

**Lagebericht  
der LEG Immobilien SE, Düsseldorf  
für das Geschäftsjahr 2025**

|                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Grundlagen des Konzerns.....                                                                                                     | 3  |
| Konzernstruktur und Rechtsform .....                                                                                             | 3  |
| Geschäftstätigkeit und Strategie .....                                                                                           | 3  |
| Konzernsteuerungssystem .....                                                                                                    | 6  |
| Immaterielle Ressourcen.....                                                                                                     | 8  |
| Wirtschaftsbericht.....                                                                                                          | 9  |
| Makroökonomische und geopolitische Rahmenbedingungen .....                                                                       | 9  |
| Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....                                                                                          | 9  |
| Wohnungsmarkt.....                                                                                                               | 10 |
| Transaktionsmarkt.....                                                                                                           | 11 |
| Mitarbeiter .....                                                                                                                | 12 |
| Laufende Geschäftstätigkeit.....                                                                                                 | 12 |
| Finanzierung .....                                                                                                               | 13 |
| Dividende .....                                                                                                                  | 15 |
| Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....                                                                            | 16 |
| Risiko-, Chancen- und Prognosebericht.....                                                                                       | 19 |
| Risiko- und Chancenbericht.....                                                                                                  | 19 |
| Prognosebericht .....                                                                                                            | 30 |
| Prognosebericht der LEG Immobilien SE .....                                                                                      | 32 |
| Vergütungsbericht.....                                                                                                           | 33 |
| Inhalt des Vergütungssystems ab dem Geschäftsjahr 2025 („Fortgeschriebenes Vergütungssystem“ aus dem<br>Geschäftsjahr 2024)..... | 36 |
| Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder .....                                                                                      | 57 |
| Ausblick 2026 .....                                                                                                              | 62 |
| Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB .....                                          | 65 |
| Übernahmerelevante Angaben zu § 289a HGB.....                                                                                    | 74 |

# Grundlagen des Konzerns



## Konzernstruktur und Rechtsform

Die LEG Immobilien SE wird mittelbar vom Konzernumfeld beeinflusst, aus diesem Grund erfolgt im Folgenden eine vorwiegend übereinstimmende Darstellung im Lagebericht und Konzernlagebericht.

Die LEG Immobilien SE ist die Obergesellschaft der LEG-Gruppe (im Folgenden „LEG“), die in der Abbildung schematisch dargestellt ist. Die Gesellschaft hat am 11. März 2021 die Rechtsform einer SE (Societas Europaea) angenommen.

## Geschäftstätigkeit und Strategie

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

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

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

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

Die Strategie ruht auf drei Säulen:

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

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

Die einzelnen Bestandteile der Unternehmensstrategie werden im Folgenden näher erläutert:

### **Optimierung und Digitalisierung des Kerngeschäfts**

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

Die LEG erwartet, dass auch zukünftig Potenzial für Mieterhöhungen besteht. Im frei finanzierten Bestand können unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen Erhöhungen infolge von Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete (vor allem Mietspiegel), bei der Neuvermietung und im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Im preisgebundenen Portfolio kann die Kostenmiete alle drei Jahre angepasst werden. Hierbei ist die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes maßgeblich. Bis 2028 wird die Mietpreisbindung bei rund 18.000 Wohneinheiten und damit rund 62 % des aktuell preisgebundenen LEG-Bestandes auslaufen. Daraus entsteht weiteres Mietsteigerungspotenzial, da die Ist-Mieten teilweise deutlich unter dem Marktniveau frei finanzierter Bestände liegen.

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

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

### **Ausbau der Wertschöpfungskette**

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

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

## **Stärkung des Portfolios**

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

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

Die LEG nimmt regelmäßig Investitionen vor, um ihr Portfolio instand zu halten und seinen Wert zu steigern. Neben organischen Investitionen konnte die LEG im Geschäftsjahr 2025 ihr Portfolio auch durch externes Wachstum stärken. Nachdem die LEG bereits in den Jahren 2021/2022 einen Anteil von 35,52 % an der BCP erworben hatte, der Anfang des Geschäftsjahres 2025 auf 88,2 % aufgestockt wurde, konnten der Transaktionsprozess im Jahresverlauf 2025 im Zuge eines Tender Commitments und Squeeze-outs abgeschlossen und die BCP-Bestände vollständig integriert werden. Die LEG wird auch zukünftig Möglichkeiten prüfen, um selektiv die Weiterentwicklung sowie das Wachstum des Portfolios zu fördern. Entscheidungen werden dabei auch unter Berücksichtigung von externen Rahmenbedingungen, Verschuldungsgrad und Bewertungsparametern getroffen.

## **Solide Finanzstruktur**

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

## **ESG-Rahmenwerk und Innovationen**

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

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

## Konzernsteuerungssystem

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

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

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

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

Im Folgenden werden die wesentlichen Steuerungskennzahlen dargestellt:

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

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

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

| NICHTFINANZIELLE KENNZAHLEN – ENVIRONMENTAL |                                                                                                    |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CO <sub>2</sub> -Ausstoß                    | <p>Zur Erreichung der Klimaziele werden die Einsparungen beim CO<sub>2</sub>-Ausstoß gemessen.</p> |

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

## Immaterielle Ressourcen

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

### Humankapital

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

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

### Organisationskapital

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

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

### Beziehungskapital

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

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

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

### Innovationskapital

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

Die Fähigkeit zur Innovation wird zunehmend wichtiger für das Geschäftsmodell der LEG. Die LEG treibt Entwicklungen bei der Implementierung von Smart-Home-Technologien voran, verfolgt innovative Ansätze mit Fokus auf Emissionseffizienz und damit auf die CO<sub>2</sub>-Reduktion und führt die Entwicklung nachhaltiger Wohnkonzepte durch. Durch diese Innovationen bleibt der Wohnungsbestand der LEG langfristig wettbewerbsfähig. Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine zentrale Einheit geschaffen, die konzernweit alle Innovationsthemen prüft und steuert.

# Wirtschaftsbericht

## Makroökonomische und geopolitische Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

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

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Wohnungsmarkt**

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

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

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

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

Auf der Angebotsseite blieb der Neubau im Jahr 2025 der zentrale Engpassfaktor. Für das Jahr 2025 zeigten die Baugenehmigungen zumindest eine kurzfristige Gegenbewegung, jedoch weiterhin auf niedrigem Niveau. Von

Januar bis November 2025 summierten sich die Genehmigungen auf 175.200 Wohnungen in Neubauten (+13,9 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2024), darunter 114.800 in Mehrfamilienhäusern (+13,5 %). Diese Entwicklung ist als erstes Stabilisierungssignal zu werten. Sie reicht in ihrer Größenordnung jedoch nicht aus, um das strukturelle Defizit zu schließen. Einer Studie des Pestel-Instituts zufolge fehlten bereits Ende 2024 bundesweit bis zu 1,4 Mio. Wohnungen, insbesondere im niedrigen Preissegment und im Bereich der Sozialwohnungen. Zudem wirken sich Planungs- und Bauzeiten, Bauüberhänge sowie Finanzierbarkeit mit Verzögerung aus, sodass Genehmigungsimpulse erst sehr zeitversetzt in Fertigstellungen münden.

