

Quartalsbericht



Q1
2026

31.03.2026

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen Q1 2026	3
Portfolio	4
Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	8
Risiko- und Chancenbericht	15
Prognosebericht	15
Konzernabschluss	16
Konzernbilanz	16
Konzerngesamtergebnisrechnung	17
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung.....	18
Konzernkapitalflussrechnung	19
Ausgewählte erläuternde Anhang-Angaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2026 ...	20
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	34
Finanzkalender 2026	35
Kontakt & Impressum	35



Kennzahlen Q1 2026

Finanzielle Kennzahlen		Q1 2026	Q1 2025	+/- %
Nettokalmmiete	Mio. €	237,1	229,5	+3,3 %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	Mio. €	195,8	186,0	+5,2 %
EBITDA (bereinigt)	Mio. €	183,6	173,4	+5,9 %
FFO I	Mio. €	114,7	114,3	+0,3 %
FFO II	Mio. €	114,5	112,4	+1,9 %
AFFO	Mio. €	58,6	62,3	-5,9 %
AFFO pro Aktie	€	0,78	0,84	-7,1 %

Bilanzielle Kennzahlen		31.03.2026	31.12.2025	+/- %/BP
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	19.573,6	19.591,4	-0,1 %
Liquide Mittel inkl. Zahlungsmitteläquivalente	Mio. €	508,0	816,8	-37,8 %
Eigenkapital	Mio. €	8.842,1	8.758,9	+0,9 %
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	9.752,5	10.155,3	-4,0 %
Nettofinanzverbindlichkeiten	Mio. €	9.201,2	9.292,9	-1,0 %
LTV	%	46,2	46,8	-60 BP
Eigenkapitalquote	%	42,5	41,6	+90 BP
EPRA-NTA	Mio. €	10.450,9	10.363,7	+0,8 %
EPRA-NTA pro Aktie	€	138,29	137,14	+0,8 %

Weitere Kennzahlen		31.03.2026	31.03.2025	+/- %/BP
Wohneinheiten		171.116	171.734	-0,4 %
Ist-Miete	€/qm	7,15	6,89	+3,8 %
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	7,15	6,90	+3,7 %
EPRA-Leerstandsquote	%	2,7	2,6	+10 BP
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	2,4	2,4	+/-0 BP

BP = Basispunkte

Portfolio

Bestand

Zum 31. März 2026 umfasste der Immobilienbestand 171.116 Wohneinheiten, 1.585 Gewerbeeinheiten sowie 51.621 Garagen und Stellplätze. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 63 qm, die durchschnittliche Monatsmiete bei 7,15 Euro je qm.

Operative Entwicklung

Auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag die Ist-Miete am 31. März 2026 bei 7,15 Euro je qm und Monat. Dies entspricht einem Anstieg von 3,7 % 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 3,8 % auf 7,50 Euro je qm (like-for-like). Innerhalb des frei finanzierten Bestands verzeichneten die Wachstumsmärkte einen Anstieg von 3,7 % auf 8,57 Euro je qm (like-for-like). In den stabilen Märkten des frei finanzierten Bestands erhöhte sich die Ist-Miete mit durchschnittlich 4,0 % am stärksten und erreichte 7,25 Euro je qm (like-for-like). Die Märkte mit höheren Renditen wiesen einen Anstieg der Monatsmiete um 3,5 % auf 6,73 Euro je qm (like-for-like) aus.

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 steigerte sich die durchschnittliche Monatsmiete in diesem Segment um 3,3 % auf 5,60 Euro je qm (like-for-like).

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche lag zum 31. März 2026 im Vergleich zum Vorjahresstichtag unverändert bei 2,4 %. Die Wachstumsmärkte verzeichneten mit 1,3 % die niedrigste Leerstandsquote. In den stabilen Märkten lag die EPRA-Leerstandsquote bei durchschnittlich 2,4 % und in den Märkten mit höheren Renditen bei 4,2 % (jeweils like-for-like).

Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte

31.03.2026

	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG- Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete €/qm	EPRA- Leerstands- quote in %
Wachstumsmärkte	51.660	30,2	3.387.295	8,01	1,3
Kreis Mettmann	9.185	5,4	635.886	8,21	1,3
Düsseldorf	6.327	3,7	411.170	9,39	1,0
Münster	6.144	3,6	409.348	7,98	0,5
Köln	4.011	2,3	271.166	8,69	0,5
Kiel	3.190	1,9	180.642	7,81	2,2
Sonstige Standorte	22.803	13,3	1.479.085	7,45	1,8
Stabile Märkte	69.262	40,5	4.412.363	6,93	3,0¹
Dortmund	14.644	8,6	943.650	6,60	2,4
Kreis Unna	6.965	4,1	434.751	6,22	1,5
Mönchengladbach	6.420	3,8	406.946	7,45	1,7
Essen	4.220	2,5	273.271	7,07	10,5 ¹
Bielefeld	3.229	1,9	200.987	7,50	1,0
Sonstige Standorte	33.784	19,7	2.152.759	7,06	3,0
Märkte mit höheren Renditen	50.194	29,3	3.028.654	6,48	4,3
Kreis Recklinghausen	8.168	4,8	490.641	6,30	3,3
Gelsenkirchen	7.511	4,4	430.480	6,67	6,4
Duisburg	7.041	4,1	422.525	6,99	2,6
Wilhelmshaven	6.583	3,8	380.678	6,30	9,7
Hamm	4.772	2,8	285.911	6,34	2,4
Sonstige Standorte	16.119	9,4	1.018.418	6,38	3,2
Gesamt	171.116	100,0	10.828.313	7,15	2,7¹

