LEG

Quartalsbericht



Q3
2026

30.09.2026

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen 9M 2026 ..... **3**
Portfolio **4**
Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage **8**
Risiko- und Chancenbericht **14**
Prognosebericht **14**
Konzernabschluss **15**
Konzernbilanz 15
Konzerngesamtergebnisrechnung 16
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 17
Konzernkapitalflussrechnung 18
Ausgewählte erläuternde Anhang-Angaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2026 ..... **19**
Versicherung der gesetzlichen Vertreter **33**
Finanzkalender **34**
Kontakt & Impressum **34**



Kennzahlen 9M 2026

Finanzielle Kennzahlen		01.01. – 30.09.2026	01.01. – 30.09.2025	+/– %
Nettokaltmiete	Mio. €	712,4	687,7	+3,6 %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	Mio. €	607,1	577,2	+ 5,2 %
EBITDA (bereinigt)	Mio. €	568,7	544,9	+4,4 %
FFO I	Mio. €	370,0	370,7	–0,2 %
FFO II	Mio. €	365,6	367,9	–0,6 %
AFFO	Mio. €	190,1	181,3	+4,9 %
AFFO pro Aktie	€	2,47	2,42	+2,1 %

Bilanzielle Kennzahlen		30.09.2026	31.12.2025	+/– %/BP
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	19.801,6	19.591,4	+1,1 %
Liquide Mittel inkl. Zahlungsmitteläquivalente	Mio. €	268,5	816,8	–67,1 %
Eigenkapital	Mio. €	8.994,4	8.758,9	+2,7 %
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	9.653,8	10.155,3	–4,9 %
Nettofinanzverbindlichkeiten	Mio. €	9.343,8	9.292,9	+0,5 %
LTV	%	46,5	46,8	–30 BP
Eigenkapitalquote	%	43,1	41,6	+150 BP
EPRA-NTA	Mio. €	10.624,5	10.363,7	+2,5 %
EPRA-NTA pro Aktie	€	138,25	137,14	+0,8 %

Weitere Kennzahlen		30.09.2026	30.09.2025	+/– %/BP
Wohneinheiten		170.796	171.781	–0,6 %
Ist-Miete	€/qm	7,28	7,01	+3,9 %
Ist-Miete (l-f-l)	€/qm	7,29	7,01	+3,9 %
EPRA-Leerstandsquote	%	2,6	2,9	–30 BP
EPRA-Leerstandsquote (l-f-l)	%	2,5	2,7	–20 BP

BP = Basispunkte

Portfolio

Bestand

Zum 30. September 2026 umfasste der Immobilienbestand des LEG-Portfolios 170.796 Wohneinheiten, 1.566 Gewerbeeinheiten sowie 51.893 Garagen und Stellplätze. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 63 qm, die durchschnittliche Monatsmiete bei 7,28 Euro je qm.

Operative Entwicklung

Auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag die Ist-Miete am 30. September 2026 bei 7,29 Euro je qm und Monat. Dies entspricht einem Anstieg von 3,9 % gegenüber dem Vorjahresstichtag.

Im frei finanzierten Bestand, der rund 83 % des Portfolios darstellt, stieg die Ist-Miete im Vorjahresvergleich um 3,9 % auf 7,66 Euro je qm (like-for-like). Innerhalb des frei finanzierten Bestands verzeichneten die Wachstumsmärkte einen Anstieg von ebenfalls 3,9 % auf 8,75 Euro je qm (like-for-like). In den stabilen Märkten des frei finanzierten Bestands erhöhte sich die Ist-Miete um 4,0 % und erreichte 7,42 Euro je qm (like-for-like). Die Märkte mit höheren Renditen verzeichneten einen Anstieg der Monatsmiete um 3,8 % auf 6,86 Euro je qm (like-for-like).

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen, die 17 % des Portfolios ausmachen, konnten zu Beginn des Jahres die Mieten angepasst werden. Dies ist alle drei Jahre möglich. Infolge der Anpassung der Kostenmieten erhöhte sich die durchschnittliche Monatsmiete in diesem Segment um 3,4 % auf 5,61 Euro je qm (like-for-like).

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche reduzierte sich zum 30. September 2026 um 20 Basispunkte auf 2,5 %. Die Wachstumsmärkte verzeichneten mit 1,4 % die niedrigste Leerstandsquote. In den stabilen Märkten lag die EPRA-Leerstandsquote bei durchschnittlich 2,7 % und in den Märkten mit höheren Renditen bei 3,9 % (jeweils like-for-like).

Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte

	30.09.2026				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio	Wohnfläche	Ist-Miete	EPRA-Leerstands-quote
		in %	in qm	€/qm	in %
Wachstumsmärkte	**51.543**	**30,2**	**3.380.023**	**8,14**	**1,4**
Kreis Mettmann	9.182	5,4	635.719	8,33	1,6
Düsseldorf	6.326	3,7	411.099	9,49	0,8
Münster	6.144	3,6	409.348	8,12	0,6
Köln	4.011	2,3	271.166	8,85	0,6
Kiel	3.186	1,9	180.356	7,93	2,6
Sonstige Standorte	22.694	13,3	1.472.337	7,57	1,9
Stabile Märkte	**69.155**	**40,5**	**4.405.467**	**7,07**	**2,8**
Dortmund	14.644	8,6	943.642	6,71	2,6
Kreis Unna	6.956	4,1	434.039	6,41	1,8
Mönchengladbach	6.419	3,8	406.918	7,62	1,5
Essen	4.212	2,5	272.819	7,27	6,7
Bielefeld	3.217	1,9	200.310	7,52	0,9
Sonstige Standorte	33.707	19,7	2.147.739	7,19	3,0
Märkte mit höheren Renditen	**50.098**	**29,3**	**3.022.623**	**6,59**	**4,0**
Kreis Recklinghausen	8.166	4,8	490.477	6,42	3,3
Gelsenkirchen	7.509	4,4	430.398	6,80	5,9
Duisburg	7.041	4,1	422.524	7,15	1,9
Wilhelmshaven	6.556	3,8	379.365	6,36	9,1
Hamm	4.772	2,8	285.900	6,38	2,5
Sonstige Standorte	16.054	9,4	1.013.959	6,50	3,2
Gesamt	**170.796**	**100,0**	**10.808.113**	**7,28**	**2,6**

