

Smart.Einfach.Effizient.



2025

Quartalsbericht zum 30.09.

Inhaltsverzeichnis

3	Kennzahlen Q3 2025	19	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
4	Portfolio	19	1. Grundlagen des Konzerns
8	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	19	2. Der Konzernzwischenabschluss
14	Risiko- und Chancenbericht	19	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
14	Prognosebericht	19	4. Veränderungen im Konzern
15	Konzernabschluss	21	5. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
15	Konzernbilanz	23	6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern- gesamtergebnisrechnung
16	Konzerngesamtergebnisrechnung	26	7. Erläuterungen zur Konzernsegmentbericht- erstattung
17	Eigenkapitalveränderungsrechnung	31	8. Finanzinstrumente
18	Konzernkapitalflussrechnung	34	9. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
		34	10. Sonstiges
		34	11. Vorstand und Aufsichtsrat
		34	12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
		35	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
		36	Anlage I
		38	Finanzkalender
		38	Kontakt & Impressum



Kennzahlen 9M 2025

Finanzielle Kennzahlen		01.01. – 30.09.2025	01.01. – 30.09.2024	Veränd.
Nettokaltmiete	Mio. €	687,7	643,8	+6,8 %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	Mio. €	577,2	530,3	+8,8 %
EBITDA (bereinigt)	Mio. €	544,9	491,7	+10,8 %
FFO I	Mio. €	370,7	329,3	+12,6 %
FFO II	Mio. €	367,9	324,7	+13,3 %
AFFO	Mio. €	181,3	152,0	+19,3 %
AFFO pro Aktie	€	2,42	2,05	+18,0 %

Bilanzielle Kennzahlen		30.09.2025	31.12.2024	Veränd.
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	19.242,0	17.853,3	+7,8 %
Liquide Mittel inkl. Zahlungsmitteläquivalente	Mio. €	448,1	914,3	– 51,0 %
Eigenkapital	Mio. €	8.439,5	7.396,5	+14,1 %
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	9.887,3	9.718,6	+1,7 %
Nettofinanzverbindlichkeiten	Mio. €	9.393,8	8.756,9	+7,3 %
LTV	%	48,3	47,9	+40 BP
Eigenkapitalquote	%	41,2	37,8	+340 BP
EPRA-NTA, verwässert	Mio. €	9.900,1	9.375,4	+5,6 %
EPRA-NTA pro Aktie, verwässert	€	131,00	125,90	+4,1 %

Weitere Kennzahlen		30.09.2025	30.09.2024	Veränd.
Wohneinheiten		171.781	165.299	+3,9 %
Ist-Miete	€/qm	7,01	6,79	+3,2 %
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	6,99	6,78	+3,1 %
EPRA-Leerstandsquote	%	2,7	2,7	0 BP
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	2,5	2,4	+10 BP

BP = Basispunkte

Portfolio

Bestand

Zum 30. September 2025 umfasste der Immobilienbestand 171.781 Wohneinheiten, 1.605 Gewerbeeinheiten sowie 51.841 Garagen und Stellplätze. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 63 qm, die durchschnittliche Monatsmiete bei 7,01 Euro je qm.

Operative Entwicklung

Auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag die Ist-Miete am 30. September 2025 bei 6,99 Euro je qm und Monat. Dies entspricht einem Anstieg von 3,1 % gegenüber dem Vorjahresstichtag.

Das Mietwachstum resultierte aus der Entwicklung im frei finanzierten Bestand, der 83 % des Portfolios ausmacht. Hier stieg die Ist-Miete im Vorjahresvergleich um 3,6 % auf 7,37 Euro je qm (like-for-like).

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen, die 17 % des Portfolios ausmachen, findet die nächste turnusmäßige Anpassung der Kostenmiete im Jahr 2026 statt. Die durchschnittliche Monatsmiete lag am 30. September 2025 bei 5,39 Euro je qm (like-for-like).

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche stieg zum 30. September 2025 gegenüber dem Vorjahresstichtag leicht um 10 Basispunkte auf 2,5 %. Die Wachstumsmärkte verzeichneten mit 1,4 % die niedrigste Leerstandsquote. In den stabilen Märkten lag die EPRA-Leerstandsquote bei durchschnittlich 2,4 % und in den Märkten mit höheren Renditen bei 4,3 % (jeweils like-for-like).

Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte

30.09.2025

	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG- Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete €/qm	EPRA- Leerstands- quote 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	2,5
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	4,0
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	2,7

30.09.2024

	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG- Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete €/qm	EPRA- Leerstands- quote in %
Wachstumsmärkte	49.780	30,1	3.278.404	7,61	1,6
Kreis Mettmann	8.478	5,1	588.588	8,00	1,4
Düsseldorf	6.198	3,7	402.448	8,97	1,2
Münster	6.154	3,7	410.479	7,53	0,9
Köln	4.388	2,7	296.367	8,25	2,4
Kiel	2.301	1,4	119.676	7,26	3,1
Sonstige Standorte	22.261	13,5	1.460.846	6,99	1,8
Stabile Märkte	66.524	40,2	4.254.875	6,56	2,6
Dortmund	13.663	8,3	894.049	6,22	2,3
Kreis Unna	6.981	4,2	435.867	5,98	1,9
Mönchengladbach	6.430	3,9	407.488	6,97	1,1
Essen	3.653	2,2	234.930	6,66	3,0
Bielefeld	3.229	2,0	200.987	7,25	1,2
Sonstige Standorte	32.568	19,7	2.081.553	6,68	3,2
Märkte mit höheren Renditen	48.994	29,6	2.951.996	6,18	4,3
Kreis Recklinghausen	8.594	5,2	518.796	5,97	2,9
Gelsenkirchen	7.214	4,4	412.135	6,40	6,0
Duisburg	6.417	3,9	387.644	6,68	2,3
Wilhelmshaven	6.701	4,1	387.623	6,07	10,6
Hamm	4.797	2,9	287.290	6,07	2,1
Sonstige Standorte	15.271	9,2	958.509	6,09	3,2
Gesamt	165.298	100,0	10.485.276	6,79	2,7

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die LEG hat turnusmäßig zuletzt zum 30. Juni 2025 eine Neubewertung ihres Bestands vorgenommen. Das Wohnportfolio weist nunmehr eine Brutto-Mietrendite von 4,9 % auf bzw. einen Mietmultiplikator von 20,4. Gemäß der EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Portfolios einer anfänglichen Netto-Rendite (Net Initial Yield) von 4,0 %.