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

31.03.2025

	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG- Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete €/qm	EPRA- Leerstands- quote in %
Wachstumsmärkte	51.878	30,2	3.399.232	7,72	1,6
Kreis Mettmann	9.188	5,4	636.140	7,96	1,2
Düsseldorf	6.342	3,7	411.973	9,09	1,3
Münster	6.144	3,6	409.348	7,62	0,7
Köln	4.220	2,5	283.563	8,26	2,3
Kiel	3.204	1,9	181.637	7,47	2,5
Sonstige Standorte	22.780	13,3	1.476.570	7,18	1,8
Stabile Märkte	69.248	40,3	4.404.491	6,67	2,5
Dortmund	14.646	8,5	943.830	6,33	2,3
Kreis Unna	6.973	4,1	435.357	6,03	2,0
Mönchengladbach	6.429	3,7	407.419	7,13	1,2
Essen	4.070	2,4	258.543	6,71	2,9
Bielefeld	3.229	1,9	200.987	7,37	1,5
Sonstige Standorte	33.901	19,7	2.158.355	6,79	3,0
Märkte mit höheren Renditen	50.608	29,5	3.054.103	6,26	4,6
Kreis Recklinghausen	8.182	4,8	491.512	6,06	3,3
Gelsenkirchen	7.511	4,4	430.480	6,47	6,4
Duisburg	7.048	4,1	423.054	6,77	2,7
Wilhelmshaven	6.669	3,9	385.503	6,11	10,5
Hamm	4.795	2,8	287.165	6,12	2,0
Sonstige Standorte	16.403	9,6	1.036.389	6,16	3,6
Gesamt	171.734	100,0	10.857.825	6,89	2,6

Performance des LEG-Portfolios

	Wachstumsmärkte		Stabile Märkte		Märkte mit höheren Renditen		Gesamt	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Wohnungen preisgebunden								
Anzahl	10.743	11.069	12.007	12.032	6.695	6.729	29.445	29.830
Fläche qm	735.168	756.818	806.847	808.151	442.630	445.743	1.984.645	2.010.712
Ist-Miete €/qm	5,97	5,80	5,52	5,33	5,09	4,91	5,59	5,42
EPRA-Leerstandsquote %	0,8	0,8	2,0 ¹	1,7	1,5	2,1	1,4 ¹	1,4
Wohnungen frei finanziert								
Anzahl	40.917	40.809	57.255	57.216	43.499	43.879	141.671	141.904
Fläche qm	2.652.127	2.642.414	3.605.516	3.596.339	2.586.024	2.608.361	8.843.668	8.847.114
Ist-Miete €/qm	8,59	8,27	7,26	6,97	6,73	6,50	7,51	7,23
EPRA-Leerstandsquote %	1,4	1,7	3,2 ¹	2,6	4,6	4,8	2,9 ¹	2,8
Wohnungen gesamt								
Anzahl	51.660	51.878	69.262	69.248	50.194	50.608	171.116	171.734
Fläche qm	3.387.295	3.399.232	4.412.363	4.404.491	3.028.654	3.054.103	10.828.313	10.857.825
Ist-Miete €/qm	8,01	7,72	6,93	6,67	6,48	6,26	7,15	6,89
EPRA-Leerstandsquote %	1,3	1,6	3,0 ¹	2,5	4,3	4,6	2,7 ¹	2,6
Gewerbe gesamt								
Anzahl							1.585	1.625
Fläche qm							281.499	292.339
Garagen und Stellplätze gesamt								
Anzahl							51.621	50.303

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

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die LEG hatte zuletzt turnusmäßig zum 31. Dezember 2025 eine Neubewertung ihres Bestands vorgenommen. Die nächste Neubewertung erfolgt zum 30. Juni 2026. Das Wohnportfolio weist zum 31. März eine Brutto-Mietrendite von 4,9 % auf bzw. einen Mietmultiplikator von 20,5. Die Bewertung des Portfolios entspricht einer anfänglichen Netto-Rendite (Net Initial Yield) von 4,3 %.

Marktsegmente

	Wohn- einheiten	Vermögens- wert Wohnen ¹	Anteil am Vermögens- wert Wohnen	Vermögens- wert/qm	Multiplikator Ist-Nettokalt- miete	Vermögens- wert Gewerbe ²	Gesamtver- mögenswert
31.03.2026		in Mio. €	in %	in €		in Mio. €	in Mio. €
Wachstumsmärkte	51.660	7.891	43	2.327	24,4x	174	8.065
Kreis Mettmann	9.185	1.539	8	2.417	24,8x	41	1.580
Düsseldorf	6.327	1.268	7	3.052	27,3x	62	1.330
Münster	6.144	1.091	6	2.654	27,6x	20	1.111
Köln	4.011	800	4	2.929	28,1x	5	805
Kiel	3.190	313	2	1.728	18,8x	3	315
Sonstige Standorte	22.803	2.880	16	1.954	22,1x	45	2.925
Stabile Märkte	69.262	7.089	38	1.603	19,7x	113	7.201
Dortmund	14.644	1.626	9	1.716	22,1x	21	1.647
Kreis Unna	6.965	554	3	1.283	17,4x	13	566
Mönchengladbach	6.420	724	4	1.773	20,1x	2	725
Essen	4.220	509	3	1.849	23,7x	2	511
Bielefeld	3.229	398	2	1.973	22,1x	6	403
Sonstige Standorte	33.784	3.279	18	1.519	18,4x	70	3.348
Märkte mit höheren Renditen	50.194	3.576	19	1.192	15,9x	35	3.611
Kreis Recklinghausen	8.168	591	3	1.196	16,3x	6	597
Gelsenkirchen	7.511	489	3	1.129	15,0x	2	491
Duisburg	7.041	595	3	1.407	17,1x	15	610
Wilhelmshaven	6.583	400	2	1.047	15,2x	2	402
Hamm	4.772	353	2	1.232	16,5x	3	356
Sonstige Standorte	16.119	1.149	6	1.168	15,6x	7	1.156
Gesamtportfolio	171.116	18.556	100	1.716	20,5x	322	18.878
Sonstige Vermögenswerte, unbebaute Flächen, Erbbaurechte							696
Gesamtbilanz (IAS 40)							19.574

¹ Davon ausgenommen sind 508 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 721 gewerbliche Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 721 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 508 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien.