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

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

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

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

## **Transaktionsmarkt**

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

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

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

Nach Angaben von BNP verzeichneten Forward Deals mit 29 % einen hohen Umsatzanteil. Moderne Bestandsobjekte erreichten einen Anteil von 12 %, was das Interesse an Core/Core+ Investitionen durch institutionelle

Investoren/Investmentmanager belegt. Diese Marktteilnehmer waren mit einem Anteil von ca. 19 % bzw. 1,7 Mrd. Euro auch die umsatzstärkste Investorengruppe.

Im Bundesland Nordrhein-Westfalen wurde laut Marktresearch von Jones Lang Lasalle im Jahr 2025 erneut ein Transaktionsvolumen von rund 1,3 Mrd. Euro erreicht (ohne bundesweite Portfolio-Transaktionen). Der Anteil Nordrhein-Westfalens am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen lag somit bei ca. 14 % und auf Vorjahresniveau. Weitere Bundesländer mit LEG Bestand – Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Bremen, Rheinland-Pfalz – kommen in Summe auf ein Transaktionsvolumen von ca. 697 Mio. Euro bzw. einen Anteil von knapp 8 % am Marktgeschehen.

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

## **Mitarbeiter**

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

## **Laufende Geschäftstätigkeit**

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

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

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

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

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

## Finanzierung

### Finanzierungsportfolio

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

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

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

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

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

### Finanzierungsstruktur

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

### Fälligkeitsprofil

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

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

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

<sup>1</sup> Ausstehendes Darlehensnominal zum 31.12.2025

### Zinssicherung

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

| <b>ZINSSICHERUNG</b> |        |
|----------------------|--------|
| Festzins             | 91,4 % |
| Zinsswap             | 6,3 %  |
| Variable Zinsen      | 2,3 %  |

### Covenants

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

Die besicherten Finanzierungsverträge enthalten marktübliche Covenants.

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

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

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

## **Unternehmensratings**

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

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

## **Dividende**

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

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

# Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

## Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von -30,3 Mio. Euro (im Vorjahr Jahresüberschuss: 4,1 Mio. Euro) ab.

Der Jahresfehlbetrag (im Vorjahr Jahresüberschuss) resultiert überwiegend aus einem Rückgang der Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens um 24,5 Mio. Euro auf 52,0 Mio. Euro (Vorjahr: 76,5 Mio. Euro) nach Absenkung der konzerninternen Verzinsung sowie einem Anstieg der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen um 20,2 Mio. Euro auf 100,5 Mio. Euro (Vorjahr: 80,3 Mio. Euro) aufgrund der Neuaufnahme von Konzernfinanzierungen. Dem steht im Wesentlichen ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um 8,8 Mio. Euro auf 20,1 Mio. Euro (Vorjahr: 11,3 Mio. Euro) nach Auflösung einer Stillhalterverpflichtung gegenüber.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 20,1 Mio. Euro (Vorjahr: 11,3 Mio. Euro) ergeben sich im Wesentlichen aus dem Wegfall einer Stillhalterverpflichtung nach vollständiger Rückzahlung einer Wandelschuldverschreibung in Höhe von 15,2 Mio. Euro. Für die Weiterbelastung von Aufwendungen für konzerninterne Dienstleistungen sind 4,8 Mio. Euro (Vorjahr: 10,9 Mio. Euro) angefallen.

Die Personalaufwendungen sind um 4,6 Mio. Euro auf 3,9 Mio. Euro gesunken (Vorjahr: 8,5 Mio. Euro). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf eine gesunkene Zuführung für das variable Vergütungsprogramm zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 13,2 Mio. Euro (Vorjahr: 13,0 Mio. Euro) enthalten im Wesentlichen Konzernaufwendungen (4,3 Mio. Euro) sowie Aufwendungen für weitere Beratungsleistungen (2,7 Mio. Euro), Prüfungstätigkeiten (1,8 Mio. Euro), Gremienvergütungen (1,2 Mio. Euro), übrige Sachversicherungen (1,2 Mio. Euro), Rechts- und Beratungsleistungen (0,7 Mio. Euro) und sonstige Mitgliedschaften (0,5 Mio. Euro). Der moderate Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 0,2 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf einen Anstieg der weiteren Beratungskosten um 0,7 Mio. Euro und der Aufwendungen für Prüfungstätigkeiten (0,4 Mio. Euro) zurückzuführen, dem ein Rückgang der Aufwendungen aus der Konzernumlage um 0,8 Mio. Euro gegenübersteht.

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen betragen 12,2 Mio. Euro (Vorjahr: 9,4 Mio. Euro). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einer Zunahme der Gewinnabführung der EnergieServicePlus GmbH im Geschäftsjahr in Höhe von 3,3 Mio. Euro auf 9,3 Mio. Euro (Vorjahr: 6,0 Mio. Euro). Dem steht ein Rückgang der Erträge aus Gewinnabführung um 0,4 Mio. Euro der LEG Holding GmbH auf 2,5 Mio. Euro (Vorjahr: 2,9 Mio. Euro) und der Erste WohnServicePlus GmbH um 0,1 Mio. Euro auf 0,4 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro) gegenüber.

Der Rückgang der Erträge aus Ausleihungen auf 52,0 Mio. Euro (Vorjahr: 76,5 Mio. Euro) ergibt sich im Wesentlichen aus einer Anpassung der konzerninternen Verzinsung.

Der Rückgang der sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge um 4,4 Mio. Euro auf 4,2 Mio. Euro (Vorjahr: 8,6 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus der geringeren Verzinsung von Forderungen des Cash Pooling sowie aus der geringeren Verzinsung der Vorjahresergebnisse.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von 100,6 Mio. Euro (Vorjahr: 80,3 Mio. Euro) setzen sich aus Aufwendungen für die Unternehmensfinanzierung mit 62,9 Mio. Euro (Vorjahr: 55,0 Mio. Euro) und aus sonstigen Zinsen mit 37,7 Mio. Euro (Vorjahr: 25,3 Mio. Euro) zusammen. Der Anstieg der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen um 20,2 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus einem Anstieg der Aufwendungen aus Unternehmensanleihen um 13,8 Mio. Euro sowie aus der planmäßigen Auflösung aktivierter Disagien um 13,2 Mio. Euro. Dem steht im Wesentlichen ein Rückgang aus der Verzinsung von Verbindlichkeiten des Cash Pooling um 2,4 Mio. Euro, bei weiteren Aufwendungen für Wandelschuldverschreibungen um 1,2 Mio. Euro und bei Aufwendungen für ein Intercompany Darlehen um 3,9 Mio. Euro gegenüber.

Die Aufwendungen für Wandelschuldverschreibungen belaufen sich auf 4,5 Mio. Euro (Vorjahr: 5,7 Mio. Euro). Für Unternehmensanleihen sind im Geschäftsjahr Aufwendungen in Höhe von 53,3 Mio. Euro (Vorjahr: 39,5 Mio. Euro) angefallen.