Marktsegmente

	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 in Mio. €
30.09.2025							
Wachstumsmärkte	51.967	7.728	43	2.273	24,4 x	174	7.903
Kreis Mettmann	9.187	1.498	8	2.351	24,5 x	38	1.537
Düsseldorf	6.328	1.243	7	2.993	27,3 x	66	1.309
Münster	6.144	1.056	6	2.569	27,8 x	19	1.075
Köln	4.282	776	4	2.842	28,0 x	5	781
Kiel	3.204	303	2	1.674	18,8 x	3	306
Sonstige Standorte	22.822	2.852	16	1.923	22,3 x	43	2.895
Stabile Märkte	69.349	6.923	38	1.562	19,6 x	117	7.040
Dortmund	14.645	1.573	9	1.659	21,7 x	22	1.594
Kreis Unna	6.968	534	3	1.235	17,2 x	13	546
Mönchengladbach	6.420	703	4	1.722	19,8 x	2	705
Essen	4.253	500	3	1.813	23,9 x	2	502
Bielefeld	3.229	387	2	1.911	21,6 x	6	392
Sonstige Standorte	33.834	3.228	18	1.489	18,4 x	73	3.301
Märkte mit höheren Renditen	50.465	3.519	19	1.153	15,8 x	36	3.554
Kreis Recklinghausen	8.169	573	3	1.158	16,3 x	6	579
Gelsenkirchen	7.511	464	3	1.077	14,5 x	2	466
Duisburg	7.044	589	3	1.395	17,3 x	15	605
Wilhelmshaven	6.626	389	2	1.016	15,1 x	2	391
Hamm	4.795	346	2	1.202	16,5 x	3	349
Sonstige Standorte	16.320	1.157	6	1.119	15,4 x	8	1.164
Gesamtportfolio	171.781	18.170	100	1.669	20,4 x	327	18.497
Unbebaute Flächen, Erbbaurechte, Sonstige							745
Gesamtbilanz (IAS 40)							19.242

¹ Davon ausgenommen sind 513 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 752 gewerbliche Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 752 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 513 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien.

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das Glossar des Geschäftsberichts 2024 verwiesen.

1. Ertragslage

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung			01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	Q3 2025	Q3 2024	30.09.2025	30.09.2024
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	173,0	158,5	503,4	461,6
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,8	-1,0	-3,4	-2,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5,9	0,8	228,0	-292,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	-0,2	-0,1	-0,3
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,0	1,8	2,9	1,2
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-22,1	-15,6	-59,4	-47,4
Andere Erträge	0,0	-0,1	125,7	0,1
Operatives Ergebnis	157,0	144,2	797,1	120,2
Zinserträge	4,4	3,8	13,9	13,4
Zinsaufwendungen	-50,3	-47,2	-162,3	-136,9
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,0	46,3	10,1	36,9
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	33,1	-27,3	37,4	-24,8
Finanzergebnis	-12,8	-24,4	-100,9	-111,4
Ergebnis vor Ertragsteuern	144,2	119,8	696,2	8,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	538,5	-23,9	434,6	1,6
Periodenergebnis	682,7	95,9	1.130,8	10,4

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 41,8 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 43,9 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 3,1 % zulegen.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum von 82,4 % auf 83,9 % gestiegen.

EPRA-Leerstandsquote		
Mio. Euro	30.09.2025	30.09.2024
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	25,7	23,0
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	29,6	26,0
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	1.037,0	966,5
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	1.096,5	975,9
EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in Prozent)	2,5	2,4
EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in Prozent)	2,7	2,7

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Basis zum 30. September 2025 ist gegenüber dem Vergleichszeitraum leicht von 2,4 % auf 2,5 % angestiegen.

Die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist zum 30. Juni 2025 durchgeführt worden. Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 228,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -292,6 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 Anstieg der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen um 12,0 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus dem Ankauf der BCP-Gruppe, die sich auch in den

Sondereffekten mit Einmalcharakter widerspiegeln. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen, v.a. geprägt durch Anpassungen der Rückstellungen für die LTI-Komponente der Vorstandsvergütungen sowie Auflösungen von sonstigen Verwaltungsrückstellungen, sind jedoch in den ersten neun Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um -4,1 Mio. Euro gesunken.

Das bereinigte EBITDA ist um 10,8 % von 491,7 Mio. Euro auf 544,9 Mio. Euro gestiegen. Die bereinigte EBITDA-Marge beträgt im Berichtszeitraum 79,2 % (Vergleichszeitraum: 76,4 %).

Die Zinsaufwendungen steigen in den ersten drei Quartalen 2025 gegenüber dem Vergleichszeitraum um -25,4 Mio. Euro auf -162,3 Mio. Euro. Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf der BCP sowie aus Valutierungen von Darlehen und Kapitalmarktinstrumenten nach dem Vergleichszeitraum.

Im Jahresvergleich sinkt die Durchschnittsverzinsung auf 1,59 % zum 30. September 2025 (30. September 2024: 1,61 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 5,6 Jahren (30. September 2024: 5,8 Jahre).

Der Rückgang des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen um 26,8 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 43,7 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -24,8 Mio. Euro).

Der Steuerertrag entfällt im Wesentlichen auf die Auflösung der passiven latenten Steuern auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund der beschlossenen stufenweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von 15 % auf 10 %.

2. Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)		
Mio. Euro	30.09.2025	31.12.2024
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.242,0	17.853,3
Andere langfristige Vermögenswerte	429,5	529,9
Langfristige Vermögenswerte	19.671,5	18.383,2
Forderungen und übrige Vermögenswerte	341,9	754,1
Flüssige Mittel	407,8	306,9
Kurzfristige Vermögenswerte	749,7	1.061,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	43,8	141,0
Summe Aktiva	20.465,0	19.585,2
Eigenkapital	8.439,5	7.396,5
Finanzschulden (langfristig)	7.515,6	7.796,6
Andere langfristige Schulden	1.727,0	2.115,0
Langfristiges Fremdkapital	9.242,6	9.911,6
Finanzschulden (kurzfristig)	2.371,7	1.922,0
Andere kurzfristige Schulden	411,2	355,1
Kurzfristiges Fremdkapital	2.782,9	2.277,1
Summe Passiva	20.465,0	19.585,2

Zugänge im Wesentlichen aus dem BCP-Ankauf in Höhe von 1.023,5 Mio. Euro tragen maßgeblich zum Anstieg des Postens gegenüber dem 31. Dezember 2024 bei. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden zum 30. Juni 2025 neu bewertet. Der vor allem hieraus resultierende Bewertungseffekt beträgt 228,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -292,6 Mio. Euro). Weiterhin wirken sich Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 176,7 Mio. Euro sowie gegenläufig Verkäufe mit -39,9 Mio. Euro aus.