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	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	31.03.2026	31.03.2025
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	164,3	160,1
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,7	-1,5
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16,8	0,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	-0,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,0	1,2
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-18,5	-18,0
Andere Erträge	0,1	129,4
Operatives Ergebnis	163,0	272,0
Zinserträge	2,3	5,4
Zinsaufwendungen	-55,2	-59,5
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	2,5	0,0
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-14,3	49,0
Finanzergebnis	-64,7	-5,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	98,3	266,9
Ertragsteuern	-19,1	-23,7
Periodenergebnis	79,2	243,2

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtsjahr um 4,2 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 7,6 Mio. Euro. Die Miete pro Quadratmeter konnte auf vergleichbarer Fläche im Jahresvergleich um 3,7 % zulegen. Gegenläufig wirkt sich vor allem die Veränderung des Postens Sonstiges um 3,5 Mio. Euro aus, im Wesentlichen aufgrund geringerer Fördermittel.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum von 81,0 % auf 82,6 % gestiegen.

EPRA-Leerstandsquote	31.03.2026	31.03.2025
Mio. Euro		
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	26,8	25,6
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	30,1	28,5
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	1.109,5	1.067,7
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	1.118,6	1.078,1
EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in Prozent)	2,4	2,4
EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in Prozent)	2,7	2,6

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, liegt auf vergleichbarer Basis konstant bei 2,4 %.

Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind in den ersten drei Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum leicht um 0,8 Mio. Euro gesunken.

Andere Erträge beinhalten im Vergleichszeitraum im Wesentlichen die Gewinne aus einem Unternehmenserwerb in Höhe von 129,2 Mio. Euro aufgrund des Erwerbs der Anteile an der Brack Capital Properties N.V. (BCP).

Die Zinsaufwendungen sinken im ersten Quartal 2026 gegenüber dem Vergleichszeitraum um 4,3 Mio. Euro auf 55,2 Mio. Euro, im Wesentlichen aufgrund von Einmaleffekten aus dem Ankauf der BCP im ersten Quartal 2025. Dabei wirkte sich die Rückführung von Darlehen und Kapitalmarktinstrumenten im Rahmen des Ankaufs der BCP wesentlich auf die Vorfälligkeitsentschädigungen sowie Darlehensamortisation und übrigen Zinsaufwendungen aus. Die Veränderungen der Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung resultieren aus Valutierungen von Darlehen und Kapitalmarktinstrumenten nach dem Vergleichszeitraum.

Im Jahresvergleich steigt die Durchschnittsverzinsung auf 1,80 % zum 31. März 2026 (31. März 2025: 1,55 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 5,8 Jahren (31. März 2025: 5,6 Jahre).

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus den Wandelschuldverschreibungen von -14,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 55,5 Mio. Euro).

Zum 31. März 2026 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 15,0 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 22,8 %).

Die Verringerung der Konzernsteuerquote beruht im Wesentlichen auf dem Rückgang der passiven latenten Steuern auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund der im Juli 2025 beschlossenen stufenweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von 15 % auf 10 %.

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.

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz		
Mio. Euro	31.03.2026	31.12.2025
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.573,6	19.591,4
Andere langfristige Vermögenswerte	416,3	421,2
Langfristige Vermögenswerte	19.989,9	20.012,6
Forderungen und übrige Vermögenswerte	221,1	194,2
Flüssige Mittel	457,6	756,5
Kurzfristige Vermögenswerte	678,7	950,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	141,8	67,3
Summe Aktiva	20.810,4	21.030,6
Eigenkapital	8.842,1	8.758,9
Finanzschulden (langfristig)	7.872,1	7.812,8
Andere langfristige Schulden	1.817,9	1.803,7
Langfristiges Fremdkapital	9.690,0	9.616,5
Finanzschulden (kurzfristig)	1.880,4	2.342,5
Andere kurzfristige Schulden	397,9	312,7
Kurzfristiges Fremdkapital	2.278,3	2.655,2
Summe Passiva	20.810,4	21.030,6

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verringern sich im Wesentlichen durch Umgliederungen in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (-92,8 Mio. Euro), während gegenläufig Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 56,4 Mio. Euro und das Bewertungsergebnis (+16,8 Mio. Euro) wirken.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das verbleibende Geschäftsjahr als andere Vorräte (+24,4 Mio. Euro), die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 19,9 Mio. Euro und der Anstieg der Ertragsteuerforderungen (+4,7 Mio. Euro) sowie gegenläufig die Rücknahme von Investition in kurzfristige Finanzmittel (-10,0 Mio. Euro) und die Abnahme der Mietforderungen (-11,2 Mio. Euro) tragen maßgeblich zur Entwicklung der Forderungen und übrigen Vermögenswerte bei.

Zum 31. März 2026 betragen die Flüssigen Mittel 457,6 Mio. Euro und die in den Forderungen und anderen Vermögenswerten enthaltenen kurzfristigen Geldanlagen 50,4 Mio. Euro, zusammen 508,0 Mio. Euro.

Im ersten Quartal 2026 wurden Darlehen in Höhe von 347,0 Mio. Euro valuiert (IFRS-Buchwert 347,2 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 237,5 Mio. Euro.

Während sich der Anstieg der anderen langfristigen Schulden insbesondere aus der Erhöhung der passiven latenten Steuern (+18,2 Mio. Euro) ergibt, steigen die anderen kurzfristigen Schulden durch die abzugrenzende Grundsteuer und andere Betriebskosten (+72,7 Mio. Euro) sowie durch die Bewertung der Derivate (+12,6 Mio. Euro).