Für sonstige Finanzierungen sind wie im Vorjahr Aufwendungen in Höhe von 6,1 Mio. Euro (Vorjahr: 6,1 Mio. Euro) berücksichtigt. Die Aufwendungen für die Verzinsung eines Intercompany Darlehens belaufen sich auf 7,0 Mio. Euro (Vorjahr: 10,9 Mio. Euro).

Die sonstigen Zinsen in Höhe von 28,6 Mio. Euro (Vorjahr: 15,4 Mio. Euro) beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der planmäßigen Auflösung aktivierter Disagien, die im Zusammenhang mit der Emission der Wandelschuldverschreibungen, Unternehmensanleihen und weiteren Anleihen sowie einer sonstigen Finanzierung stehen. Die Verzinsung von Verbindlichkeiten des Cash Pooling beträgt 0,3 Mio. Euro (Vorjahr: 2,7 Mio. Euro).

## **Finanzlage**

Das Eigenkapital ist um 155,0 Mio. Euro auf 2.445,7 Mio. Euro (Vorjahr: 2.600,7 Mio. Euro) gesunken. Die Eigenkapitalquote hat sich auf 27,0 % (Vorjahr: 28,7 %) vermindert.

Die Veränderung des Eigenkapitals resultiert aus der Dividendenausschüttung im Geschäftsjahr 2025 für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 201,1 Mio. Euro, dem Jahresfehlbetrag für Geschäftsjahr von 30,3 Mio. Euro und einer Entnahme von 200,0 Mio. Euro aus den Gewinnrücklagen für eine mögliche Dividendenausschüttung im Geschäftsjahr 2026. Dem stehen insbesondere die Erhöhungen des gezeichneten Kapitals in Höhe von 1,1 Mio. Euro sowie der Kapitalrücklage in Höhe von 75,3 Mio. Euro aus einer Sachkapitalerhöhung aus Aktiendividenden für das Geschäftsjahr 2024 gegenüber.

Gemäß Beschluss des Vorstandes wurden aus den freien Gewinnrücklagen 200,0 Mio. Euro entnommen und dem Bilanzgewinn zugerechnet. Zum Bilanzstichtag betragen die freien Gewinnrücklagen 1.014,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1.214,4 Mio. Euro).

Nach der Platzierung von 1.101.135 neuen Stückaktien im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung aus Aktiendividenden am 24. Juni 2025 erhöht sich das gezeichnete Kapital der LEG Immobilien SE auf 75,6 Mio. Euro zum Bilanzstichtag. Der Nominalbetrag der einzubringenden Dividendenansprüche beläuft sich auf insgesamt 76,4 Mio. Euro, davon entfallen 1,1 Mio. Euro auf das gezeichnete Kapital und 75,3 Mio. Euro wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Kapitalrücklage ist damit von 1.027,9 Mio. Euro auf 1.103,2 Mio. Euro angestiegen.

Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 201,1 Mio. Euro erfolgte mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Mai 2025. Die Auszahlung war am 2. Juli 2025 fällig.

Das Anlagevermögen, das ausschließlich aus Finanzanlagen besteht, ist im Wesentlichen durch langfristiges Kapital finanziert.

Die Anleihen betragen zum Bilanzstichtag 5.730,0 Mio. Euro (Vorjahr: 5.630,0 Mio. Euro).

Die Gesellschaft hat am 1. September 2017 eine Emission von einer nicht-nachrangigen, unbesicherten Wandelschuldverschreibung mit einem Nominalwert von 400,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis zum 1. September 2025 vorgenommen. Zum 29. August 2025 ist eine vollständige Rückzahlung erfolgt.

Am 28. November 2019 wurde eine Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 300,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis zum 28. November 2034 begeben, diese wurde am 15. August 2025 durch Begebung einer weiteren Tranche um 200,0 Mio. Euro erhöht. Am 20. Januar 2025 wurde eine Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 300,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis zum 20. Januar 2035 begeben.

Die neu aufgenommenen Finanzierungsmittel wurden überwiegend zur Konzernfinanzierung genutzt.

Die Gesellschaft ist in den internen Saldenausgleich für die Geschäftskonten (Cash Pooling) der LEG eingebunden. Die Verzinsung von Forderungen aus dem Cash Pooling erfolgte mit dem 1-Monats-EURIBOR. Die Verzinsung von Verbindlichkeiten aus dem Cash Pooling erfolgte mit dem 1-Monats-EURIBOR zzgl. einer Marge von 1,5 Prozentpunkten.

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um 3,4 Mio. Euro auf 9.072,3 Mio. Euro (Vorjahr: 9.075,7 Mio. Euro) vermindert.

Auf der Aktivseite ist der Rückgang der Bilanzsumme im Wesentlichen auf eine Reduzierung der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen um 21,2 Mio. Euro zurückzuführen. Dem steht ein Anstieg des aktiven Rechnungsabgrenzungspostens um 14,9 Mio. Euro der sonstigen Vermögensgegenstände um 2,3 Mio. Euro und der flüssigen Mittel um 0,5 Mio. Euro sowie der Anteile an verbundene Unternehmen um 0,1 Mio. Euro gegenüber.

Die Finanzanlagen steigen von insgesamt 8.899,2 Mio. Euro um 0,1 Mio. Euro auf 8.899,3 Mio. Euro, dies ist in der Erhöhung der Anteile an verbundene Unternehmen nach einer Einlage in die EnergieServicePlus GmbH begründet.

Das Umlaufvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 20,1 Mio. Euro (Vorjahr: 38,4 Mio. Euro). Dieses wird vorwiegend durch die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (15,8 Mio. Euro) bestimmt.

Der Rückgang der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 21,3 Mio. Euro von 37,1 Mio. Euro auf 15,8 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf aus das Cash Pooling mit der LEG NRW GmbH zurückzuführen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 wird das Cash Pooling unter Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten steigt um 14,8 Mio. Euro von 138,1 Mio. Euro auf 152,9 Mio. Euro und besteht im Wesentlichen aus Disagien, welche den Unterschiedsbetrag zwischen dem Emissionserlös und der Summe aus der zu passivierenden Prämie für die Stillhalterverpflichtung und der zum Erfüllungsbetrag zu passivierenden Anleiheverbindlichkeit abbilden. Aus den im Geschäftsjahr begebenen Schuldverschreibungen und den damit verbundenen Disagien ergibt sich ein Zugang zum aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 43,4 Mio. Euro. Dem steht eine planmäßige Auflösung von 28,6 Mio. Euro gegenüber.

Auf der Passivseite ist der Rückgang der Bilanzsumme im Wesentlichen auf eine Reduzierung des Eigenkapitals um 155,0 Mio. Euro sowie der sonstigen Rückstellungen um 18,0 Mio. Euro begründet. Dem steht im Wesentlichen eine Erhöhung der Anleihen um 100,0 Mio. Euro, die Neuaufnahme einer Finanzierung von 40,0 Mio. Euro sowie der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um 19,7 Mio. Euro und der sonstigen Verbindlichkeiten um 10,1 Mio. Euro gegenüber.