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

Die Abgrenzungen von im Voraus gezahlten und noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 126,1 Mio. Euro, die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das verbleibende Geschäftsjahr als andere Vorräte

(7,4 Mio. Euro) und der Anstieg von Forderungen aus Ertragsteuern (12,2 Mio. Euro) sowie gegenläufig die Rücknahme von Investitionen in kurzfristige Finanzmittel (-567,0 Mio. Euro) tragen maßgeblich zur Entwicklung der Forderungen und übrigen Vermögenswerte bei.

Zum 30. September 2025 betragen die Flüssigen Mittel 407,8 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 306,9 Mio. Euro) und die in den Forderungen und übrigen Vermögenswerten enthaltenen kurzfristigen Geldanlagen 40,3 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 607,4 Mio. Euro), zusammen 448,1 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 914,3 Mio. Euro).

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2024 ist im Wesentlichen durch das Gesamtperiodenergebnis von 1.130,8 Mio. Euro, die Kapitalerhöhung aus der Aktiendividende (76,4 Mio. Euro) und die Dividendenausschüttung (-201,1 Mio. Euro) geprägt.

Die LEG weist zum 30. September 2025 einen EPRA-NTA in Höhe von 9.900,1 Mio. Euro bzw. 131,00 Euro pro Aktie aus.

Die lang- und kurzfristigen Finanzschulden sind gegenüber dem Vergleichsstichtag um 168,7 Mio. Euro angestiegen. Hierfür verantwortlich sind vor allem die Begebung von Unternehmensanleihen (465,9 Mio. Euro), die Aufnahmen von neuen Darlehen (156,8 Mio. Euro), die Finanzschulden aus dem Ankauf der BCP (163,9 Mio. Euro), planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von Bankdarlehen (252,5 Mio. Euro) sowie die Tilgung einer Wandelanleihe (400,0 Mio. Euro) per 30. September 2025.

Während sich der Rückgang der anderen langfristigen Schulden insbesondere aus der Auflösung der passiven latenten Steuern (-381,9 Mio. Euro), einer Reduzierung der Pensionsverpflichtungen (-3,1 Mio. Euro) und der Bewertung der Derivate (-3,0 Mio. Euro) ergibt, steigen innerhalb der anderen kurzfristigen Schulden die Abgrenzungen der Grundsteuer (+7,4 Mio. Euro) und die erhaltenen Anzahlungen (+89,2 Mio. Euro), während der Wert der Derivate sinkt (-43,7 Mio. Euro).

Das Loan to Value Verhältnis beträgt zum Zwischenberichtsstichtag 48,3 % (31. Dezember 2024: 47,9 %).

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
30.09.2025	2.362,2	3.263,1	4.120,0	9.745,3
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 30. September 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
30.09.2025	1.166,2	4.459,1	4.120,0	9.745,3
31.12.2024	727,7	4.222,2	4.626,2	9.576,1

3. Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 1.130,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 10,4 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 8.439,5 Mio. Euro (Vergleichsstichtag: 7.396,5 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 41,2 % (Vergleichsstichtag: 37,8 %).

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

Kapitalflussrechnung	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	30.09.2025	30.09.2024
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	313,2	286,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	349,4	-373,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-561,7	272,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	100,9	185,4

Im Berichtszeitraum wirken sich gestiegene Nettokaltmieten und Nebenkostenvorauszahlungen positiv auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aus, sodass sich trotz erhöhter Kosten für Instandhaltung, Zinsen und Ertragsteuern ein Anstieg des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit auf 313,2 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (286,6 Mio. Euro) ergibt.

Im Wesentlichen tragen Rücknahmen von Investitionen in kurzfristige Finanzmittel von 567,0 Mio. Euro und Einzahlungen für veräußerte Objekte in Höhe von 148,2 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 349,4 Mio. Euro bei. Gegenläufig wirken Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios mit Auszahlungen in Höhe von -201,7 Mio. Euro und von -13,6 Mio. Euro für selbstgenutztes Anlagevermögen.

In den ersten neun Monaten 2025 sind die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -561,7 Mio. Euro die Begebung von Unternehmensanleihen (459,2 Mio. Euro) und die Aufnahme neuer Darlehen (115,6 Mio. Euro) sowie gegenläufig die Rückführung von Bankdarlehen (-356,2 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 Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

4. Sonstige EPRA-Kennzahlen

EPRA-Capex

Die EPRA-Capex Darstellung gliedert die Aktivierungen der Investitionen auf und leitet auf die Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien über. Die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien haben sich, aufgeteilt in Development (Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken in Höhe von 2,6 Mio. Euro) und Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (178,4 Mio. Euro), im Berichtszeitraum um 6,8 % auf 181,0 Mio. Euro erhöht. Gleichzeitig steigen die Akquisitionen im Wesentlichen durch den Erwerb der Anteile an der BCP von 40,1 Mio. Euro auf 1.017,1 Mio. Euro an, da sie die übernommenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten. Der EPRA-Capex beträgt somit im Berichtszeitraum 1.198,1 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 209,6 Mio. Euro).

EPRA-Capex	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	30.09.2025	30.09.2024
Akquisitionen	1.017,1	40,1
Development	2,6	9,6
Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	178,4	159,9
davon Mietflächenerweiterung	0,6	0,4
davon ohne Mietflächenerweiterung	177,8	159,5
EPRA-Capex	1.198,1	209,6
Korrektur Akquisitionen i.S.d. IFRS 3	-997,7	-
Veränderung Rückstellungen für Capex	-9,1	7,6
Veränderung Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten und Veränderung der Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	10,4	7,0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	201,7	224,2

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				
Mio. Euro	Q3 2025	Q3 2024	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	681,5	95,1	1.127,7	8,3
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-5,9	-0,8	-228,0	292,6
Ergebnis aus der Bewertung von anderen Finanzanlagen	0,0	-46,2	0,0	-28,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,8	1,2	3,5	2,7
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,3	0,8	0,8	2,1
Wertminderung Geschäfts- oder Firmenwert	0,0	–	-125,3	–
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-33,1	27,3	-37,4	24,8
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	10,0	0,0	13,7	0,0
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	-12,4	0,1	34,5	-67,5
Refinanzierungsaufwendungen	–	–	13,2	–
Übrige nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	0,0	0,0	0,5	0,0
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,8	0,6	3,6	1,9
EPRA-Periodenergebnis	642,0	78,1	806,8	236,8
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	75.570.800	74.469.665	74.836.710	74.238.749
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	8,50	1,05	10,78	3,19
Potenziell verwässernde Aktien	–	–	–	–
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	–	–	–	–
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	–	–	–	–
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	642,0	78,1	806,8	236,8
Anzahl verwässerter Aktien	75.570.800	74.469.665	74.836.710	74.238.749
EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	8,50	1,05	10,78	3,19

EPRA-LTV

Im Vergleich zum LTV werden hybride Schuldinstrumente mit Eigenkapitalkomponente wie Pflichtwandelerschuldverschreibungen 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 in Höhe von 40,4 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 607,4 Mio. Euro) 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.

