Diskontierungs- zinssatz		Marktmiete		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien	
31.12.2025	+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%	+2%	-2%	+0,2%	-0,2%
Wohnimmobilien								
Wachstumsmärkte	-3,3	3,7	-5,1	5,6	0,5	-0,6	4,0	-3,7
Stabile Märkte	-2,9	3,2	-4,6	5,0	1,3	-1,3	3,4	-3,2
Märkte mit höheren Renditen	-2,5	2,7	-4,2	4,5	2,0	-1,9	3,0	-2,8
Gewerbeimmobilien	-2,1	2,3	-2,1	2,2	1,2	-1,2	1,3	-1,2
Parken, Erbbaurechte, sonstige Einheiten	-1,2	1,3	-3,6	3,9	1,5	-1,4	2,0	-1,8
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	-2,9	3,2	-4,7	5,1	1,1	-1,1	3,5	-3,2

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2025 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 67,3 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Zum 31. Dezember 2024 ergaben sich folgende Sensitivitäten:

SENSITIVITÄTEN								
Sensitivitäten in %								
31.12.2024	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mio. €	Bewertungstechnik ²	Verwaltungskosten		stabilisierte Leerstandsquote		Instandhaltungskosten	
			+10%	-10%	+1%-Punkt	-1%-Punkt	+10%	-10%
Wohnimmobilien								
Wachstumsmärkte	7.161	DCF	-0,7	0,7	-1,6	1,6	-1,7	1,7
Stabile Märkte	6.465	DCF	-0,9	0,9	-1,7	1,7	-2,1	2,2
Märkte mit höheren Renditen	3.319	DCF	-1,2	1,2	-1,9	1,9	-2,8	2,8
Gewerbeimmobilien	304	DCF	-0,2	0,2	-1,3	1,3	-0,8	0,8
Parken, Erbbaurechte, sonstige Einheiten	604	DCF/Ertragswert- / Vergleichswertverfahren	-0,7	0,5	-0,8	0,8	-1,5	1,4
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	17.853	DCF	-0,8	0,8	-1,6	1,6	-2,0	2,0

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2024 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 141,0 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2024 zum Bewertungsstichtag 31.12.2024.

Sensitivitäten in %								
31.12.2024	Kapitalisierungs- zinssatz		Diskontierungs- zinssatz		Marktmiete		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien	
	+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%	+2%	-2%	+0,2%	-0,2%
Wohnimmobilien								
Wachstumsmärkte	-3,1	3,5	-5,1	5,5	0,9	-0,9	3,9	-3,6
Stabile Märkte	-2,7	3,0	-4,5	4,8	1,7	-1,7	3,3	-3,1
Märkte mit höheren Renditen	-2,5	2,8	-4,2	4,6	2,0	-1,8	3,0	-2,8
Gewerbeimmobilien	-2,3	2,6	-2,1	2,2	1,0	-1,0	1,1	-1,1
Parken, Erbbaurechte, sonstige Einheiten	-1,1	1,2	-4,0	4,3	1,5	-1,5	1,9	-1,9
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	-2,8	3,1	-4,6	5,0	1,4	-1,4	3,4	-3,1

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2024 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 141,0 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind teilweise im Rahmen gewerblicher Miet- bzw. Leasingverträge vermietet. Die Miet- bzw. Leasingverträge haben bei Abschluss in der Regel eine Laufzeit von fünf Jahren und beinhalten Verlängerungsoptionen von maximal zweimal fünf Jahren.

Daneben existieren Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter, deren ursprüngliche Vertragslaufzeit im Regelfall zwischen 75 und 99 Jahren liegt.

Die durch die LEG geschlossenen Mietverträge für Wohnimmobilien sind grundsätzlich mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende durch den Mieter kündbar. Aus den Mietverträgen für Wohnimmobilien werden feste Zahlungsströme in Höhe von mindestens drei Monatsmieten erwartet.

Die folgenden Zahlungsansprüche aus den Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen für Gewerbeimmobilien werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2025 bestehenden Verträge erwartet:

ZAHLUNGSANSPRUCH AUS MINDESTLEASINGRATEN VON LANGFRISTIGEN MIETVERTRÄGEN							
Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 2 Jahre	Restlaufzeit > 2 bis 3 Jahre	Restlaufzeit > 3 bis 4 Jahre	Restlaufzeit > 4 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
31.12.2025	29,1	18,5	15,1	12,6	10,3	51,6	137,2
31.12.2024	26,8	17,6	13,4	11,2	9,2	50,9	129,1

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dienen fast ausschließlich als Sicherheiten für die Finanzschulden – siehe hierzu Kapitel E.11.

2. Sachanlagen

Hinsichtlich der Entwicklung der Sachanlagen wird auf den Konzernanlagenspiegel (Anlage I) verwiesen.

Unter den Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden zum 31. Dezember 2025 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von 44,7 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 46,7 Mio. Euro) ausgewiesen. Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, Pkw-Leasing, Wärmecontracting, Mess- und Meldetechnik, IT-Peripheriegeräten sowie Software. Im Geschäftsjahr sind Nutzungsrechte in Höhe von 8,0 Mio. Euro zugegangen.

NUTZUNGSRECHTE LEASING		
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	1,0	1,5
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	35,4	37,9
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,1	6,1
Sachanlagen	43,5	45,5
Nutzungsrechte Software	1,2	1,2
Immaterielle Vermögenswerte	1,2	1,2
Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	44,7	46,7

3. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist im Konzernanlagenspiegel (Anlage I) aufgeführt.

4. Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE		
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Anteile an verbundenen nicht konsolidierten Unternehmen	0,1	0,1
Anteile an Beteiligungen	170,9	287,0
Übrige finanzielle Vermögenswerte	9,1	13,2
Summe	180,1	300,3

Zu den Details der finanziellen Vermögenswerte verweisen wir auf Kapitel I.3.

5. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE		
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen aus Lieferung und Leistung - brutto	83,0	83,0
Wertberichtigungen	-37,1	-42,1
Summe	45,9	40,9
Davon aus Vermietung und Verpachtung	34,6	27,2
Davon aus der Veräußerung von Immobilien	2,4	2,3
Davon aus sonstigen Forderungen	8,9	11,4
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	45,9	40,9
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis zu 5 Jahren	–	–
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten	13,3	29,9
Ausleihungen	30,5	9,9
Übrige finanzielle Vermögenswerte	78,5	623,4
Übrige nichtfinanzielle Vermögenswerte	24,8	41,1
Summe	147,1	704,3
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	121,7	694,0
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	10,4	10,3
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	15,0	–
Summe Forderungen und sonstige Vermögenswerte	193,0	745,2

Zu den Details der Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen verweisen wir auf Kapitel I.7.

6. Flüssige Mittel

FLÜSSIGE MITTEL		
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Guthaben bei Kreditinstituten	756,5	306,9
Flüssige Mittel	756,5	306,9
Verfügungsbeschränktes Guthaben	2,5	1,1

Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf der LEG zwischen einem Tag und drei Monaten betragen. Die flüssigen Mittel enthalten Guthaben mit fester Zweckbestimmung. Diese werden als verfügungsbeschränkte Guthaben angegeben.

7. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE		
Mio. Euro	2025	2024
Buchwert zum 01.01.	141,0	77,9
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	106,3	347,6
Umgliederung in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-2,0	-29,6
Umgliederung aus Sachanlagen	0,0	1,4
Umgliederung in Sachanlagen	–	-1,7
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-189,7	-256,7
Sonstige Zugänge	11,7	2,1
Buchwert zum 31.12.	67,3	141,0

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden auch im Geschäftsjahr als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert.

Hinsichtlich der Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf Kapitel E.1.

Die Position Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden beinhaltet sowohl bebaute und unbebaute Grundstücke als auch Wohn- und Gewerbebauten. Die Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrifft im Wesentlichen Einzelverkäufe sowie einen größeren Blockverkauf. Die Abgänge betreffen im Wesentlichen Einzelverkäufe sowie vier größere Blockverkäufe (siehe hierzu Kapitel E.1).

Siehe auch Kapitel F.3.

8. Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

a) Gezeichnetes Kapital

Aufgrund der in der Satzung vom 11. Mai 2020 / 19. August 2020 / 8. März 2021 erteilten Ermächtigung wurde im Geschäftsjahr 2021 die Erhöhung des Grundkapitals um 743.682,00 Euro auf 72.839.625,00 Euro durchgeführt. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 21. Juni 2021 wurden §§ 3 und 4 der Satzung (Höhe und Einteilung des Grundkapitals, Genehmigtes Kapital) geändert.

Aufgrund der in § 4 Abs. 1 der Satzung erteilten Ermächtigung wurde das Grundkapital um 1.269.651,00 Euro auf 74.109.276,00 Euro erhöht. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 14. Juni 2022 wurden §§ 3 und 4 der Satzung (Grundkapital und Aktien, Genehmigtes Kapital) geändert.

Aufgrund der in § 4 Abs. 1 der Satzung erteilten Ermächtigung wurde eine Erhöhung des Grundkapitals um 360.389,00 EUR auf 74.469.665,00 EUR durchgeführt. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 17. Juni 2024 wurden §§ 3 und 4 der Satzung (Grundkapital und Aktien, Genehmigtes Kapital) geändert.

Aufgrund der in § 4 Abs. 1 der Satzung erteilten Ermächtigung wurde eine Erhöhung des Grundkapitals um 1.101.135,00 EUR auf 75.570.800,00 EUR durchgeführt.

Durch Beschluss des Präsidiums des Aufsichtsrats vom 24. Juni 2025 in Verbindung mit dem Beschluss des Aufsichtsrats vom 22. Mai 2025 ist die Satzung in §§ 3 und 4 (Grundkapital und Aktien, Genehmigtes Kapital) geändert.

Die Hauptversammlung vom 28. Mai 2025 hat das bisher bestehende Genehmigte Kapital 2020 aufgehoben und ein neues Genehmigtes Kapital 2025 geschaffen und § 4.1 der Satzung geändert, zudem wurde das von der Hauptversammlung am 19. August 2020 beschlossene Bedingte Kapital 2013/2017/2018/2020 geändert und § 4.2 der Satzung entsprechend neu gefasst. Ferner wurde § 12 Abs. 6 der Satzung neu gefasst.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Mai 2025 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. Mai 2030 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 29.787.866 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 29.787.866,00 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2025).

Das Grundkapital ist gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Mai 2025 um bis zu 22.340.899,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 22.340.899 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017/2018/2020/2025).

Im Geschäftsjahr 2025 beträgt die durchschnittliche Aktienanzahl 75.020.233. Die Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2025 beträgt 75.570.800 (31. Dezember 2024: 74.469.665).

b) Kumulierte sonstige Rücklagen

Die kumulierten sonstigen Rücklagen des Konzerns umfassen das erwirtschaftete Konzerneigenkapital und sonstige Rücklagen.

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital setzt sich aus den in den vergangenen Perioden sowie in der laufenden Periode erzielten Ergebnissen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet worden sind, zusammen.

Die sonstigen Rücklagen enthalten die Zeitwertanpassungen von Derivaten in Sicherungsbeziehungen sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen.

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte die Ausschüttung in Form einer Dividende für das Jahr 2024 in Höhe von 201,1 Mio. Euro bzw. 2,70 Euro pro Aktie (davon 76,4 Mio. Euro durch die Ausgabe neuer Aktien) an die Aktionäre der Gesellschaft.

Für das Geschäftsjahr 2025 schlägt der Vorstand eine Ausschüttung als Dividende in Höhe von 220,7 Mio. Euro vor.

In den sonstigen Rücklagen ist die jährliche Garantiedividende in Höhe von 1,8 Mio. Euro an den Minderheitsgesellschafter der TSP-TechnikServicePlus GmbH enthalten.

Die Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis betragen 0,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 0,0 Mio. Euro).

9. Pensionsrückstellungen

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von 8,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 7,6 Mio. Euro) entstanden. Diese umfassen im Wesentlichen die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Im Zusammenhang mit leistungsorientierten Plänen bedient sich die LEG versicherungsmathematischer Berechnungen von Aktuaren, um künftige Entwicklungen für die Berechnung der Aufwendungen und Verpflichtungen zu berücksichtigen. Diese Berechnungen beruhen u.a. auf Annahmen über den Abzinsungssatz und die künftigen Lohn- und Gehaltsentwicklungen.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen für die leistungsorientierten Versorgungssysteme erfolgt nach IAS 19 auf der Grundlage versicherungsmathematischer Annahmen. In den Geschäftsjahren 2025 und 2024 wurden die folgenden Parameter angewendet:

BERECHNUNG DER PENSIONSRLCKSTELLUNGEN		
in %	31.12.2025	31.12.2024
Abzinsungssatz	3,98	3,44
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,00	2,00

Der Barwert der Verpflichtung zum 31. Dezember 2025 beträgt 94,1 Mio. Euro. Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung:

SENSITIVITÄTEN PENSIONSRLCKSTELLUNGEN 2025		
Mio. Euro	Zunahme	Abnahme
Abzinsungssatz (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	89,4	99,3
Gehaltstrend (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	94,5	93,7
Sterbewahrscheinlichkeit (Zunahme und Abnahme um 10 %)	90,9	97,7
Rententrend (Zunahme und Abnahme um 0,25 %-Punkte)	96,2	92,1

Der Barwert der Verpflichtung betrug zum 31. Dezember 2024 102,8 Mio. Euro. Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung:

SENSITIVITÄTEN PENSIONSRLCKSTELLUNGEN 2024		
Mio. Euro	Zunahme	Abnahme
Abzinsungssatz (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	97,4	108,8
Gehaltstrend (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	103,3	102,4
Sterbewahrscheinlichkeit (Zunahme und Abnahme um 10 %)	99,2	106,8
Rententrend (Zunahme und Abnahme um 0,25 %-Punkte)	105,2	100,6

Erhöhungen oder Senkungen des Abzinsungssatzes, des Gehaltstrends, des Rententrends sowie der Sterbewahrscheinlichkeit wirken sich bei der Ermittlung der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation - DBO) nicht mit dem gleichen Absolutbetrag aus.

Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss der Gesamtbetrag nicht notwendigerweise der Summe der Einzeleffekte aufgrund der Änderungen der Annahmen entsprechen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Sensitivitäten eine Veränderung der DBO nur für die jeweilige konkrete Größenordnung der Änderung von Annahmen (beispielsweise 0,5 %-Punkte) widerspiegeln. Wenn sich die Annahmen in einer anderen Größenordnung ändern, hat dies nicht notwendigerweise eine lineare Auswirkung auf die DBO.

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Pensionsverpflichtungen. Aufgrund des Fehlens von Planvermögen entspricht der Barwert der Verpflichtung in beiden Jahren sowohl der bilanzierten Rückstellung als auch dem Fehlbetrag des Plans.

ENTWICKLUNG DER PENSIONSVERPFLICHTUNGEN		
Mio. Euro	2025	2024
Barwert der Verpflichtungen zum 01.01.	102,8	108,6
Dienstzeitaufwand	0,6	0,7
Zinsaufwand	3,4	3,3
Abgang durch Verkäufe	–	–
Zahlungen	-6,7	-6,6
Neubewertung	-6,0	-3,2
Davon Verluste (Gewinne) aus Erfahrungsanpassungen	-0,4	1,6
Davon Verluste (Gewinne) aus geänderten finanziellen Annahmen	-5,6	-4,8
Davon Verluste (Gewinne) aus Veränderung der demografischen Entwicklung	–	–
Barwert der Verpflichtungen zum 31.12.	94,1	102,8

Der Barwert der Verpflichtung entfällt auf aktive begünstigte Arbeitnehmer mit 20,1 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 22,8 Mio. Euro), auf unverfallbar ausgeschiedene Anwärter mit 6,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 6,6 Mio. Euro) und auf Rentner mit 68,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 73,4 Mio. Euro).

Für das Jahr 2026 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 6,7 Mio. Euro (Vorjahr: 6,8 Mio. Euro). Die Duration der Leistungsverpflichtung beträgt 10,0 Jahre (31. Dezember 2024: 11,0 Jahre).

10. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN		
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Rückstellungen für Tantiemen	1,4	1,4
Rückstellungen für Altersteilzeit	1,7	1,6
Rückstellungen für den Personalbereich	3,1	3,0
Baubuchrückstellungen	2,9	1,7
Rückstellungen für sonstige Risiken	17,7	24,5
Rückstellungen für Prozessrisiken	1,7	0,7
Rückstellungen für Pachtobjekte	0,1	0,1
Rückstellungen für Jahresabschlusskosten	1,5	1,4
Archivierungsrückstellungen	0,5	0,6
Übrige sonstige Rückstellungen	24,4	29,0
Sonstige Rückstellungen	27,5	32,0

Zu der Entwicklung der Rückstellungen verweisen wir auf Anlage II.

Unter den Baubuchrückstellungen werden Beträge für ausstehende Maßnahmen oder Gewährleistungen aus Projektentwicklungen erfasst.

Die Rückstellungen für sonstige Risiken betreffen im Wesentlichen Verpflichtungen aus einem ehemaligen Wohnimmobilien-Development-Projekt mit 47 Einfamilienhäusern sowie Rückstellungen für die Übernahme von nicht erstattungsfähigen Versicherungsfällen.

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden voraussichtlich mit 23,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 27,8 Mio. Euro) innerhalb eines Jahres und mit 5,8 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 6,0 Mio. Euro) längerfristig erfolgen.

11. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN		
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	10.011,6	9.576,1
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	143,7	142,5
Finanzschulden	10.155,3	9.718,6

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

Im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 31. Dezember 2025 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 10.011,6 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 9.576,1 Mio. Euro) ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Unternehmensanleihen in Höhe von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 469,7 Mio. Euro) begeben. Des Weiteren wurden Darlehen in Höhe von 486,8 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 480,4 Mio. Euro) valuiert. Durch den Ankauf der BCP steigen die Finanzschulden um 172,4 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 162,9 Mio. Euro). Gegenläufig wirkten im Wesentlichen die Tilgung einer Wandelanleihe in Höhe von 400,0 Mio. Euro sowie plan- und außerplanmäßige Tilgungen von Bankdarlehen in Höhe von 321,7 Mio. Euro.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten zum Stichtag folgende Kapitalmarktinstrumente:

KAPITALMARKTINSTRUMENTE ZUM 31.12.2025		
Mio. Euro	IFRS-Buchwert	Nominalwert
Wandelschuldverschreibung 2024/2030	670,3	700,0
Wandelschuldverschreibung 2020/2028	541,7	550,0
Anleihe 2025/2035	305,1	300,0
Anleihe 2022/2029	684,0	700,0
Anleihe 2022/2026	501,8	500,0
Anleihe 2022/2034	502,7	500,0
Anleihe 2021/2033	683,3	700,0
Anleihe 2021/2031	677,4	700,0
Anleihe 2021/2032	494,7	500,0
Anleihe 2019/2034	461,6	500,0
Anleihe 2019/2027	498,9	500,0

Die Wandelschuldverschreibungen wurden infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin, unabhängig von der wirtschaftlichen Betrachtung, vollständig als kurzfristiges 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.