	30.09.2025				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio	Wohnfläche	Ist-Miete	EPRA-Leerstands-quote
		in %	in qm	€/qm	in %
Wachstumsmärkte	**51.967**	**30,3**	**3.406.860**	**7,84**	**1,7**
Kreis Mettmann	9.187	5,3	636.022	8,08	1,1
Düsseldorf	6.328	3,7	411.282	9,26	1,6
Münster	6.144	3,6	409.348	7,70	0,7
Köln	4.282	2,5	288.177	8,43	2,3
Kiel	3.204	1,9	181.637	7,53	1,5
Sonstige Standorte	22.822	13,3	1.480.395	7,31	2,2
Stabile Märkte	**69.349**	**40,4**	**4.416.485**	**6,80**	**3,0**
Dortmund	14.645	8,5	943.725	6,49	2,3
Kreis Unna	6.968	4,1	435.005	6,08	1,9
Mönchengladbach	6.420	3,7	406.958	7,30	1,1
Essen	4.253	2,5	275.012	6,92	11,6
Bielefeld	3.229	1,9	200.987	7,41	1,0
Sonstige Standorte	33.834	19,7	2.154.799	6,91	3,0
Märkte mit höheren Renditen	**50.465**	**29,4**	**3.045.165**	**6,35**	**4,5**
Kreis Recklinghausen	8.169	4,8	490.768	6,13	3,6
Gelsenkirchen	7.511	4,4	430.480	6,59	6,4
Duisburg	7.044	4,1	422.716	6,85	2,3
Wilhelmshaven	6.626	3,9	382.884	6,22	10,3
Hamm	4.795	2,8	287.165	6,15	2,2
Sonstige Standorte	16.320	9,5	1.031.152	6,25	3,7
Gesamt	**171.781**	**100,0**	**10.868.511**	**7,01**	**2,9**

Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte		Stabile Märkte		Märkte mit höheren Renditen		Gesamt	
		30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025
Wohnungen preisgebunden									
Anzahl		10.740	11.116	11.984	12.084	6.647	6.690	**29.371**	**29.890**
Fläche	qm	735.011	760.375	805.020	811.779	440.185	442.291	**1.980.216**	**2.014.444**
Ist-Miete	€/qm	5,98	5,81	5,54	5,34	5,10	4,92	**5,60**	**5,43**
EPRA-Leerstandsquote	%	0,8	0,8	1,6	1,9	1,3	1,8	**1,3**	**1,4**
Wohnungen frei finanziert									
Anzahl		40.803	40.851	57.171	57.265	43.451	43.775	**141.425**	**141.891**
Fläche	qm	2.645.013	2.646.486	3.600.446	3.604.707	2.582.438	2.602.874	**8.827.897**	**8.854.067**
Ist-Miete	€/qm	8,75	8,43	7,42	7,13	6,86	6,60	**7,66**	**7,37**
EPRA-Leerstandsquote	%	1,5	1,8	2,9	2,6	4,3	4,8	**2,7**	**3,1**
Wohnungen gesamt									
Anzahl		51.543	51.967	69.155	69.349	50.098	50.465	**170.796**	**171.781**
Fläche	qm	3.380.023	3.406.860	4.405.467	4.416.485	3.022.623	3.045.165	**10.808.113**	**10.868.511**
Ist-Miete	€/qm	8,14	7,84	7,07	6,80	6,59	6,35	**7,28**	**7,01**
EPRA-Leerstandsquote	%	1,4	1,7	2,8	2,5	4,0	4,5	**2,6**	**2,9**
Gewerbe gesamt									
Anzahl								**1.566**	**1.605**
Fläche	qm							**278.231**	**288.808**
Garagen und Stellplätze gesamt									
Anzahl								**51.893**	**51.841**

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die LEG hatte turnusmäßig zuletzt zum 30. Juni 2026 eine Neubewertung ihres Bestands vorgenommen. Zum 30. September 2026 weist das Wohnportfolio eine Brutto-Mietrendite von 4,9 % auf bzw. einen Mietmultiplikator von 20,4. Die Bewertung des Portfolios entspricht einer anfänglichen Netto-Rendite (Net Initial Yield) von 4,4 %.

Marktsegmente

30.09.2026	Wohn-einheiten	Vermögens-wert Wohnen[1] in Mio. €	Anteil am Vermögens-wert Wohnen in %	Vermögens-wert/qm in €	Multiplikator Ist-Nettokalt-miete	Vermögens-wert Gewerbe[2] in Mio. €	Gesamtver-mögenswert[3] in Mio. €
Wachstumsmärkte	**51.543**	**8.011**	**43**	**2.363**	**24,4x**	**173**	**8.184**
Kreis Mettmann	9.182	1.559	8	2.449	24,8x	40	1.599
Düsseldorf	6.326	1.281	7	3.084	27,2x	62	1.343
Münster	6.144	1.108	6	2.695	27,6x	19	1.127
Köln	4.011	815	4	2.986	28,1x	5	821
Kiel	3.186	319	2	1.767	19,0x	3	322
Sonstige Standorte	22.694	2.929	16	1.988	22,2x	44	2.973
Stabile Märkte	**69.155**	**7.191**	**38**	**1.626**	**19,6x**	**112**	**7.303**
Dortmund	14.644	1.647	9	1.738	22,1x	20	1.667
Kreis Unna	6.956	559	3	1.297	17,1x	13	572
Mönchengladbach	6.419	738	4	1.810	20,0x	2	740
Essen	4.212	514	3	1.871	22,6x	2	516
Bielefeld	3.217	399	2	1.979	22,1x	6	405
Sonstige Standorte	33.707	3.333	18	1.544	18,4x	70	3.402
Märkte mit höheren Renditen	**50.098**	**3.620**	**19**	**1.208**	**15,8x**	**33**	**3.653**
Kreis Recklinghausen	8.166	607	3	1.228	16,4x	6	613
Gelsenkirchen	7.509	492	3	1.137	14,7x	2	494
Duisburg	7.041	603	3	1.428	16,9x	15	618
Wilhelmshaven	6.556	398	2	1.051	15,1x	2	400
Hamm	4.772	358	2	1.249	16,6x	3	361
Sonstige Standorte	16.054	1.162	6	1.182	15,5x	4	1.166
Gesamtportfolio	**170.796**	**18.822**	**100**	**1.741**	**20,4x**	**318**	**19.140**

[1] Davon ausgenommen sind 503 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 717 gewerbliche Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.
[2] Davon ausgenommen sind 717 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 503 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien.
[3] Ohne Sonstige Vermögenswerte, Erbbaurechte, unbebaute Flächen.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das Glossar des Geschäftsberichts 2025 verwiesen.

Ertragslage

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG Mio. Euro	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	523,2	503,4
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2,9	-3,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	138,2	228,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,1	-0,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,0	2,9
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-55,0	-59,4
Andere Erträge	0,1	125,7
Operatives Ergebnis	**603,5**	**797,1**
Zinserträge	6,7	13,9
Zinsaufwendungen	-173,0	-162,3
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	12,4	10,1
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	10,8	37,4
Finanzergebnis	**-143,1**	**-100,9**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**460,4**	**696,2**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-78,6	434,6
Periodenergebnis	**381,8**	**1.130,8**

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 19,8 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 24,7 Mio. Euro. Dieser resultiert im Wesentlichen aus Mietsteigerungen pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche im Jahresvergleich um 3,9 %. Gegenläufig verringert sich der Posten Sonstiges. Dies ist unter anderem auf geringere Fördermittel und aktivierte Eigenleistungen zurückzuführen.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum von 83,9 % auf 85,2 % gestiegen.