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

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung				
Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.03.2026	1.871,3	3.224,6	4.515,7	9.611,6
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 31. März 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
31.03.2026	665,9	4.430,0	4.515,7	9.611,6
31.12.2025	1.130,1	4.611,3	4.270,2	10.011,6

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 79,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 243,2 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 8.842,1 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 8.758,9 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 42,5 % (31. Dezember 2025: 41,6 %).

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

Kapitalflussrechnung	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Mio. Euro		
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	126,3	110,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-29,3	222,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-395,9	-162,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-298,9	170,4

Im ersten Quartal 2026 wirken sich höhere Einzahlungen aus Nettokaltmieten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum positiv auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aus.

Im Wesentlichen tragen Modernisierungen des bestehenden Portfolios mit Auszahlungen in Höhe von 57,4 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -29,3 Mio. Euro bei. Gegenläufig wirken Einzahlungen aus der Veräußerung von Objekten in Höhe von 19,9 Mio. Euro und die Rücknahme kurzfristig investierter Finanzmittel von 10,0 Mio. Euro.

Im ersten Quartal 2026 sind laufende Tilgungen von Bankdarlehen mit -7,5 Mio. Euro und die Ablösung einer Anleihe mit -500,0 Mio. Euro sowie gegenläufig die Aufnahme neuer Bankdarlehen mit 116,0 Mio. Euro die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -395,9 Mio. Euro.

Die Zahlungsfähigkeit der LEG ist 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	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	31.03.2026	31.03.2025
Akquisitionen	0,0	999,3
Development	-	1,0
Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	56,4	47,7
davon durch Mietflächenerweiterung	0,3	0,0
davon ohne Mietflächenerweiterung	56,1	47,7
EPRA-Capex	56,4	1.048,0
Korrektur Akquisitionen i.S.d. IFRS 3	-	-997,7
Veränderung Rückstellungen für Capex	0,9	-5,8
Veränderung Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten und Veränderung der Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0,1	12,1
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	57,4	56,6

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	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Mio. Euro		
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	78,2	240,2
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-16,8	-0,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,7	1,6
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,2	0,3
Badwill / Wertminderung Geschäfts- oder Firmenwert	–	-129,2
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	14,3	-49,0
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,7	–
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	3,8	-1,3
Refinanzierungsaufwendungen	–	13,2
übrige nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	0,0	0,5
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,9	-1,7
EPRA-Periodenergebnis	82,0	73,7
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	75.570.800	74.469.665
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,09	0,99
Potenziell verwässernde Aktien	–	–
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	–	–
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	–	–
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	82,0	73,7
Anzahl verwässerter Aktien	75.570.800	74.469.665
= EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	1,09	0,99

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 50,3 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 60,3 Mio. Euro) nicht im Zähler berücksichtigt. Des Weiteren werden die Nettofinanzverbindlichkeiten und das Immobilienvermögen von Joint Ventures und wesentlichen assoziierten Unternehmen mit einbezogen sowie von wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen herausgerechnet.

Als wesentliche assoziierte Unternehmen werden die Kommunale Haus und Wohnen GmbH sowie die Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH als bestandshaltende Gesellschaften einbezogen.

EPRA-LTV zum 31. März 2026				
Mio. Euro	Konzern-LTV	Anteil Assoziierte Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile	Gesamtsumme
Bankdarlehen	4.014,7	26,6	-42,6	3.998,7
Hybride Finanzinstrumente	1.250,0	–	-0,1	1.249,9
Anleihen	4.680,0	–	–	4.680,0
Nettoverbindlichkeiten	163,4	2,9	-2,6	163,7
Eigengenutzte Immobilien (Schulden)	4,0	–	–	4,0
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	457,6	1,3	-2,7	456,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.654,5	28,2	-42,6	9.640,1
Eigengenutzte Immobilien	80,7	–	-0,2	80,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.572,4	38,9	-227,1	19.384,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	141,9	–	-4,4	137,5
Anlagen im Bau	1,1	0,5	0,0	1,6
Immaterielle Vermögenswerte	5,0	0,0	0,0	5,0
Immobilienvermögen	19.801,1	39,4	-231,7	19.608,8
EPRA-LTV	48,8			49,2

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 führen.

Prognosebericht

Auf Basis der Entwicklung in den ersten drei Monaten 2026 sieht die LEG sich insgesamt gut aufgestellt, ihre Ziele für das Geschäftsjahr 2026 zu bestätigen. 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	ca. 45 %
Environmental-Ziel	Einsparung von 7.600 Tonnen CO ₂

Konzernabschluss

Konzernbilanz

Aktiva		
Mio. Euro	31.03.2026	31.12.2025
Langfristige Vermögenswerte	19.989,9	20.012,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.573,6	19.591,4
Sachanlagen	178,1	182,0
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	5,0	5,6
Anteile an assoziierten Unternehmen	18,2	18,2
Finanzielle Vermögenswerte	180,9	180,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	25,3	25,4
Aktive latente Steuern	8,8	9,9
Kurzfristige Vermögenswerte	678,7	950,7
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	28,7	4,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	166,0	167,6
Forderungen aus Ertragsteuern	26,4	21,7
Flüssige Mittel	457,6	756,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	141,8	67,3
Summe Aktiva	20.810,4	21.030,6

Passiva		
Mio. Euro	31.03.2026	31.12.2025
Eigenkapital	8.842,1	8.758,9
Gezeichnetes Kapital	75,6	75,6
Kapitalrücklage	1.358,6	1.358,6
Kumulierte sonstige Rücklagen	7.342,9	7.259,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.777,1	8.693,9
Nicht beherrschende Anteile	65,0	65,0
Langfristige Schulden	9.690,0	9.616,5
Pensionsrückstellungen	85,7	87,4
Sonstige Rückstellungen	4,9	4,5
Finanzschulden	7.872,1	7.812,8
Sonstige Schulden	83,7	86,4
Passive latente Steuern	1.643,6	1.625,4
Kurzfristige Schulden	2.278,3	2.655,2
Pensionsrückstellungen	6,2	6,7
Sonstige Rückstellungen	20,2	23,0
Finanzschulden	1.880,4	2.342,5
Sonstige Schulden	362,1	271,5
Steuerschulden	9,4	11,5
Summe Passiva	20.810,4	21.030,6

Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. Euro	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	164,3	160,1
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	346,3	340,7
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-182,0	-180,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,7	-1,5
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18,2	125,2
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-18,2	-126,1
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,7	-0,6
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16,8	0,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	-0,1
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	–	–
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	–	–
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	0,0	-0,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,0	1,2
Erlöse aus sonstigen Leistungen	3,2	2,9
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-2,2	-1,7
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-18,5	-18,0
Andere Erträge	0,1	129,4
Operatives Ergebnis	163,0	272,0
Zinserträge	2,3	5,4
Zinsaufwendungen	-55,2	-59,5
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	2,5	0,0
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-14,3	49,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	98,3	266,9
Ertragsteuern	-19,1	-23,7
Periodenergebnis	79,2	243,2
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)	4,5	3,0
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden		
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	3,3	1,5
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	4,0	1,9
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-0,7	-0,4
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden		
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen	1,2	1,5
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	1,6	2,2
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-0,4	-0,7
Gesamtperiodenergebnis	83,7	246,2
Vom Periodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	1,0	0,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	78,2	242,5
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	1,0	0,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	82,7	245,5
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	1,04	3,26
Ergebnis je Aktie (verwässert) in Euro	0,80	2,20

Konzerner Eigenkapitalveränderungsrechnung

in Mio. Euro	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen				Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen				
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	–	–	242,5	–	–	242,5	0,7	243,2	
sonstiges Ergebnis (OCI)	–	–	–	1,5	1,5	3,0	0,0	3,0	
Gesamtergebnis	–	–	242,5	1,5	1,5	245,5	0,7	246,2	
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	–	69,2	69,2	
Kapitalerhöhung	–	–	–	–	–	–	–	–	
Sonstiges	–	–	0,4	–	–	0,4	–	0,4	
Entnahmen aus den Rücklagen	–	–	–	–	–	–	-0,7	-0,7	
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	–	–	-18,3	–	–	-18,3	33,3	15,0	
Ausschüttungen	–	–	–	–	–	–	–	–	
Stand zum 31.03.2025	74,5	1.283,3	6.253,9	-15,3	2,7	7.599,1	127,5	7.726,6	
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	–	–	78,2	–	–	78,2	1,0	79,2	
sonstiges Ergebnis (OCI)	–	–	–	1,2	3,3	4,5	0,0	4,5	
Gesamtergebnis	–	–	78,2	1,2	3,3	82,7	1,0	83,7	
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	–	–	–	
Kapitalerhöhung	–	–	–	–	–	–	–	–	
Sonstiges	–	–	0,5	–	–	0,5	–	0,5	
Entnahmen aus den Rücklagen	–	–	–	–	–	–	-1,0	-1,0	
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–	–	–	–	
Ausschüttungen	–	–	–	–	–	–	–	–	
Stand zum 31.03.2026	75,6	1.358,6	7.350,0	-12,3	5,2	8.777,1	65,0	8.842,1	

Konzernkapitalflussrechnung

Mio. Euro	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Operatives Ergebnis	163,0	272,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	5,0	5,3
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-16,8	-0,9
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,9
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	-0,2
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-0,3	-0,4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	5,0	-125,7
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-38,8	-27,8
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	58,7	26,7
Zinsauszahlungen	-43,2	-42,6
Zinseinzahlungen	2,1	5,3
Erhaltene Steuern	0,6	0,2
Gezahlte Steuern	-9,0	-2,5
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	126,3	110,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-57,4	-56,6
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	19,9	122,9
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-1,8	-2,5
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,4
Veränderung der Geldanlagen in Wertpapiere	10,0	253,0
Auszahlungen für Investitionen in assoziierte Unternehmen	–	-0,1
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	0,0	-109,2
Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	–	15,0
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-29,3	222,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	116,0	–
Tilgung von Bankdarlehen	-7,5	-206,2
Begebung von Unternehmensanleihen	–	293,5
Tilgung von Unternehmensanleihen	-500,0	-229,3
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-3,3	-3,5
Übrige Auszahlungen	-1,1	-16,0
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	–	-1,3
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-395,9	-162,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-298,9	170,4
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	756,5	306,9
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	457,6	477,3
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	457,6	477,3
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	457,6	477,3

Ausgewählte erläuternde Anhang-Angaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2026

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien SE, Düsseldorf, und ihre Tochtergesellschaften (im Folgenden „LEG“) bilden eines der größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. März 2026 hielt die LEG 172.701 (31. März 2025: 173.359) 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 31. März 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

Zum 31. März 2026 gab es keine Veränderungen im Konzern.

5. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2025 und 2026 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 01.01.2026	19.591,4	7.871,7	7.071,2	3.562,3	319,3	766,9
Zukäufe	0,0	-	-	-	-	0,0
Sonstige Zugänge	56,4	18,4	21,4	14,7	1,7	0,2
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-92,8	-0,9	-4,6	-1,1	0,0	-86,2
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	-	-	-	-	-
Umgliederung in Sachanlagen	-2,0	-1,0	-0,3	-0,1	-0,6	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	3,8	1,8	1,0	0,2	0,8	0,0
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	16,8	0,8	0,8	0,5	0,0	14,7
Umgliederung	-	-	-0,5	-0,1	0,5	0,1
Buchwert zum 31.03.2026	19.573,6	7.890,8	7.089,0	3.576,4	321,7	695,7

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	1.022,1	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 31. Dezember 2025. Zum 31. März 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 der LEG beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Soweit notwendig, erfolgt eine Neubewertung des Immobilienbestandes. Die Ergebnisse dieser Prüfung erfordern zum 31. März 2026 keine Wertanpassung. Aktuell können keine wesentlichen Transaktionen am Markt beobachtet werden, welche die langfristige Werthaltigkeit des Immobilienbestands in Frage stellen.