Bei einzelnen Darlehensverträgen liegen die Beteiligungen an den einzelnen Gesellschaften sowie die Mietforderungen als Sicherheit zugrunde. Die als Sicherheit zugrunde liegenden Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 2025 571,7 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 532,6 Mio. Euro).

Zusätzlich zur Besicherung in Form von Grundschulden wurden die möglichen Forderungen aus den Gebäudeversicherungen an die Gläubiger der Grundschuld abgetreten. Der Sicherungsumfang der abgetretenen Mietforderungen erhöht sich dagegen noch um den Anspruch aus den Nebenkostenforderungen. Darüber hinaus bestehen bei einzelnen Darlehensverträgen zusätzliche Bürgschaften und gesamtschuldnerische Mithaftungen von LEG-Gesellschaften gegenüber der jeweiligen Bank. Für bestehende Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 3.663,4 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 3.352,4 Mio. Euro) bestehen Sicherungen durch Grundschulden.

Der Anstieg der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung um 1,2 Mio. Euro im Geschäftsjahr resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Leasingverbindlichkeiten für das Wärmecontracting. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 0,6 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 1,3 Mio. Euro) ergeben.

a) Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Die Laufzeitangaben im Konzernabschluss richten sich nach den vertraglichen Laufzeiten.

Die Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

RESTLAUFZEIT DER FINANZSCHULDEN AUS DER IMMOBILIENFINANZIERUNG				
Mio. Euro	Restlaufzeit ≤ 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2025	2.333,0	3.408,4	4.270,2	10.011,6
31.12.2024	1.912,1	3.660,9	4.003,1	9.576,1

Der wesentliche Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2024 ist die im Geschäftsjahr 2025 auf unter ein Jahr gefallene Restlaufzeit einer Unternehmensanleihe sowie weiterer Darlehen, welche zu einer Erhöhung der Finanzschulden mit kurzer Restlaufzeit und dementsprechend zu einer Verringerung der Finanzschulden mit mittlerer Laufzeit führten. Gegenläufig verringerte die Ablösung einer Wandelanleihe die kurzfristigen Finanzschulden. Des Weiteren erhöhen die neu valuierten Kapitalmarktinstrumente im Wesentlichen die Finanzschulden mit mittel- und langfristigen Restlaufzeiten. Die Übernahme der Finanzschulden der BCP erhöht im Wesentlichen die Finanzschulden mit mittelfristiger Restlaufzeit. In den kurzfristigen Finanzschulden sind 1.212,0 Mio. Euro aus Wandelanleihen enthalten.

b) Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung

Die Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung setzen sich wie folgt zusammen:

RESTLAUFZEIT DER FINANZSCHULDEN AUS LEASINGFINANZIERUNG				
Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2025	9,5	21,5	112,7	143,7
31.12.2024	9,9	20,4	112,2	142,5

12. Sonstige Schulden

Die sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE SCHULDEN		
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Derivative Finanzinstrumente	16,8	66,3
Erhaltene Anzahlungen	51,4	22,9
Schulden aus Lieferung und Leistung	114,9	122,4
Schulden aus Vermietung und Verpachtung	37,4	36,7
Schulden gegenüber Mitarbeitern	20,0	23,8
Schulden aus Betriebskosten	3,1	1,6
Passivierter Zinsvorteil	25,0	25,0
Übrige Schulden	89,2	89,8
Sonstige Schulden	357,9	388,5
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	271,4	312,2
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	41,1	41,6
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	45,3	34,7

Wesentlicher Treiber für den Rückgang der sonstigen Schulden sind die derivativen Finanzinstrumente. Hierin enthalten sind die eingebetteten Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen, deren Marktwerte gesunken sind.

13. Aktive und passive latente Steuern

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus temporären Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten und steuerlichen Buchwerten, aus steuerlichen Verlustvorträgen, aus dem Zinsvortrag sowie aus dem Zuwendungsvortrag und verteilen sich wie folgt:

AKTIVE UND PASSIVE LATENTE STEUERN	31.12.2025		31.12.2024	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Mio. Euro				
Langfristige Vermögenswerte				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20,6	1.705,6	25,3	2.024,1
Übrige langfristige Vermögenswerte	3,9	12,6	4,2	16,4
Kurzfristige Vermögenswerte	1,9	6,6	7,6	5,1
Langfristige Schulden				
Pensionsrückstellungen	7,1	–	10,5	–
Sonstige Rückstellungen	0,2	0,1	0,3	0,2
Übrige langfristige Schulden	28,8	8,3	38,7	10,8
Kurzfristige Schulden				
Sonstige Rückstellungen	–	0,5	0,1	0,6
Übrige kurzfristige Schulden	2,3	24,3	3,6	20,9
Summe latenter Steuern aus temporären Differenzen	64,8	1.758,0	90,3	2.078,1
Latente Steuern auf Verlust-, Zins- und Zuwendungsvorträgen	77,7	–	61,6	–
Summe latenter Steuern	142,5	1.758,0	151,9	2.078,1
Saldierung	132,6	132,6	139,6	139,6
Bilanzausweis	9,9	1.625,4	12,3	1.938,5

Der Rückgang der passiven latenten Steuern resultiert im Wesentlichen aus der beschlossenen stufenweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von 15 % auf 10 %.

Es wird erwartet, dass sich die Steuerabgrenzungen aus langfristigen Vermögenswerten und langfristigen Schulden gemäß obiger Tabelle nach mehr als zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag umkehren werden.

LATENTE STEUERN AUS VERLUST-, ZINS- UND ZUWENDUNGSVORTRÄGEN		
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Körperschaftsteuer	21,8	19,9
Gewerbesteuer	55,9	41,7
Summe	77,7	61,6

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem latente Steuerschulden aus temporären Differenzen bestehen. Auf steuerliche Verlust- und Zinsvorträge in Höhe von 984,4 Mio. Euro wurde zum Bilanzstichtag kein latenter Steueranspruch angesetzt (31. Dezember 2024: 844,0 Mio. Euro). Darüber hinaus wurden auf temporäre Differenzen in Höhe von 109,0 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro) keine latenten Steuern berücksichtigt.

Zinsaufwendungen sind bis zur Höhe der Zinserträge abziehbar. Über diesen Betrag hinausgehend ist die Abzugsfähigkeit auf 30 % des steuerlichen EBITDA des Geschäftsjahres begrenzt (sog. Zinsschrankenregelung), es sei denn, es greift die sog. Freigrenze oder die Eigenkapital-Escape-Klausel.

Auf den Zinsvortrag werden latente Steueransprüche in dem Umfang gebildet, in dem es wahrscheinlich ist, dass der Zinsaufwand in den folgenden Geschäftsjahren verwendet werden kann. Aufgrund des wirksamen Abschlusses von Ergebnisabführungsverträgen der bestandshaltenden Tochtergesellschaften mit der Konzerngesellschaft LEG NRW GmbH und der damit begründeten körperschaft- und gewerbesteuerlichen Organschaft findet die Zinsschrankenregelung im Organkreis der LEG NRW GmbH wie im Vergleichszeitraum keine Anwendung.

LATENTE STEUERN AUF ZUWENDUNGSVORTRÄGE gemäß § 10b EStG		
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Körperschaftsteuer	1,0	1,4
Gewerbesteuer	1,3	1,4
Summe	2,3	2,8

Auf einen Zuwendungsvortrag gem. § 10b EStG wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr eine aktive latente Steuer in Höhe von 2,3 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 2,8 Mio. Euro) gebildet. Der Zuwendungsvortrag ist grundsätzlich unverfallbar.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind aus der erfolgsneutralen Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten im Rahmen von Sicherungsbeziehungen 0,1 Mio. Euro eigenkapitalmindernd (31. Dezember 2024: 1,8 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend) und aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten 2,8 Mio. Euro eigenkapitalmindernd (31. Dezember 2024: 0,9 Mio. Euro eigenkapitalmindernd) erfasst worden. Zum Abschlussstichtag betrug der direkt im Eigenkapital erfasste Bestand aktiver latenter Steuern 3,9 Mio. Euro (31. Dezember 2024 aktive latente Steuern: 6,8 Mio. Euro).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften und assoziierten Unternehmen, die sich gemäß IAS 12.39 in absehbarer Zeit nicht umkehren werden, wurden in Höhe von 117,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 118,9 Mio. Euro) keine passiven latenten Steuern angesetzt.

F. Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

1. Erlöse

Die LEG erwirtschaftet Erlöse aus der Übertragung von Gütern und Dienstleistungen sowohl zeitraum- als auch zeitpunktbezogen aus den folgenden Bereichen:

ERLÖSE 2025	Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		
Mio. Euro	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Erlöse aus sonstigen Leistungen
Zeitlicher Ablauf der Erlöserfassung			
Zu einem bestimmten Zeitpunkt	–	187,8	14,0
Über einen Zeitraum	1.377,3	–	–
Summe	1.377,3	187,8	14,0

ERLÖSE 2024	Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		
Mio. Euro	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Erlöse aus sonstigen Leistungen
Zeitlicher Ablauf der Erlöserfassung			
Zu einem bestimmten Zeitpunkt	–	255,2	15,5
Über einen Zeitraum	1.303,3	–	–
Summe	1.303,3	255,2	15,5

Folgende Übersicht fasst die Beurteilung, ob ein Kundenvertrag i.S.v. IFRS 15 vorliegt und ob die LEG für eigene Rechnung (Prinzipal = Bruttoumsatz) oder für fremde Rechnung (Agent = Nettoumsatz) verkauft, zusammen:

UMLEGBARE BETRIEBSKOSTEN			
Mio. Euro	Prinzipal-Agent- Beziehungen nach IFRS 15	2025	2024
Betriebskosten - Grundsteuern	-	31,3	31,9
Betriebskosten - Kaltwasserversorgung	Agent/Prinzipal	55,0	49,5
Betriebskosten - Entwässerung	Agent/Prinzipal	36,8	32,8
Betriebskosten - Warmwasserversorgung	Prinzipal	0,7	0,7
Betriebskosten - Aufzug	Prinzipal	4,8	3,9
Betriebskosten - Müllbeseitigung	Prinzipal	64,1	55,5
Betriebskosten - Ungezieferbekämpfung	Prinzipal	1,5	1,3
Betriebskosten - Gartenpflege	Prinzipal	35,4	28,3
Betriebskosten - Schornsteinfeger	Prinzipal	2,2	1,9
Betriebskosten - Hausmeister	Prinzipal	2,1	1,3
Betriebskosten - Sach- und Haftpflichtversicherung	-	90,1	90,9
Betriebskosten - Wäschepflegeanlagen	-	0,0	0,0
Betriebskosten - Rauchwarnmelder	-	0,1	0,0
Betriebskosten - Heizkosten/Wärmeversorgung	Prinzipal	68,6	46,5
Betriebskosten - Straßenreinigung	Agent	6,0	3,7
Betriebskosten - Winterdienst	Prinzipal	6,9	5,3
Betriebskosten - Gebäudereinigung	Prinzipal	20,2	14,0
Betriebskosten - Beleuchtung	Prinzipal	2,1	-0,4
Betriebskosten - Kabel- und TV-Multimedia	Prinzipal	0,8	3,2

Im Geschäftsjahr 2025 hat die LEG als Agent umlegbare Betriebskosten in Höhe von 87,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 79,3 Mio. Euro) erzielt.

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden

VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN		
Mio. Euro	2025	2024
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	13,3	29,5
Wertberichtigungen auf Betriebskosten	3,3	7,1
Summe Vertragsvermögenswerte	16,6	36,6
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	48,2	19,0
Summe Vertragsverbindlichkeiten	48,2	19,0

2. Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG		
Mio. Euro	2025	2024
Nettokaltmieten	919,9	859,4
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-17,3	-13,2
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-113,2	-106,1
Personalaufwand - Vermietung und Verpachtung	-117,8	-115,1
Wertberichtigung Mietforderungen	-14,3	-17,1
Abschreibungen	-17,4	-15,2
Sonstiges	22,3	33,8
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	662,2	626,5
Net Operating Income-Marge (in %)	72,0	72,9
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Vermietung und Verpachtung	8,2	6,9
Abschreibungen	17,4	15,2
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	113,2	106,1
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	-19,3	-21,0
Aktiviert Eigenleistungen	-17,6	-15,0
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	764,1	718,7
Net Operating Income-Marge (bereinigt in %)	83,1	83,6

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Geschäftsjahr um 35,7 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 60,5 Mio. Euro, der zum einen aus dem Erwerb der Anteile an der BCP resultiert. Zum anderen konnte die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche im Jahresvergleich um 3,5 % zulegen. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen um 7,1 Mio. Euro aus.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ging gegenüber dem Vergleichszeitraum von 83,6 % auf 83,1 % leicht zurück.

Folgende Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen sind im Geschäftsjahr im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung enthalten:

ABSCHREIBUNGSaufWAND LEASING		
Mio. Euro	2025	2024
Nutzungsrechte Gebäude	0,2	0,3
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	4,4	4,2
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,8	2,8
Abschreibungsaufwand Leasing	7,4	7,3

Im Berichtszeitraum umfasst das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung auch Aufwendungen für Leasingverhältnisse mit einem geringwertigen Vermögenswert von 0,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,6 Mio. Euro).

3. Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN		
Mio. Euro	2025	2024
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	187,8	255,2
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-189,7	-256,7
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2,4	-4,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4,3	-6,4

Die Erlöse aus Verkäufen liegen bei 187,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 255,2 Mio. Euro) und betreffen im Wesentlichen Einzelverkäufe sowie vier größere Blockverkäufe.

Siehe auch Kapitel E.7.

4. Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Geschäftsjahr 568,9 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -225,3 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (17.853,3 Mio. Euro) und unter Berücksichtigung der bewerteten Ankäufe (1.017,1 Mio. Euro) entspricht dies einem Anstieg im Geschäftsjahr von 3,0 % (Vergleichszeitraum: -1,2 %). Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. Ankäufen) liegt zum 31. Dezember 2025 bei 1.710 Euro je qm (Vorjahr: 1.629 Euro je qm).

Haupttreiber für die Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Geschäftsjahr ist die positive Entwicklung der Vertrags- und Marktmieten.

5. Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen setzt sich wie folgt zusammen:

ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN		
Mio. Euro	2025	2024
Erlöse aus sonstigen Leistungen	14,0	15,5
Bezogene Leistungen	-4,0	-5,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,3	-2,3
Personalaufwand	-1,2	-1,2
Abschreibungen	-0,7	-0,6
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-9,2	-9,2
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	4,8	6,3

In den sonstigen Leistungen werden die Erzeugung von Strom und Wärme sowie Tätigkeiten aus EDV-Dienstleistungen gegenüber Dritten ausgewiesen.

Gegenüber dem Vergleichszeitraum konnte aufgrund des deutlich gesunkenen Preisniveaus das operative Ergebnis der Stromerzeugung nicht erreicht werden.

6. Verwaltungs- und andere Aufwendungen

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

VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN		
Mio. Euro	2025	2024
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-33,8	-31,3
Personalaufwand - Verwaltung	-38,6	-36,4
Bezogene Leistungen	-3,4	-2,1
Abschreibungen	-5,3	-5,7
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-81,1	-75,5

Die in der obigen Tabelle enthaltenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen teilen sich wie folgt auf:

AUFTEILUNG DER SONSTIGEN BETRIEBLICHEN AUFWENDUNGEN		
Mio. Euro	2025	2024
Rechts- und Beratungskosten	-14,4	-12,3
Miet- und sonstige Kosten Geschäftsräume	-2,9	-2,5
Jahresabschluss-, Buchführungs- und Prüfungskosten	-2,6	-2,5
Aufwendungen für Porto, Telekommunikation, EDV	-0,4	-0,3
Zeitarbeit	-0,1	-0,1
Kraftfahrzeuge	-1,1	-0,9
Reisekosten	-1,4	-1,2
Werbekosten	-0,6	-0,4
Übrige Aufwendungen	-2,5	-11,1
Grunderwerbsteuer	-7,8	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-33,8	-31,3

Der Anstieg der Verwaltungs- und anderer Aufwendungen gegenüber dem Vergleichszeitraum resultiert unter anderem aus den im Rahmen des Ankaufs der BCP-Gesellschaften entstandenen Nebenkosten.

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

ABSCHREIBUNGSaufWAND LEASING		
Mio. Euro	2025	2024
Nutzungsrechte Gebäude	0,3	0,4
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,5	0,3
Nutzungsrechte Software	1,4	2,5
Abschreibungsaufwand Leasing	2,2	3,2

Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen geringwertigen Vermögenswert von 0,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,1 Mio. Euro) enthalten.

7. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

ZINSERTRÄGE		
Mio. Euro	2025	2024
Zinserträge aus Bankguthaben	12,7	14,5
Erträge aus Ausleihungen	0,7	0,7
Zinsertrag aus der Abzinsung	1,3	0,8
Übrige Zinserträge	4,1	7,6
Zinserträge	18,8	23,6

Die Zinserträge sind gegenüber dem Vergleichszeitraum um -4,8 Mio. Euro auf 18,8 Mio. Euro gesunken. Der Rückgang der Zinserträge beruht im Wesentlichen auf einem abnehmenden Anlagevolumen im Geschäftsjahr 2025 sowie gesunkenen Zinsen für Geldanlagen.

ZINSAUFWENDUNGEN		
Mio. Euro	2025	2024
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-160,3	-154,0
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-29,9	-32,1
Vorfälligkeitsentschädigungen	-13,2	–
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-0,5	–
Zinsaufwendungen Änderung Pensionsrückstellungen	-3,4	-3,4
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Passiva	-1,4	-1,7
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-3,0	-2,9
Übrige Zinsaufwendungen	-7,9	-2,7
Zinsaufwendungen	-219,6	-196,8

Der Anstieg der Zinsaufwendungen um -22,8 Mio. Euro auf -219,6 Mio. Euro beruht im Wesentlichen auf der Finanzierung des Ankaufs der BCP sowie Valutierungen von Darlehen und Kapitalmarktinstrumenten nach dem Vergleichszeitraum. Dabei wirkt sich die Rückführung von Darlehen und Kapitalmarktinstrumenten im Rahmen des Ankaufs der BCP wesentlich auf die Vorfälligkeitsentschädigungen aus. Die Veränderungen der übrigen Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Währungsverlusten im Rahmen des Ankaufs der BCP.

8. Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen

Der Anstieg des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen um 47,6 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr beruht im Wesentlichen auf dem Wegfall des im Vorjahr erfassten Bewertungseffekts in Höhe von -44,2 Mio. Euro aus der Fair-Value-Bewertung der Beteiligung an der BCP. Im Geschäftsjahr erfolgt aufgrund der erstmaligen Beherrschung eine Vollkonsolidierung.

9. Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten

Im Ergebnis aus der Marktwertbewertung von Derivaten werden die Bewertungsergebnisse von freistehenden Derivaten sowie aus dem ineffektiven Teil von Zinssicherungsinstrumenten ausgewiesen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beträgt das Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten 38,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 3,4 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum resultiert das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten vorrangig aus Marktwertänderung der eingebetteten Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen in Höhe von 44,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 3,4 Mio. Euro).