EPRA-LEERSTANDSQUOTE Mio. Euro	30.09.2026	30.09.2025
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	27,6	29,5
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	28,6	31,8 *
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	1.113,6	1.089,1
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	1.117,3	1.098,7 *
EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in Prozent)	**2,5**	**2,7**
EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in Prozent)	**2,6**	**2,9** *

* Vorjahreszahl angepasst.

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, ist gegenüber dem Vergleichszeitraum um 0,3 % gesunken.

Die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist zum 30. Juni 2026 durchgeführt worden. Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 138,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 228,0 Mio. Euro). Haupttreiber für die Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Berichtszeitraum ist die positive Entwicklung der Vertrags- sowie der Marktmieten.

Der Rückgang der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen um 4,4 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus den gesunkenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus dem Ankauf der BCP-Gruppe, die sich auch in den Sondereffekten mit Einmalcharakter widerspiegeln. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind in den ersten neun Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 2,8 Mio. Euro gestiegen.

Das bereinigte EBITDA ist um 4,4 % von 544,9 Mio. Euro auf 568,7 Mio. Euro gestiegen. Die bereinigte EBITDA-Marge beträgt im Berichtszeitraum 79,8 % (Vergleichszeitraum: 79,2 %).

Die Zinsaufwendungen steigen im dritten Quartal 2026 gegenüber dem Vergleichszeitraum um 10,7 Mio. Euro auf 173,0 Mio. Euro, im Wesentlichen aufgrund von Valutierungen von Darlehen und Kapitalmarktinstrumenten nach dem Vergleichszeitraum. Gegenläufig wirken planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen. Im Vergleichszeitraum sind Einmaleffekte aus dem Ankauf der BCP enthalten.

Im Jahresvergleich steigt die Durchschnittsverzinsung auf 1,82 % zum 30. September 2026 (30. September 2025: 1,59 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 5,4 Jahren (30. September 2025: 5,6 Jahre).

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus den Wandelschuldverschreibungen von 10,7 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 43,7 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 15,8 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 15,7 %).

Der latente Steueraufwand ist im Wesentlichen auf die Aufwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

VERMÖGENSLAGE (VERKÜRZTE BILANZ) Mio. Euro	30.09.2026	31.12.2025
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.801,6	19.591,4
Andere langfristige Vermögenswerte	415,2	421,2
Langfristige Vermögenswerte	20.216,8	20.012,6
Forderungen und übrige Vermögenswerte	266,9	194,2
Flüssige Mittel	253,2	756,5
Kurzfristige Vermögenswerte	520,1	950,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	124,1	67,3
Summe Aktiva	**20.861,0**	**21.030,6**
Eigenkapital	8.994,4	8.758,9
Finanzschulden (langfristig)	7.685,0	7.812,8
Andere langfristige Schulden	1.865,5	1.803,7
Langfristiges Fremdkapital	9.550,5	9.616,5
Finanzschulden (kurzfristig)	1.968,8	2.342,5
Andere kurzfristige Schulden	347,3	312,7
Kurzfristiges Fremdkapital	2.316,1	2.655,2
Summe Passiva	**20.861,0**	**21.030,6**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum neu bewertet. Der hieraus resultierende Bewertungseffekt in Höhe von 138,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 228,0 Mio. Euro) trägt maßgeblich zum Anstieg des Postens gegenüber dem 31. Dezember 2025 bei. Weiterhin wirken sich Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 172,8 Mio. Euro sowie gegenläufig Verkäufe mit -104,2 Mio. Euro aus.

Die Abgrenzungen von im Voraus gezahlten und noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 103,4 Mio. Euro, die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das verbleibende Geschäftsjahr als andere Vorräte (8,1 Mio. Euro) und der Anstieg von Forderungen aus Ertragsteuern (8,2 Mio. Euro) sowie gegenläufig die Rücknahme von Investitionen in kurzfristige Finanzmittel (-45,0 Mio. Euro) tragen maßgeblich zur Entwicklung der Forderungen und übrigen Vermögenswerte bei.

Zum 30. September 2026 betragen die Flüssigen Mittel 253,2 Mio. Euro und die in den Forderungen und anderen Vermögenswerten enthaltenen kurzfristigen Geldanlagen 15,3 Mio. Euro, zusammen 268,5 Mio. Euro.

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2025 ist im Wesentlichen durch das Gesamtperiodenergebnis von 394,5 Mio. Euro, die Kapitalerhöhung aus der Aktiendividende (63,1 Mio. Euro) und die Dividendenausschüttung (-220,7 Mio. Euro) geprägt.

Während sich der Anstieg der anderen langfristigen Schulden insbesondere aus der Erhöhung der passiven latenten Steuern (73,9 Mio. Euro), einer Reduzierung der Pensionsverpflichtungen (-7,0 Mio. Euro) und der Bewertung der Derivate (-4,1 Mio. Euro) ergibt, steigen innerhalb der anderen kurzfristigen Schulden die Abgrenzungen der Betriebskosten (+46,0 Mio. Euro), während der Wert der Derivate sinkt (-12,5 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
30.09.2026	1.959,5	3.621,8	3.932,9	**9.514,2**
31.12.2025	2.333,0	3.408,4	4.270,2	**10.011,6**

Das Restlaufzeitenprofil basierend auf den vertraglich festgelegten bzw. vereinbarten Fälligkeiten der Finanzschulden stellt sich zum 30. September 2026 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
30.09.2026	744,6	4.836,7	3.932,9	**9.514,2**
31.12.2025	1.130,1	4.611,3	4.270,2	**10.011,6**

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 381,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 1.130,8 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 8.994,4 Mio. Euro (Vergleichsstichtag: 8.758,9 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 43,1 % (Vergleichsstichtag: 41,6 %).

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG Mio. Euro	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	290,7	313,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-88,6	349,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-705,4	-561,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	**-503,3**	**100,9**

Die gestiegenen Nettokaltmieten wirken sich zwar positiv auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aus, kompensieren aber nicht die im Berichtszeitraum erhöhten Zahlungen für Instandhaltung, Zinsen und Ertragsteuern. So verringert sich der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit auf 290,7 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (313,2 Mio. Euro).

Im Wesentlichen tragen Modernisierungen des bestehenden Portfolios mit Auszahlungen in Höhe von 170,1 Mio. Euro und die Investition in Sachanlagen mit -9,5 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -88,6 Mio. Euro bei. Gegenläufig wirken Rückzahlungen kurzfristig investierter Finanzmittel von 45,0 Mio. Euro und Einzahlungen für veräußerte Objekte in Höhe von 46,2 Mio. Euro.

In den ersten neun Monaten 2026 sind die Ablösung einer Anleihe (-500,0 Mio. Euro), planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von Bankdarlehen (-253,1 Mio. Euro) und die Barausschüttung an die Aktionäre (-157,6 Mio. Euro) sowie gegenläufig die Aufnahme neuer Bankdarlehen (217,1 Mio. Euro) die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -705,4 Mio. Euro.

Die Zahlungsfähigkeit der LEG war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Sonstige EPRA-Kennzahlen

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 Vergleichszeitraum im Wesentlichen die durch den Erwerb der Anteile an der BCP übernommenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Kategorie Development umfasst im Vergleichszeitraum Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken.