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 31. März 2026 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen von 43,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 44,7 Mio. Euro) ausgewiesen. Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, dem Pkw-Leasing, dem Wärmecontracting, der Mess- und Meldetechnik, den IT-Peripheriegeräten sowie der Software. Im Berichtszeitraum sind Nutzungsrechte in Höhe von 0,5 Mio. Euro zugegangen.

Nutzungsrechte Leasing		
Mio. Euro	31.03.2026	31.12. 2025
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	0,9	1,0
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	34,4	35,4
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,7	7,1
Sachanlagen	42,0	43,5
Nutzungsrechte Software	1,0	1,2
Immaterielle Vermögenswerte	1,0	1,2
Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	43,0	44,7

Die flüssigen Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten sowie Geldmarktfonds.

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

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

Finanzschulden		
Mio. Euro	31.03.2026	31.12.2025
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	9.611,6	10.011,6
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	140,9	143,7
Finanzschulden	9.752,5	10.155,3

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

Im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 31. März 2026 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 9.611,6 Mio. Euro ausgewiesen.

Im ersten Quartal 2026 wurden Darlehen in Höhe von 347,0 Mio. Euro valutiert (IFRS-Buchwert 347,2 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 237,5 Mio. Euro.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten zum Stichtag folgende Kapitalmarktinstrumente:

Kapitalmarktinstrumente zum 31.03.2026		
Mio. Euro	IFRS-Buchwert	Nominalwert
Wandelschuldverschreibung 2024/2030	672,4	700,0
Wandelschuldverschreibung 2020/2028	542,0	550,0
Anleihe 2025/2035	296,4	300,0
Anleihe 2022/2029	681,0	700,0
Anleihe 2022/2034	497,2	500,0
Anleihe 2021/2033	679,3	700,0
Anleihe 2021/2031	679,8	700,0
Anleihe 2021/2032	496,2	500,0
Anleihe 2019/2034	464,5	500,0
Anleihe 2019/2027	500,2	500,0

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

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

Die Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung				
Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.03.2026	1.871,3	3.224,6	4.515,7	9.611,6
31.12.2025	2.333,0	3.408,4	4.270,2	10.011,6

Wesentliche Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2025 sind die im ersten Quartal 2026 abgelöste Unternehmensanleihe sowie Refinanzierungen von Darlehen, welche zu einer Verringerung der Finanzschulden mit kurzer Restlaufzeit führen. Gegenläufig wirken Verschiebungen von Finanzschulden mit mittlerer Laufzeit auf Finanzschulden mit kurzer Restlaufzeit. Des Weiteren erhöhen neu valutierte und refinanzierte Darlehen im Wesentlichen die Finanzschulden mit mittel- und langfristigen Restlaufzeiten. In den kurzfristigen Finanzschulden sind 1.214,4 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	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Mio. Euro		
Nettokalmmieten	237,1	229,5
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	-5,3	-7,3
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-30,1	-27,9
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-29,3	-28,9
Wertberichtigung Mietforderungen	-5,1	-5,9
Abschreibungen	-3,7	-3,6
Sonstiges	0,7	4,2
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	164,3	160,1
Net operating income – Marge (in %)	69,3	69,8
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,7	1,8
Abschreibungen	3,7	3,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	30,1	27,9
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	-0,3	-3,0
Aktivierete Eigenleistungen	-3,7	-4,4
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	195,8	186,0
Net operating income – Marge (bereinigt in %)	82,6	81,0

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtsjahr um 4,2 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokalmmieten um 7,6 Mio. Euro. Die Miete pro Quadratmeter konnte auf vergleichbarer Fläche im Jahresvergleich um 3,7 % zulegen. Gegenläufig wirkt sich vor allem die Veränderung des Postens Sonstiges um 3,5 Mio. Euro aus, im Wesentlichen aufgrund geringerer Fördermittel.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum von 81,0 % auf 82,6 % gestiegen.

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

Abschreibungsaufwand Leasing	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Mio. Euro		
Nutzungsrechte Gebäude	0,0	0,1
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	1,0	1,0
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,8	0,7
Abschreibungsaufwand Leasing	1,8	1,8

Im Berichtszeitraum sind im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen geringwertigen Vermögenswert von 0,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,3 Mio. Euro) enthalten.

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

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	31.03.2026	31.03.2025
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18,2	125,2
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-18,2	-126,1
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,7	-0,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,7	-1,5

Die Erlöse aus Verkäufen liegen bei 18,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 125,2 Mio. Euro) und betreffen im Wesentlichen Einzelverkäufe.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Verwaltungs- und andere Aufwendungen	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	31.03.2026	31.03.2025
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7,1	-5,1
Personalaufwand	-9,3	-10,8
Bezogene Leistungen	-0,9	-0,6
Abschreibungen	-1,2	-1,5
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-18,5	-18,0
Abschreibungen	1,2	1,5
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	3,9	2,4
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-13,4	-14,2

Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind in den ersten drei Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum leicht um 0,8 Mio. Euro gesunken.

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

Abschreibungsaufwand Leasing	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	31.03.2026	31.03.2025
Nutzungsrechte Gebäude	0,0	0,1
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,1	0,1
Nutzungsrechte Software	0,2	0,6
Abschreibungsaufwand Leasing	0,3	0,8

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Zinserträge		
Mio. Euro	31.03.2026	31.03.2025
Zinserträge aus Bankguthaben	2,0	3,3
Übrige Zinserträge	0,3	2,1
Zinserträge	2,3	5,4

Die Zinserträge sind gegenüber dem Vergleichszeitraum um 3,1 Mio. Euro auf 2,3 Mio. Euro gesunken. Der Rückgang der Zinserträge beruht im Wesentlichen auf einem abnehmenden Anlagevolumen sowie gesunkenen Zinsen für Geldanlagen.