10. Ertragsteuern

Der Aufwand bzw. Ertrag für Ertragsteuern gliedert sich nach der Herkunft wie folgt:

ERTRAGSTEUERN		
Mio. Euro	2025	2024
Laufende Ertragsteuern	-8,4	-2,4
Steuerlatenzen	373,2	-51,5
Ertragsteuern	364,8	-53,9

Der latente Steuerertrag ist im Wesentlichen auf den Rückgang der passiven latenten Steuern auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund der beschlossenen stufenweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von 15 % auf 10 % zurückzuführen.

Ausgehend vom Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern und den darauf erwarteten Ertragsteuern gestaltet sich die Überleitung auf die tatsächlichen Ertragsteuern wie folgt:

ERTRAGSTEUERN		
Mio. Euro	2025	2024
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	1.096,5	122,8
Konzernsteuersatz in %	31,6	31,6
Erwartete Ertragsteuern	-347,0	-38,9
Steuererminderung wegen steuerfreier Erträge und außerbilanzieller Kürzungen	118,6	6,1
Mehrsteuern wegen nicht abzugsfähiger Aufwendungen und außerbilanzieller Hinzurechnungen	-21,0	-8,3
Steuereffekt aufgrund von aktiven latenten Steuern auf Verlust-/ bzw. Zinsvorräte sowie nicht erfolgtem Ansatz von aktiven latenten Steuern mangels Werthaltigkeit	-4,0	1,9
Ertragsteuern, die Vorperioden betreffen	22,3	-1,6
Steuererminderungen/-erhöhungen wegen Steuersatzänderungen	577,9	-11,3
Sonstiges	18,0	-1,8
Ertragsteuern laut Gesamtergebnisrechnung	364,8	-53,9
Effektiver Steuersatz in %	-33,3	43,9

In der Position Steuererminderungen/-erhöhungen wegen Steuersatzänderungen ist ein Einmaleffekt aufgrund der stufenweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von ca. 526,1 Mio. EUR enthalten.

Darüber hinaus ist in der Position Sonstiges ein einmaliger Steuereffekt aus dem Gewinn des Unternehmenserwerbs von ca. 31,0 Mio. EUR enthalten.

Der zur Ermittlung der zu erwartenden Ertragsteuern anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15,0 %, für den Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die Körperschaftsteuer und die Gewerbesteuer von 15,8 % aufgrund einer Messzahl in Höhe von 3,5 % und einem gewogenen durchschnittlichen Hebesatz in Höhe von 452 %.

Mit dem Gesetz zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für Unternehmensgruppen („Mindeststeuergesetz“) hat Deutschland die Säule-2-Regelungen mit Wirkung vom 1. Januar 2024 in nationales Steuerrecht transformiert. Mit dem Mindeststeuergesetz werden Unternehmen ab einer bestimmten Größenordnung verpflichtet, niedrig besteuerte Gewinne nachzuversteuern. Betroffen sind Unternehmensgruppen, die die Umsatzgrenze von 750 Mio. EUR in mindestens zwei der vier vorangegangenen Geschäftsjahre erreichen. Für die Unternehmensgruppen mit untergeordneter internationaler Tätigkeit ist allerdings eine 5-jährige Steuerbefreiung vorgesehen. Eine solche Tätigkeit liegt vor, wenn die Unternehmensgruppe in nicht mehr als sechs Steuerhoheitsgebieten über Geschäftseinheiten verfügt und der Gesamtwert aller materiellen Vermögenswerte aller nicht im Referenzsteuerhoheitsgebiet belegenen Geschäftseinheiten nicht mehr als 50 Mio. EUR beträgt.

Der LEG-Konzern hat im Geschäftsjahr 2025 einen Konzernumsatz von mehr als 750 Mio. EUR und verfügt über Tochtergesellschaften in den Niederlanden und in Israel sowie über ein Joint Venture mit Betriebsstätten in Österreich und der Schweiz. Der LEG-Konzern fällt somit zwar grundsätzlich in den Anwendungsbereich des Mindeststeuergesetzes und ist steuerpflichtig nach § 1 Mindeststeuergesetz, aufgrund der untergeordneten internationalen Tätigkeit des LEG-Konzerns sollte jedoch in den ersten fünf Jahren keine Mindeststeuer anfallen, da zum jetzigen Stand die Steuerbefreiung nach § 83 Mindeststeuergesetz greift.

Der laufende Steueraufwand (-ertrag) des LEG-Konzerns im Zusammenhang mit den Ertragsteuern der Säule-2-Regeln beträgt 0 Mio. EUR.

11. 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 des Geschäftsjahres geteilt wird.

Aufgrund der Gewährung von Aktiendividenden für das Geschäftsjahr 2024 erfolgte am 1. Juli 2025 eine Kapitalerhöhung. Insgesamt wurden 1.101.135 neue Aktien ausgegeben.

ERGEBNIS JE AKTIE - UNVERWÄSSERT		
	31.12.2025	31.12.2024
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. Euro	1.458,2	66,0
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	75.020.233	74.296.478
Ergebnis je Aktie unverwässert in Euro	19,44	0,89

ERGEBNIS JE AKTIE - VERWÄSSERT		
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	1.458,2	66,0
Zinscoupon auf Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	6,9	4,2
GuV-Effekt-Bewertung Derivat Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	-44,8	-3,4
Amortisationsaufwand Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	12,7	6,5
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	1.433,0	73,3
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	75.020.233	74.296.478
Anzahl potenziell neuer Aktien bei Ausübung der Wandelschuldverschreibungen	9.770.289	8.618.561
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	84.790.522	82.915.039
Zwischenergebnis in Euro	16,90	0,88
Ergebnis je Aktie verwässert in Euro	16,90	0,88

Die LEG Immobilien SE hat per 31. Dezember 2025 Wandelschuldverschreibungen ausstehen, welche die Inhaber der Anleihen zum Tausch in bis zu 9,8 Mio. neue 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 Wandelschuldverschreibungen und den daraus resultierenden Steuereffekt bereinigt.

G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

1. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln in der Bilanz, also Kassenbeständen sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

2. Sonstige Angaben zur Kapitalflussrechnung

Aus der Begebung von Unternehmensanleihen sind der LEG Immobilien SE im Geschäftsjahr insgesamt -459,2 Mio. Euro zugeflossen. Zurückgezahlt hat der Konzern eine Wandelschuldverschreibung von 400,0 Mio. Euro sowie Unternehmensanleihen der übernommenen BCP-Gruppe von 228,0 Mio. Euro.

Die Ausschüttungen an die Minderheitsgesellschafter von 1,8 Mio. Euro betrifft die nicht beherrschenden Anteile an der TSP-TechnikServicePlus GmbH.

Die übrigen Auszahlungen in Höhe von 20,5 Mio. Euro betreffen ein Darlehen an die termios GmbH mit 5,5 Mio. Euro sowie die Ausreichung eines Darlehens an einen Minderheitsgesellschafter der erworbenen BCP-Gruppe (15,0 Mio. Euro).

Für die Gesellschaften der BCP-Gruppe hat die LEG Immobilien SE in diesem Geschäftsjahr Kaufpreiszahlungen von 148,0 Mio. Euro (Kaufpreis von 184,0 Mio. Euro abzüglich erworbener liquider Mittel von 75,4 Mio. Euro sowie Zahlungen für sukzessive Erwerbe von 39,1 Mio. Euro und squeeze out mit 0,3 Mio. Euro) und für Gesellschaften der Adler-Gruppe noch nachlaufende Zahlungen von 18,3 Mio. Euro geleistet.

Die Auszahlung für Erwerbe von Unternehmen nach IFRS 3 werden als Auszahlungen für vollkonsolidierte Unternehmen, die Auszahlung für Erwerbe von den Unternehmen, die nicht nach IFRS 3 bilanziert werden, nach der wirtschaftlichen Betrachtungsweise als Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gezeigt.

Der Mittelabfluss aus der Tilgung von Bankdarlehen enthielt auch gezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen und Zahlungen aus der Auflösung von Sicherungsgeschäften, welche aufgrund der vorzeitigen Rückführung von Darlehen angefallen sind.

Die Zinszahlungen werden im Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ausgewiesen ebenso wie die im Berichtsjahr erhaltenen Fördermittel von 2,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 9,7 Mio. Euro).

Im Berichtsjahr beliefen sich die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse auf 12,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 15,7 Mio. Euro).

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FINANZSCHULDEN							
Non-Cash Changes							
Mio. Euro	01.01.2025	Cashflows	Akquisition	Fair Value- Änderungen	Amorti- sierung aus der Effektivzins- methode	Sonstiges	31.12.2025
Finanzschulden	9.576,1	-89,7	568,9	–	52,3	-96,0	10.011,6
Leasingverbindlichkeiten	142,5	-9,0	10,2	–	–	–	143,7
Summe	9.718,6	-98,7	579,1	–	52,3	-96,0	10.155,3

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FINANZSCHULDEN							
Non-Cash Changes							
Mio. Euro	01.01.2024	Cashflows	Akquisition	Fair Value- Änderungen	Amorti- sierung aus der Effektivzins- methode	Sonstiges	31.12.2024
Finanzschulden	9.264,9	380,1	–	–	32,1	-101,0	9.576,1
Leasingverbindlichkeiten	110,9	-12,9	44,5	–	–	–	142,5
Summe	9.375,8	367,2	44,5	–	32,1	-101,0	9.718,6

H. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Die LEG ist seit dem Geschäftsjahr 2016 nur in einem Segment tätig. Sie generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte im Wesentlichen in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2025 hat die LEG mit keinem Kunden Umsätze von mehr als 10 % der berichteten Gesamtumsätze erzielt.

Über die in IFRS 8 geforderten Mindestangaben hinaus werden nachstehend die wesentlichen Steuerungsgrößen des Unternehmens erläutert und dargestellt. Diese entsprechen dem Management- und Reportingsystem, welches die LEG für die Unternehmenssteuerung verwendet, und bieten einen tiefergehenden Einblick in die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Konzerns.

Die interne Berichterstattung der LEG weicht von Zahlen der IFRS-Rechnungslegung ab. Die LEG fokussiert ihre interne Berichterstattung insbesondere auf die bedeutsamsten Leistungsindikatoren AFFO, bereinigte EBITDA-Marge und LTV sowie auf die weiteren finanziellen Kennzahlen EPRA-NTA und Nettokaltmiete als wohnungswirtschaftliche Kennzahlen. Die nachfolgend dargestellten alternativen Leistungskennzahlen basieren mit Ausnahme der Ausführungen zum LTV nicht auf IFRS-Zahlen.

1. Überleitung zum AFFO

Einer der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung ist der AFFO. Die LEG 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 Ermittlung des AFFO, FFO I und FFO II stellt sich für den Berichts- und Vergleichszeitraum wie folgt dar:

ERMITTLUNG DES FFO I, FFO II UND AFFO	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Mio. Euro		
Nettokaltmieten	919,9	859,4
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	-17,3	-13,2
Personalaufwand - Vermietung und Verpachtung	-117,8	-115,1
Wertberichtigungen Mietforderungen	-14,3	-17,1
Sonstiges	-14,6	-2,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Vermietung und Verpachtung	8,2	6,9
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	764,1	718,7
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	5,5	4,4
Personalaufwand - Verwaltung	-38,6	-36,4
Sachaufwand	-37,2	-33,4
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Verwaltung	23,9	16,2
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-51,9	-53,6
Andere Erträge (bereinigt)	0,6	0,0
EBITDA (bereinigt)	718,3	669,5
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-150,0	-138,0
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-4,5	-2,1
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-113,2	-106,1
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	19,3	21,0
Aktiviert Eigenleistungen	17,6	15,0
Beteiligungserträge Green Ventures	-4,2	-
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	483,3	459,3
Nicht beherrschende Anteile	-1,8	-1,8
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	481,5	457,5
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	-0,3	1,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO II	-3,9	-0,3
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	477,3	458,4
Capex (recurring)	-261,0	-257,1
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	220,5	200,4
EBITDA-Marge (bereinigt)	78,1%	77,9%

Die direkte Ermittlung des FFO I orientiert sich am Umsatzkostenverfahren.

Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit mit Vorperioden wird das EBITDA um Sondereffekte mit Einmalcharakter bereinigt. Bereinigt werden alle Sachverhalte, die aus operativer Sicht nicht der Periode zuzurechnen sind und die einen nicht unwesentlichen Einfluss auf das EBITDA haben. Diese Sondereffekte mit Einmalcharakter umfassen Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung, personalbezogene Sachverhalte, Ankaufs- und Integrationskosten, Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten sowie sonstige atypische Sachverhalte.

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

SONDEREFFEKTE MIT EINMALCHARAKTER	01.01.-	01.01.-
in Mio. EUR	31.12.2025	31.12.2024
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	5,7	2,2
Personalbezogene Sachverhalte	9,7	7,6
Ankaufs- und Integrationskosten	14,1	3,8
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	1,2	1,6
Sonstige atypische Sachverhalte	-97,1	5,4
Sondereffekte mit Einmalcharakter	-66,4	20,6

Der Anstieg der Ankaufs- und Integrationskosten resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der Anteile an der BCP. Die Gewinne aus einem Unternehmenserwerb werden unter den sonstigen atypischen Sachverhalten ausgewiesen.

Das um diese Sondereinflüsse bereinigte EBITDA wird noch um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge, zahlungswirksame Ertragsteuern, Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel, aktivierte Eigenleistungen, Beteiligungserträge Green Ventures und um Minderheitsanteile am FFO I bereinigt.

Ab dem Geschäftsjahr 2025 werden die Beteiligungserträge aus Green Ventures aus dem jeweiligen Geschäftsjahr in der Überleitung vom EBITDA (bereinigt) zum FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen) berücksichtigt. Die Green Ventures umfassen die Gesellschaften Renowate GmbH, dekarbo GmbH und termios GmbH und deren Beteiligungserträge belaufen sich auf 4,2 Mio. Euro. Wären die Beteiligungserträge aus Green Ventures bereits im Geschäftsjahr 2024 in Höhe von -1,5 Mio. Euro berücksichtigt worden, hätte sich ein AFFO von 198,9 Mio. Euro ergeben.

Die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

ZAHLUNGSWIRKSAME ZINSAUFWENDUNGEN	01.01.-	01.01.-
in Mio. EUR	31.12.2025	31.12.2024
Zinsaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung	219,6	196,8
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	-29,9	-32,1
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-1,4	-1,7
Zinsaufwand aus der Änderung Pensionsrückstellungen	-3,4	-3,4
Sonstige Zinsaufwendungen	-18,4	0,0
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (brutto)	166,5	159,6
Zahlungswirksame Zinserträge	16,5	21,6
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (netto)	150,0	138,0

Schließlich berücksichtigt der AFFO ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) wiederkehrende Capex-Maßnahmen (Capex (recurring)). Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte Herstellungskosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauaktivitäten in Eigenregie definiert. Bei der Ermittlung der Herstellungskosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Konsolidierungseffekte aufgrund von selbst erstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert.

2. Überleitung zum AFFO (indirekt)

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

ERMITTLUNG DES FFO I, FFO II UND AFFO - INDIREKTE METHODE	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Mio. Euro		
Periodenergebnis	1.461,3	68,9
Zinserträge	-18,8	-23,6
Zinsaufwendungen	219,6	196,8
Zinsergebnis (netto)	200,8	173,2
Sonstige finanzielle Aufwendungen	-47,6	29,5
Ertragsteuern	-364,8	53,9
EBIT	1.249,7	325,5
Abschreibungen	23,3	21,4
EBITDA	1.273,0	346,9
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-568,9	225,3
Sondereffekte mit Einmalcharakter	-66,4	20,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4,3	6,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	0,2
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	113,2	106,1
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	-19,3	-21,0
Aktiviert Eigenleistungen	-17,6	-15,0
EBITDA (bereinigt)	718,3	669,5
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-150,0	-138,0
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-4,5	-2,1
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-113,2	-106,1
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	19,3	21,0
Aktiviert Eigenleistungen	17,6	15,0
Beteiligungserträge Green Ventures	-4,2	–
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	483,3	459,3
Nicht beherrschende Anteile	-1,8	-1,8
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	481,5	457,5
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	-0,3	1,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO II	-3,9	-0,3
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	477,3	458,4
Capex (recurring)	-261,0	-257,1
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	220,5	200,4

3. Investitionen

Der Instandhaltungsaufwand aus Sicht der bestandshaltenden Gesellschaften setzt sich aus dem Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen und dem konzernintern erbrachten Instandhaltungsaufwand durch die Servicegesellschaften der LEG zusammen. Bei den als wertverbessernden Maßnahmen aktivierten Modernisierungen werden die Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und in Sachanlagen berücksichtigt. Die Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen (Capex) sowie Capex (recurring) enthalten Erweiterungsinvestitionen in Form von Neubauaktivitäten in Eigenregie, aber keine angekauften Projektentwicklungen. Für die Berechnung der bereinigten Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind Konsolidierungseffekte, die Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, die aktivierten Eigenleistungen und die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel für Bestandsimmobilien aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden.

INVESTITIONEN	01.01. -	01.01. -
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Instandhaltungsaufwand (intern erbrachte und extern bezogene Leistungen)	-182,7	-166,9
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	8,1	11,4
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	-174,6	-155,5
Capex (als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen)	-277,4	-269,6
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	16,4	12,5
Capex (recurring)	-261,0	-257,1
Bereinigungen (Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	32,8	46,3
Capex (bereinigt)	-228,2	-210,8
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	-402,8	-366,3
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	11,2	10,8
Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)	36,11	33,99
davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	15,7	14,4
davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	20,5	19,6

4. EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

Eine wesentliche finanzielle Kennzahl für die Konzernsteuerung ist der EPRA-NTA. Zum 31. Dezember 2025 beträgt der EPRA-NTA 10.363,7 Mio. Euro bzw. 137,14 Euro pro Aktie. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG entfällt. Die Darstellung erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis. Zum 31. Dezember 2025 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

EPRA-NTA	31.12.2025	31.12.2024
Mio. Euro		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.693,9	7.371,5
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	38,1	29,2
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	8.732,0	7.400,7
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf Förderdarlehen sowie Derivate	1.680,1	2.025,7
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-42,8	-44,8
Immaterielle Vermögenswerte	-5,6	-6,2
EPRA-NTA	10.363,7	9.375,4
Verwässerte Anzahl Stammaktien	75.570.800	74.469.665
EPRA-NTA pro Aktie in Euro	137,14	125,90

Bei der Ermittlung des EPRA-NTA orientiert sich die LEG an den „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA).

Als Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital in Höhe von 38,1 Mio. Euro werden die passivierten Kaufpreisverpflichtungen aus Share Deals ausgewiesen.

Latente Steuern, die sich aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und aus der Bewertung der öffentlich-geförderten Darlehen sowie der Bewertung von Derivaten ergeben, werden in Höhe der Eigenkapitalauswirkung korrigiert. Latente Steuern, die sich auf das geplante Verkaufsprogramm beziehen, werden bei der Ermittlung des EPRA-NTA nicht berücksichtigt. Die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf Förderdarlehen sowie Derivate, die beim EPRA-NTA berücksichtigt werden, belaufen sich zum 31. Dezember 2025 insgesamt auf 1.680,1 Mio. Euro.