EPRA-CAPEX Mio. Euro	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Akquisitionen	0,3	1.017,1
Development	-	2,6
Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	172,8	178,4
davon Mietflächenerweiterung	0,6	0,6
davon ohne Mietflächenerweiterung	172,2	177,8
EPRA-Capex	**173,1**	**1.198,1**
Korrektur Akquisition i.S.d. IFRS 3	-	-997,7
Veränderung Rückstellungen für Capex	-3,2	-9,1
Veränderung Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten und Veränderung der Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0,2	10,4
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	**170,1**	**201,7**

EPRA-Ergebnis je Aktie

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

EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE – UNVERWÄSSERT Mio. Euro	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	379,2	1.127,7
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-138,2	-228,0
Ergebnis aus der Bewertung von anderen Finanzanlagen	0,0	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	3,0	3,5
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	1,2	0,8
Wertminderung Geschäfts- oder Firmenwert	–	-125,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-10,8	-37,4
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	3,1	13,7
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	19,8	34,5
Refinanzierungsaufwendungen	–	13,2
übrige nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	0,0	0,5
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	3,6	3,6
EPRA-Periodenergebnis	**260,9**	**806,8**
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	75.996.690	74.836.710
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert)	3,43	10,78
Potenziell verwässernde Aktien	–	–
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	–	–
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	–	–
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	**260,9**	**806,8**
Anzahl verwässerter Aktien	75.996.690	74.836.710
= EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert)	**3,43**	**10,78**

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 15,3 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 60,3 Mio. Euro) nicht im Zähler berücksichtigt. Des Weiteren werden 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 einbezogen.

EPRA-LTV ZUM 30. SEPTEMBER 2026 Mio. Euro	Konzern-LTV	Anteil Assoziierte Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile	Gesamtsumme
Bankdarlehen	3.874,0	26,6	-40,1	3.860,5
Hybride Finanzinstrumente	1.250,0	–	-0,1	1.249,9
Anleihen	4.680,0	–	–	4.680,0
Nettoverbindlichkeiten	41,6	2,9	8,4	52,9
Eigengenutzte Immobilien (Schulden)	4,0	–	–	4,0
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	253,2	1,3	-2,3	252,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	**9.596,4**	**28,2**	**-29,5**	**9.595,1**
Eigengenutzte Immobilien	80,4	–	-0,2	80,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.800,7	38,9	-230,0	19.609,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	124,1	–	-3,4	120,7
Anlagen im Bau	0,9	0,5	0,0	1,4
Immaterielle Vermögenswerte	3,9	0,0	0,0	3,9
Immobilienvermögen	**20.010,0**	**39,4**	**-233,6**	**19.815,8**
EPRA-LTV	**48,0**			**48,4**

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**

Risiko- und Chancenbericht

Die Risiken und Chancen, denen die LEG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im Geschäftsbericht 2025 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2026 sind keine weiteren wesentlichen Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung zum Bilanzstichtag führen.

Prognosebericht

Auf Basis der Entwicklung in den ersten neun Monaten 2026 sieht die LEG sich insgesamt gut aufgestellt, ihre Ziele für das Geschäftsjahr 2026 zu bestätigen. Ausgenommen ist die LTV-Ambition von 45 %. Aufgrund der negativen Bewertungserwartung für das zweite Halbjahr 2026 und des niedrigeren als erwarteten Veräußerungsvolumens im dritten Quartal 2026 geht die LEG nunmehr von einem LTV oberhalb von 45 % aus. Für das Folgejahr hält die LEG am LTV-Ziel von 45 % fest.

Für detaillierte Erläuterungen zur Prognose wird an dieser Stelle auf den Geschäftsbericht 2025, Seite 63 f. verwiesen.

Diese Prognose steht unter der Annahme, dass sich das makroökonomische und geopolitische Umfeld nicht wesentlich verschlechtert.

Ausblick 2026

AFFO	Bandbreite von 220 Mio. Euro – 240 Mio. Euro
FFO I	Bandbreite von 475 Mio. Euro – 495 Mio. Euro
Bereinigte EBITDA-Marge	ca. 78 %
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	3,8 % – 4,0 %
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	> 35 Euro je qm
LTV	Zuvor: ca. 45 % Angepasst: Überschreitung von 45 %
Environmental-Ziel	Einsparung von 7.600 Tonnen CO_2

Mit der Berichterstattung zum Q3 2026 veröffentlicht die LEG erstmals eine Prognose für das Geschäftsjahr 2027.

Ausblick 2027

AFFO	Bandbreite von 230 Mio. Euro – 250 Mio. Euro
FFO I	Bandbreite von 475 Mio. Euro – 495 Mio. Euro
Bereinigte EBITDA-Marge	ca. 78 %
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	2,9 % – 3,1 %
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	ca. 35 Euro je qm
LTV-Ambition	ca. 45 %*
Environmental-Ziel	Einsparung von 8.000 Tonnen CO_2

*Abhängig von der Immobilienwertentwicklung und der Umsetzung des Verkaufsprogramms.

Konzernabschluss

Konzernbilanz

AKTIVA Mio. Euro	30.09.2026	31.12.2025
Langfristige Vermögenswerte	**20.216,8**	**20.012,6**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.801,6	19.591,4
Sachanlagen	177,6	182,0
Immaterielle Vermögenswerte	3,9	5,6
Anteile an at Equity bilanzierten Unternehmen	18,2	18,2
Finanzielle Vermögenswerte	183,7	180,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	25,1	25,4
Aktive latente Steuern	6,7	9,9
Kurzfristige Vermögenswerte	**520,1**	**950,7**
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	12,4	4,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	224,6	167,6
Forderungen aus Ertragsteuern	29,9	21,7
Flüssige Mittel	253,2	756,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	**124,1**	**67,3**
Summe Aktiva	**20.861,0**	**21.030,6**

PASSIVA Mio. Euro	30.09.2026	31.12.2025
Eigenkapital	**8.994,4**	**8.758,9**
gezeichnetes Kapital	76,9	75,6
Kapitalrücklage	1.420,4	1.358,6
Kumulierte sonstige Rücklagen	7.432,2	7.259,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.929,5	8.693,9
Nicht beherrschende Anteile	64,9	65,0
Langfristige Schulden	**9.550,5**	**9.616,5**
Pensionsrückstellungen	80,4	87,4
Sonstige Rückstellungen	5,0	4,5
Finanzschulden	7.685,0	7.812,8
Sonstige Schulden	80,8	86,4
Passive latente Steuern	1.699,3	1.625,4
Kurzfristige Schulden	**2.316,1**	**2.655,2**
Pensionsrückstellungen	5,3	6,7
Sonstige Rückstellungen	19,8	23,0
Steuerrückstellungen	0,0	0,0
Finanzschulden	1.968,8	2.342,5
Sonstige Schulden	312,5	271,5
Steuerschulden	9,7	11,5
Summe Passiva	**20.861,0**	**21.030,6**

Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. Euro	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	**523,2**	**503,4**
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	1.032,4	1.025,3
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-509,2	-521,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**-2,9**	**-3,4**
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	47,2	147,6
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-47,4	-148,6
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2,7	-2,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**138,2**	**228,0**
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	**-0,1**	**-0,1**
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	**0,0**	**2,9**
Erlöse aus sonstigen Leistungen	7,9	9,0
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-7,9	-6,1
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	**-55,0**	**-59,4**
Andere Erträge	**0,1**	**125,7**
Operatives Ergebnis	**603,5**	**797,1**
Zinserträge	6,7	13,9
Zinsaufwendungen	-173,0	-162,3
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	12,4	10,1
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	10,8	37,4
Ergebnis vor Ertragsteuern	**460,4**	**696,2**
Ertragsteuern	-78,6	434,6
Periodenergebnis	**381,8**	**1.130,8**
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)	**12,7**	**0,0**
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden		
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	**7,9**	**-0,7**
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	9,3	-0,8
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-1,4	0,1
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden		
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen	**4,8**	**0,7**
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	6,5	2,6
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-1,7	-1,9
Gesamtperiodenergebnis	**394,5**	**1.130,8**
Vom Periodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	2,6	3,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	379,2	1.127,7
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	2,6	3,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	391,9	1.127,7
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	**4,99**	**15,07**
Ergebnis je Aktie (verwässert) in Euro	**4,46**	**12,50**

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. Euro	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen: Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Kumulierte sonstige Rücklagen: Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Kumulierte sonstige Rücklagen: Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzerneigenkapital
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	–	–	1.127,7	–	–	1.127,7	3,1	1.130,8
sonstiges Ergebnis (OCI)	–	–	–	0,7	-0,7	–	0,0	–
Gesamtergebnis	**–**	**–**	**1.127,7**	**0,7**	**-0,7**	**1.127,7**	**3,1**	**1.130,8**
Sonstiges	–	–	1,3	–	–	1,3	–	1,3
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	–	69,2	69,2
Kapitalerhöhung	1,1	75,3	–	–	–	76,4	–	76,4
Entnahmen aus den Rücklagen	–	–	–	–	–	–	-2,7	-2,7
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	–	–	-0,2	–	–	-0,2	-30,7	-30,9
Ausschüttungen	–	–	-201,1	–	–	-201,1	–	-201,1
Stand zum 30.09.2025	**75,6**	**1.358,6**	**6.957,0**	**-16,1**	**0,5**	**8.375,6**	**63,9**	**8.439,5**
Stand zum 01.01.2026	**75,6**	**1.358,6**	**7.271,3**	**-13,5**	**1,9**	**8.693,9**	**65,0**	**8.758,9**
Periodenergebnis	–	–	379,2	–	–	379,2	2,6	381,8
sonstiges Ergebnis (OCI)	–	–	–	4,8	7,9	12,7	0,0	12,7
Gesamtergebnis	**–**	**–**	**379,2**	**4,8**	**7,9**	**391,9**	**2,6**	**394,5**
Sonstiges	–	–	1,4	–	–	1,4	–	1,4
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	–	–	–
Kapitalerhöhung	1,3	61,8	–	–	–	63,1	–	63,1
Entnahmen aus den Rücklagen	–	–	–	–	–	–	-2,6	-2,6
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	–	–	-0,1	–	–	-0,1	-0,1	-0,2
Ausschüttungen	–	–	-220,7	–	–	-220,7	–	-220,7
Stand zum 30.09.2026	**76,9**	**1.420,4**	**7.431,1**	**-8,7**	**9,8**	**8.929,5**	**64,9**	**8.994,4**

Konzernkapitalflussrechnung

Mio. Euro	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Operatives Ergebnis	**603,5**	**797,1**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	16,0	16,2
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-138,2	-228,0
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,2	1,0
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	-0,3
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-1,4	-1,4
Sonstige zahlungsunwirksame (Erträge) / Aufwendungen	2,3	-119,2
Abnahme/(Zunahme) der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-117,5	-88,8
(Abnahme)/Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	58,9	42,0
Zinsauszahlungen	-134,8	-124,3
Zinseinzahlungen	6,2	13,6
Erhaltene Beteiligungserträge	9,8	10,1
Erhaltene Steuern	3,0	2,7
Gezahlte Steuern	-17,3	-7,5
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	**290,7**	**313,2**
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-170,1	-201,7
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	46,2	148,2
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-9,5	-13,6
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,7
Veränderungen der kurz- und langfristigen Geldanlagen	45,0	567,0
Auszahlungen für Investitionen in assoziierte Unternehmen	–	-0,2
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-0,2	-166,0
Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	–	15,0
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	**-88,6**	**349,4**
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	217,1	115,6
Tilgung von Bankdarlehen	-253,1	-356,2
Begebung von Wandel- und Unternehmensanleihen	–	459,2
Tilgung von Wandel- und Unternehmensanleihen	-500,0	-628,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-7,6	-7,8
Übrige Auszahlungen	-2,4	-18,0
Ausschüttungen an Aktionäre	-157,6	-124,7
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen	-1,8	-1,8
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	**-705,4**	**-561,7**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**-503,3**	**100,9**
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	756,5	306,9
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**253,2**	**407,8**
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	253,2	407,8
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**253,2**	**407,8**

Ausgewählte erläuternde Anhang-Angaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2026

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien SE, Düsseldorf, und ihre Tochtergesellschaften (im Folgenden „LEG“) bilden eines der größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 30. September 2026 hielt die LEG 172.362 (30. September 2025: 173.386) 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 Konzernzwischenabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, sind sämtliche Werte auf Millionen Euro (Mio. Euro) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

2. Der Konzernzwischenabschluss

Die LEG Immobilien SE hat den Konzernzwischenabschluss nach den Vorschriften der IFRS® Accounting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und deren Auslegung durch das IFRS Interpretations Committee (Committee) aufgestellt. Auf Grundlage des Wahlrechts des IAS 34.10 erfolgte die Darstellung des Anhangs in verkürzter Form. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden. Die LEG erzielt im Wesentlichen Ergebnisse aus der Vermietung und Verpachtung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Ergebnisse aus Vermietung und Verpachtung sind dabei weitgehend unabhängig von saisonalen Einflüssen.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG Immobilien SE angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2026 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2026 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die LEG Immobilien SE vollständig angewandt. Es ergaben sich hieraus keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

4. Veränderungen im Konzern

Am 6. August 2026 wurde die LEG Bauen und Wohnen GmbH auf die LEG Standort und Projektentwicklung Köln GmbH rückwirkend zum 1. Januar 2026 verschmolzen.

5. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2025 und in 2026 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN						
		Wohnimmobilien				
Mio. Euro	Summe	Wachstums-märkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Gewerbe-immobilien	Parken, Erbbau-rechte, sonstige Einheiten
Buchwert zum 01.01.2026	**19.591,4**	**7.871,7**	**7.071,2**	**3.562,3**	**319,3**	**766,9**
Zukäufe	0,3	0,0	0,3	-	0,0	0,0
Sonstige Zugänge	174,1	58,2	65,2	47,3	1,5	1,9
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-104,2	-2,8	-6,1	-5,6	-3,2	-86,5
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	-	-	-	-	-
Umgliederung in Sachanlagen	-2,0	-1,0	-0,4	-0,1	-0,5	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	3,8	1,8	1,0	0,2	0,8	0,0
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	138,2	83,3	59,9	15,9	-0,1	-20,8
Umgliederung	-	0,0	-0,5	0,0	0,5	0,1
Buchwert zum 30.09.2026	**19.801,6**	**8.011,2**	**7.190,6**	**3.620,0**	**318,3**	**661,6**

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN						
		Wohnimmobilien				
Mio. Euro	Summe	Wachstums-märkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Gewerbe-immobilien	Parken, Erbbau-rechte, sonstige Einheiten
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**

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zuletzt zum 30. Juni 2026. Zum 30. September 2026 wurde keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 verwiesen.

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte des Immobilienbestands der LEG beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Soweit notwendig, erfolgt eine Neubewertung des Immobilienbestands. Nach den Ergebnissen dieser Prüfung ist zum 30. September 2026 keine Wertanpassung erforderlich.

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

Unter den Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden zum 30. September 2026 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von 40,4 Mio. Euro ausgewiesen. Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, PKW-Leasing, Wärmecontracting, Mess- und Meldetechnik, IT-Peripheriegeräten sowie Software.

NUTZUNGSRECHTE LEASING Mio. Euro	30.09.2026	31.12.2025
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	0,7	1,0
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	32,4	35,4
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,7	7,1
Sachanlagen	**39,8**	**43,5**
Nutzungsrechte Software	0,6	1,2
Immaterielle Vermögenswerte	**0,6**	**1,2**
Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	**40,4**	**44,7**

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

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

Aufgrund der Gewährung von Aktiendividenden für das Geschäftsjahr 2025 erfolgte am 1. Juli 2026 eine Kapitalerhöhung. Insgesamt wurden 1.277.672 neue Aktien ausgegeben. Die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien beläuft sich nun auf 76,8 Mio.

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN Mio. Euro	30.09.2026	31.12.2025
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	9.514,2	10.011,6
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	139,6	143,7
Finanzschulden	**9.653,8**	**10.155,3**

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

Im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 30. September 2026 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 9.514,2 Mio. Euro ausgewiesen.

In den ersten drei Quartalen 2026 wurden Darlehen in Höhe von 448,1 Mio. Euro valutiert (IFRS-Buchwert 448,7 Mio. Euro). Gegenläufig wirkten im Wesentlichen die Tilgung einer Unternehmensanleihe in Höhe von 500,0 Mio. Euro sowie plan- und außerplanmäßige Tilgungen von Bankdarlehen in Höhe von 484,6 Mio. Euro.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten zum Stichtag folgende Kapitalmarktinstrumente:

KAPITALMARKTINSTRUMENTE ZUM 30.09.2026 Mio. Euro	IFRS-Buchwert	Nominalwert
Wandelschuldverschreibung 2024/2030	680,0	700,0
Wandelschuldverschreibung 2020/2028	543,9	550,0
Anleihe 2025/2035	302,5	300,0
Anleihe 2022/2029	687,6	700,0
Anleihe 2022/2034	501,2	500,0
Anleihe 2021/2033	683,7	700,0
Anleihe 2021/2031	679,2	700,0
Anleihe 2021/2032	499,1	500,0
Anleihe 2019/2034	470,6	500,0
Anleihe 2019/2027	502,8	500,0

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

Die Veränderung der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Leasingverbindlichkeiten für Mess- und Meldetechnik sowie Wärmecontracting. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 0,6 Mio. Euro ergeben.

Im September 2026 hob die Ratingagentur Moody's das langfristige Credit Rating der LEG von Baa2 mit positivem Ausblick auf Baa1 mit stabilem Ausblick an.

RESTLAUFZEIT DER FINANZSCHULDEN AUS DER IMMOBILIENFINANZIERUNG				
Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
30.09.2026	1.959,5	3.621,8	3.932,9	**9.514,2**
31.12.2025	2.333,0	3.408,4	4.270,2	**10.011,6**

Der wesentliche Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2025 ist die im Jahr 2026 abgelöste Unternehmensanleihe sowie Refinanzierungen von Darlehen, welche zu einer Verringerung der Finanzschulden mit kurzer Restlaufzeit führen. Des Weiteren erhöhen neu valutierte und refinanzierte Darlehen im Wesentlichen die Finanzschulden mit mittel- und langfristigen Restlaufzeiten. In den kurzfristigen Finanzschulden sind 1.223,9 Mio. Euro aus Wandelanleihen enthalten.

6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG Mio. Euro	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Nettokaltmieten	712,4	687,7
Ergebnis Betriebs- und Heizkosten	-13,5	-15,4
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-84,1	-80,9
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-89,3	-85,9
Wertberichtigung Mietforderungen	-4,9	-11,8
Abschreibungen	-12,2	-11,8
Sonstiges	14,8	21,5
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	**523,2**	**503,4**
Net Operating Income-Marge (in %)	**73,4**	**73,2**
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	5,0	5,2
Abschreibungen	12,2	11,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	84,1	80,9
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	-6,3	-9,2
Aktivierte Eigenleistungen	-11,1	-14,9
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	**607,1**	**577,2**
Net Operating Income-Marge (bereinigt in %)	**85,2**	**83,9**

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 19,8 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 24,7 Mio. Euro. Dieser resultiert im Wesentlichen aus Mietsteigerungen pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche im Jahresvergleich um 3,9 %. Gegenläufig verringert sich der Posten Sonstiges. Dies ist unter anderem auf geringere Fördermittel und aktivierte Eigenleistungen zurückzuführen.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum von 83,9 % auf 85,2 % gestiegen.

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

ABSCHREIBUNGSAUFWAND LEASING Mio. Euro	01.01.- 30.09.2026	01.01. - 30.09.2025
Nutzungsrechte Gebäude	0,1	0,2
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	3,1	3,0
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,3	2,1
Abschreibungsaufwand Leasing	**5,5**	**5,3**

Im Berichtszeitraum umfasst das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung auch Aufwendungen für Leasingverhältnisse mit einem geringwertigen Vermögenswert von 0,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,6 Mio. Euro).

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	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	47,2	147,6
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-47,4	-148,6
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2,7	-2,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**-2,9**	**-3,4**

Die Erlöse aus Verkäufen liegen bei 47,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 147,6 Mio. Euro) und betreffen im Wesentlichen Einzelverkäufe.

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist zum 30. Juni 2026 durchgeführt worden. Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 138,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 228,0 Mio. Euro). Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien liegt zum 30. September 2026 bei 1.741 Euro je qm (31. Dezember 2025: 1.710 Euro je qm).

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN Mio. Euro	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21,2	-24,7
Personalaufwand – Verwaltung	-28,5	-28,9
Bezogene Leistungen	-2,1	-1,9
Abschreibungen	-3,2	-3,9
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	**-55,0**	**-59,4**
Abschreibungen	3,2	3,9
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	12,8	19,3
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	**-39,0**	**-36,2**

Der Rückgang der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen um 4,4 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus den gesunkenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus dem Ankauf der BCP-Gruppe, die sich auch in den Sondereffekten mit Einmalcharakter widerspiegeln. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind in den ersten neun Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 2,8 Mio. Euro gestiegen.