Die Rückstellungen sind im Wesentlichen von sonstigen Rückstellungen für die Stillhalteverpflichtungen/ Wandlungsrechte der Anleihegläubiger für die Wandelschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt 74,0 Mio. Euro sowie aus sonstigen Verpflichtungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes (10,7 Mio. Euro) geprägt.

Neben Wandelschuldverschreibungen über 550,0 Mio. Euro, Unternehmensanleihen über 4.900,0 Mio. Euro und sonstigen Finanzierungen über 320,0 Mio. Euro, sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (720,4 Mio. Euro) enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich im Wesentlichen aus der Finanzierung eines Intercompany Darlehen (700,0 Mio. Euro), mit dem die Erlöse aus der Emission einer Wandelschuldverschreibung von einem Tochterunternehmen an die LEG Immobilien SE weitergeleitet worden sind sowie dem Cash Pooling (14,9 Mio. Euro) zusammen. Darüber hinaus werden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (1,2 Mio. Euro) und sonstige Verbindlichkeiten (41,2 Mio. Euro) ausgewiesen. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben alle eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und beinhalten im Wesentlichen die Rechnungsabgrenzung von Kapitalkosten (41,1 Mio. Euro).

## Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

### Risiko- und Chancenbericht

#### Governance, Risk & Compliance

##### Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken

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

##### Rechnungslegungsprozess

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

##### Internes Kontrollsystem (IKS)

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

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

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

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

Im Hinblick auf alle relevanten wiederkehrenden Geschäftsprozesse (insbesondere Rechnungslegungsprozesse) ist es Ziel und Zweck des IKS, die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen sowie die richtige und vollständige Erfassung aller

Geschäftsvorfälle sicherzustellen. Das IKS hat somit eine präventive und aufdeckende Funktion, mit dem Ziel, die ordnungsgemäße Durchführung der Unternehmensprozesse sicherzustellen.

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

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

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

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

### **Compliance-Management-System (CMS)**

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

#### **Grundelemente des CMS**

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

#### **Einhaltung des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG)**

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

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

### Schulungen und Sensibilisierung

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

### Hinweisgebersystem

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

### Organisatorische Verankerung und Berichterstattung

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

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

### Kontinuierliche Verbesserung und externe Zertifizierung

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

## **Risikomanagement**

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

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

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

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

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

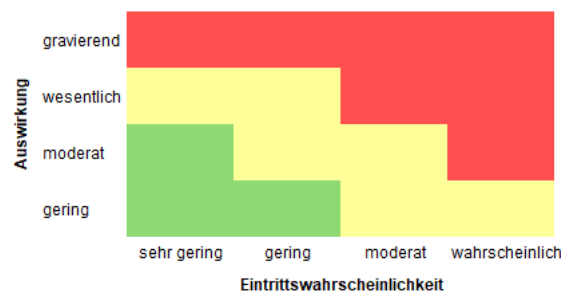
Übergeordnet werden Risikobegrenzungsmaßnahmen angewendet. Neben den aus IFRS-Regelungen abgeleiteten Rückstellungen sind dies insbesondere Gebäudeversicherungen (z.B. zur Absicherung von Schäden aufgrund von Rohrbrüchen, Extremwetersituationen, Naturereignissen). Neben diesen gebäudespezifischen Risiken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

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

### **Bewertungsmethodik für die interne Risikoberichterstattung**

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

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



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

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

Für die Klassen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

- Sehr gering: 0% < x < 5%
- Gering: 5% ≤ x < 20%
- Moderat: 20% ≤ x < 50%
- Wahrscheinlich: 50% ≤ x < 100%

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

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

### Darstellung der Risiken und Chancen im Konzernlagebericht

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

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

## Risikoberichterstattung

### Einschätzung des Immobilienmarktes

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

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

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

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

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

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

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

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

## Risikokategorisierung

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

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

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

### Hauptkategorie A: Allgemeine Unternehmensrisiken

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

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

### Hauptkategorie B: Compliance-Risiken

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

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

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

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

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

## Dolose Handlungen

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

## Hauptkategorie C: Immobilienrisiken

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

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

## Hauptkategorie D: Finanzen

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

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

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

## Prolongation

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

## Hauptkategorie E: Rechnungswesen

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

Das Risikoinventar für diese Hauptkategorie umfasst vier Risiken (Vorjahr: vier Risiken). Gegenüber dem Vorjahr ist der Risikoerwartungswert unverändert. Die mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken sowie die mittlere Auswirkung der Risiken werden als gering eingeschätzt. Die Hauptkategorie Rechnungswesen weist keine Risiken aus, welche die Wesentlichkeitsgrenze überschreiten.

## **Hauptkategorie F: Steuerrisiken**

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

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

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

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

### **Steuer/Abgaben**

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

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

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

## **Hauptkategorie G: Personal**

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

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

## **Hauptkategorie H: Rechtliche Risiken**

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

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

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

## Datenschutz

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

## Haftungs-/Versicherungsrisiken

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

## Hauptkategorie I: Informations- und Kommunikationstechnik

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

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

## Hauptkategorie J: Projektgeschäft

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

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

## Hauptkategorie K: Nachhaltigkeitsrisiken

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

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

## Chancenberichterstattung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Zusammenfassung der Chancenlage

Die aufgeführten Chancen bieten über den zugrunde liegenden Prognosezeitraum hinaus Möglichkeiten für die LEG. Insbesondere die Thematiken Digitalisierung und Klimaneutralität (u.a. energetische Sanierung, Ausbau und Einsatz grüner Energie) werden mittel- und langfristig als Chance angesehen. Der Einsatz künstlicher Intelligenz (KI) eröffnet die Hebung weiterer Effizienzpotenziale. Zudem ermöglichen strategische Partnerschaften zur Entwicklung von Innovationen die Positionierung als externer Anbieter für nachhaltige Geschäftsmodelle. Sofern sich zusätzlich zu den prognostizierten Entwicklungen Chancen ergeben oder diese schneller als erwartet eintreten sollten, kann dies positive Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LEG haben. Insgesamt hat sich die Chancenlage der LEG im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert.

## Prognosebericht

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

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

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

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

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

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

Für das Geschäftsjahr 2025 wurde zudem das Environmental-Ziel „Einsparung von 6.000 Tonnen CO<sub>2</sub>“ gesetzt, das mit einer Einsparung in Höhe von 6.319 Tonnen CO<sub>2</sub> übertroffen werden konnte.

## Ausblick 2026

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

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

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

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

Die Wirtschaftlichkeit der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden wird durch gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen beeinflusst. Relevant sind für die LEG überwiegend die in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) geregelten Förderungen. Beim Heizungstausch beträgt die Grundförderung 30 % zuzüglich einer optionalen weiteren Förderung von

5 % (Effizienz-Bonus). Für weitere Maßnahmen zur energetischen Sanierung sind eine Grundförderung von 15 % sowie ggf. weitere 5 % bei Vorliegen eines individuellen Sanierungsfahrplans erhältlich. Bei allen Programmen sind die förderfähigen Ausgaben gedeckelt.