Effekte aus der Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente werden ebenfalls bei der Ermittlung des EPRA-NTA eliminiert. Beziehen sich diese Effekte aus der Bewertung der Derivate auf den in der Position „Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital“ ermittelten

Eigenkapitalwert, werden diese in der Position „Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)“ nicht berücksichtigt. Zum 31. Dezember 2025 belaufen sich diese Effekte auf -42,8 Mio. Euro.

Zudem werden alle bilanzierten immateriellen Vermögenswerte eliminiert. Diese betragen zum 31. Dezember 2025 insgesamt 5,6 Mio. Euro.

5. Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen ist im Geschäftsjahr im Wesentlichen aufgrund der positiven Wertentwicklung und Erhöhung des Immobilienbestands sowie von Immobilienverkäufen, bei gleichzeitig gestiegener Fremdfinanzierung, zurückgegangen.

Es ergibt sich ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 46,8 % (31. Dezember 2024: 47,9 %).

LOAN TO VALUE RATIO		
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Finanzschulden	10.155,3	9.718,6
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	45,6	47,4
Abzüglich Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	816,8	914,3
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.292,9	8.756,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.591,4	17.853,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	67,3	141,0
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	182,7	298,7
Immobilienvermögen	19.841,4	18.293,0
Loan to Value Ratio (LTV) in %	46,8	47,9

I. Sonstige Angaben

1. Übersicht zu den Kostenarten

In den unterschiedlichen Funktionsbereichen sind in Summe folgende Kostenarten enthalten:

KOSTENARTEN		
Mio. Euro	2025	2024
Aufwendungen für bezogene Leistungen	536,6	506,1
Personalaufwand	158,6	153,7
Abschreibungen	23,4	21,5

Der Personalaufwand von 158,6 Mio. Euro setzt sich wie folgt zusammen:

PERSONALAUFWAND		
Mio. Euro	2025	2024
Löhne und Gehälter	131,1	130,0
Soziale Sicherheit	27,3	23,9
Altersversorgung	0,2	-0,2
Summe Personalaufwand	158,6	153,7

2. Kapitalmanagement

Das Ziel der LEG im Hinblick auf das Kapitalmanagement ist einerseits die Sicherstellung der Unternehmensfortführung und andererseits die Generierung von Erträgen für die Anteilseigner. Daneben sollen allen anderen Interessengruppen der LEG die ihnen zustehenden Leistungen bereitgestellt werden. Insgesamt wird die Wertsteigerung der LEG angestrebt.

Diese ganzheitliche Strategie des Kapitalmanagements ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die LEG überwacht branchenüblich das Kapital auf Basis des Loan-to-Value (LTV). Der LTV entspricht dem Verhältnis der Finanzschulden abzüglich flüssiger Mittel und Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16 zur Summe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und der Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen.

Unverändert zum Vorjahr bestand das Ziel der LEG im aktuellen Geschäftsjahr darin, den LTV zu verbessern, um weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu wirtschaftlich angemessenen Finanzierungskosten nachhaltig sicherzustellen. Hinsichtlich der Ermittlung des LTV zum 31. Dezember 2025 und zum 31. Dezember 2024 verweisen wir auf das Kapitel H.

Zu verfügbungsbeschränkten Mitteln verweisen wir auf das Kapitel E.6.

3. Finanzinstrumente

a) Sonstige Angaben zu den Finanzinstrumenten

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

BEWERTUNGSKATEGORIEN UND -KLASSEN DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN 2025					
Mio. Euro	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)		Zeitwert 31.12.2025
	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2025	(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam		
Aktiva					
Finanzielle Vermögenswerte	180,1				180,1
AC	0,6	0,6			0,6
FVtPL	170,9		170,9		170,9
Derivate in Sicherungsbeziehungen	8,6				8,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	193,0				–
AC	168,9	168,9			168,9
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	24,1				–
Flüssige Mittel	756,5				756,5
AC	756,5	756,5			756,5
Summe	1.129,6	926,0	170,9		936,6
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
AC	926,0	926,0			926,0
FVtPL	170,9		170,9		170,9
Passiva					
Finanzschulden	-10.155,3				-9.576,3
FLAC	-10.011,6	-10.011,6			-9.576,3
Schulden aus Leasingfinanzierung	-143,7			-143,7	
Sonstige Schulden	-357,9				-160,8
FLAC	-144,2	-144,2			-144,2
Derivate HFT	-10,7		-10,7		-10,7
Derivate in Sicherungsbeziehungen	-5,9				-5,9
Sonstige nichtfinanzielle Schulden	-197,1				–
Summe	-10.513,2	-10.155,8	-10,7	-143,7	-9.737,1
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
FLAC	-10.155,8	-10.155,8			-9.720,5
Derivate HFT	-10,7		-10,7		-10,7

AC = Amortised Cost

HFT = Held for Trading

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at Cost

BEWERTUNGSKATEGORIEN UND -KLASSEN DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN 2024				
Mio. Euro	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	
	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2024	(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam	Zeitwert 31.12.2024
Aktiva				
Finanzielle Vermögenswerte	300,3			300,3
AC	0,5	0,5		0,5
FVtPL	287,0		287,0	287,0
Derivate in Sicherungsbeziehungen	12,8			12,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	745,2			–
AC	708,2	708,2		708,2
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	37,0			–
Flüssige Mittel	306,9			306,9
AC	306,9	306,9		306,9
Summe	1.352,4	1.015,6	287,0	607,2
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9				
AC	1.015,6	1.015,6		1.015,6
FVtPL	287,0		287,0	287,0
Passiva				
Finanzschulden	-9.718,6			-9.192,0
FLAC	-9.576,1	-9.576,1		-9.192,0
Schulden aus Leasingfinanzierung	-142,5		-142,5	
Sonstige Schulden	-388,5			-235,3
FLAC	-169,2	-169,2		-169,2
Derivate HFT	-55,5		-55,5	-55,5
Derivate in Sicherungsbeziehungen	-10,6			-10,6
Sonstige nichtfinanzielle Schulden	-153,2			–
Summe	-10.107,1	-9.745,3	-55,5	-9.427,3
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9				
FLAC	-9.745,3	-9.745,3		-9.361,2
Derivate HFT	-55,5		-55,5	-55,5

AC = Amortised Cost

HFT = Held for Trading

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at Cost

Zum 31. Dezember 2024 betrug der Fair Value der Aktienbeteiligung an der BCP 124,1 Mio. Euro. Diese Beteiligung wurde dem Level 2 der Bewertungshierarchie zugeordnet, da keine verlässliche Preisbildung auf Basis des Börsenkurses erfolgen konnte. Daher wurden für die Bewertung der Anteile die Konditionen des Anteilserwerbs der BCP zugrunde gelegt (45 Euro je Aktie). Mit Vollzug des Anteilserwerbs zum 3. Januar 2025 erfolgt eine Vollkonsolidierung der BCP und deren Tochtergesellschaften.

Der Fair Value der weiteren Beteiligungen beträgt zum 31. Dezember 2025 170,9 Mio. Euro (Vorjahr: 162,9 Mio. Euro) und wurde mittels anerkannter Bewertungsverfahren 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. Bei den übrigen Gesellschaften erfolgt die Bewertung anhand des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Der wesentliche Modellparameter beim vereinfachten Ertragswertverfahren ist der Kapitalisierungszins in Höhe von 9,2 % (Vorjahr: 8,8 %). Bei den bestandshaltenden Gesellschaften wird der Fair Value auf Basis der Immobilienwerte der jeweiligen Gesellschaften ermittelt. Die Ermittlung der Immobilienwerte erfolgt auf Basis von Angebotspreisen einer Marktdatenbank. Dabei wurde für den Wertansatz das 25%-Perzentil der Angebotspreise gewählt.

Der Stresstest der relevanten Bewertungsparameter bei den übrigen Gesellschaften erfolgt zum 31. Dezember 2025 durch Anhebung bzw. Senkung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte und bei den Immobiliengesellschaften durch Verwendung des 10%-Perzentils bzw. Medians der Angebotspreise. Der Stresstest dieser Parameter ergibt bei Verwendung des 10%-Perzentils sowie Anhebung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte eine Senkung des Fair Values auf 119,9 Mio. Euro (Vorjahr: 124,7 Mio. Euro) und bei Verwendung des Medians sowie Senkung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte eine Erhöhung des Fair Values auf 224,4 Mio. Euro (Vorjahr: 221,9 Mio. Euro).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sowie die sonstigen Vermögenswerte haben wie die Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Schulden überwiegend kurze Restlaufzeiten. Die bilanzierten Werte entsprechen näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

In der Klasse Finanzschulden werden originäre Finanzinstrumente geführt (Schulden aus Immobilien- und Unternehmensfinanzierung, Kategorie FLAC), deren beizulegender Zeitwert nicht dem Buchwert entspricht. Der beizulegende Zeitwert der Darlehensverbindlichkeiten ergibt sich als Barwert der zukünftigen Cashflows unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag gültigen risikolosen Zinssätze sowie des LEG-spezifischen Risikoaufschlages.

Die Nettoergebnisse je Bewertungskategorie gliedern sich wie folgt:

NETTOERGEBNISSE	
Mio. Euro	2025
AC	72,2
FVtPL (assets)	3,0
FVtPL (liabilities)	38,6
FLAC	-206,1
Summe	-92,3

NETTOERGEBNISSE	
Mio. Euro	2024
AC	-39,6
FVtPL (assets)	32,6
FVtPL (liabilities)	3,3
FLAC	-188,9
Summe	-192,6

Die Nettoergebnisse enthalten sowohl Bewertungseffekte als auch unterjährige Zinsaufwendungen und -erträge.

b) Risikomanagement

Grundsätze des Risikomanagements:

Die LEG sieht sich durch den Einsatz von Finanzinstrumenten Ausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und Marktrisiken ausgesetzt. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, besteht bei der LEG ein wirksames Risikomanagementsystem, das durch eine klare funktionale Organisation des Risikosteuerungsprozesses unterstützt wird.

Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird regelmäßig und unternehmensweit vom Bereich Revision und Compliance überprüft und bewertet; bei erforderlichen Anpassungsmaßnahmen oder erkannten Verbesserungsmöglichkeiten berät, prüft und überwacht der Bereich Revision und Compliance diese Tätigkeiten.

Der Rahmen der Finanzpolitik wird seitens des Vorstands festgelegt und durch den Aufsichtsrat überwacht. Die Umsetzung der Finanzpolitik obliegt dem Bereich Corporate Finance und Treasury, das laufende Risikomanagement dem Bereich Controlling und Risikomanagement. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente ist durch eine entsprechende Treasury-Richtlinie geregelt, die vom Vorstand verabschiedet und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben wurde, und kann nur zur Absicherung bestehender Grundgeschäfte, zukünftiger Zahlungsströme

sowie geplanter Transaktionen, deren Eintreten hinreichend wahrscheinlich ist, erfolgen. Derivative Finanzinstrumente werden nur zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken abgeschlossen.

c) Ausfallrisiken

Als Kredit- bzw. Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Geschäftspartner – im Wesentlichen die Mieter der von der LEG gehaltenen Immobilien – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für die LEG zu einem Verlust führen wird. Zur größtmöglichen Vermeidung sowie zur Steuerung der Ausfallrisiken wird eine Überprüfung der Bonitäten bei Neuvermietungen vorgenommen.

Ausfallrisiken existieren für alle Klassen von Finanzinstrumenten, insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die LEG sieht sich keinem wesentlichen Bonitätsrisiko gegenüber einer einzelnen Vertragspartei ausgesetzt. Die Konzentration des Bonitätsrisikos ist aufgrund der breiten und heterogenen Mieterschaft begrenzt.

Aus der Vermietung und Verpachtung ergeben sich Bruttoforderungen in Höhe von 69,4 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 66,6 Mio. Euro). Es sind Wertberichtigungen in Höhe von 34,8 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 39,4 Mio. Euro) gebildet, sodass zum 31. Dezember 2025 Nettomietforderungen in Höhe von 34,6 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 27,2 Mio. Euro) ausgewiesen werden. In diesem Rahmen existieren Mietsicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen) in Höhe von 51,6 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 42,4 Mio. Euro), die für die Verrechnung der offenen Forderungen nur unter restriktiven Bedingungen in Betracht kommen.

Eine Verrechnung ist nur möglich, wenn die Forderung, mit der verrechnet wird, entweder:

- * unstreitig ist oder
- * rechtskräftig durch ein Urteil festgestellt wurde oder
- * offensichtlich begründet ist.

Eine Verrechnung durch den Vermieter mit offenkundig streitigen oder mietvertragsfremden Forderungen (wie zum Beispiel Forderungen aus Betriebskosten) ist unzulässig. Zusätzlich sind insbesondere die Einschränkungen des § 9 Abs. 5 Satz 1 WoBindG zu beachten.

Bezüglich der flüssigen Mittel und der Derivate schließt die LEG entsprechende Verträge grundsätzlich nur mit Finanzinstituten mit sehr guter Bonität ab. Die Bonität der Vertragspartner ist Gegenstand einer laufenden Überwachung und Beurteilung seitens der LEG. Zur Beurteilung werden hierbei externe Ratings verschiedener Agenturen (etwa Standard & Poor's, Moody's, Fitch und andere), interne Research-Ergebnisse sowie eingeholte Finanzmarkt-Informationen herangezogen. Dabei bedient sich die LEG – je nach Verfügbarkeit aussagekräftiger Bonitätsinformationen – einer oder mehrerer der beschriebenen Datenquellen. Bei deutlicher Verschlechterung der Bonität des Vertragspartners ist die LEG bestrebt, bestehende Positionen schnellstmöglich abzubauen. Neue Positionen werden mit den zuvor abgelösten Vertragspartnern dann nicht mehr eingegangen. Daher erfolgt keine Berücksichtigung eines erwarteten Kreditverlustes.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, stellen die Buchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte, abzüglich jeglicher Wertberichtigungen, das höchstmögliche Ausfallrisiko dar. Bei den finanziellen Vermögenswerten entspricht der Buchwert dem maximalen Ausfallrisiko. Das Ausfallrisiko der Zinsderivate ist auf den Betrag der bilanzierten positiven Zeitwerte der Derivate begrenzt.

Die folgende Tabelle stellt die finanziellen Vermögenswerte dar, die zum Abschlussstichtag als wertgemindert bestimmt wurden:

WERTGEMINDERTE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE			
Mio. Euro Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2025	Buchwert vor der Wert- minderung	Wertminderung	Buchwert nach der Wert- minderung
Ausleihungen und Darlehen	30,8	–	30,8
Übrige finanzielle Vermögenswerte	99,9	-7,4	92,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	83,0	-37,1	45,9
Flüssige Mittel	756,5	–	756,5
Summe	970,2	-44,5	925,7

WERTGEMINDERTE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE			
Mio. Euro Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2024	Buchwert vor der Wert- minderung	Wertminderung	Buchwert nach der Wert- minderung
Ausleihungen und Darlehen	10,4	–	10,4
Übrige finanzielle Vermögenswerte	665,2	-11,4	653,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	83,0	-42,1	40,9
Flüssige Mittel	306,9	–	306,9
Summe	1.065,5	-53,5	1.012,0

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die im Wesentlichen fällige und noch nicht fällige Mietforderungen umfassen, sowie für noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, die in den übrigen finanziellen Vermögenswerten enthalten sind, wendet die LEG den vereinfachten Ansatz des „Expected Credit Loss“-Modells nach IFRS 9 an, um eine potenzielle Wertminderung bereits bei Zugang der Forderung zu berücksichtigen. Demzufolge werden für alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie für aktive Vertragsposten die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste herangezogen.

In der Ermittlung der Wertberichtigungssätze für fällige Mietforderungen werden innerhalb der einzelnen Überfälligkeitslaufbänder auch lagespezifische Risikoprofile berücksichtigt. Hierin ist sowohl die historische Ausfallrate offener Mietforderungen als auch eine Einschätzung über die zukünftige Entwicklung einer Lage enthalten.

Die Lagen werden in drei Kategorien (gut, mittel, schlecht) unterteilt, sodass sich nach IFRS 9 im Berichtsjahr (unverändert zum Vorjahr) folgende Wertberichtungsmatrix ergibt:

WERTBERICHTIGUNGSSÄTZE AUF MIETFORDERUNGEN - IFRS 9				
Alter der Mietforderung/ Überfälligkeit in Tagen	Status des Mietverhältnisses	Wertberichtigung in Prozent		
		gute Lagen	mittlere Lagen	schlechte Lagen
0 bis 60	aktiv	1,0	25,0	45,0
61 bis 90	aktiv	8,0	35,0	55,0
91 bis 120	aktiv	10,0	37,0	57,0
121 bis 180	aktiv	13,0	40,0	60,0
größer 180	aktiv	18,0	45,0	65,0
0 bis 60	ehemalig	43,0	70,0	90,0
größer 60	ehemalig	60,0	87,0	100,0

Die Bruttoforderungen, aufgeteilt nach Überfälligkeitslaufbändern und lagespezifischen Risikoprofilen, umfassen die fälligen Mietforderungen nach Verrechnung mit bestehenden Mieterguthaben. Unter Berücksichtigung der Wertberichtigungssätze ergeben sich zum Bilanzstichtag folgende Nettoforderungen:

WERTBERICHTIGUNG AUF MIETFORDERUNGEN - IFRS 9						
Alter der Mietforderung/ Überfälligkeit in Tagen	Status des Mietverhältnisses	Bruttoforderungen			Wertberichtigung	Nettoforderungen 31.12.2025
		gute Lagen	mittlere Lagen	schlechte Lagen		
0 bis 60	aktiv	1,0	5,0	6,7	4,3	8,4
61 bis 90	aktiv	0,2	0,6	0,8	0,7	0,9
91 bis 120	aktiv	0,2	0,8	1,0	0,9	1,1
121 bis 180	aktiv	0,1	0,7	0,8	0,7	0,9
größer 180	aktiv	1,4	5,9	5,6	6,6	6,3
0 bis 60	ehemalige	0,3	1,2	1,5	2,3	0,7
größer 60	ehemalige	1,2	7,1	6,6	13,5	1,4
		4,4	21,3	23,0	29,0	19,7

WERTBERICHTIGUNG AUF MIETFORDERUNGEN - IFRS 9						
Alter der Mietforderung/ Überfälligkeit in Tagen	Status des Mietverhältnisses	gute Lagen	Bruttoforderungen mittlere Lagen	schlechte Lagen	Wertberichtigung	Nettoforderungen 31.12.2024
0 bis 60	aktiv	1,0	4,3	6,1	3,9	7,5
61 bis 90	aktiv	0,1	0,7	0,8	0,7	0,9
91 bis 120	aktiv	0,1	0,7	0,8	0,7	0,9
121 bis 180	aktiv	0,2	0,8	0,9	0,9	1,0
größer 180	aktiv	1,1	4,2	5,0	5,3	5,0
0 bis 60	ehemalige	0,2	1,1	1,3	2,0	0,6
größer 60	ehemalige	2,5	10,1	10,6	20,9	2,3
		5,2	21,9	25,5	34,4	18,2

Bei den Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sowie bei noch nicht fälligen Mietforderungen erfolgte im Berichtsjahr jeweils eine Wertberichtigung von 20,0 % (31. Dezember 2024: 20,0 %). Bei noch nicht fälligen Mietforderungen, denen eine Ratenzahlungsvereinbarung zugrunde liegt, wurde im Berichtsjahr eine Wertberichtigung von 25,0 % (31. Dezember 2024: 25,0 %) durchgeführt. Die erwartete Verlustquote ist anhand der historischen Ausfallrate von sämtlichen sollgestellten Posten geschätzt worden.