Zinsaufwendungen		
Mio. Euro	31.03.2026	31.03.2025
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-42,5	-41,1
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-11,1	1,0
Vorfälligkeitsentschädigungen	–	-13,2
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	0,7	-0,2
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-0,9	-0,9
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,1	0,0
Zinsaufwendungen aus dem Finanzierungsleasing	-0,7	-0,7
Übrige Zinsaufwendungen	-0,6	-4,4
Zinsaufwendungen	-55,2	-59,5

Der Rückgang der Zinsaufwendungen um 4,3 Mio. Euro auf 55,2 Mio. Euro beruht im Wesentlichen auf Einmaleffekten des Ankaufs der BCP im ersten Quartal 2025. Dabei wirkte sich die Rückführung von Darlehen und Kapitalmarktinstrumenten im Rahmen des Ankaufs der BCP wesentlich auf die Vorfälligkeitsentschädigungen sowie Darlehensamortisation und übrigen Zinsaufwendungen aus. Die Veränderungen der Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung resultieren aus Valutierungen von Darlehen und Kapitalmarktinstrumenten nach dem Vergleichszeitraum.

Ertragsteuern

Ertragsteuern	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	31.03.2026	31.03.2025
Laufende Ertragsteuern	-0,9	-1,3
Latente Steuern	-18,2	-22,4
Ertragsteuern	-19,1	-23,7

Zum 31. März 2026 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 15,0 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 22,8 %).

Die Verringerung der Konzernsteuerquote beruht im Wesentlichen auf dem Rückgang der passiven latenten Steuern auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund der im Juli 2025 beschlossenen stufenweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von 15 % auf 10 %.

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 nachzuersteuern. 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 belegenen Geschäftseinheiten nicht mehr als 50,0 Mio. Euro beträgt.

Der LEG-Konzern fällt ab 2025 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	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	31.03.2026	31.03.2025
Nettokalnmieten	237,1	229,5
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	-5,3	-7,3
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-29,3	-28,9
Wertberichtigungen Mietforderungen	-5,1	-5,9
Sonstiges	-3,3	-3,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,7	1,8
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	195,8	186,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	1,2	1,4
Personalaufwand – Verwaltung	-9,3	-10,8
Sachaufwand	-8,0	-5,8
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	3,9	2,4
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-13,4	-14,2
andere Erträge (bereinigt)	0,0	0,2
EBITDA (bereinigt)	183,6	173,4
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-41,1	-37,3
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-1,3	-0,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-30,1	-27,9
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	0,3	3,0
Aktiviert Eigenleistungen	3,7	4,4
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	115,1	114,8
Nicht beherrschende Anteile	-0,4	-0,5
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	114,7	114,3
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	-0,7	-1,5
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO II	0,5	-0,4
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	114,5	112,4
Capex (recurring)	-56,1	-52,0
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	58,6	62,3
EBITDA-Marge (bereinigt)	77,4%	75,6%

Der AFFO liegt im Berichtszeitraum mit 58,6 Mio. Euro um 5,9 % niedriger als im Vergleichszeitraum (Vergleichszeitraum: 62,3 Mio. Euro). Der Rückgang des AFFO ergibt sich trotz gestiegener Nettokalnmieten um 7,6 Mio. Euro vor allem aus erhöhten Ausgaben für Instandhaltung von 2,2 Mio. Euro, Capex-Maßnahmen von 4,1 Mio. Euro und Zinsen von 3,8 Mio. Euro.

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

Sondereffekte mit Einmalcharakter	01.01.-	01.01.-
in Mio. Euro	31.03.2026	31.03.2025
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	2,5	1,0
Personalbezogene Sachverhalte	0,9	2,7
Ankaufs- und Integrationskosten	0,7	0,0
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	0,2	0,5
Sonstige atypische Sachverhalte	1,3	-129,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter	5,6	-125,0

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	01.01.-	01.01.-
in Mio. Euro	31.03.2026	31.03.2025
Zinsaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung	55,2	59,5
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	-11,1	1,0
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,1	0,0
Zinsaufwand aus der Änderung Pensionsrückstellungen	-0,9	-0,9
Sonstige Zinsaufwendungen	0,0	-17,0
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (brutto)	43,1	42,6
Zahlungswirksame Zinserträge	2,0	5,3
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (netto)	41,1	37,3

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 wertverbessernde 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 im Vergleichszeitraum Erweiterungsinvestitionen in Form von Neubauaktivitäten in Eigenregie, aber keine angekauften Projektentwicklungen. Für die Berechnung der bereinigten Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind Konsolidierungseffekte, die Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, die aktivierten Eigenleistungen und die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel für Bestandsimmobilien aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden.

Investitionen	01.01. -	01.01. -
Mio. Euro	31.03.2026	31.03.2025
Instandhaltungsaufwand (intern und extern bezogene Leistungen)	-46,4	-42,1
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	1,2	2,7
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	-45,2	-39,4
Capex (als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen)	-60,1	-54,9
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	4,0	2,9
Capex (recurring)	-56,1	-52,0
Bereinigungen (Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	3,3	7,0
Capex (bereinigt)	-52,8	-45,0
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	-98,0	-84,4
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	11,12	11,24
Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)	8,82	7,51
davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	4,07	3,51
davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	4,75	4,00

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

Die LEG weist zum 31. März 2026 einen EPRA-NTA in Höhe von 10.450,9 Mio. Euro bzw. 138,29 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 31. März 2026 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

EPRA-NTA	31.03.2026	31.12.2025
Mio. Euro		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.777,1	8.693,9
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	38,1	38,1
verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	8.815,2	8.732,0
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	1.696,2	1.680,1
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-55,5	-42,8
Immaterielle Vermögenswerte	-5,0	-5,6
EPRA-NTA	10.450,9	10.363,7
verwässerte Anzahl Stammaktien	75.570.800	75.570.800
EPRA-NTA pro Aktie in Euro	138,29	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 38,1 Mio. Euro werden die passivierten Kaufpreisverpflichtungen aus Share Deals ausgewiesen.