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

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

Für die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren wird folgende Entwicklung prognostiziert:

### **AFFO**

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

### **Bereinigte EBITDA-Marge**

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

### **LTV**

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

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

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

### **FFO I**

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

### **Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche**

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

### **Durchschnittliche Investitionen (bereinigt)**

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

### **Environmental-Ziel**

Die LEG plant die Einsparung von 7.600 Tonnen CO<sub>2</sub> im Geschäftsjahr 2026.

## **Prognosebericht der LEG Immobilien SE**

Die Gesellschaft übt als geschäftsleitende Holdinggesellschaft für die LEG steuernde Tätigkeiten und Dienstleistungen im administrativen Bereich aus.

Zu den wesentlichen Aufwendungen der Gesellschaft zählen die Vorstandsgehälter, Kosten für die Aufsichtsgremien sowie Kosten für die Konzernsteuerung. Diese Aufwendungen werden durch Weiterbelastungen konzerninterner Dienstleistungen nur teilweise durch Erträge kompensiert.

Für das Geschäftsjahr 2025 wurde ein negatives Ergebnis nach Steuern im einstelligen Millionenbereich prognostiziert. Tatsächlich ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von -30,3 Mio. Euro. Die Ergebnisabweichung gegenüber der ursprünglichen Prognose resultiert im Wesentlichen aus geringeren Ausleihungserträgen infolge der Absenkung der konzerninternen Verzinsung sowie aus erhöhten Zinsaufwendungen aufgrund der Neuaufnahme von Konzernfinanzierungen.

Auf Basis der genehmigten Wirtschaftsplanung wird von der LEG SE abgeleitet aus der Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2026 ein positives Ergebnis nach Steuern im unteren zweistelligen Millionenbereich erwartet.

## Vergütungsbericht

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

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

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

### Vergütungssystem im Geschäftsjahr 2025

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

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

Eine Anpassung des aktuellen Vergütungssystems ist derzeit nicht vorgesehen.

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

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

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

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

Die LEG Immobilien SE hat ihre erfolgreich etablierte Nachhaltigkeitsstrategie fortgeschrieben und im Geschäftsjahr 2025 veröffentlicht. Der Schwerpunkt der fortgeschriebenen Nachhaltigkeitsstrategie liegt auf der Dimension „Environmental“. Dabei steht neben der CO<sub>2</sub>-Reduktion im Bestand die Finanzierbarkeit der CO<sub>2</sub>-Reduktionsmaßnahmen im Fokus. Aufgrund der strategischen Fokussierung auf die Dimension „Environmental“ hat der Aufsichtsrat sowohl im STI als auch im LTI bei den jeweils mit 20 % gewichteten ESG-Zielen ausschließlich Ziele aus dieser Dimension festgelegt. Dennoch prägen die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und die Erfüllung des hohen Governance-Anspruchs der LEG Immobilien SE unverändert das Tagesgeschäft der Gesellschaft.

## Fortgeschriebenes Vergütungssystem ab dem Geschäftsjahr 2025

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

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

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

Im Einzelnen wurden folgende Anpassungen des Vergütungssystems vorgenommen und beschlossen:

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

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

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

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

- **Leistungskriterium Bereinigte EBITDA-Marge:**

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

der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel sowie die aktivierten Eigenleistungen als Anpassung des EBITDA (bereinigt) erfasst.

- **Leistungskriterium AFFO je Aktie:**

Im Rahmen der Neuausrichtung der Unternehmenssteuerung ist der AFFO (Capex-Bereinigter FFO I) als bedeutsamster finanzieller Leistungsindikator für die Konzernsteuerung der LEG Immobilien SE definiert worden. Der AFFO berücksichtigt ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) wiederkehrende Capex-Maßnahmen (Capex (recurring)). Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte 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. Um den Shareholder-Value-Gedanken stärker zu betonen, wird die AFFO-Generierung je Aktie in den Fokus gestellt.

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

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

## **Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2025**

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2025 folgende Vorstandsmitglieder an:

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

## **Nebentätigkeiten der Vorstandsmitglieder**

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

Soweit Vorstandsmitglieder für die Übernahme von Nebentätigkeiten außerhalb des LEG-Konzerns eine gesonderte Vergütung erhalten, entscheidet der Aufsichtsrat im Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen entsprechend der Empfehlung G.16 DCGK, ob das Vorstandsmitglied diese Vergütung vereinnahmen darf oder ob diese Vergütung auf seine gegenüber der LEG Immobilien

SE bestehenden Vergütungsansprüche angerechnet wird. Das einzige konzernexterne Aufsichtsratsmandat nimmt derzeit Dr. Kathrin Köhling im Aufsichtsrat der Deutscheeteiligungs AG, Frankfurt, wahr. Der Aufsichtsrat hat entschieden, dass die Vergütung, die Dr. Kathrin Köhling für diese Tätigkeit erhält, nicht auf ihre Vergütung als Vorstandsmitglied der LEG Immobilien SE angerechnet wird.

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

## **Inhalt des Vergütungssystems ab dem Geschäftsjahr 2025 („Fortgeschriebenes Vergütungssystem“ aus dem Geschäftsjahr 2024)**

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

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

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

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

## Übersicht Vergütungssystem ab dem Geschäftsjahr 2025

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

Für das Geschäftsjahr 2025 beträgt die Maximalvergütung 4.800.000 EUR für den Vorstandsvorsitzenden bzw. grundsätzlich 3.100.000 EUR für ein ordentliches Vorstandsmitglied. Abweichend davon beträgt die Maximalvergütung für die CFO im Geschäftsjahr 2025 4.150.000 EUR. Ab dem Geschäftsjahr 2026 wird die Maximalvergütung 7.200.000 EUR für den Vorstandsvorsitzenden bzw. 4.500.000 EUR für ein ordentliches Vorstandsmitglied betragen.

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

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

Das Vergütungssystem erfüllt die Anforderungen des Kapitalmarkts. Die Struktur der Zielgesamtdirektvergütung entspricht der im MDAX vorzufindenden Struktur vergleichbarer Vorstandsvergütungen.