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

ABSCHREIBUNGSAUFWAND NUTZUNGSRECHTE LEASING Mio. Euro	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Nutzungsrechte Gebäude	0,1	0,2
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,3	0,3
Nutzungsrechte Software	0,6	1,1
Abschreibungsaufwand Nutzungsrechte Leasing	**1,0**	**1,6**

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

ZINSERTRÄGE Mio. Euro	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Zinserträge aus Bankguthaben	5,9	10,0
Zinserträge aus sonstigen Finanzinstrumenten	0,0	0,2
Übrige Zinserträge	0,8	3,7
Zinserträge	**6,7**	**13,9**

Die Zinserträge sind gegenüber dem Vergleichszeitraum um 7,2 Mio. Euro auf 6,7 Mio. Euro gesunken. Der Rückgang der Zinserträge beruht im Wesentlichen auf einem abnehmenden Anlagevolumen sowie niedrigeren Zinsen für Geldanlagen.

ZINSAUFWENDUNGEN Mio. Euro	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-132,3	-118,9
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-34,9	-17,5
Vorfälligkeitsentschädigungen	–	-13,2
Zinsaufwendungen und -erträge aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	1,9	-1,1
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-2,7	-2,6
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,3	-0,1
Zinsaufwendungen aus dem Finanzierungsleasing	-2,2	-2,2
Übrige Zinsaufwendungen	-2,5	-6,7
Zinsaufwendungen	**-173,0**	**-162,3**

Die Zinsaufwendungen steigen im dritten Quartal 2026 gegenüber dem Vergleichszeitraum um 10,7 Mio. Euro auf 173,0 Mio. Euro im Wesentlichen aufgrund von Valutierungen von Darlehen und Kapitalmarktinstrumenten nach dem Vergleichszeitraum. Gegenläufig wirken planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen. Im Vergleichszeitraum sind Einmaleffekte aus dem Ankauf der BCP enthalten.

Ertragsteuern

STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG Mio. Euro	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Laufende Ertragsteuern	-4,7	-7,0
Latente Steuern	-73,9	441,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	**-78,6**	**434,6**

Zum 30. September 2026 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 15,8 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 15,7 %).

Der Konzern hat die vom IASB im Mai 2023 veröffentlichte vorübergehende Ausnahme von den Rechnungslegungsvorschriften für latente Steuern in IAS 12 angewendet. Dementsprechend werden keine latenten Steuern in Bezug auf Ertragsteuern der Säule-2-Regeln ausgewiesen und keine diesbezüglichen Informationen angegeben.

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 750,0 Mio. Euro in mindestens zwei der vier vorangegangenen Geschäftsjahre erreichen. Es muss ein effektiver Steuersatz von mindestens 15 % auf Grundlage des im Konzernabschluss ausgewiesenen Ergebnisses erreicht werden, das nach bestimmten Regeln anzupassen ist. D.h. für den LEG-Konzern ist das angepasste IFRS-Ergebnis maßgeblich zur Bestimmung des effektiven Steuersatzes. Für die Unternehmensgruppen mit untergeordneter internationaler Tätigkeit ist allerdings eine fünfjährige 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 gelegenen Geschäftseinheiten nicht mehr als 50,0 Mio. Euro beträgt.

Der LEG-Konzern fällt ab 2024 grundsätzlich in den Anwendungsbereich des Mindeststeuergesetzes und ist steuerpflichtig nach § 1 Mindeststeuergesetz. Derzeit gibt es keine Indikationen dafür, dass eine Mindeststeuer anfallen wird.

7. 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 2026 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 der LEG.

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.

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 Mio. Euro	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Nettokaltmieten	712,4	687,7
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	-13,5	-15,4
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-89,3	-85,9
Wertberichtigungen Mietforderungen	-4,9	-11,8
Sonstiges	-2,6	-2,6
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	5,0	5,2
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	**607,1**	**577,2**
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	**0,6**	**3,5**
Personalaufwand – Verwaltung	-28,5	-28,8
Sachaufwand	-23,3	-26,7
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	12,8	19,3
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	**-39,0**	**-36,2**
Andere Erträge (bereinigt)	**0,0**	**0,4**
EBITDA (bereinigt)	**568,7**	**544,9**
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-128,5	-110,8
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-2,2	-5,3
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-84,1	-80,9
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	6,3	9,2
Aktivierte Eigenleistungen	11,1	14,9
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	**371,3**	**372,0**
Nicht beherrschende Anteile	-1,3	-1,3
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	**370,0**	**370,7**
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	-1,9	-1,1
Zahlungswirksame Ertragssteuern FFO II	-2,5	-1,7
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	**365,6**	**367,9**
Capex (recurring)	-179,9	-189,4
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	**190,1**	**181,3**
EBITDA-Marge	**79,8%**	**79,2%**

Der AFFO liegt im Berichtszeitraum mit 190,1 Mio. Euro um 4,9 % höher als im Vergleichszeitraum (Vergleichszeitraum: 181,3 Mio. Euro). Der Anstieg des AFFO ergibt sich, trotz erhöhter Ausgaben für Instandhaltung und Zinsen, vor allem aus den gestiegenen Nettokaltmieten.

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 Mio. Euro	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	6,4	3,6
Personalbezogene Sachverhalte	4,1	7,1
Ankaufs- und Integrationskosten	3,1	12,1
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	0,6	1,1
Sonstige atypische Sachverhalte	3,6	-124,7
Sondereffekte mit Einmalcharakter	**17,8**	**-100,8**

Im Vergleichszeitraum sind die Gewinne aus dem Unternehmenserwerb der BCP unter den sonstigen atypischen Sachverhalten ausgewiesen.

Das um diese Sondereinflüsse bereinigte EBITDA wird noch um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge, um zahlungswirksame Steuern, Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel, aktivierte Eigenleistungen und um Minderheitsanteile am FFO I bereinigt. Zum Ende des Geschäftsjahres werden die Beteiligungserträge aus Green Ventures berücksichtigt.