Als wesentliche assoziierte Unternehmen werden die Kommunale Haus und Wohnen GmbH sowie die Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH einbezogen. Darüber hinaus wurde zum 31. Dezember 2024 die BCP aus Transparenzgründen berücksichtigt, obwohl es sich aus Sicht der LEG nicht um ein assoziiertes Unternehmen handelt.

Mit Vollzug des Anteilserwerbs zum 3. Januar 2025 wird die BCP vollkonsolidiert und ist zum 30. September 2025 im Konzern-LTV enthalten.

EPRA-LTV zum 30. September 2025				
Mio. Euro	Konzern-LTV	Anteil Assoziierte Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile	Gesamtsumme
Bankdarlehen	3.620,8	22,9	-34,3	3.609,4
Hybride Finanzinstrumente	1.250,0	–	-0,1	1.249,9
Anleihen	5.220,0	–	–	5.220,0
Nettoverbindlichkeiten	44,3	2,8	-6,7	40,4
Eigengenutzte Immobilien (Schulden)	4,0	–	–	4,0
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	407,8	1,8	-7,0	402,6
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.731,3	23,9	-34,1	9.721,1
Eigengenutzte Immobilien	84,6	–	-0,4	84,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.241,1	33,6	-244,7	19.030,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	43,8	–	-0,4	43,4
Anlagen im Bau	1,0	1,6	0,0	2,6
Immaterielle Vermögenswerte	6,1	0,0	0,0	6,1
Nettoforderungen	–	–	–	–
Immobilienvermögen	19.376,6	35,2	-245,5	19.166,3
EPRA-LTV	50,2			50,7

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- und Chancenbericht

Die Risiken und Chancen, denen die LEG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im Geschäftsbericht 2024 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2025 sind keine weiteren wesentlichen Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

Prognosebericht

Geschäftsjahr 2025

Mit der Veröffentlichung der Ergebnisse für das erste Halbjahr 2025 hatte die LEG die Prognose zur bereinigten EBITDA-Marge von ca. 76 % auf ca. 77 % angehoben. Zudem konkretisierte die LEG die Prognose für den AFFO auf eine Bandbreite von 215 Mio. Euro bis 225 Mio. Euro (vorher: 205 Mio. Euro bis 225 Mio. Euro).

Auf Basis der Entwicklung seit dieser Anpassung sieht die LEG sich insgesamt gut aufgestellt, ihre Ziele für das Geschäftsjahr 2025 zu bestätigen. Für detaillierte Erläuterungen zur Prognose wird an dieser Stelle auf den Geschäftsbericht 2024, Seite 70 f. verwiesen.

Ausblick 2025

AFFO	Bandbreite von 215 Mio. Euro – 225 Mio. Euro
Bereinigte EBITDA-Marge	ca. 77 %
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	3,4 % – 3,6 %
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	> 35 Euro je qm
LTV	mittelfristiges Ziel max. 45 %
Environmental-Ziel	Einsparung von 6.000 Tonnen CO ₂

Geschäftsjahr 2026

Mit der Berichterstattung zum Q3-2025 veröffentlicht die LEG erstmals eine Prognose für das Geschäftsjahr 2026:

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	ca. 45 %
Environmental-Ziel	Einsparung von 7.600 Tonnen CO ₂

Konzernbilanz

Aktiva		
Mio. Euro	30.09.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte	19.671,5	18.383,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.242,0	17.853,3
Sachanlagen	180,1	177,3
Immaterielle Vermögenswerte	6,1	6,2
Anteile an at Equity bilanzierten Unternehmen	23,7	23,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	176,4	300,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	32,7	10,3
Aktive latente Steuern	10,5	12,3
Kurzfristige Vermögenswerte	749,7	1.061,0
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	11,8	5,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	303,7	734,9
Forderungen aus Ertragsteuern	26,4	14,2
Flüssige Mittel	407,8	306,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	43,8	141,0
Summe Aktiva	20.465,0	19.585,2

Passiva		
Mio. Euro	30.09.2025	31.12.2024
Eigenkapital	8.439,5	7.396,5
Gezeichnetes Kapital	75,6	74,5
Kapitalrücklage	1.358,6	1.283,3
Kumulierte sonstige Rücklagen	6.941,4	6.013,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.375,6	7.371,5
Nicht beherrschende Anteile	63,9	25,0
Langfristige Schulden	9.242,6	9.911,6
Pensionsrückstellungen	92,9	96,0
Sonstige Rückstellungen	4,8	4,2
Finanzschulden	7.515,6	7.796,6
Sonstige Schulden	72,7	76,3
Passive latente Steuern	1.556,6	1.938,5
Kurzfristige Schulden	2.782,9	2.277,1
Pensionsrückstellungen	5,3	6,8
Sonstige Rückstellungen	27,0	27,8
Steuerrückstellungen	0,0	0,0
Finanzschulden	2.371,7	1.922,0
Sonstige Schulden	366,2	312,2
Steuerschulden	12,7	8,3
Summe Passiva	20.465,0	19.585,2

Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. Euro	Q3 2025	Q3 2024	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	173,0	158,5	503,4	461,6
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	343,7	323,2	1.025,3	962,9
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-170,7	-164,7	-521,9	-501,3
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,8	-1,0	-3,4	-2,4
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4,7	35,4	147,6	86,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4,7	-35,4	-148,6	-86,7
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,8	-1,0	-2,4	-2,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5,9	0,8	228,0	-292,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	-0,2	-0,1	-0,3
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,0	1,8	2,9	1,2
Erlöse aus sonstigen Leistungen	3,0	4,0	9,0	8,9
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-2,0	-2,2	-6,1	-7,7
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-22,1	-15,6	-59,4	-47,4
Andere Erträge	0,0	-0,1	125,7	0,1
Operatives Ergebnis	157,0	144,2	797,1	120,2
Zinserträge	4,4	3,8	13,9	13,4
Zinsaufwendungen	-50,3	-47,2	-162,3	-136,9
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	0,0	46,3	10,1	36,9
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	33,1	-27,3	37,4	-24,8
Ergebnis vor Ertragsteuern	144,2	119,8	696,2	8,8
Ertragsteuern	538,5	-23,9	434,6	1,6
Periodenergebnis	682,7	95,9	1.130,8	10,4
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)	0,0	-16,8	0,0	-5,7
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	0,9	-14,1	-0,7	-6,9
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	1,1	-17,4	-0,8	-8,4
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-0,2	3,3	0,1	1,5
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen	-0,9	-2,7	0,7	1,2
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	0,3	-3,9	2,6	1,8
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-1,2	1,2	-1,9	-0,6
Gesamtperiodenergebnis	682,7	79,1	1.130,8	4,7
Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	1,2	0,8	3,1	2,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	681,5	95,1	1.127,7	8,3
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	1,2	0,8	3,1	2,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	681,5	78,3	1.127,7	2,6
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	9,08	1,28	15,07	0,11
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	7,39	1,28	12,50	0,11

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. Euro	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen					
			Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Versicherungs-mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions-verpflichtungen	Zeitwert-anpassung Zinsderivate in Sicherungs-beziehungen	Konzern-gesell-schaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherr-schende Anteile	Konzern-eigen-kapital
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	–	–	8,3	–	–	8,3	2,1	10,4
Sonstiges Ergebnis (OCI)	–	–	–	1,2	-6,9	-5,7	0,0	-5,7
Gesamtergebnis	–	–	8,3	1,2	-6,9	2,6	2,1	4,7
Sonstiges	–	–	1,3	–	–	1,3	–	1,3
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	–	–	–
Kapitalerhöhung	0,4	28,0	–	–	–	28,4	–	28,4
Entnahmen aus den Rücklagen	–	–	–	–	–	–	-1,4	-1,4
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–	–	–	–
Ausschüttungen	–	–	-181,6	–	–	-181,6	-0,7	-182,3
Stand zum 30.09.2024	74,5	1.283,3	5.971,1	-17,6	2,6	7.313,9	25,0	7.338,9
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

Konzernkapitalflussrechnung

Mio. Euro	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Operatives Ergebnis	797,1	120,2
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	16,2	12,4
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-228,0	292,6
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,0	0,1
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	-0,3	-0,1
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-1,4	-0,5
Sonstige zahlungsunwirksame (Erträge) / Aufwendungen	-119,2	13,3
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-88,8	-95,7
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	42,0	41,2
Zinsauszahlungen	-124,3	-117,6
Zinseinzahlungen	13,6	12,7
Erhaltene Beteiligungserträge	10,1	8,8
Erhaltene Steuern	2,7	2,5
Gezahlte Steuern	-7,5	-3,3
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	313,2	286,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-201,7	-224,2
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	148,2	139,5
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-13,6	-9,8
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,7	0,1
Veränderungen der kurz- und langfristigen Geldanlagen	567,0	-276,0
Auszahlungen für Investitionen in assoziierte Unternehmen	-0,2	–
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-166,0	-3,4
Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	15,0	–
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	349,4	-373,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	115,6	418,2
Tilgung von Bankdarlehen	-356,2	-465,1
Begebung von Wandel- und Unternehmensanleihen	459,2	494,9
Tilgung von Wandel- und Unternehmensanleihen	-628,0	–
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-7,8	-5,7
Übrige Auszahlungen	-18,0	-14,1
Ausschüttungen an Aktionäre	-124,7	-153,2
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen	-1,8	-2,4
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-561,7	272,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	100,9	185,4
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	306,9	277,5
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	407,8	462,9
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	407,8	462,9
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	407,8	462,9

Ausgewählte erläuternde Anhang-Angaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2025

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien SE, Düsseldorf, und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften, hier insbesondere die LEG NRW GmbH, Düsseldorf, und deren Tochterunternehmen, gemeinsam die „LEG“, zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 30. September 2025 hielt die LEG 173.386 (30. September 2024: 166.772) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand.

Die LEG verfolgt als integriertes Immobilienunternehmen drei Kernaktivitäten: die Optimierung des Kerngeschäfts, den Ausbau der Wertschöpfungskette sowie die Repositionierung der Bewirtschaftungsplattform.

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 2024 dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2025 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2025 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

Seit 2021/2022 hält die LEG 35,52 % der Anteile an der Brack Capital Properties N.V. (BCP). 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 in der Anlage I aufgeführten 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 Erstkonsolidierung dieser Gesellschaften erfolgte somit zum 3. Januar 2025.

Bei der Kaufpreisallokation des Unternehmenserwerbs gab es gegenüber dem 30. Juni 2025 keine Veränderung. Die Finalisierung der Kaufpreisallokation erfolgt zum 31. Dezember 2025.

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. Hierdurch haben sich die Minderheitenanteile innerhalb des Konzerns verringert.

Zum 24. September 2025 wurden auf die Brack Capital Properties B.V. die folgenden Gesellschaften verschmolzen:

- Brack Capital Germany (Netherlands) XLV B.V. (FinCo)
- 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.

5. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2024 und in 2025 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien						
Mio. Euro	Summe	Wohnimmobilien			Gewerbeimmobilien	Parken, Erbbau-rechte, sonstige Einheiten
		Wachstums-märkte	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	1.017,1	423,8	311,4	130,3	26,5	125,1
Sonstige Zugänge	183,1	55,5	65,1	51,0	8,4	3,1
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-41,0	-20,7	-5,6	-7,8	-5,7	-1,2
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1,1	-	1,1	-	-	-
Umgliederung in Sachanlagen	-	-	-	-	-	-
Umgliederung aus Sachanlagen	0,4	-	0,1	0,2	0,1	-
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	228,0	108,7	86,4	25,5	-6,3	13,7
Umgliederung	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Buchwert zum 30.09.2025	19.242,0	7.728,4	6.923,2	3.518,7	326,8	744,9

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien						
Mio. Euro	Summe	Wohnimmobilien			Gewerbeimmobilien	Parken, Erbbau-rechte, sonstige Einheiten
		Wachstums-märkte	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	631,9
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 Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zuletzt zum 30. Juni 2025. Zum 30. September 2025 wurde keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 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 2025 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 2025 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von 44,8 Mio. Euro ausgewiesen. Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, Pkw-Leasing, Wärmecontracting, Mess- und Meldetechnik, IT-Peripheriegeräten sowie Software. Im Berichtszeitraum sind Nutzungsrechte in Höhe von 5,1 Mio. Euro zugegangen.