Mietforderungen und Forderungen aus Betriebskosten werden ausgebucht, wenn nach angemessener Einschätzung keine Realisierbarkeit mehr gegeben ist.

Aufgegliedert ergeben sich folgende Wertberichtigungen im Berichtsjahr 2025 und im Vorjahr 2024:

WERTBERICHTIGUNGEN 2025				
Mio. Euro	Stand 01.01.2025	Zuführung	Verbrauch	Stand 31.12.2025
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	42,2	38,9	-44,0	37,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	11,4	2,6	-6,6	7,4
Summe	53,6	41,5	-50,6	44,5

WERTBERICHTIGUNGEN 2024				
Mio. Euro	Stand 01.01.2024	Zuführung	Verbrauch	Stand 31.12.2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37,3	34,7	-29,8	42,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	13,2	10,0	-11,8	11,4
Summe	50,5	44,7	-41,6	53,6

d) Liquiditätsrisiken

Als Liquiditätsrisiko der LEG wird das Risiko bezeichnet, dass der Konzern seinen Zahlungsverpflichtungen zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

Zur Sicherstellung der Liquidität der LEG werden die Liquiditätsbedürfnisse des Konzerns fortlaufend durch den Unternehmensbereich Corporate Finance und Treasury überwacht und geplant. Es werden stets ausreichend liquide Mittel gehalten, um die Verpflichtungen der Gruppe für einen bestimmten Zeitraum erfüllen zu können. Darüber hinaus bestehen bei der LEG Kreditlinien bzw. Kontokorrente in Höhe von 765,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 765,0 Mio. Euro).

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente mit negativem beizulegendem Zeitwert der LEG ersichtlich. Die Fristigkeiten orientieren sich an den vertraglich festgelegten Zinsbindungen der Finanzschulden.

ART DER SCHULDEN AM 31.12.2025				
Mio. Euro	Buchwert	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten sowie Wandel- und Unternehmensanleihen	10.011,6	1.157,1	4.942,6	5.288,1
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	143,7	11,7	31,1	192,1
Zinsderivate	5,9	1,5	5,5	0,3
Eingebettete Derivate	10,7	–	–	–
Schulden gegenüber Mitarbeitern	20,0	19,6	-0,0	0,4
Schulden aus Betriebskosten	3,1	3,1	–	–
Schulden aus der Vermietung und Verpachtung	37,4	37,4	–	–
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	114,9	109,0	5,9	–
Sonstiges	75,6	26,5	9,9	39,2
Summe	10.422,9	1.365,9	4.995,0	5.520,1

Aus den eingebetteten Derivaten der Wandelschuldverschreibungen ergeben sich keine direkten Mittelabflüsse.

ART DER SCHULDEN AM 31.12.2024				
Mio. Euro	Buchwert	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten sowie Wandel- und Unternehmensanleihen	9.576,1	765,1	4.499,2	5.483,3
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	142,5	12,1	29,7	190,7
Zinsderivate	10,6	1,5	5,5	0,3
Eingebettete Derivate	55,5	–	–	–
Schulden gegenüber Mitarbeitern	23,8	23,5	0,0	0,3
Schulden aus Betriebskosten	1,6	1,6	–	–
Schulden aus der Vermietung und Verpachtung	36,7	36,7	–	–
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	122,4	116,3	6,1	–
Sonstiges	80,6	46,5	10,1	24,0
Summe	10.049,8	1.003,3	4.550,6	5.698,6

Einbezogen sind alle Instrumente im Bestand, für die zum Bilanzstichtag bereits Zahlungen vertraglich vereinbart wurden. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen in die dargestellten Zahlen nicht ein. Die variablen Zinszahlungen aus Finanzinstrumenten werden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag festgeschriebenen Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Rückzahlungszeitpunkt zugeordnet.

Die Finanzierungsverträge der LEG beinhalten im Normalfall Regelungen zur Einhaltung von definierten Finanzkennzahlen (Covenants), die über die Laufzeit der Finanzierungsverträge vom jeweiligen Finanzierungsnehmer eingehalten werden müssen.

Die besicherten Finanzierungsverträge enthalten marktübliche Covenants.

Die LEG hat bei Nichteinhaltung der vereinbarten Covenants im Regelfall die Möglichkeit zur Heilung der Verstöße; einzelne Verstöße können aber auch unmittelbar ein bankseitiges Kündigungsrecht des Kreditvertrages begründen. Des Weiteren besteht in einigen Verträgen bei einer Nichteinhaltung der Covenants die Möglichkeit für die Bank, Zins- und Tilgungsleistungen zu erhöhen oder weitere Sicherheiten zur Einhaltung der Covenants zu verlangen. In jedem Fall führen dauerhaft nicht geheilte Verstöße gegen vereinbarte Covenants zu einem Kündigungsrecht für die finanzierende Bank.

Im Hinblick auf unbesicherte Finanzierungsinstrumente gelten nachfolgende wesentliche Covenants auf Ebene der LEG Immobilien SE.

COVENANTS	Schwelle	2025	2024
Consolidated Net Financial Indebtedness to Total Assets (Verhältnis konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zu Summe der Aktiva)	max. 60 %	44,7%	48,1%
Secured Financial Indebtedness to Total Assets (Verhältnis besicherte Finanzverbindlichkeiten zu Summe der Aktiva)	max. 45 %	16,5%	16,2%
Unencumbered Assets to Unsecured Financial Indebtedness (Verhältnis unbelastetes Vermögen zu unbesicherte Finanzverbindlichkeiten)	min. 125 %	177,0%	191%
ICR: Consolidated Adjusted EBITDA to Net Cash Interest (Verhältnis konsolidiertes bereinigtes EBITDA zu zahlungswirksames Zinsergebnis)	min. 1,8 x	4,3 x	4,3 x

Das Gesamtvolumen der Finanzierungen, bei denen die Covenants auf LEG Immobilien SE von Relevanz sind, beläuft sich auf 6.480,7 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 6.396,9 Mio. Euro).

Im Rahmen der unternehmensweiten Risikosteuerung hat die LEG einen Prozess zur kontinuierlichen Überwachung der Einhaltung der Covenants bei der besicherten und unbesicherten Finanzierung implementiert. Die Financial Covenants auf der Konzernebene für die Kapitalmarktfinanzierungen werden zu jedem Berichtsstichtag zum Quartalsende berechnet; die Financial Covenants im Rahmen der besicherten Finanzierungen werden zum mit der Bank vertraglich vereinbarten Zeitpunkt berechnet. Im Geschäftsjahr 2025 wurden die mit den Finanzierungspartnern vereinbarten Regelungen zu den Finanzkennzahlen eingehalten. Verstöße hiergegen werden auch zukünftig nicht erwartet.

e) Marktrisiken

Die LEG ist aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten einem signifikanten Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko resultiert dabei insbesondere aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Zur Begrenzung des Zinsrisikos werden durch die LEG im Regelfall festverzinsliche Darlehen beziehungsweise variabel verzinsliche Darlehen, teilweise zusammen mit Zins-Payer-Swaps, abgeschlossen. Rund 98 % der Finanzverbindlichkeiten sind in dieser Weise wirtschaftlich zinsgesichert.

Bei der LEG werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zu Zinssicherungszwecken eingesetzt. Ein Einsatz zu spekulativen Zwecken ist im Rahmen der festgelegten Treasury-Richtlinie ausgeschlossen.

Zum 31. Dezember 2025 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

DERIVATE AM 31.12.2025			
Mio. Euro		Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate - HFT - Assets		0,0	0,0
davon aus Zinsswaps		0,0	0,0
Derivate - HFT - Liabilities		-10,9	-10,7
davon aus Zinsswaps		-0,2	–
davon aus eingebetteten Derivaten		-10,7	-10,7
Derivate in Sicherungsbeziehung		2,7	1,2

Zum 31. Dezember 2024 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

DERIVATE AM 31.12.2024			
Mio. Euro		Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate - HFT - Assets		0,0	–
davon aus Zinsswaps		0,0	–
Derivate - HFT - Liabilities		-55,7	-55,5
davon aus Zinsswaps		-0,2	–
davon aus eingebetteten Derivaten		-55,5	-55,5
Derivate in Sicherungsbeziehung		2,2	–

Die bei der LEG abgeschlossenen Derivate werden, soweit diese die Hedge Accounting-Voraussetzungen erfüllen, als bilanzielles Sicherungsinstrument gemäß IFRS 9 eingesetzt. Die im Rahmen des Cashflow-Hedge Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2026 bis 2030 anfallen und zeitgleich die Gesamtergebnisrechnung berühren.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Betrag, der während des Berichtszeitraums direkt im sonstigen Ergebnis erfasst bzw. aufgelöst wurde. Die Auflösung erfolgt gegen das Zinsergebnis. Dieser Betrag entspricht dem effektiven Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts:

EIGENKAPITALIMPLIKATIONEN		
Mio. Euro	2025	2024
Anfangsbestand per 01.01.	0,5	10,6
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	-3,8	-24,0
Auflösung aus Eigenkapital in die Gesamtergebnisrechnung	4,6	13,9
Endbestand per 31.12.	1,3	0,5

Die Auswirkungen der Bilanzierung von Zinsswaps auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns stellen sich wie folgt dar:

AUSWIRKUNGEN SICHERUNGSTRUMENTE		
Mio. Euro	2025	2024
Sicherungsquote	1:1	1:1
Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz	1,61	1,64
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts ausstehender Sicherungsinstrumente	0,6	-9,1
Wertänderung des gesicherten Grundgeschäfts	-0,7	9,7
Nominalbetrag der Sicherungsinstrumente zum 31.12.	665,4	668,5
davon fällig < 1 Jahr	212,2	3,1
davon fällig 1 - 5 Jahre	453,2	351,4
davon fällig > 5 Jahre	–	314,0

f) Sensitivitäten

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wird ermittelt, welche Auswirkungen eine Änderung der Marktzinssätze auf die Zinserträge und -aufwendungen, auf Handelsgewinne und -verluste sowie auf das Eigenkapital der LEG zum Bilanzstichtag haben würde.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für die LEG die Eigenkapital- sowie Gesamtergebnisrechnungs-Effekte durch eine parallele Verschiebung der EUR-Zinskurve um +/- 50 Basispunkte betrachtet. Die Cashflow-Effekte aus Verschiebung der Zinskurve beziehen sich dabei lediglich auf die Zinsaufwendungen bzw. -erträge für die nächste Berichtsperiode.

Basierend auf den Finanzinstrumenten, die die LEG zum Stichtag hält oder begeben hat, hätte eine hypothetische und mittels Sensitivitätsanalyse quantifizierte Veränderung der für die jeweiligen Instrumente maßgeblichen Zinssätze zum Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Effekte (vor Steuern) gehabt:

FINANZINSTRUMENTE				
Mio. Euro	Eigenkapitaleffekt		Gesamtergebnisrechnungs-Effekt	
am 31.12.2025	+ 50 BP	- 50 BP	+ 50 BP	- 50 BP
Netto-Position aller zins sensitiven Finanzinstrumente				
Finanzschulden	–	–	-1,2	1,2
Zinsderivate	8,4	-8,4	–	–
Eingebettete Derivate	–	–	-15,0	14,8

Für die eingebetteten Derivate ergibt sich neben dem Zinsänderungsrisiko auch das Aktienkursrisiko. Wäre am Abschlussstichtag aufgrund eines veränderten Aktienkurses der LEG Immobilien SE der Marktpreis für das Gesamtinstrument um 5 % höher (niedriger) gewesen, so wäre aus Sicht der Gesellschaft bei im Übrigen unveränderten Parametern der beizulegende Zeitwert der eingebetteten Derivate um 27,4 Mio. Euro höher (um 27,4 Mio. Euro niedriger) gewesen.

g) Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte unterliegen einer Saldierung:

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE							
Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden							
Mio. Euro	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Vermögens- werte	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlich- keiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziellen Vermögens- werte, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Finanz- instrumente	erhaltene Bar- sicherheiten	Netto- betrag	
31.12.2025							
Noch nicht abgerechnete Betriebskosten (Unfertige Leistungen)	496,7	-483,4	13,3	–	–	13,3	
Flüssige Mittel	756,5	–	756,5	-136,3	–	620,2	
Summe	1.253,2	-483,4	769,8	-136,3	–	633,5	
31.12.2024							
Noch nicht abgerechnete Betriebskosten (Unfertige Leistungen)	483,2	-453,7	29,5	–	–	29,5	
Flüssige Mittel	306,9	–	306,9	-197,8	–	109,1	
Summe	790,1	-453,7	336,4	-197,8	–	138,6	

Die folgenden finanziellen Verbindlichkeiten unterliegen einer Saldierung:

FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN							
Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden							
Mio. Euro	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlich- keiten	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Vermögens- werte, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziellen Verbindlich- keiten, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Finanz- instrumente	geleistete Bar- sicherheiten	Netto- betrag	
31.12.2025							
Erhaltene Anzahlungen	-531,6	483,4	-48,2	–	–	-48,2	
Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung	-10.011,6	–	-10.011,6	136,3	–	-9.875,3	
Summe	-10.543,2	483,4	-10.059,8	136,3	–	-9.923,5	
31.12.2024							
Erhaltene Anzahlungen	-472,7	453,7	-19,0	–	–	-19,0	
Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung	-9.567,1	–	-9.567,1	197,8	–	-9.369,3	
Summe	-10.039,8	453,7	-9.586,1	197,8	–	-9.388,3	

4. Anzahl der Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten in der LEG hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

ANZAHL DER MITARBEITER	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten 2025		Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten 2024	
	Mitarbeiterkapazität (FTE) 2025		Mitarbeiterkapazität (FTE) 2024	
Operations	1.091	1.010	1.106	1.037
Management	213	193	199	180
Spezialgesellschaften	631	586	622	591
Gesamt	1.935	1.789	1.927	1.808

5. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das als Aufwand erfasste Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses setzt sich wie folgt zusammen:

GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS		
Mio. Euro	2025	2024
Abschlussprüfungsleistungen	1,7	1,9
Andere Bestätigungsleistungen	0,4	0,5
Gesamthonorar	2,1	2,4

Die Abschlussprüfungsleistungen beinhalten vor allem die Honorare für die Konzernabschlussprüfung sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen der LEG Immobilien SE und der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen. Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen umfassen im Wesentlichen die Erteilung eines Comfort Letters sowie die betriebswirtschaftliche Prüfung der nichtfinanziellen Konzernklärung zur Erlangung begrenzter Sicherheit.

Durch das Netzwerk des Abschlussprüfers wurden keine weiteren Leistungen erbracht.

6. IFRS-2-Programme

Vergütungsprogramm des Vorstands

Die Anstellungsverträge der Vorstände beinhalten ein Long-Term-Incentive-Programm, welches für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt wird. Für das LTI gilt ein Performance-Zeitraum von vier Jahren. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung des finanziellen Erfolgsziels Entwicklung des relativen Total Shareholder Return im Vergleich zum relevanten Immobilien Index (EPRA NAREIT Germany) sowie nichtfinanzieller Environmental-, Social- und Governance-Ziele (ESG-Ziele).

Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Auf Basis der Einschätzung des Vorstandes und der Genehmigung durch den Aufsichtsrat über die Erreichung der Performancehürden wurde per 31. Dezember 2025 auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens ein Personalaufwand in Höhe von -0,9 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 4,0 Mio. Euro) erfasst. Die Rückstellung hinsichtlich der Long-Term-Incentive-Pläne betrug zum 31. Dezember 2025 8,6 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 11,3 Mio. Euro).

Für die LTI-Tranche 2026 beträgt der Fair Value einer Performance Share Unit 61,79 Euro, für die LTI-Tranche 2025 beträgt der Fair Value einer Performance Share Unit 53,32 Euro, für die LTI-Tranche 2024 beträgt der Fair Value einer Performance Share Unit 65,09 Euro und für die LTI-Tranche 2023 beträgt der Fair Value einer Performance Share Unit 76,34 Euro.

Für die LTI-Tranche 2022 wurde ein Zielerreichungsgrad von 149,91 % erreicht.

Der gesamte innere Wert der Schulden am Ende der Berichtsperiode, bei denen das Recht der Gegenpartei auf Erhalt flüssiger Mittel oder anderer Vermögenswerte zum Ende der Berichtsperiode ausübbar war, betrug zum 31. Dezember 2025: 2,0 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 1,8 Mio. Euro).

Vergütungsprogramm der Führungskräfte

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE haben für die LEG beschlossen, ab dem 1. Januar 2021 für die Führungskräfte der zweiten Führungsebene ein aktienbezogenes Vergütungsprogramm einzuführen, mit dem die Führungskräfte stärker am Unternehmenserfolg beteiligt werden sollen. Das Vergütungsprogramm wird in jährlich neuen Tranchen mit einer Einzelaufzeit je Tranche von jeweils vier Geschäftsjahren gewährt. Jede Tranche setzt sich aus einem Eigeninvestment der Führungskraft in LEG Immobilien SE Aktien und einer teilweise erfolgsabhängigen Komponente in Euro zusammen. Voraussetzung für die Gewährung der erfolgsabhängigen Komponente des Programms ist das Eigeninvestment der Führungskraft in LEG Immobilien SE-Aktien verbunden mit einer Haltefrist von vier Jahren. Dieses Eigeninvestment führt zu einer höheren Aktienorientierung der Vergütung der Führungskräfte der zweiten Führungsebene.

Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Per 31. Dezember 2025 wurde ein Personalaufwand in Höhe von 0,5 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 0,9 Mio. Euro) erfasst. Die Rückstellung betrug zum 31. Dezember 2025 1,4 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 1,4 Mio. Euro).

Mitarbeiteraktienprogramm

Die LEG bietet darüber hinaus allen Mitarbeitern die Teilnahme an einem Mitarbeiteraktienprogramm an, um die Identifikation aller Mitarbeiter mit den Unternehmenszielen zu stärken.

Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Zum 31. Dezember 2025 wurde ein Personalaufwand in Höhe von 0,4 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 0,3 Mio. Euro) erfasst.

7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeiten verfügen, die LEG zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Personen bzw. Unternehmen der LEG auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Nahestehende Personen

Zu den nahestehenden Personen der LEG Immobilien SE zählen der Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE.