Latente Steuern, die sich aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und aus der Bewertung der öffentlich geförderten Darlehen sowie der Bewertung von Derivaten ergeben, werden in Höhe der Eigenkapitalauswirkung korrigiert. Latente Steuern, die sich auf das geplante Verkaufsprogramm beziehen, werden bei der Ermittlung des EPRA-NTA nicht berücksichtigt. Die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf Förderdarlehen sowie Derivate, die beim EPRA-NTA berücksichtigt werden, belaufen sich zum 31. März 2026 insgesamt auf 1.696,2 Mio. Euro.

Effekte aus der Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente werden ebenfalls bei der Ermittlung des EPRA-NTA eliminiert. Beziehen sich diese Effekte aus der Bewertung der Derivate auf den in der Position „Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital“ ermittelten Eigenkapitalwert, werden diese in der Position „Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)“ nicht berücksichtigt. Zum 31. März 2026 belaufen sich diese Effekte auf -55,5 Mio. Euro.

Zudem werden alle bilanzierten immateriellen Vermögenswerte eliminiert. Diese betragen zum 31. März 2026 insgesamt 5,0 Mio. Euro.

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Zum 31. März 2026 hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2025 die Nettoverschuldung leicht verringert, während sich das Immobilienvermögen durch Modernisierungsmaßnahmen erhöht hat. Insgesamt ergibt sich so ein leicht rückläufiges Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 46,2 % (31. Dezember 2025: 46,8 %).

Loan to Value Ratio		
Mio. Euro	31.03.2026	31.12.2025
Finanzschulden	9.752,5	10.155,3
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	43,3	45,6
Abzüglich Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	508,0	816,8
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.201,2	9.292,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.573,6	19.591,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	141,8	67,3
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	182,7	182,7
Immobilienvermögen	19.898,1	19.841,4
Loan to Value Ratio (LTV) in %	46,2	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 2026					
Mio. Euro	Bewertung (IFRS 9)			Bewertung (IFRS 16)	
	Buchwerte laut Bilanz 31.03.2026	(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam	Zeitwert 31.03.2026	
Aktiva					
Finanzielle Vermögenswerte	180,9			180,9	
AC	0,5	0,5		0,5	
FVtPL	170,9		170,9	170,9	
Derivate in Sicherungsbeziehungen	9,5			9,5	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	191,3			–	
AC	151,9	151,9		151,9	
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	39,4			–	
Flüssige Mittel	457,6			457,6	
AC	457,6	457,6		457,6	
Summe	829,8	610,0	170,9	638,5	
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
AC	610,0	610,0		610,0	
FVtPL	170,9		170,9	170,9	
Passiva					
Finanzschulden	-9.752,4			-9.074,3	
FLAC	-9.611,6	-9.611,6		-9.074,3	
Schulden aus Leasingfinanzierung	-140,8			-140,8	
Sonstige Schulden	-445,8			-216,5	
FLAC	-188,8	-188,8		-188,8	
Derivate HFT	-25,0		-25,0	-25,0	
Derivate in Sicherungsbeziehungen	-2,7			-2,7	
Sonstige nichtfinanzielle Schulden	-229,3			–	
Summe	-10.198,2	-9.800,4	-25,0	-140,8	-9.290,8
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
FLAC	-9.800,4	-9.800,4		-9.263,1	
Derivate HFT	-25,0		-25,0	-25,0	

AC = Amortised Cost
HFT = Held for Trading

FLAC = Financial Liabilities at amortized Cost
FVtPL = Fair Value through profit and loss

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2025					
Mio. Euro	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)		Zeitwert 31.12.2025
	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2025	(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam		
Aktiva					
Finanzielle Vermögenswerte	180,1				180,1
AC	0,6	0,6			0,6
FVtPL	170,9		170,9		170,9
Derivate in Sicherungsbeziehungen	8,6				8,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	193,0				–
AC	168,9	168,9			168,9
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	24,1				–
Flüssige Mittel	756,5				756,5
AC	756,5	756,5			756,5
Summe	1.129,6	926,0	170,9		936,6
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
AC	926,0	926,0			926,0
FVtPL	170,9		170,9		170,9
Passiva					
Finanzschulden	-10.155,3				-9.576,3
FLAC	-10.011,6	-10.011,6			-9.576,3
Schulden aus Leasingfinanzierung	-143,7			-143,7	
Sonstige Schulden	-357,9				-160,8
FLAC	-144,2	-144,2			-144,2
Derivate HFT	-10,7		-10,7		-10,7
Derivate in Sicherungsbeziehungen	-5,9				-5,9
Sonstige nichtfinanzielle Schulden	-197,1				–
Summe	-10.513,2	-10.155,8	-10,7	-143,7	-9.737,1
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
FLAC	-10.155,8	-10.155,8			-9.720,5
Derivate HFT	-10,7		-10,7		-10,7

AC = Amortised Cost
HFT = Held for Trading

FLAC = Financial Liabilities at amortized Cost
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-Vorstandsanstellungsverträge verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025.

10. Sonstiges

Zum 31. März 2026 ergaben 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 31. März 2026 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2025.

12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Zwischenbilanzstichtag am 31. März 2026 haben sich keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 13. Mai 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, 13. Mai 2026

LEG Immobilien SE

Der Vorstand

Lars von Lackum
(CEO)

Dr. Kathrin Köhling
(CFO)

Dr. Volker Wiegel
(COO)

Finanzkalender 2026

Ordentliche Hauptversammlung	27. Mai
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2026	4. August
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2026	12. November

Weitere Investor-Relations-Termine finden Sie auf unserer [Website](#).

Kontakt & Impressum

Herausgeber

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

Kontakt

Investor Relations
Frank Kopfinger
ir@leg-se.com

Der Zwischenbericht zum 31. März 2026 liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