Die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

ZAHLUNGSWIRKSAME ZINSAUFWENDUNGEN Mio. Euro	01.01.- 30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Zinsaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung	173,0	162,3
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	-34,9	-17,5
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,3	-0,1
Zinsaufwand aus der Änderung Pensionsrückstellungen	-2,7	-2,6
Sonstige Zinsaufwendungen	-0,3	-17,7
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (brutto)	**134,8**	**124,4**
Zahlungswirksame Zinserträge	6,3	13,6
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (netto)	**128,5**	**110,8**

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

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 Mio. Euro	01.01. - 30.09.2026	01.01. - 30.09.2025
Instandhaltungsaufwand (intern und extern bezogene Leistungen)	-137,9	-130,7
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	6,9	4,2
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	**-131,0**	**-126,5**
Capex (als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen)	-192,7	-200,1
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	12,8	10,7
Capex (recurring)	**-179,9**	**-189,4**
Bereinigungen (Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	18,7	24,0
Capex (bereinigt)	**-161,2**	**-165,4**
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	**-292,2**	**-291,9**
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	11,10	11,16
Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)	**26,32**	**26,16**
davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	11,80	11,34
davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	14,52	14,82

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

Die LEG weist zum 30. September 2026 einen EPRA-NTA in Höhe von 10.624,5 Mio. Euro bzw. 138,25 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis. Zum 30. September 2026 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

EPRA-NTA Mio. Euro	30.09.2026	31.12.2025
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	**8.929,4**	**8.693,9**
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	38,2	38,1
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	**8.967,6**	**8.732,0**
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	1.746,8	1.680,1
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-86,0	-42,8
Immaterielle Vermögenswerte	-3,9	-5,6
EPRA-NTA	**10.624,5**	**10.363,7**
Verwässerte Anzahl Stammaktien	**76.848.472**	**75.570.800**
EPRA-NTA pro Aktie in Euro	**138,25**	**137,14**

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 38,2 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 WFA-Darlehen sowie Derivate, die beim EPRA-NTA berücksichtigt werden, belaufen sich zum 30. September 2026 insgesamt auf 1.746,8 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 30. September 2026 belaufen sich diese Effekte auf -86,0 Mio. Euro.

Zudem werden alle bilanzierten immateriellen Vermögenswerte eliminiert. Diese betragen zum 30. September 2026 insgesamt 3,9 Mio. Euro.

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Zum 30. September 2026 hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2025 sowohl die Nettoverschuldung durch die Dividendenzahlung als auch das Immobilienvermögen durch Modernisierungsmaßnahmen und die Neubewertung des Immobilienbestands erhöht. Insgesamt ergibt sich so ein leicht rückläufiges Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 46,5 % (31. Dezember 2025: 46,8 %).

LOAN TO VALUE RATIO Mio. Euro	30.09.2026	31.12.2025
Finanzschulden	9.653,8	10.155,3
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	41,5	45,6
Abzüglich Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	268,5	816,8
Nettofinanzverbindlichkeiten	**9.343,8**	**9.292,9**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.801,6	19.591,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	124,1	67,3
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	182,7	182,7
Immobilienvermögen	**20.108,4**	**19.841,4**
Loan to Value Ratio (LTV) in %	**46,5**	**46,8**

8. Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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

BEWERTUNGSKATEGORIEN UND -KLASSEN DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN 30.09.2026

		Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	
Mio. Euro	Buchwerte laut Bilanz 30.09.2026	(Fortgeführte) Anschaffungs-kosten	Zeitwert erfolgs-wirksam		Zeitwert 30.09.2026
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	**183,7**				**183,7**
AC	0,6	0,6			0,6
FVtPL	170,9		170,9		170,9
Derivate in Sicherungsbeziehungen	12,2				12,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	**249,8**				**120,4**
AC	120,4	120,4			120,4
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	129,4				–
Flüssige Mittel	**253,2**				**253,2**
AC	253,2	253,2			253,2
Summe	**686,7**	**374,2**	**170,9**		**557,3**
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
AC	374,2	374,2			374,2
FVtPL	170,9		170,9		170,9
Passiva					
Finanzschulden	**-9.653,9**				**-8.851,9**
FLAC	-9.514,2	-9.514,2			-8.851,9
Schulden aus Leasingfinanzierung	-139,7			-139,7	
Sonstige Schulden	**-393,3**				**-188,1**
FLAC	-187,8	-187,8			-187,8
Derivate HFT	-0,3		-0,3		-0,3
Derivate in Sicherungsbeziehungen	–				–
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-205,2				–
Summe	**-10.047,2**	**-9.702,0**	**-0,3**	**-139,7**	**-9.040,0**
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
FLAC	-9.702,0	-9.702,0			-9.039,7
Derivate HFT	-0,3		-0,3		-0,3

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

BEWERTUNGSKATEGORIEN UND -KLASSEN DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN 31.12.2025

		Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	
Mio. Euro	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2025	(Fortgeführte) Anschaffungs-kosten	Zeitwert erfolgs-wirksam		Zeitwert 31.12.2025
Aktiva					
Sonstige 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**				**168,9**
AC	168,9	168,9			168,9
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	24,1				–
Flüssige Mittel	**756,5**				**756,5**
AC	756,5	756,5			756,5
Summe	**1.129,6**	**926,0**	**170,9**		**1.105,5**
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 nicht finanzielle 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
FLAC = Financial Liabilities at amortized Cost
HFT = Held for Trading
FVtPL = Fair Value through profit and loss

Der Fair Value der weiteren Beteiligungen in Höhe von 170,9 Mio. Euro wurde zuletzt zum 31. Dezember 2025 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 %. 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 erfolgte 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 und bei Verwendung des Medians sowie Senkung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte eine Erhöhung des Fair Values auf 224,4 Mio. Euro.

9. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Hinsichtlich der Darstellung der IFRS 2-Programme der LTI-Komponente in den Vorstandsanstellungsverträgen verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025.

10. Sonstiges

Zum 30. September 2026 ergeben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2025 keine wesentlichen Veränderungen im Bereich der Eventualverbindlichkeiten.

11. Vorstand und Aufsichtsrat

In der Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats ergaben sich bis zum 30. September 2026 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2025.

12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

LEG hat das rund 193.000 Quadratmeter große Areal „Glasmacherviertel“ in Düsseldorf-Gerresheim an ein Joint Venture der internationalen Immobilienunternehmen Hines und Vastint veräußert. Für das Areal hatten Hines und die LEG bereits Anfang März 2026 eine Kaufoption vereinbart. Am 13. Oktober 2026 hat das Joint Venture das Kaufangebot der LEG zu den bereits vereinbarten Konditionen angenommen.

Das Immobilienunternehmen Grand City Properties („GCP“) und sein Mehrheitseigentümer Aroundtown haben am 20. Oktober 2026 nach Börsenschluss mitgeteilt, dass GCP nun eine Beteiligung von rund 20 % an der LEG hat. GCP ist damit nun der größte Aktionär der LEG.

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. September 2026 keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 12. November 2026

LEG Immobilien SE
Der Vorstand

Lars von Lackum
(CEO)

Dr. Kathrin Köhling
(CFO)

Dr. Volker Wiegel
(COO)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LEG vermittelt und im Quartalsbericht 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, 12. November 2026

LEG Immobilien SE

Der Vorstand

Lars von Lackum	**Dr. Kathrin Köhling**	**Dr. Volker Wiegel**
(CEO)	(CFO)	(COO)

Finanzkalender

2026

Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2026	12. November

2027

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2026	26. Februar
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2027	13. Mai
Ordentliche Hauptversammlung	26. Mai
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2027	3. August
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2027	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
ir@leg-se.com

Der Zwischenbericht zum 30. September 2026 liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

LEG Immobilien SE
Flughafenstraße 99
D-40474 Düsseldorf
ir@leg-se.com