Nutzungsrechte Leasing		
Mio. Euro	30.09.2025	31.12.2024
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	1,1	1,5
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	35,0	37,9
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,2	6,1
Sachanlagen	43,3	45,5
Nutzungsrechte Software	1,5	1,2
Immaterielle Vermögenswerte	1,5	1,2
Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	44,8	46,7

Die flüssigen Mittel beinhalten im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten.

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

Aufgrund der Gewährung von Aktiendividenden für das Geschäftsjahr 2024 erfolgte am 1. Juli 2025 eine Kapitalerhöhung. Insgesamt wurden 1.101.135 neue Aktien ausgegeben.

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

Finanzschulden		
Mio. Euro	30.09.2025	31.12.2024
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	9.745,3	9.576,1
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	142,0	142,5
Finanzschulden	9.887,3	9.718,6

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

Im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 30. September 2025 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 9.745,3 Mio. Euro ausgewiesen. In den ersten drei Quartalen 2025 wurden Unternehmensanleihen in Höhe von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 465,9 Mio. Euro) begeben. Des Weiteren wurden Darlehen in Höhe von 161,8 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 156,8 Mio. Euro) valutiert. Durch den Ankauf der BCP steigen die Finanzschulden um 173,8 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 163,9 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 252,5 Mio. Euro.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten zum Stichtag folgende Kapitalmarktinstrumente:

Kapitalmarktinstrumente zum 30.09.2025		
Mio. Euro	IFRS-Buchwert	Nominalwert
Wandelschuldverschreibung 2024/2030	664,8	700,0
Wandelschuldverschreibung 2020/2028	540,2	550,0
Anleihe 2025/2035	302,0	300,0
Anleihe 2022/2029	680,7	700,0
Anleihe 2022/2026	501,0	500,0
Anleihe 2022/2034	500,7	500,0
Anleihe 2021/2033	681,1	700,0
Anleihe 2021/2031	675,1	700,0
Anleihe 2021/2032	498,3	500,0
Anleihe 2019/2034	464,5	500,0
Anleihe 2019/2027	502,0	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. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 0,6 Mio. Euro ergeben.

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung				
Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
30.09.2025	2.362,2	3.263,1	4.120,0	9.745,3
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 zum 30. September 2025 auf unter ein Jahr gefallene Restlaufzeit einer Unternehmensanleihe, 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.

6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Mio. Euro		
Nettokaltmieten	687,7	643,8
Ergebnis Betriebs- und Heizkosten	-15,4	-16,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-80,9	-77,5
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-85,9	-86,2
Wertberichtigung Mietforderungen	-11,8	-13,5
Abschreibungen	-11,8	-9,4
Sonstiges	21,5	20,9
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	503,4	461,6
Net Operating Income (NOI)-Marge (in %)	73,2	71,7
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	5,2	4,9
Abschreibungen	11,8	9,4
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	80,9	77,5
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	-9,2	-9,1
Aktivierete Eigenleistungen	-14,9	-14,0
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	577,2	530,3
Net Operating Income (NOI)-Marge (bereinigt in %)	83,9	82,4

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 41,8 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 43,9 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 3,1 % zulegen.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum von 82,4 % auf 83,9 % gestiegen.

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

Abschreibungsaufwand Leasing	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	30.09.2025	30.09.2024
Nutzungsrechte Gebäude	0,2	0,2
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	3,0	1,9
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,1	2,1
Abschreibungsaufwand Leasing	5,3	4,2

Im Berichtszeitraum umfasst das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung auch Aufwendungen für Leasingverhältnisse mit einem geringwertigen Vermögenswert von 0,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,4 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	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	30.09.2025	30.09.2024
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	147,6	86,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-148,6	-86,7
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2,4	-2,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3,4	-2,4

Die Erlöse aus Verkäufen liegen bei 147,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 86,7 Mio. Euro) und betreffen im Wesentlichen drei größere Blockverkäufe.

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist zum 30. Juni 2025 durchgeführt worden. Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 228,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -292,6 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. der bewerteten Ankäufe) entspricht dies einem Anstieg von 1,2 % (Vergleichszeitraum: -1,6 %). Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekten und Ankäufen) liegt zum 30. September 2025 bei 1.669 Euro je qm (31. Dezember 2024: 1.629 Euro je qm).

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Verwaltungs- und andere Aufwendungen	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	30.09.2025	30.09.2024
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-24,7	-14,5
Personalaufwand – Verwaltung	-28,9	-28,7
Bezogene Leistungen	-1,9	-1,6
Abschreibungen	-3,9	-2,6
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-59,4	-47,4
Abschreibungen	3,9	2,6
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	19,3	4,5
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-36,2	-40,3

Der Anstieg der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus dem Ankauf der BCP-Gruppe, die sich auch in den Sondereffekten mit Einmalcharakter widerspiegeln. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen, v.a. geprägt durch Anpassungen der Rückstellungen für die LTI-Komponente der Vorstandsvergütungen sowie Auflösungen von sonstigen Verwaltungsrückstellungen, sind jedoch in den ersten neun Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um -4,1 Mio. Euro gesunken.

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

Abschreibungsaufwand Nutzungsrechte Leasing	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	30.09.2025	30.09.2024
Nutzungsrechte Gebäude	0,2	0,3
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,3	0,2
Nutzungsrechte Software	1,1	0,2
Abschreibungsaufwand Nutzungsrechte Leasing	1,6	0,7

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Zinserträge	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	30.09.2025	30.09.2024
Zinserträge aus Bankguthaben	10,0	7,5
Erträge aus Ausleihungen	–	0,2
Zinserträge aus sonstigen Finanzinstrumenten	0,2	0,4
Übrige Zinserträge	3,7	5,3
Zinserträge	13,9	13,4

Die Zinserträge sind gegenüber dem Vergleichszeitraum um 0,5 Mio. Euro auf 13,9 Mio. Euro gestiegen. Der Anstieg der Zinserträge beruht im Wesentlichen aus höheren Zinseinnahmen aus Geldanlagen.