Nahestehende Unternehmen

Zu den nahestehenden Unternehmen der LEG Immobilien SE zählen sämtliche Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen der LEG.

Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen wurden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres gegenüber nahestehenden Unternehmen werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

FORDERUNGEN UND VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN		
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Bilanz		
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	0,6	0,5
Forderungen gegen nicht konsolidierte Unternehmen	-0,9	1,6
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	5,7	0,2
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	0,3	0,3

ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN		
Mio. Euro	2025	2024
Gesamtergebnisrechnung		
Erträge aus assoziierten Unternehmen	-5,5	0,1
Erträge aus Beteiligungsunternehmen	0,5	8,8

Die Erträge gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen umfassen die anteiligen Jahresergebnisse der at equity bilanzierten Unternehmen sowie Ausschüttungen der Beteiligungsunternehmen.

a) Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Nahestehende Unternehmen, die von der LEG Immobilien SE beherrscht werden oder auf die sie einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, sind in den Konzernabschluss einbezogen. Die Leistungen aus bestehenden Dienstleistungs- und Managementverträgen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Mit den weiteren nicht konsolidierten verbundenen sowie den assoziierten Unternehmen hat kein wesentlicher Austausch von Lieferungen und Leistungen stattgefunden.

b) Beziehungen zu nahestehenden Personen

Mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten Vergütungen an die Organe der Gesellschaft waren im Berichtsjahr keine Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen zu verzeichnen.

Die Gesamtbezüge des Vorstandes sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

GESAMTBZÜGE DES VORSTANDS		
Tsd. Euro	2025	2024
Festvergütungen	2.224	2.130
Nebenleistungen	76	73
Summe fixe Vergütungsbestandteile	2.300	2.203
Einjährige variable Vergütung (STI)	2.067	2.325
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	2.027	1.754
Summe variable Vergütungsbestandteile	4.094	4.079
Versorgungsaufwand	227	225
Gesamtbezüge	6.621	6.507

Grundlage für die Ermittlung des STI ist die Erreichung des jeweiligen konsolidierten IFRS-Geschäftsplans (Business Plan). Der STI besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender drei Ziele bemessen wird: AFFO (Capex-adjustierter FFO I) je Aktie, adjustierte EBITDA-Marge sowie nichtfinanzielle Environmental-, Social- und Governance-Ziele. Die ersten zwei Ziele machen jeweils 40 % und das letztgenannte Ziel 20 % des STI aus. Der Zielerreichungsgrad für den STI 2025 beträgt 131,55 %.

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2025 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausbezahlt.

Für ehemalige Vorstandsmitglieder bestehen zum 31. Dezember 2025 Pensionsrückstellungen in Höhe von 0,2 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 0,2 Mio. Euro).

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der LEG Immobilien SE betrugen in 2025 1,2 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 1,1 Mio. Euro).

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2025 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausbezahlt.

Zusammenfassend ergibt sich der erfasste Aufwand für die Vergütungen des Vorstands und Aufsichtsrats gem. IAS 24.17 wie folgt:

LEISTUNGEN AN VORSTAND UND AUFSICHTSRAT		
Tsd. Euro	2025	2024
Kurzfristig fällige Leistungen	5.772	5.899
Anteilsbasierte Vergütung	-941	4.030
Summe	4.831	9.929

8. Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse der LEG bestehen wie folgt:

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE		
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Bürgschaften	0,1	0,1

Darüber hinaus handelt es sich bei den Haftungs- und Eventualverbindlichkeiten ausschließlich um konzerninterne Sachverhalte, die im Regelfall bereits auf Ebene der Konzerngesellschaften als Verbindlichkeiten bilanziert wurden.

9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen der LEG setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN		
Mio. Euro	31.12.2025	31.12.2024
Energieeinkauf	43,0	59,2
Bestellobligo	70,9	78,7

10. Vorstand

Die LEG Immobilien SE wird vertreten durch den Vorstand, der aus den folgenden Personen besteht:

Herr Lars von Lackum, Vorstandsvorsitzender (CEO) der LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Frau Dr. Kathrin Köhling, Finanzvorstand (CFO) der LEG Immobilien SE, Mülheim an der Ruhr

Herr Dr. Volker Wiegel, Operativer Vorstand (COO) der LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Sitz der Gesellschaft:

Flughafenstraße 99
40474 Düsseldorf

Deutschland
Handelsregister: HRB 92791
Düsseldorf

11. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE besteht aus sechs Mitgliedern.
Von der Hauptversammlung wurden folgende Mitglieder gewählt:

Herr Michael Zimmer, Pulheim, Vorsitzender, geschäftsführender Gesellschafter der FAIR GmbH

Herr Dr. Claus Nolting, München, Stellvertretender Vorsitzender, Rechtsanwalt und Consultant

Frau Dr. Sylvia Eichelberg, Köln, Mitglied des Vorstands und Chief Operating Officer der BarmeniaGothaer Finanzholding AG sowie Mitglied weiterer Vorstände der BarmeniaGothaer Versicherungsgruppe

Frau Dr. Katrin Suder, Hamburg, Mitglied in verschiedenen Aufsichtsräten und selbständige Unternehmensberaterin

Herr Martin Wiesmann, Frankfurt am Main, Managing Partner, Berlin Global Advisors

Herr Christoph Beumer, Meerbusch, Beirats- und Kuratoriumsmitglied

12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich für den Konzern keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in dem im Konzernlagebericht dargestellten Umfang. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/corporate-governance#c1952> zugänglich.

Düsseldorf, den 3. März 2026

LEG Immobilien SE

Der Vorstand

Lars von Lackum

Dr. Kathrin Köhling

Dr. Volker Wiegel

J. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Der Umfang des Konsolidierungskreises der LEG ergibt sich aus folgender Aufstellung:

VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN					
		Kapital- anteil 2025 in %	Kapital- anteil 2024 in %	Eigen- kapital ^{a)} Tsd. Euro	Ergebnis ^{a)} Tsd. Euro
LEG Immobilien SE, Düsseldorf		Oberge- sellschaft	Oberge- sellschaft		
Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	100,00	109.093	-102 ^{c)}
LEG Holding GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	100,00	880.763	0 ^{c) e)}
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	2)	99,98	99,98	1.719.225	170.092 ^{e)}
LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	559.031	0
LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	112.639	0 ^{c)}
Solis GmbH, Düsseldorf	1)	94,90	94,90	99.333	0 ^{c)}
Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	86.392	0 ^{c)}
Luna Immobilienbeteiligungs GmbH, Düsseldorf	1)	94,90	94,90	10.196	0 ^{c)}
Rheinweg Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	78.525	0 ^{c)}
LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	33.969	0 ^{c)}
Noah Asset 4 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	94,90	2.616	0 ^{c)}
LEG Wohnen Bocholt GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	25	0 ^{c)}
LEG Bauen und Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	2.165	0 ^{c)}
LEG Technologie und Digitalisierung GmbH (vormals: LCS Consulting und Service GmbH), Düsseldorf	1)	100,00	100,00	2.556	0 ^{c)}
LEG Consult GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	100,00	302	0 ^{c)}
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, Münster	2)	94,86	94,86	74.582	0 ^{c)}
GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop- Rauxel	2)	94,00	94,00	22.542	0 ^{c) e)}
GeWo Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	26	0 ^{c)}
LEG Properties B.V., Amsterdam/Niederlande	2)	100,00	100,00	2.598	335
LEG Leitwerk GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	100,00	25	0 ^{c)}
Calor Carré GmbH, Düsseldorf	2)	94,00	94,00	25	0 ^{c)}
LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	1)	100,00	100,00	13.745	0 ^{c) e)}
LEG Erste WI Bremen GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	94,90	25	0 ^{c)}
LEG Zweite WI Bremen GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	94,90	4.151	0 ^{c)}
LEG WI Oldenburg GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	94,90	4.324	0 ^{c)}
LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	531.979	0 ^{e)}
Düsseldorfer Ton- und Ziegelwerke GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	10.455	0 ^{c)}
Germany Property Düsseldorf GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	94,90	4.881	0 ^{c)}
LEG Management GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	100,00	1.124	0 ^{c)}
LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	100,00	395	0 ^{c) e)}
LEG LWS GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	100,00	25	0 ^{c)}
LWS Plus GmbH, Essen	4)	100,00	100,00	8.557	0 ^{c)}
LEG Bauen GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	100,00	66.718	0 ^{c)}
LEG Wohnviertel Dyk GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	453	3 ^{c)}
LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	13.753	0 ^{c)}
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Liebenscheid	5)	94,86	94,86	7.287	-289 ^{c)}
Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld	2)	100,00	100,00	100.705	10.735 ^{c) e)}
Ravensberger Heimstätten Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	26	0 ^{c)}
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn GmbH, Höxter	2)	100,00	100,00	11.909	0 ^{c)}
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund	2)	100,00	100,00	318.566	0 ^{c) e)}
Ruhr-Lippe Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Dortmund	2)	100,00	100,00	7.452	0 ^{c)}
Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster	2)	100,00	100,00	164.978	0 ^{c) e)}
Münsterland Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Münster	2)	100,00	100,00	114	0 ^{c)}

VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN		Kapital- anteil in %	Kapital- anteil in %	Eigen- kapital ^{a)} Tsd. Euro	Ergebnis ^{a)} Tsd. Euro
LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	25	0 ^{c)}
LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	25	0 ^{c)}
LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	25	0 ^{c)}
LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	25	0 ^{c)}
LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	25	0 ^{c)}
LEG Sechste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	25	0 ^{c)}
LEG Siebte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	25	0 ^{c)}
LEG Achte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	25	0 ^{c)}
LEG Neunte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	25	0 ^{c)}
SW Westfalen Invest GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	94,90	78.957	0 ^{c)}
LEG Recklinghausen 1 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	94,90	22.737	0 ^{c)}
LEG Recklinghausen 2 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	94,90	10.926	0 ^{c)}
LEG Niedersachsen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	25	0 ^{c)}
LEG Rhein Neckar GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	25	0 ^{c)}
LEG Wohngelegenheit Mitte GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	25	0 ^{c)}
LEG Wohngelegenheit Süd GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	25	0 ^{c)}
LEG Objekt Krefeld-Bockum Verwaltung GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	100,00	-200	17 ^{c)}
LEG Rotenburg GmbH (vormals: CeRo Wohnen GmbH), Düsseldorf	2)	89,88	89,88	-1.085	0 ^{c)}
LEG Osnabrück GmbH (vormals: Cero Wohnen 2 GmbH), Düsseldorf	2)	100,00	100,00	858	0 ^{c)}
LEG II Germany GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	-6.099	0 ^{c)}
LEG Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	9.173	332 ^{c)}
LEG Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	1)	100,00	100,00	112	0 ^{c)}
LEG JADE GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	1.708	0 ^{c)}
LEG 38. Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	104	0 ^{c)}
LEG 45. Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	111	0 ^{c)}
LEG Baltic GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	5.088	0 ^{c)}
LEG West Immobilien GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	4.028	0 ^{c)}
LEG Niedersachsen Nord GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	34	0 ^{c)}
LEG Niedersachsen Süd GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	5.607	5.573 ^{c)}
LEG Wolfsburg GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	25	0 ^{c)}
LEG West VIII. GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	2.506	0 ^{c)}
Zweite LEG-Real Estate Opportunities GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	4.114	1.971 ^{b) c)}
LEG Nord Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	100,00	-3	0 ^{c)}
Brack Capital Properties B.V., Amsterdam/Niederlande	1)	100,00	35,66	289.936	-154.352 ^{d) e)}
S.I.B Capital future markets Inc., Israel	1)	100,00	0,00	-263	-304 ^{d)}
Brack Capital (Chemnitz) B.V., Amsterdam/Niederlande	1)	59,90	0,00	-976	-6 ^{d)}
Brack Capital (Alfa) B.V., Amsterdam/Niederlande	2)	89,60	0,00	1.133	23 ^{d)}
Brack Capital (Delta) B.V., Amsterdam/Niederlande	2)	89,60	0,00	339	-6 ^{d)}
Brack Capital (Kassel) GmbH & Co Immobilien KG, Düsseldorf	2)	100,00	0,00	1	18 ^{c) d)}
Brack Capital (Bad Kreuznach) GmbH, Düsseldorf	2)	89,90	0,00	8.220	0 ^{c) d)}
Brack Capital (Neubrandenburg) GmbH, Düsseldorf	2)	89,90	0,00	963	0 ^{c) d)}
Brack Capital (Ludwigsfelde) B.V., Amsterdam/Niederlande	2)	89,90	0,00	-563	-384 ^{d)}
Brack Capital (Remscheid) B.V., Amsterdam/Niederlande	2)	89,90	0,00	-2.560	-158 ^{d)}
BCRE Dortmund Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	89,90	0,00	20.036	0 ^{c) d)}
BCRE Duisburg Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	89,90	0,00	11.597	0 ^{c) d)}
BCRE Essen Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	89,90	0,00	9.026	0 ^{c) d)}
Brack Capital (Gelsenkirchen) GmbH & Co. Immobilien KG, Düsseldorf	2)	99,90	0,00	-5.784	-1.214 ^{c) d)}
Brack Capital (Oberhausen) GmbH, Frankfurt am Main	1)	100,00	0,00	-6	-37 ^{c) d)}
Brack Capital Germany (Netherlands) LIII GmbH, Düsseldorf	2)	89,90	0,00	300	0 ^{c) d)}
Brack Capital Germany (Netherlands) LI GmbH, Düsseldorf	2)	89,90	0,00	4.253	0 ^{c) d)}
Brack Capital Germany (Netherlands) XIX GmbH, Düsseldorf	2)	89,90	0,00	19.588	0 ^{c) d)}
Brack Capital Germany (Netherlands) XLI GmbH, Düsseldorf	2)	89,90	0,00	25.037	0 ^{c) d)}
Brack Capital Germany (Netherlands) XLII GmbH, Düsseldorf	2)	89,90	0,00	24.183	0 ^{c) d)}
Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV GmbH, Düsseldorf	2)	89,90	0,00	39.930	0 ^{c) d)}
Brack Capital Germany (Netherlands) XLIX GmbH, Düsseldorf	2)	89,90	0,00	280	0 ^{c) d)}
Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII GmbH, Düsseldorf	2)	89,90	0,00	3.948	0 ^{c) d)}
Brack Capital Germany (Netherlands) XXI GmbH, Düsseldorf	2)	89,90	0,00	45.388	0 ^{c) d)}
Brack Capital Germany (Netherlands) XXX GmbH, Düsseldorf	2)	89,90	0,00	40.604	0 ^{c) d)}

Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI GmbH, Düsseldorf	2)	89,90	0,00	17.478	0	c) d)
Brack Capital Germany (Netherlands) XXXIX GmbH, Düsseldorf	2)	89,90	0,00	20.393	0	c) d)
Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV GmbH, Düsseldorf	2)	89,90	0,00	51.075	0	c) d)
Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII GmbH, Düsseldorf	2)	89,90	0,00	2.497	0	c) d)
Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII GmbH, Düsseldorf	2)	89,90	0,00	9.852	0	c) d)
Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V., Amsterdam/Niederlande	1)	89,90	0,00	12.740	-7	d) e)
BCP Invest Rostock B.V., Amsterdam/Niederlande	1)	89,90	0,00	3.186	-714	d)
BCP Invest Celle B.V., Amsterdam/Niederlande	1)	89,90	0,00	-6	-6	d)
BCP Invest Castrop B.V., Amsterdam/Niederlande	1)	89,90	0,00	-6	-6	d)
Brack Capital Halle I GmbH, Berlin	2)	89,90	0,00	-996	0	c) d)
Brack Capital Halle II GmbH, Berlin	2)	89,90	0,00	-386	0	c) d)
Brack Capital Halle III GmbH, Berlin	2)	89,90	0,00	-538	0	c) d)
Brack Capital Halle IV GmbH, Berlin	2)	89,90	0,00	-1.153	0	c) d)
Brack Capital Halle V GmbH, Berlin	2)	89,90	0,00	-333	0	c) d)
Brack Capital Leipzig I GmbH, Berlin	2)	89,90	0,00	-179	0	c) d)
Brack Capital Leipzig II GmbH, Berlin	2)	89,90	0,00	-255	0	c) d)
Brack Capital Leipzig III GmbH, Berlin	2)	89,90	0,00	-192	0	c) d)
Brack Capital Leipzig IV GmbH, Berlin	2)	89,90	0,00	-400	0	c) d)
Brack Capital Leipzig V GmbH, Berlin	2)	89,90	0,00	-1.129	0	c) d)
Brack Capital Leipzig VI GmbH, Berlin	2)	89,90	0,00	-28	0	c) d)
Brack Capital Magdeburg I GmbH, Berlin	2)	89,90	0,00	-1.009	0	c) d)
Brack Capital Magdeburg II GmbH, Berlin	2)	89,90	0,00	-95	0	c) d)
Brack Capital Magdeburg III GmbH, Berlin	2)	89,90	0,00	-365	0	c) d)
Brack Capital Magdeburg IV GmbH, Berlin	2)	89,90	0,00	-82	0	c) d)
Brack Capital Magdeburg V GmbH, Berlin	2)	89,90	0,00	-578	0	c) d)
Brack Capital Magdeburg VI GmbH, Berlin	2)	89,90	0,00	1	0	c) d)
Grafental GmbH & Co. KG, Düsseldorf	2)	100,00	0,00	21.939	29.052	c) d)
Grafental Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	0,00	-6	-32	c) d)
Grafental Mitte GmbH, Düsseldorf	2)	89,90	0,00	40.311	0	c) d)
Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co. KG, Düsseldorf	2)	99,90	0,00	6.924	628	c) d)
BCRE Leipzig Residenz am Zoo GmbH, Frankfurt am Main	1)	100,00	0,00	4	-28	c) d)
Investpartner GmbH, Frankfurt am Main	2)	89,90	0,00	25	0	c) d)
Parkblick GmbH & Co. KG, Düsseldorf	2)	99,90	0,00	-4.420	-3.270	c) d)
Grafental am Wald GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	0,00	-6	-33	c) d)
Glasmacherviertel GmbH & Co. KG, Düsseldorf	2)	100,00	0,00	-208.494	-87.065	c) d)
Glasmacherviertel Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	0,00	-8	-38	d)
Brack Capital Patros GmbH, Frankfurt am Main	1)	100,00	0,00	351	5.361	c) d) e)
Brack Capital (Gelsenkirchen) B.V., Amsterdam/Niederlande	1)	100,00	0,00	5.049	113	d) e)
Brack Capital Kassel Hafenstr. GmbH, Frankfurt am Main	1)	100,00	0,00	19	-14	c) d)
Brack Capital (Kassel I) B.V., Amsterdam/Niederlande	1)	89,90	0,00	-668	-6	d) e)
Brack Capital Witten GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	0,00	26	-5	c) d)
BCRE Theta B.V., Amsterdam/Niederlande	1)	100,00	0,00	5.654	-105	d) e)
Brack Capital Germany (Netherlands) XL B.V., Amsterdam/Niederlande	1)	100,00	0,00	-1.005	-966	d) e)
Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII B.V., Amsterdam/Niederlande	1)	100,00	0,00	-1.128	-488	d) e)
Brack Capital Wuppertal GmbH, Frankfurt am Main	1)	100,00	0,00	4.122	0	c) d) e)
RT Facility Management (Germany) GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	0,00	35	-5	c) d)
Youtilly GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	100,00	25	0	c)
Erste WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	100,00	25	0	c)
WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	100,00	25	0	c)
EnergieServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	100,00	7.775	0	c)
TSP-TechnikServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	51,00	51,00	827	0	c)
Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf	2)	94,90	94,90	3.058	0	c)
Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	94,90	94,90	34.426	0	c) e)
AWM Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00	2.318	0	c)
Vitus Service GmbH, Mönchengladbach	1)	100,00	100,00	29	0	c)
BRE/GEWG GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	100,00	24.169	0	c)
Gemeinnützige Eisenbahn Wohnungsbaugesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	94,90	94,90	6.496	0	c)
LEG Bauen Zwei GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	100,00	23	-1	c)