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

## Strategische Ausrichtung

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

## Zielbeträge für das Geschäftsjahr 2025

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

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

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

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

## Angemessenheit der Vergütungshöhe

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

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

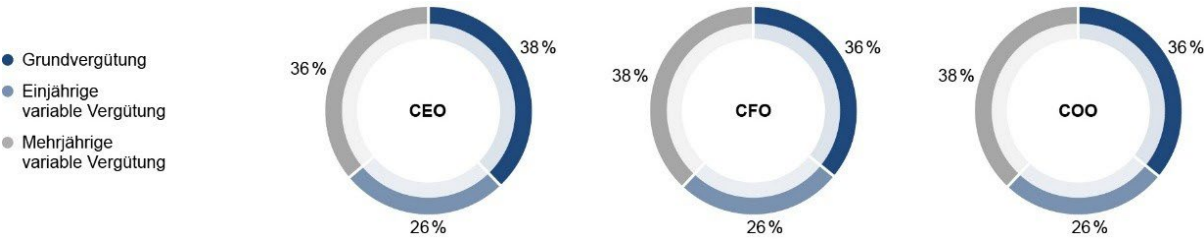
Die Positionierung in den Vergleichsgruppen erfolgt auf Basis der gleichgewichteten Größenkennzahlen Umsatz, Anzahl der Mitarbeiter und Marktkapitalisierung. Die Gesamtdirektvergütung des CEO sowie der ordentlichen Vorstandsmitglieder lag im Jahr 2025 und liegt auch nach Anpassung der Vergütungshöhen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

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

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

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

Struktur Gesamtdirektvergütung 2025



Fixe Vergütungsbestandteile des fortgeschriebenen Vergütungssystems 2025

Grundvergütung

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

| in Euro                          | Veränderung  |              |       |
|----------------------------------|--------------|--------------|-------|
|                                  | Gehalt 2025  | Gehalt 2024  | in %  |
| Lars von Lackum                  | 1.045.000,00 | 1.045.000,00 | 0,00  |
| Dr. Kathrin Köhling <sup>1</sup> | 573.750,00   | 480.000,00   | 19,53 |
| Dr. Volker Wiegel                | 605.000,00   | 605.000,00   | 0,00  |

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

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

## Nebenleistungen

Zusätzlich zur Grundvergütung erhalten die Vorstandsmitglieder vertraglich festgelegte Nebenleistungen:

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

## Versorgungszusage

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

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

## Gewährte betriebliche Altersversorgung 2025

### Betriebliche Altersversorgung über eine Unterstützungskasse mit einem jährlich zu zahlenden fixen Betrag

| in Euro             | Betrag pro Jahr | Kapitalabfindung | Kapitalabfindung |
|---------------------|-----------------|------------------|------------------|
|                     |                 | Betrag           | im Jahr          |
| Lars von Lackum     | 100.000         | 2.325.000        | 2042             |
| Dr. Kathrin Köhling | 50.000          | 1.316.707        | 2050             |
| Dr. Volker Wiegel   | 50.000          | 1.141.667        | 2043             |

### Betriebliche Altersversorgung über eine Unterstützungskasse, Versorgungswerk bzw. Deutsche Rentenversicherung

| in Euro                          | Betrag pro Jahr | Kapitalabfindung | Kapitalabfindung |
|----------------------------------|-----------------|------------------|------------------|
|                                  |                 | Betrag           | im Jahr          |
| Lars von Lackum                  | 8.984           | 202.568          | 2042             |
| Dr. Kathrin Köhling <sup>1</sup> | 8.984           | 0 <sup>3</sup>   | 0 <sup>3</sup>   |
| Dr. Volker Wiegel <sup>2</sup>   | 8.984           | 0 <sup>3</sup>   | 0 <sup>3</sup>   |

<sup>1</sup> Die betriebliche Altersversorgung erfolgt für Dr. Kathrin Köhling über die Deutsche Rentenversicherung.

<sup>2</sup> Die betriebliche Altersversorgung erfolgt für Dr. Volker Wiegel über das Versorgungswerk der Rechtsanwälte.

<sup>3</sup> Eine monatliche Auszahlung erfolgt mit Rentenbeginn. Eine Kapitalabfindung ist nicht vorgesehen.

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

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

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

## Variable Vergütungsbestandteile des Vergütungssystems ab dem Geschäftsjahr 2025

### Variable Vergütungsbestandteile für das Geschäftsjahr 2025

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

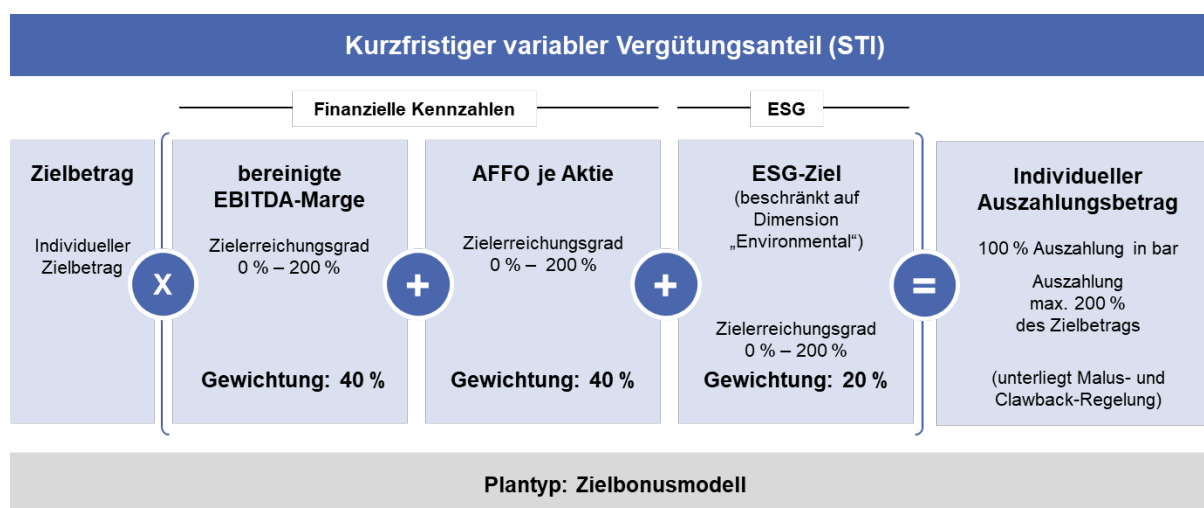
## Kurzfristiger variabler Vergütungsbestandteil – STI

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

### Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungskriterien STI 2025

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

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



### Möglicher Gesamtbetrag des STI 2025

|                                  | STI 2025<br>(Zielerreichung<br>100 %) | STI 2025<br>(max. Zielerreichung<br>200 %) |
|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|
| in Euro                          |                                       |                                            |
| Lars von Lackum                  | 705.000                               | 1.410.000                                  |
| Dr. Kathrin Köhling <sup>1</sup> | 422.000                               | 844.000                                    |
| Dr. Volker Wiegel                | 444.000                               | 888.000                                    |

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

Finanzielle Leistungskriterien des STI 2025

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

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

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

<sup>2</sup> Die zugrundeliegende Aktienzahl bezieht sich auf den Stichtag 31.12.2025

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

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

Neukalibrierung der finanziellen Leistungskriterien des STI ab dem Geschäftsjahr 2025

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

Bereinigte EBITDA-Marge und Zielerreichung

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

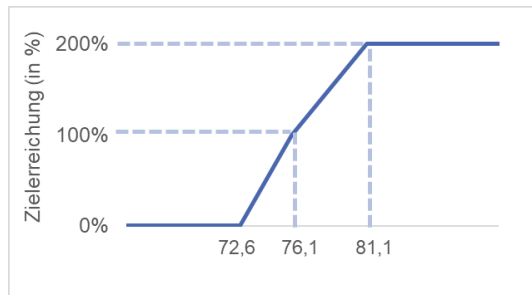
Bei Erreichen des Zielwertes des Leistungskriteriums Bereinigte EBITDA-Marge beträgt die Zielerreichung 100 %. Wird der Zielwert um 5 %-Punkte übertroffen, wird der Maximalwert von 200 % Zielerreichung erreicht. Wird der Zielwert um 3,5 %-Punkte unterschritten, entspricht die Zielerreichung dem Minimalwert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