Zinsaufwendungen	01.01.-	01.01. -
Mio. Euro	30.09.2025	30.09.2024
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-118,9	-113,7
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-17,5	-16,6
Vorfälligkeitsentschädigungen	-13,2	0,0
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-1,1	0,0
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-2,6	-2,5
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,1	-0,1
Zinsaufwendungen aus dem Finanzierungsleasing	-2,2	-1,8
Übrige Zinsaufwendungen	-6,7	-2,2
Zinsaufwendungen	-162,3	-136,9

Der Anstieg der Zinsaufwendungen um -25,4 Mio. Euro auf -162,3 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.

Ertragsteuern

Steuern vom Einkommen und Ertrag	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	30.09.2025	30.09.2024
Laufende Ertragsteuern	-7,0	-0,9
Latente Steuern	441,6	2,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	434,6	1,6

Zum 30. September 2025 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 15,70 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 21,86 %).

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.

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. 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 6 Steuerhoheitsgebieten über Geschäftseinheiten verfügt und der Gesamtwert aller materiellen Vermögenswerte aller nicht im Referenzsteuerhoheitsgebiet belegenen Geschäftseinheiten nicht mehr als 50,0 Mio. EUR beträgt.

Ab 2025 fällt der LEG-Konzern grundsätzlich in den Anwendungsbereich des Mindeststeuergesetzes, angesichts der Umstände der eingeschränkten internationalen Tätigkeit kommt jedoch die entsprechende Steuerbefreiung zur Anwendung.

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 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 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	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Mio. Euro		
Nettokaltmieten	687,7	643,8
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	-15,4	-16,5
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-85,9	-86,2
Wertberichtigungen Mietforderungen	-11,8	-13,5
Sonstiges	-2,6	-2,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	5,2	4,9
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	577,2	530,3
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	3,5	1,6
Personalaufwand – Verwaltung	-28,8	-28,7
Sachaufwand	-26,7	-16,1
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	19,3	4,5
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-36,2	-40,3
Andere Erträge (bereinigt)	0,4	0,1
EBITDA (bereinigt)	544,9	491,7
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-110,8	-104,9
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-5,3	-0,2
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-80,9	-77,5
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	9,2	9,1
Aktivierte Eigenleistungen	14,9	14,0
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	372,0	332,2
Nicht beherrschende Anteile	-1,3	-2,9
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	370,7	329,3
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	-1,1	-2,3
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO II	-1,7	-2,3
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	367,9	324,7
Capex (recurring)	-189,4	-177,3
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	181,3	152,0
EBITDA-Marge	79,2%	76,4%

Der AFFO liegt im Berichtszeitraum mit 181,3 Mio. Euro um 19,3 % höher als im Vergleichszeitraum (Vergleichszeitraum: 152,0 Mio. Euro). Der Anstieg des AFFO ergibt sich, trotz erhöhter Ausgaben für Instandhaltung, Ertragsteuern 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	01.01.-	01.01.-
Mio. EUR	30.09.2025	30.09.2024
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	3,6	0,9
Personalbezogene Sachverhalte	7,1	5,8
Ankaufs- und Integrationskosten	12,1	1,1
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	1,1	1,2
Sonstige atypische Sachverhalte	-124,7	0,4
Sondereffekte mit Einmalcharakter	-100,8	9,4

Der Anstieg der Ankaufs- und Integrationskosten resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der Anteile an der BCP. Der Badwill aus diesem Unternehmenserwerb wird 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 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 Efficient Residential Heating GmbH (termios).

Die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Zahlungswirksame Zinsaufwendungen	01.01.-	01.01.-
Mio. EUR	30.09.2025	30.09.2024
Zinsaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung	162,3	136,9
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	-17,5	-16,6
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,1	-0,1
Zinsaufwand aus der Änderung Pensionsrückstellungen	-2,6	-2,5
Sonstige Zinsaufwendungen	-17,7	0,0
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (brutto)	124,4	117,7
Zahlungswirksame Zinserträge	13,6	12,8
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (netto)	110,8	104,9

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	01.01. - 30.09.2025	01.01. - 30.09.2024
Mio. Euro		
Instandhaltungsaufwand (intern und extern bezogene Leistungen)	-130,7	-121,6
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	4,2	6,5
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	-126,5	-115,1
Capex (als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen)	-200,1	-187,3
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	10,7	10,0
Capex (recurring)	-189,4	-177,3
Bereinigungen (Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	24,0	26,4
Capex (bereinigt)	-165,4	-150,9
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	-291,9	-266,0
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	11,16	10,80
Durchschnittliche Investitionen je qm in € (bereinigt)	26,16	24,63
davon Instandhaltungsaufwand je qm in €	11,34	10,66
davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in €	14,82	13,97

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

Die LEG weist zum 30. September 2025 einen EPRA-NTA in Höhe von 9.900,1 Mio. Euro bzw. 131,00 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 Darstellung erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis. Zum 30. September 2025 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

EPRA-NTA		
Mio. Euro	30.09.2025	31.12.2024
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.375,6	7.371,5
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	29,2	29,2
verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	8.404,8	7.400,7
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	1.564,9	2.025,7
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-63,5	-44,8
Immaterielle Vermögenswerte	-6,1	-6,2
NAV	9.900,1	9.375,4
verwässerte Anzahl Stammaktien	75.570.800	74.469.665
NAV pro Aktie	131,00	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 29,2 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 2025 insgesamt auf 1.564,9 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 2025 belaufen sich diese Effekte auf -63,5 Mio. Euro.

Zudem werden alle bilanzierten immateriellen Vermögenswerte eliminiert. Diese betragen zum 30. September 2025 insgesamt 6,1 Mio. Euro.

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Zum 30. September 2025 hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2024 sowohl die Nettoverschuldung durch den Ankauf der BCP-Gruppe und die Dividendenzahlung als auch das Immobilienvermögen durch Wachstum und die Neubewertung des Immobilienbestands erhöht. Insgesamt ergibt sich so ein leicht erhöhtes Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 48,3 % (31. Dezember 2024: 47,9 %).

Loan to Value Ratio		
Mio. Euro	30.09.2025	31.12.2024
Finanzschulden	9.887,3	9.718,6
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	45,4	47,4
Abzüglich Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	448,1	914,3
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.393,8	8.756,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.242,0	17.853,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	43,8	141,0
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	174,6	298,7
Immobilienvermögen	19.460,4	18.293,0
Loan to Value Ratio (LTV) in %	48,3	47,9

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 liegen.