- a) Sofern keine anderen Angaben erfolgen, handelt es sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des noch nicht festgestellten handelsrechtlichen Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025, Ausnahmen: Sämtliche niederländischen B.V. (IFRS-Jahresabschluss). Im Falle des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags wird ein Null-Ergebnis ausgewiesen.
- b) Ergebnis vor Verlustverrechnung und nach Ergebnisabführung
- c) Befreiung gemäß §264 Abs. 3 HGB / §264b HGB
- d) Erstkonsolidierte BCP-Gesellschaften zum 3. Januar 2025
- e) Befreiung gemäß § 291 HGB

Tätigkeiten der Tochterunternehmen:

- 1) Erbringung von Dienstleistungen und Verwaltung von Beteiligungen innerhalb der LEG
- 2) Immobilienverwaltung und Standortentwicklung
- 3) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten
- 4) Erbringung von wohnungswirtschaftlichen Servicedienstleistungen
- 5) Strom- und Wärmeerzeugung

NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN		Kapital- anteil 2025 in %	Kapital- anteil 2024 in %
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz	2)	100,00	100,00
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG, Mainz	1)	100,00	100,00
LEG Wohngelegenheit Nord GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	100,00
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	100,00
BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, Bielefeld	3)	15,00	15,00
LBHQ Investment B.V., Amsterdam/Niederlande	2)	100,00	0,00
RealProb (Rodelheim) C.V., Amsterdam/Niederlande	2)	100,00	0,00
RealProb Investment (Duisburg) B.V., Amsterdam/Niederlande	2)	100,00	0,00
RealProb Investment Germany (Netherlands) III B.V., Amsterdam/Niederlande	2)	100,00	0,00
Brack Capital (Duisburg 2) GmbH & Co. KG, Düsseldorf	2)	100,00	0,00

* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024, mit Ausnahme der LEG Wohngelegenheit Nord GmbH und der Brack Capital (Duisburg 2) GmbH & Co. KG.

Tätigkeiten der nicht konsolidierten Unternehmen:

- 1) Komplementär-GmbH
- 2) Mantelgesellschaft
- 3) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten

NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENE UNTERNEHMEN				
	Kapital- anteil 2025 in %	Kapital- anteil 2024 in %	Eigen- kapital* Tsd. Euro	Ergebnis * Tsd. Euro
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	40,62	25.250	469
Renowate GmbH, Düsseldorf	50,00	50,00	12	-2.690
dekarbo GmbH, Düsseldorf	50,00	50,00	-90	-213
termios GmbH (vormals: Efficient Residential Heating GmbH, München), Düsseldorf	78,46	78,46	-2.613	-3.566
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	33,37	4.252	18

* Bei der Kommunale Haus und Wohnen GmbH und der Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH handelt es sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024, bei den anderen Gesellschaften um das Eigenkapital und das Ergebnis des noch nicht festgestellten handelsrechtlichen Jahresabschlusses zum 31.12.2025.

KONZERNANLAGENSPIEGEL / ANLAGE I

KONZERNANLAGENSPIEGEL 2025																
Anschaffungs- oder Herstellungskosten										Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
Mio. Euro	Stand am 01.01. 2025	Zu- gang Kon- so- lidier- ungs- kreis	Zu- gang	Ab- gang	Zu- gang aus zur Ver- äußer- ung ge- halt- ene Ver- mö- gens- werte	Zu- gang aus als Fin- anz- inves- titio- nen ge- halte- nen Immo- bilien	Ab- gang in die als Fin- anz- inves- titio- nen ge- halte- nen Immo- bilien	Ab- gang in zur Ver- äußer- ung ge- halt- ene Ver- mö- gens- werte	Stand am 31.12. 2025	Stand am 01.01. 2025	Zu- gang Konso- lidier- ungs- kreis	Zu- gang	Ab- gang	Stand am 31.12. 2025	Stand am 31.12. 2025	Stand am 31.12. 2024
Sachanlagen	312,6	3,3	24,7	-4,9	0,3	-	-2,3	-	333,7	-135,3	-	-20,5	4,1	-151,7	182,0	177,3
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte und Bauten	107,6	1,1	0,7	-	0,3	-	-2,3	-	107,4	-21,3	-	-2,3	-	-23,6	83,8	86,3
Technische Anlagen und Maschinen	166,8	1,9	16,0	-1,2	-	-	-	-	183,5	-85,5	-	-10,8	0,7	-95,6	87,9	81,3
Andere Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	38,2	0,3	8,0	-3,7	-	-	-	-	42,8	-28,5	-	-7,4	3,4	-32,5	10,3	9,7
Immaterielle Vermögens- werte	388,7	-	2,3	-1,1	-	-	-	-	389,9	-382,5	-	-2,9	1,1	-384,3	5,6	6,2
Sonstige immaterielle Vermögens- werte	28,3	-	2,3	-1,1	-	-	-	-	29,5	-22,1	-	-2,9	1,1	-23,9	5,6	6,2
Geschäfts- oder Firmenwert	360,4	-	-	-	-	-	-	-	360,4	-360,4	-	-	-	-360,4	-	-
Summe	701,3	3,3	27,0	-6,0	0,3	-	-2,3	-	723,6	-517,8	-	-23,4	5,2	-536,0	187,6	183,5

KONZERNANLAGENSPIEGEL 2024

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten								Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand am 01.01. 2024	Zu- gang Konso -lidier- ungs- kreis	Zu- gang	Ab- gang	Zu- gang aus zur Ver- äußer- ung ge- halt- ene Ver- mö- gens- werte	Zu- gang aus als Fin- anz- inves- titio- nen ge- halte- nen Immo- bilien	Ab- gang in die als Fin- anz- inves- titio- nen ge- halte- nen Immo- bilien	Ab- gang in zur Ver- äußer- ung ge- halt- ene Ver- mö- gens- werte	Stand am 31.12. 2024	Stand am 01.01. 2024	Zu- gang Konso -lidier- ungs- kreis	Zu- gang	Ab- gang	Stand am 31.12. 2024	Stand am 31.12. 2024	Stand am 31.12. 2023
Mio. Euro																
Sachanlagen	260,3	-1,1	55,0	-3,3	1,9	1,7	-0,3	-1,6	312,6	-120,5	0,5	-17,8	2,5	-135,3	177,3	139,8
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte und Bauten	103,2	–	2,7	–	1,9	1,7	-0,3	-1,6	107,6	-19,0	–	-2,3	–	-21,3	86,3	84,2
Technische Anlagen und Maschinen	122,7	–	45,4	-1,3	–	–	–	–	166,8	-76,5	–	-9,7	0,7	-85,5	81,3	46,2
Andere Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	34,4	-1,1	6,9	-2,0	–	–	–	–	38,2	-25,0	0,5	-5,8	1,8	-28,5	9,7	9,4
Immaterielle Vermögens- werte	383,8	–	4,9	–	–	–	–	–	388,7	-378,8	–	-3,7	–	-382,5	6,2	5,0
Sonstige immaterielle Vermögens- werte	23,4	–	4,9	–	–	–	–	–	28,3	-18,4	–	-3,7	–	-22,1	6,2	5,0
Geschäfts- oder Firmenwert	360,4	–	–	–	–	–	–	–	360,4	-360,4	–	–	–	-360,4	–	–
Summe	644,1	-1,1	59,9	-3,3	1,9	1,7	-0,3	-1,6	701,3	-499,3	0,5	-21,5	2,5	-517,8	183,5	144,8

KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL / ANLAGE II

KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2025										davon	
Mio. Euro	Stand am 01.01. 2025	Ver- änder- ung Konso- lidier- ungs- kreis	Verbrauch	Auf- lösung	Zuführung	Auf- zinsung	Ab- zinsung	Stand am 31.12. 2025		Lang- fristig	Kurz- fristig
Personalarück- stellung											
Rückstellung aus dem Personalbereich	3,0	–	-1,6	-0,1	1,6	0,2	–	3,1		2,1	1,0
Übrige Rückstellungen	29,0	0,4	-13,5	-4,8	13,4	–	-0,1	24,4		2,4	22,0
Baubuchrückstellungen	1,8	–	-0,3	-0,8	2,2	–	–	2,9		–	2,9
Prozessrisiken	0,7	–	0,0	-0,1	1,1	–	–	1,7		0,4	1,3
Sonstige übrige Rückstellungen	26,5	0,4	-13,2	-3,9	10,1	0,0	-0,1	19,8		2,0	17,8
Summe	32,0	0,4	-15,1	-4,9	15,0	0,2	-0,1	27,5		4,5	23,0

KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2024										davon	
Mio. Euro	Stand am 01.01. 2024	Ver- änder- ung Konso- lidier- ungs- kreis	Verbrauch	Auf- lösung	Zuführung	Auf- zinsung	Ab- zinsung	Stand am 31.12. 2024		Lang- fristig	Kurz- fristig
Personalarück- stellung											
Rückstellung aus dem Personalbereich	2,3	–	-1,3	–	1,9	0,1	–	3,0		2,1	0,9
Übrige Rückstellungen	31,5	–	-13,2	-7,8	18,5	–	–	29,0		2,1	26,9
Baubuchrückstellungen	1,6	–	–	-0,1	0,3	–	–	1,8		–	1,8
Prozessrisiken	1,2	–	-0,5	-0,3	0,3	–	–	0,7		0,0	0,7
Sonstige übrige Rückstellungen	28,7	–	-12,7	-7,4	17,9	–	–	26,5		2,1	24,4
Summe	33,8	–	-14,5	-7,8	20,4	0,1	–	32,0		4,2	27,8

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die LEG Immobilien SE, Düsseldorf

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS**Prüfungsurteile**

Wir haben den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, einschließlich des im Konzernlagebericht enthaltenen Vergütungsberichts nach § 162 AktG, inklusive der dazugehörigen Angaben, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die im Konzernlagebericht enthaltene nichtfinanzielle Konzernerklärung nach §§ 315b HGB und 315c HGB sowie die Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS® Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärungen.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und dem International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen und dem IESBA Code erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

- a) Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Konzernabschluss)
- b) Prüferisches Vorgehen

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

- a) Im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 31. Dezember 2025 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von Mio. EUR 19.591,4 (Vorjahr: Mio. EUR 17.853,3) ausgewiesen. Die LEG Immobilien SE bilanziert die Investment Properties in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dem entsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Mio. EUR 568,9 (Vorjahr: Mio. EUR -225,3) erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen im operativen Ergebnis der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes gehen die gesetzlichen Vertreter davon aus, dass die bestehende Nutzung der höchst- und bestmöglichen Nutzung der jeweiligen Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein unternehmensinternes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted-Cashflow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss – es handelt sich im Wesentlichen um leerstehende Gebäude – wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

Soweit möglich, verwendet die LEG Immobilien SE am Markt beobachtbare Informationen für ihre Bewertung (Quellen sind z.B. Dokumente von Gutachterausschüssen sowie öffentlich zugängliche und kostenpflichtige Marktdatenbanken für Immobilien). Zusätzlich wird durch einen von den gesetzlichen Vertretern der LEG Immobilien SE beauftragten unabhängigen externen Gutachter ein Bewertungsgutachten erstellt, das zur Plausibilisierung der internen Bewertungsergebnisse dient.

In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche Parameter ein, die grundsätzlich mit Ermessensspielräumen und Schätzunsicherheiten verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz. Die erwarteten Zahlungsströme werden vor allem durch die angesetzten Mieten, Leerstände und Instandhaltungskosten beeinflusst. Der Diskontierungszinssatz wird insbesondere durch die am Markt getätigten Verkäufe bestimmt. Der Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt zusätzlich insbesondere die Restnutzungsdauer der Objekte sowie die erwartete Wachstumsrate der Zahlungsströme.

Aus unserer Sicht war dieser Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der Investment Properties grundsätzlich mit Ermessensspielräumen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung dieser Immobilien und zu den damit verbundenen Ermessensspielräumen und Schätzungen sind in Abschnitt D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernanhangs enthalten.

- b) Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angemessenheit des Bewertungsverfahrens und die Bewertungsergebnisse gewürdigt. Zunächst haben wir die Aufbau- und Ablauforganisation der Immobilienbewertung gewürdigt. Soweit dabei identifizierte Kontrollen für unsere Prüfung relevant waren, haben wir eine Beurteilung ihrer Ausgestaltung vorgenommen und festgestellt, ob sie sachgerecht implementiert wurden. Darüber hinaus haben wir die prüfungsrelevanten Kontrollen einer Wirksamkeitsprüfung unterzogen.

In unserer Prüfung der Bewertung haben wir unsere internen Spezialisten aus dem Bereich Real Estate Consulting einbezogen. Mit deren Unterstützung haben wir die Bewertungsmodelle sowie für zufallsbasiert ausgewählte Objekte die Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse beurteilt. Zudem haben wir für diese Stichprobe eine objektgenaue alternative Vergleichsrechnung anhand eines Discounted-Cashflow-Verfahrens oder auf Basis des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgenommen und diese mit den Bewertungsergebnissen der LEG Immobilien SE verglichen. Darüber hinaus haben wir in Stichproben Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um insbesondere die im Rahmen der Bewertung angesetzten Restnutzungsdauern bei der Ableitung der Kapitalisierungszinssätze zu beurteilen.

Wir haben die Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität des von den gesetzlichen Vertretern der LEG Immobilien SE beauftragten externen Gutachters gewürdigt und das Gutachten im Rahmen unserer Prüfung genutzt. Dabei haben wir die Angemessenheit der dem Gutachten zugrunde liegenden Ausgangsdaten, die getroffenen Annahmen und die angewendeten Methoden, einschließlich deren Stetigkeit im Verhältnis zu Vorperioden, auf deren Vertretbarkeit beurteilt sowie die in dem Gutachten angewandten Bewertungsmethoden im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und die Richtigkeit der nach IAS 40 und IFRS 13 für Investment Properties geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die nichtfinanzielle Konzernklärung (Nachhaltigkeitsbericht),
- die Erklärung zur Unternehmensführung,
- die Versicherungen der gesetzlichen Vertreter nach § 297 Abs. 2 Satz 4 bzw. nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im Konzernlagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex und die weitergehende Berichterstattung über Corporate Governance innerhalb der Erklärung zur Unternehmensführung sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Konzernlagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren, oder den Geschäftsbetrieb einzustellen, oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind des Weiteren verantwortlich für die Aufstellung des im Konzernlagebericht in einem besonderen Abschnitt enthaltenen Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des § 162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und, sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB*****Prüfungsurteil***

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei, die den SHA-256-Wert 753f0c565ea47ae6b77f2e2b171e53ae884296ad5561b0c37f5cccb1ff426324 aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigegeführten Konzernabschluss und zum beigegeführten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 28. Mai 2025 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 16. September 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2021 als Konzernabschlussprüfer der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Nicole Meyer.

Düsseldorf, den 3. März 2026

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rolf Künemann
WirtschaftsprüferNicole Meyer
Wirtschaftsprüferin

LEG Immobilien SE Düsseldorf

Prüfungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Bezug auf die im Konzernlagebericht enthaltene nichtfinanzielle Konzernerklärung (Nachhaltigkeitsbericht) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

Anlagen

Die im Konzernlagebericht der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 enthaltene nichtfinanzielle Konzernerklärung (Nachhaltigkeitsbericht) einschließlich der durch ersetzenden Verweis aufgenommenen Nachhaltigkeitsinformationen

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

**PRÜFUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER EINE
BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE PRÜFUNG ZUR ERLANGUNG BEGRENZTER SICHERHEIT IN BEZUG AUF
DIE KONZERNNACHHALTIGKEITSERKLÄRUNG (NACHHALTIGKEITSBERICHT)**

An die LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Prüfungsurteil

Wir haben die im Abschnitt „Nichtfinanzielle Konzernerklärung (Nachhaltigkeitsbericht)“ des Konzernlageberichts enthaltene Konzernnachhaltigkeitserklärung der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 (nachfolgend der „Nachhaltigkeitsbericht“) einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen. Der Nachhaltigkeitsbericht wurde zur Erfüllung der Anforderungen der Richtlinie (EU) 2022/2464 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Dezember 2022 (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) und des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2020/852 sowie der §§ 315b und 315c HGB an eine nichtfinanzielle Konzernerklärung aufgestellt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass der beigefügte Nachhaltigkeitsbericht nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen der CSRD und des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2020/852, der §§ 315b und 315c HGB an eine nichtfinanzielle Konzernerklärung sowie mit den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien aufgestellt ist. Dieses Prüfungsurteil schließt ein, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung veranlassen,

- dass der beigefügte Nachhaltigkeitsbericht nicht in allen wesentlichen Belangen den Europäischen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (ESRS) entspricht, einschließlich dass der vom Unternehmen durchgeführte Prozess zur Identifizierung von Informationen, die in den Nachhaltigkeitsbericht aufzunehmen sind (die Wesentlichkeitsanalyse), nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der im Abschnitt „Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen“ des Nachhaltigkeitsberichts aufgeführten Beschreibung steht, bzw.
- dass die Angaben im Nachhaltigkeitsbericht nicht in allen wesentlichen Belangen Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 entsprechen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) herausgegebenen International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information durchgeführt.

Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit unterscheiden sich die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit in Art und zeitlicher Einteilung und sind weniger umfangreich. Folglich ist der erlangte Grad an Prüfungssicherheit erheblich niedriger als die Prüfungssicherheit, die bei Durchführung einer Prüfung mit hinreichender Prüfungssicherheit erlangt worden wäre.

Unsere Verantwortung nach ISAE 3000 (Revised) ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der Konzernnachhaltigkeitserklärung“ weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die Konzernnachhaltigkeitserklärung

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts in Übereinstimmung mit den Anforderungen der CSRD sowie den einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften sowie mit den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien und für die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung der internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Nachhaltigkeitsberichts in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Konzernnachhaltigkeitserklärung) oder Irrtümern ist.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter umfasst die Einrichtung und Aufrechterhaltung des Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse, die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen und die Ermittlung von zukunftsorientierten Informationen zu einzelnen nachhaltigkeitsbezogenen Angaben.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts.