AFFO je Aktie und Zielerreichung

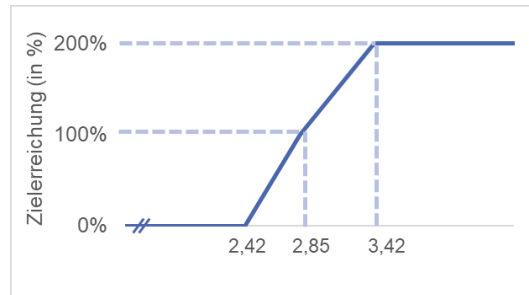
|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| neue Spanne         | bisherige Spanne |
| + 20,0 % / - 15,0 % | +/- 20,0 %       |

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

## Spannbreite Bereinigte EBITDA-Marge



## Spannbreite AFFO je Aktie



Bei Erreichen des jeweiligen Zielwertes beträgt die Zielerreichung 100 %.

## Zielerreichung der finanziellen Leistungskriterien

### Zielerreichung Bereinigte EBITDA-Marge STI 2025

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

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

### Auf die Bereinigte EBITDA-Marge entfallender Auszahlungsbetrag des STI 2025

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

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

### Zielerreichung AFFO je Aktie STI 2025

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

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

### Auf den AFFO je Aktie entfallender Auszahlungsbetrag des STI 2025

Es ergeben sich folgende Auszahlungsbeträge:

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

## Nichtfinanzielles Leistungskriterium des STI 2025

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

## Festlegung Environmental-Ziel des STI 2025

Für das Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat das Environmental-Ziel „Einsparung von 6.000 Tonnen CO<sub>2</sub>“ als einziges ESG-Ziel festgelegt. Dabei hat er für das ESG-Ziel folgende Minimal-, Ziel- und Maximalwerte festgelegt:

|                                             | Bandbreiten                                                |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                             | 0 % Minimalwert: 5.400 Tonnen CO <sub>2</sub> Einsparung   |
| Einsparung von 6.000 Tonnen CO <sub>2</sub> | 100 % Zielwert: 6.000 Tonnen CO <sub>2</sub> Einsparung    |
|                                             | 200 % Maximalwert: 6.600 Tonnen CO <sub>2</sub> Einsparung |

Für eine Zielerreichung von 100 % im Environmental-Ziel ist eine Einsparung von 6.000 Tonnen Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>) im Jahr 2025 erforderlich. Angerechnet werden alle CO<sub>2</sub>-Reduktionsmaßnahmen aus den drei Maßnahmenclustern der Nachhaltigkeitsstrategie „Emissionseffiziente Wärmeversorgung“, „Energiebedarfs-reduktion“ sowie „Energetische Sanierung“. Über diese drei Cluster erfolgt vierteljährlich über ein CO<sub>2</sub>-Reporting ein entsprechendes Monitoring.

## Zielerreichung ESG-Ziel des STI 2025

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

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

## Auf das ESG-Ziel entfallender Auszahlungsbetrag des STI 2025

Es ergeben sich folgende Auszahlungsbeträge:

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

## Zielerreichung des STI 2025

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

## Auszahlungsbeträge des STI 2025

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

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

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

## Langfristiger variabler Vergütungsbestandteil – LTI

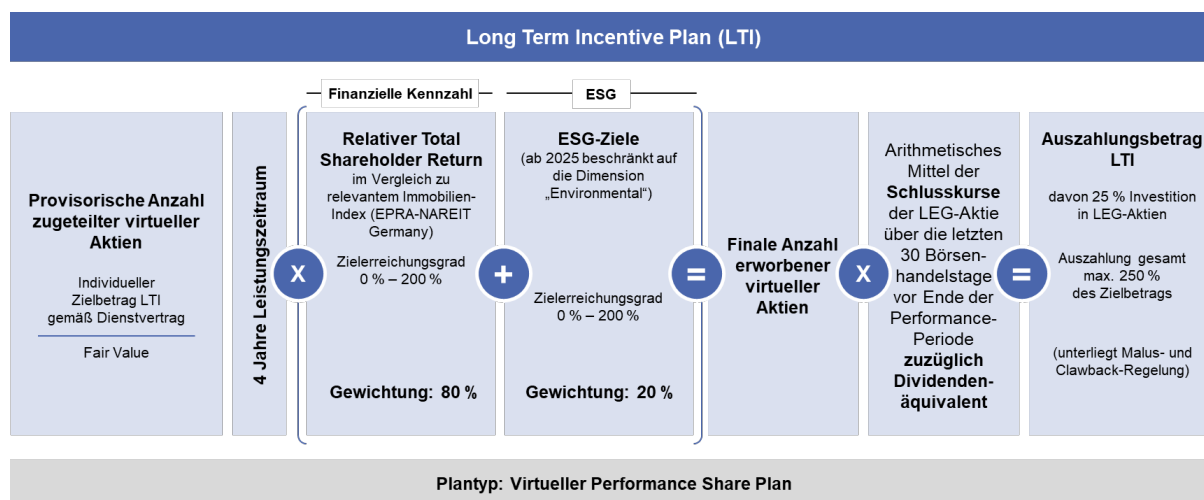
Zusätzlich zum STI haben die Vorstandsmitglieder Anspruch auf einen an der langfristigen und nachhaltigen Unternehmensentwicklung orientierten LTI. Dieser LTI wird für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt und ist jeweils auf eine vierjährige Performance-Periode ausgelegt.

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

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

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

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



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

### Möglicher Gesamtbetrag des LTI 2025

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

| in Euro                          | LTI 2025        |                  |
|----------------------------------|-----------------|------------------|
|                                  | LTI 2025        | (max. Zielerrei- |
|                                  | (Zielerreichung | chung            |
|                                  | 100 %)          | 250 %)           |
| Lars von Lackum                  | 1.000.000       | 2.500.000        |
| Dr. Kathrin Köhling <sup>1</sup> | 617.500         | 1.543.750        |
| Dr. Volker Wiegel                | 650.000         | 1.625.000        |

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

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

## Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungskriterien

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

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

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

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

### Relativer Total Shareholder Return (TSR)

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

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

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

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

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

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

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

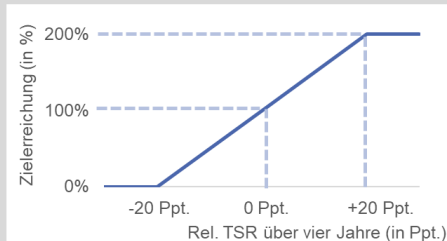
Performance-Periode  
2025-2028

## Kalibrierung des finanziellen Leistungskriteriums im LTI 2025

Relativer TSR

80%

- **Konzernkennzahl:**  
Relativer Total Shareholder Return im Vergleich zu relevantem Immobilien-Index (EPRA-NAREIT Germany)
- **Zielerreichung:**  
Entwicklung des TSR ggü. „EPRA-NAREIT Germany“ über vier Jahre
- **Zielerreichungskorridor:**  
0 % – 200 %