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

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

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

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

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

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 30.09.2025				
Mio. Euro	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	
	Buchwerte laut Bilanz 30.09.2025	(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam	Zeitwert 30.09.2025
Aktiva				
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	176,4			176,4
AC	4,4	4,4		4,4
FVtPL	162,9		162,9	162,9
Derivate in Sicherungsbeziehungen	9,1			9,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	336,5			209,7
AC	209,7	209,7		209,7
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	126,8			–
Flüssige Mittel	407,8			407,8
AC	407,8	407,8		407,8
Summe	920,7	621,9	162,9	793,9
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9				
AC	621,9	621,9		621,9
FVtPL	162,9		162,9	162,9
Passiva				
Finanzschulden	-9.887,4			-9.421,5
FLAC	-9.745,4	-9.745,4		-9.421,5
Schulden aus Leasingfinanzierung	-142,0		-142,0	
Sonstige Schulden	-438,9			-199,7
FLAC	-180,2	-180,2		-180,2
Derivate HFT	-11,8		-11,8	-11,8
Derivate in Sicherungsbeziehungen	-7,7			-7,7
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-239,2			–
Summe	-10.326,3	-9.925,6	-11,8	-9.621,2
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9				
FLAC	-9.925,6	-9.925,6		-9.601,7
Derivate HFT	-11,8		-11,8	-11,8

AC = Amortised Cost

HFT = Held for Trading

FVtPL = Fair Value through Profit and Loss

FLAC = Financial Liabilities at Amortised Cost

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 31.12.2024				
Mio. Euro	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	
	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2024	(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam	Zeitwert 31.12.2024
Aktiva				
Sonstige 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			708,2
AC	708,2	708,2		708,2
Sonstige nicht finanzielle 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	1.315,4
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 nicht finanzielle 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

* Vorjahreswert angepasst

AC = Amortised Cost

HFT = Held for Trading

FVtPL = Fair Value through Profit and Loss

FLAC = Financial Liabilities at Amortised Cost

Zum 31. Dezember 2024 beträgt der Fair Value der Aktienbeteiligung an der BCP 124,1 Mio. Euro. Diese Beteiligung wird dem Level 2 der Bewertungshierarchie zugeordnet, da keine verlässliche Preisbildung auf Basis des Börsenkurses erfolgen kann. Daher werden 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 in Höhe von 162,9 Mio. Euro wurde zuletzt zum 31. Dezember 2024 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 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 erfolgte zum 31. Dezember 2024 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 124,7 Mio. Euro und bei Verwendung des Medians sowie Senkung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte eine Erhöhung des Fair Values auf 221,9 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 2024.

10. Sonstiges

Zum 30. September 2025 ergeben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2024 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 2025 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2024.

Mit Beendigung der Hauptversammlung am 28. Mai 2025 endete die Amtszeit aller amtierenden Aufsichtsratsmitglieder mit Ausnahme von Herrn Christoph Beumer. Die amtierenden Aufsichtsratsmitglieder wurden bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2027 beschließt, erneut zu Mitgliedern des Aufsichtsrats gewählt.

12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. September 2025 haben sich keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 12. November 2025

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, den 12. November 2025

LEG Immobilien SE

Der Vorstand

Lars von Lackum
(CEO)

Dr. Kathrin Köhling
(CFO)

Dr. Volker Wiegel
(COO)

ANLAGE I

Folgende Unternehmen wurden im Rahmen des Anteilserwerbs an der BCP zum 3. Januar 2025 erstkonsolidiert:

ERSTKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN ZUM 03.01.2025
Brack Capital Properties N.V. (BCP)
Brack German Properties B.V. (BGP)
S.I.B Capital future markets Inc.
Brack Capital (Düsseldorf Rossstr.) BV
Brack Capital (Chemnitz) BV
Brack Capital (Alfa) BV
Brack Capital (Delta) BV
Brack Capital (Epsilon) BV
Brack Capital (Kassel) GmbH & Co Immobilien KG
Brack Capital (Witten) GmbH & Co Immobilien KG
Brack Capital (Düsseldorf Schanzenstr.) BV
Brack Capital (Hamburg) BV
Brack Capital Bad Kreuznach B.V.
Brack Capital (Neubrandenburg) BV
Brack Capital (Ludwigsfelde) BV
Brack Capital (Remscheid) BV
BCRE Dortmund Wohnen B.V.
BCRE Duisburg Wohnen B.V.
BCRE Essen Wohnen B.V.
Brack Capital (Gelsenkirchen) GmbH & Co. Immobilien KG
Brack Capital (Oberhausen) GmbH
Brack Capital Germany (Netherlands) LIII B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) LI B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XLI B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XLII B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XLIX B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XXI B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XXXIX B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V.
BCP Invest Rostock B.V.
BCP Invest Celle B.V.
BCP Invest Castrop B.V.
Brack Capital Halle I GmbH
Brack Capital Halle II GmbH
Brack Capital Halle III GmbH
Brack Capital Halle IV GmbH

Brack Capital Halle V GmbH
Brack Capital Leipzig I GmbH
Brack Capital Leipzig II GmbH
Brack Capital Leipzig III GmbH
Brack Capital Leipzig IV GmbH
Brack Capital Leipzig V GmbH
Brack Capital Leipzig VI GmbH
Brack Capital Magdeburg I GmbH
Brack Capital Magdeburg II GmbH
Brack Capital Magdeburg III GmbH
Brack Capital Magdeburg IV GmbH
Brack Capital Magdeburg V GmbH
Brack Capital Magdeburg VI GmbH
Grafental GmbH & Co. KG
Grafental Verwaltungs GmbH
Grafental Mitte B.V.
Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co. KG
BCRE Leipzig Residenz am Zoo GmbH
Investpartner GmbH
Parkblick GmbH & Co. KG (Grafenberg)
Grafental am Wald GmbH
Glasmacherviertel GmbH & Co. KG (Gerresheim)
Glasmacherviertel Verwaltungs GmbH
Brack Capital Patros GmbH
Brack Capital (Gelsenkirchen) BV
Brack Capital Kassel Hafenstr. GmbH
Brack Capital (Kassel I) BV
Brack Capital Witten GmbH
BCRE Theta B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XL B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII B.V.
Brack Capital Wuppertal GmbH
RT Facility Management GmbH & Co. KG
RT Facility Management (Germany) GmbH

Finanzkalender 2026

Veröffentlichung Jahresfinanzbericht zum 31. Dezember 2025	5. März
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2026	13. Mai
Ordentliche Hauptversammlung	27. Mai
Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2026	4. August
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2026	12. November

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 Zwischenbericht zum 30. September 2025 liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