Inhärente Grenzen bei der Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung

Die CSRD sowie die einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften enthalten Formulierungen und Begriffe, die erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch keine maßgebenden umfassenden Interpretationen veröffentlicht wurden. Die gesetzlichen Vertreter haben im Nachhaltigkeitsbericht Auslegungen solcher Formulierungen und Begriffe vorgenommen. Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegungen. Da solche Formulierungen und Begriffe unterschiedlich durch Regulatoren oder Gerichte ausgelegt werden können, ist die Gesetzmäßigkeit von Messungen oder Beurteilungen der Nachhaltigkeitssachverhalte auf Basis dieser Auslegungen unsicher. Auch die Quantifizierung von nichtfinanziellen Leistungsindikatoren, die im Nachhaltigkeitsbericht angegeben wurden, unterliegt inhärenten Unsicherheiten.

Diese inhärenten Grenzen betreffen auch die Prüfung der Konzernnachhaltigkeitserklärung.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts

Unsere Zielsetzung ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit darüber abzugeben, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass der Nachhaltigkeitsbericht nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der CSRD sowie den einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften sowie den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien aufgestellt worden ist sowie einen Prüfungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Nachhaltigkeitsbericht beinhaltet.

Im Rahmen einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit gemäß ISAE 3000 (Revised) üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- erlangen wir ein Verständnis über den für die Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts angewandten Prozess, einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben in der Konzernnachhaltigkeitserklärung.
- identifizieren wir Angaben, bei denen die Entstehung einer wesentlichen falschen Darstellung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern wahrscheinlich ist, planen und führen Prüfungshandlungen durch, um diese Angaben zu adressieren und eine das Prüfungsurteil unterstützende begrenzte Prüfungssicherheit zu erlangen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können. Außerdem ist das Risiko, eine wesentliche falsche Darstellung in Informationen aus der Wertschöpfungskette nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die nicht unter der Kontrolle des Unternehmens stehen (Informationen aus der Wertschöpfungskette), in der Regel höher als das Risiko, eine wesentliche Falschdarstellung in Informationen nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die unter der Kontrolle des Unternehmens stehen, da sowohl die gesetzlichen Vertreter des Unternehmens als auch wir als Prüfer in der Regel Beschränkungen beim direkten Zugang zu den Quellen von Informationen aus der Wertschöpfungskette unterliegen.

- würdigen wir die zukunftsorientierten Informationen, einschließlich der Angemessenheit der zugrunde liegenden Annahmen. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Informationen abweichen.

Zusammenfassung der vom Wirtschaftsprüfer durchgeführten Tätigkeiten

Eine Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Nachweisen über die Nachhaltigkeitsinformationen. Art, zeitliche Einteilung und Umfang der ausgewählten Prüfungshandlungen liegen in unserem pflichtgemäßen Ermessen.

Bei der Durchführung unserer Prüfung mit begrenzter Sicherheit haben wir:

- die Eignung der von den gesetzlichen Vertretern im Nachhaltigkeitsbericht dargestellten Kriterien insgesamt beurteilt.
- die gesetzlichen Vertreter und relevante Mitarbeiter befragt, die in die Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben im Nachhaltigkeitsbericht, sowie über die auf diesen Prozess bezogenen internen Kontrollen.
- die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Methoden zur Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts beurteilt.
- die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern angegebenen geschätzten Werte und der damit zusammenhängenden Erläuterungen beurteilt. Wenn die gesetzlichen Vertreter in Übereinstimmung mit den ESRS die zu berichtenden Informationen über die Wertschöpfungskette für einen Fall schätzen, in dem die gesetzlichen Vertreter nicht in der Lage sind, die Informationen aus der Wertschöpfungskette trotz angemessener Anstrengungen einzuholen, ist unsere Prüfung darauf begrenzt zu beurteilen, ob die gesetzlichen Vertreter diese Schätzungen in Übereinstimmung mit den ESRS vorgenommen haben, und die Vertretbarkeit dieser Schätzungen zu beurteilen, aber nicht Informationen über die Wertschöpfungskette zu ermitteln, die die gesetzlichen Vertreter nicht einholen konnten.
- analytische Prüfungshandlungen bzw. Einzelfallprüfungen und Befragungen zu ausgewählten Informationen im Nachhaltigkeitsbericht durchgeführt.
- die Darstellung der Informationen im Nachhaltigkeitsbericht gewürdigt
- den Prozess zur Identifikation der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in der Konzernnachhaltigkeitserklärung gewürdigt.

Verwendungsbeschränkung

Wir erteilen den Vermerk auf Grundlage unserer mit der Gesellschaft geschlossenen Auftragsvereinbarung (einschließlich der „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ vom 1. Januar 2024 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.). Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung für Zwecke der Gesellschaft durchgeführt und der Vermerk nur zur Information der Gesellschaft über das Ergebnis der Prüfung bestimmt ist. Folglich ist er möglicherweise für einen anderen als den vorgenannten Zweck nicht geeignet. Somit ist der Vermerk nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-)Entscheidungen treffen.

Unsere Verantwortung besteht allein der Gesellschaft gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung. Unser Prüfungsurteil ist in dieser Hinsicht nicht modifiziert.

Düsseldorf, den 3. März 2026

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rolf Künemann
Wirtschaftsprüfer

Nicole Meyer
Wirtschaftsprüferin

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 vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der LEG so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der LEG beschrieben sind.“

Düsseldorf, den 3. März 2026

LEG Immobilien SE

Der Vorstand

LARS VON LACKUM

DR. KATHRIN KÖHLING

DR. VOLKER WIEGEL



4

Weitere Informationen

275 Einzelabschluss LEG Immobilien SE
277 Glossar

280 Finanzkalender / Kontakt & Impressum

Einzelabschluss LEG Immobilien SE

Die LEG Immobilien SE mit Sitz in Düsseldorf erbringt als geschäftsleitende Holdinggesellschaft der LEG-Gruppe steuernde Tätigkeiten und Dienstleistungen im administrativen Bereich für die LEG-Gruppe.

Die Einzelgesellschaft ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs.3 Satz 2 HGB. Mit Beantragung der Börsenzulassung im Dezember 2012 gilt die LEG Immobilien SE gemäß § 264d HGB als kapitalmarktorientiert und fällt unter den Geltungsbereich des § 267 Abs. 3 HGB.

Am 1. Februar 2013 erfolgte der Börsengang der LEG Immobilien AG mit Erstnotiz der Aktien im regulierten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse.

Die LEG Immobilien SE und ihre unmittelbaren und mittelbaren Tochterunternehmen zählen zu einen der größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. Dezember 2025 hielt die LEG-Gruppe 172.960 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

Handelsrechtlicher Jahresabschluss 2025

Jahresüberschuss/ Gewinn- und Verlustrechnung

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von -30,3 Mio. Euro (Vorjahr Jahresüberschuss: 4,1 Mio. Euro) ab.

Der Jahresfehlbetrag resultiert überwiegend aus einem Rückgang der Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens um 24,5 Mio. Euro auf 52,0 Mio. Euro (Vorjahr: 76,5 Mio. Euro) nach Absenkung der konzerninternen Verzinsung sowie einem Anstieg der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen um 20,2 Mio. Euro auf 100,5 Mio. Euro (Vorjahr: 80,3 Mio. Euro) aufgrund der Neuaufnahme von Konzernfinanzierungen. Dem steht im Wesentlichen ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um 8,8 Mio. Euro auf 20,1 Mio. Euro (Vorjahr: 11,3 Mio. Euro) nach Auflösung einer Stillhalterverpflichtung gegenüber.

Verkürzte Bilanz

in Mio. €	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Finanzanlagen	8.899,3	8.899,2	0,1
Forderungen	19,3	38,2	-18,9
Flüssige Mittel	0,8	0,2	0,6
Rechnungsabgrenzung	152,9	138,1	14,8
Summe Aktiva	9.072,3	9.075,7	-3,4
Eigenkapital	2.445,7	2.600,7	-155,0
Rückstellungen	89,3	106,8	-17,5
Verbindlichkeiten	6.532,9	6.363,1	169,8
Passive latente Steuern	4,4	5,1	-0,7
Summe Passiva	9.072,3	9.075,7	-3,4

Der Rückgang der Forderungen von 38,2 Mio. Euro um 18,9 Mio. Euro auf 19,3 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf eine Reduzierung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus dem Cash Pooling mit der LEG NRW GmbH zurückzuführen.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten von 152,9 Mio. Euro (Vorjahr: 138,1 Mio. Euro) besteht im Wesentlichen aus Disagien, welche den Unterschiedsbetrag zwischen dem Emissionserlös und der Summe aus der zu passivierenden Prämie für die Stillhalterverpflichtung und der zum Erfüllungsbetrag zu passivierenden Anleiheverbindlichkeit abbilden. Aus den im Geschäftsjahr begebenen Schuldverschreibungen und den damit verbundenen Disagien ergibt sich ein Zugang zum aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 43,4 Mio. Euro. Dem steht eine planmäßige Auflösung von 28,6 Mio. Euro gegenüber.

Die Passivseite setzt sich aus dem ausgewiesenen Eigenkapital in Höhe von 2.445,7 Mio. Euro, den Verbindlichkeiten in Höhe von 6.532,9 Mio. Euro, den Rückstellungen in Höhe von 89,3 Mio. Euro und den passiven latenten Steuern in Höhe von 4,4 Mio. Euro zusammen.

Das Eigenkapital der LEG Immobilien SE setzt sich zum 31. Dezember 2025 aus dem Gezeichneten Kapital in Höhe von 75,6 Mio. Euro, aus einer Kapitalrücklage in Höhe von 1.103,2 Mio. Euro, aus einer Gewinnrücklage von 1.014,4 Mio. Euro und dem Bilanzgewinn in Höhe von 252,5 Mio. Euro zusammen.

Die Veränderung des Eigenkapitals resultiert aus der Dividendenausschüttung im Geschäftsjahr 2025 für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 201,1 Mio. Euro, dem Jahresfehlbetrag für Geschäftsjahr von 30,3 Mio. Euro und einer Entnahme von 200,0 Mio. Euro aus den Gewinnrücklagen für eine mögliche Dividendenausschüttung im Geschäftsjahr 2026. Dem stehen insbesondere die Erhöhungen des gezeichneten Kapitals in Höhe von 1,1 Mio. Euro sowie der Kapitalrücklage in Höhe von 75,3 Mio. Euro aus einer Sachkapitalerhöhung aus Aktiendividenden für das Geschäftsjahr 2024 gegenüber.

Zum 31. Dezember 2025 setzen sich die Verbindlichkeiten in Höhe von 6.532,8 Mio. Euro, im Wesentlichen aus Wandelschuldverschreibungen über 550,0 Mio. Euro, Unternehmensanleihen über 4.900,0 Mio. Euro, sonstigen Finanzierungen über 320,0 Mio. Euro, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (720,4 Mio. Euro) sowie den sonstigen Verbindlichkeiten (41,2 Mio. Euro) zusammen.

Die LEG Immobilien SE hat am 1. September 2017 eine Emission von einer nicht-nachrangigen, unbesicherten Wandelschuldverschreibung mit einem Nominalwert von 400,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis zum 1. September 2025 vorgenommen. Zum 29. August 2025 ist eine vollständige Rückzahlung erfolgt.

Am 28. November 2019 wurde eine Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 300,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis zum 28. November 2034 begeben, diese wurde am 15. August 2025 durch Begebung einer weiteren Tranche um 200,0 Mio. Euro erhöht. Am 20. Januar 2025 wurde eine Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 300,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis zum 20. Januar 2035 begeben.

Die Rückstellungen sind im Wesentlichen von sonstigen Rückstellungen für die Stillhalteverpflichtungen/Wandlungsrechte der Anleihegläubiger für die Wandelschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt 74,0 Mio. Euro sowie aus sonstigen Verpflichtungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes (10,7 Mio. Euro) geprägt.

Abschluss

Der vollständige, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers versehene handelsrechtliche Jahresabschluss der LEG Immobilien SE wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht. Er kann auch als Sonderdruck bei der LEG Immobilien SE angefordert werden und wird auf der Internetseite der LEG Immobilien SE veröffentlicht.

Glossar

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)

Ergebnis aus der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios sowie aus sonstigen operativen Tätigkeiten. Verwaltungsaufwendungen werden nicht berücksichtigt. Im Englischen wird die Kennzahl als „Net Operating Income“ (NOI) bezeichnet.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung bereinigt um Abschreibungen und Sondereffekte mit Einmalcharakter. Die Cash-optimierte Konzernsteuerung erfordert zudem eine Trennung der operativen Cash-Generierung von den Investitionsausgaben. Daher werden der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel sowie die aktivierten Eigenleistungen als Anpassung des Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt) erfasst.

EBITDA (Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation)

Konzernergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte; Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen, außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen.

EBITDA (bereinigt)

Bereinigung des EBITDA um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus Veräußerungen, Sondereffekten mit Einmalcharakter und andere außerordentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge. Die Cash-optimierte Konzernsteuerung erfordert zudem eine Trennung der operativen Cash-Generierung von den Investitionsausgaben. Daher werden der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel sowie die aktivierten Eigenleistungen als Anpassung des EBITDA (bereinigt) erfasst.

oder

Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung abzüglich der um Sondereffekte bereinigten Verwaltungsaufwendungen.

EBIT (Earnings Before Interest and Tax)

Operatives Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Steuern.

FFO I (Funds From Operations I)

Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit. LEG-Berechnung: Bereinigtes EBITDA korrigiert um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge sowie um zahlungswirksame Steuern, Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel und aktivierte Eigenleistungen.

Ab dem Geschäftsjahr 2025 werden die Beteiligungserträge aus Green Ventures aus dem jeweiligen Geschäftsjahr in der Überleitung vom EBITDA (bereinigt) zum FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen) berücksichtigt. Die Green Ventures umfassen die Gesellschaften Renowate GmbH, dekarbo GmbH und termios GmbH (vormals: Efficient Residential Heating GmbH).

FFO II (Funds From Operations II)

FFO I zzgl. des Ergebnisses aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

AFFO (Adjusted (bereinigter) FFO I oder Capex-adjustierter FFO I)

Der AFFO (Adjusted Funds from Operations) berücksichtigt ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) wiederkehrende Capex-Maßnahmen (Capex (recurring)).

Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte Herstellungskosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauaktivitäten in Eigenregie definiert. Bei der Ermittlung der Herstellungskosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Konsolidierungseffekte aufgrund von selbst erstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert.

Ab dem Geschäftsjahr 2025 werden die Beteiligungserträge aus Green Ventures aus dem jeweiligen Geschäftsjahr in der Überleitung vom EBITDA (bereinigt) zum FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen) berücksichtigt. Die Green Ventures umfassen die Gesellschaften Renowate GmbH, dekarbo GmbH und termios GmbH (vormals: Efficient Residential Heating GmbH).

EPRA

European Public Real Estate Association

EPRA-Capex (Capital Expenditure)

Der EPRA-Capex gliedert die Aktivierungen der Investitionen des Berichtszeitraums im Vergleich zum Vorjahr in mehrere Komponenten auf.

EPRA-Leerstandsquote

Die Verhältniszahl berechnet sich auf Basis der zu Marktmieten angesetzten entgangenen Mieterlöse, die in Relation zu der Marktmiete des Gesamtportfolios gesetzt werden.

EPRA-Ergebnis je Aktie

Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis, angepasst um nicht liquiditätswirksame Bewertungseffekte des Immobilienvermögens sowie Derivate, Akquisitionskosten und aperiodische Finanzierungsaufwendungen und Ertragsteuern, die keine laufenden Ertragsteuern darstellen.

EPRA-NRV (Net Reinstatement Value)

Wiederherstellungswert des Unternehmens unter der Annahme, dass keine Vermögenswerte veräußert werden. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Derivate oder Förderdarlehen (NRW-Bank) entfallen. Hinzugerechnet werden die Erwerbsnebenkosten.

EPRA-NTA (Net Tangible Assets)

Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme einer langfristigen Fortführung des Unternehmens mit Erwerb und Veräußerung von Vermögenswerten. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf langfristig als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Derivate oder Förderdarlehen (NRW-Bank) entfallen. Andere immaterielle Vermögenswerte werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

EPRA-NDV (Net Disposal Value)

Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme eines Veräußerungsszenarios. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals. Berücksichtigt werden die Effekte aus der Bewertung der Verbindlichkeiten zum aktuellen Zeitwert abzüglich der daraus resultierenden latenten Steuer.

EPRA-NIY (Net Initial Yield)

Anfängliche Netto-Mietrendite. Jährliche Mieteinnahmen abzüglich der nicht umlegbaren Immobilienaufwendungen dividiert durch den Marktwert des Immobilienvermögens unter Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten.

EPRA-Kostenquote

Die Kostenquote ist ein Indikator für die operative Effizienz des Unternehmens. Operative und administrative Aufwendungen werden ins Verhältnis zu den Bruttomieteinnahmen gesetzt, angepasst um Erbbauzinsen und, sofern nicht anders gekennzeichnet, um direkte Leerstandskosten.

EPRA-LTV (Loan to Value)

Im Vergleich zum LTV werden hybride Finanzinstrumente mit Eigenkapitalkomponente wie Pflichtwandelschuldverschreibungen bis zum Zeitpunkt der Umwandlung als Finanzverbindlichkeiten behandelt. Die Finanzschulden werden mit dem Nominalbetrag berücksichtigt und die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente entsprechen der Definition der IFRS. Daher werden kurzfristige Geldanlagen mit einer Laufzeit größer als drei Monate nicht im Zähler berücksichtigt. Des Weiteren werden Nettoverschuldung und Nettovermögen von Joint Ventures und wesentlichen assoziierten Unternehmen mit einbezogen sowie von wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen herausgerechnet.

LTV (Loan to Value)

Der LTV entspricht dem Verhältnis der Finanzschulden abzüglich flüssiger Mittel und Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16 zur Summe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und der Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen. Er gibt damit Aufschluss über den Verschuldungsgrad eines Unternehmens.

Capex (Capital Expenditure)

Aktivierte Herstellungskosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Wiederkehrende Capex-Maßnahmen

Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte Herstellungskosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauaktivitäten in Eigenregie definiert. Bei der Ermittlung der Herstellungskosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Konsolidierungseffekte aufgrund von selbst erstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert.

Sondereffekte mit Einmalcharakter

Diese beinhalten Aufwendungen für Vorhaben, die weitgehend einmalig sind, deren Struktur komplex ist und deren Zielsetzung mit vorgegebenen Mitteln und unter vorgegebener Zeit erreicht werden soll.

Finanzkalender

LEG-Finanzkalender 2026

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2025	5. März
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2026	13. Mai
Ordentliche Hauptversammlung	27. Mai
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2026	4. August
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2026	12. November

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

Kontakt & Impressum

Herausgeber

LEG Immobilien SE
Flughafenstraße 99
D-40474 Düsseldorf
www.leg-se.com

Kontakt

Investor Relations
Frank Kopfinger
ir@leg-se.com

Der Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2025 liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