## ESG-Ziele

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

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

| Environmental    |                                                                                                           |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ziel</b>      | Beteiligungserträge und Verkaufsergebnisse der Green Ventures im Zeitraum von 2025 bis 2028               |
| <b>Zielwerte</b> | 0 % Minimalwert: 10.000.000 Euro<br>100 % Zielwert: 20.000.000 Euro<br>200 % Maximalwert: 30.000.000 Euro |

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

## Zielerreichung des LTI

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

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

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

|                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------|
| Finale Anzahl virtueller Aktien                                   |
| x (arithmetisches Mittel des Aktienkurses + Dividendenäquivalent) |
| <b>= Auszahlungsbetrag in Euro</b>                                |

## Möglicher Gesamtbetrag des LTI 2025

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

| in Euro                          | LTI 2025                              |                                     |
|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
|                                  | LTI 2025<br>(Zielerreichung<br>100 %) | (max. Zielerrei-<br>chung<br>250 %) |
| Lars von Lackum                  | 1.000.000                             | 2.500.000                           |
| Dr. Kathrin Köhling <sup>1</sup> | 617.500                               | 1.543.750                           |
| Dr. Volker Wiegel                | 650.000                               | 1.625.000                           |

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

Ergibt sich ein Auszahlungsbetrag des LTI 2025, so wird dieser Auszahlungsbetrag spätestens 30 Tage nach Billigung des Konzernabschlusses der LEG Immobilien SE für das letzte Jahr der Performance-Periode abgerechnet und an das Vorstandsmitglied ausgezahlt. Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, 25 % des Auszahlungsbetrags in von der LEG Immobilien SE ausgegebene Aktien zu investieren und für die Dauer der Vorstandstätigkeit zu halten.

## LTI-Planbedingungen für den im Geschäftsjahr 2022 ausgelobten LTI 2022

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

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

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

## Zielbeträge LTI 2022 bei 100 % Zielerreichung

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

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

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

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

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

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

## Im Geschäftsjahr 2025 gewährter LTI 2022

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

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

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

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

## Zielerreichung ESG in der Performance-Periode 2022 bis 2025

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

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

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

Folgende Zielwerte wurden erreicht:

### Kriterien

#### Nichtfinanziell

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

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

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

Auf dieser Basis wurden die Auszahlungsbeträge ermittelt.

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

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

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

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

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

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

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

## Entwicklung der Rückstellung für laufende LTI-Programme

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

### Entwicklung der Rückstellung

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

## Malus- und Clawback-Regelungen für die variablen Vergütungsbestandteile

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

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

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

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

**Aktienhalteverpflichtung (Verpflichtung nach Share Ownership Guidelines „SOG“)**

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

**Erfüllung der SOG**

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

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

|                     | Anzahl der <u>zu halten-</u><br><u>den</u> LEG Immobilien<br>SE-Aktien zum<br>31.12.2025 <sup>1</sup> | Anzahl der <u>gehaltenen</u><br>LEG Immobilien SE-<br>Aktien zum<br>31.12.2025 |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Lars von Lackum     | 14.078                                                                                                | 18.000                                                                         |
| Dr. Kathrin Köhling | 3.204                                                                                                 | 7.000                                                                          |
| Dr. Volker Wiegel   | 6.427                                                                                                 | 11.034                                                                         |

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

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

|                                  |                                  | Erforderlich                  |                                                  | Nachgewiesen                                              |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                                  | Ist-Aktienzahl zum<br>31.12.2024 | Prozentsatz<br>Grundvergütung | Brutto-Jahresgrund-<br>vergütung<br>in Tsd. Euro | 25 % der Brutto-Jah-<br>resgrundvergütung in<br>Tsd. Euro |
| 2024                             |                                  |                               |                                                  |                                                           |
| Dr. Kathrin Köhling <sup>1</sup> | 4.300                            | 100 %                         | 605                                              | 151                                                       |

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

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

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

<sup>2</sup> Die Anzahl zu erwerbender Aktien vom 1. April 2025 bis 31. März 2026.

## Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder

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

### Gewährte Zuwendungen

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

### ewährte Zuwendungen

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

<sup>1</sup> Ende des Vorstandsanstellungsvertrag zum 30. Juni 2023

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

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

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

### **Maximalvergütung des Vorstands im Geschäftsjahr 2025**

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

### **Vergütung früherer Vorstandsmitglieder**

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

### **Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit**

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

### **Abfindungen**

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

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

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

## **Change of Control**

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

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

## **Sterbegeld**

Verstirbt das Vorstandsmitglied während der Dauer des Vertrags, so wird die Vergütung einschließlich STI und LTI bis zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrags in Folge des Todes abgerechnet und entsprechend der Regelung des Vorstandsanstellungsvertrags an die Erben ausgezahlt. Darüber hinaus haben Witwe\*r und Kinder, soweit diese noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben, als Gesamtgläubiger Anspruch auf die unverminderte Fortzahlung der Bezüge für den Rest des Sterbemonats und die drei darauffolgenden Monate, längstens jedoch bis zum ohne den Tod des Vorstandsmitgliedes eingetretenen Ende der Laufzeit des Vorstandsanstellungsvertrags.

## **Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder**

### **Vergütungssystem Aufsichtsrat**

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

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

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

Regelungen der Aufsichtsratsvergütung

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

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

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

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

Sitzungsgelder werden nicht gezahlt.

Aufsichtsratsvergütung im Einzelnen

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

Aufsichtsratsvergütung 2025

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

<sup>1</sup> Vorsitzender des Aufsichtsrats, des Präsidiums und des Nominierungsausschusses

<sup>2</sup> Stellvertr. Vorsitzender des Aufsichtsrats, des Präsidiums, des Nominierungsausschusses, Vorsitzender Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss

<sup>3</sup> Bestellt ab Beendigung der HV 23.05.2024

<sup>4</sup> Niederlegung zur Beendigung der HV 23.05.2024

<sup>5</sup> Vorsitzende des Technologie- und Digitalisierungsausschusses

<sup>6</sup> Vorsitzender des Vergütungsausschusses

## Anzahl der gehaltenen Aktien der LEG Immobilien SE zum 31.12.2025

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

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

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

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

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

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

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

### Vergleichende Darstellung der Ertragsentwicklung und der jährlichen Veränderung der Vergütung

|                                                                       |         |       | Veränderung |          | Veränderung |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|-------|-------------|----------|-------------|
| Ertragsentwicklung                                                    | 2025    | 2024  | in %        | 2023     | in %        |
| AFFO (Konzern) in Mio. Euro                                           | 220,5   | 200,4 | 10,0        | 181,2    | 10,6        |
| AFFO je Aktie (Konzern) in Euro                                       | 2,94    | 2,70  | 8,9         | 2,44     | 10,7        |
| Jahresergebnis LEG Immobilien SE<br>(Einzelgesellschaft) in Mio. Euro | 30,3    | 4,1   | 639,0       | 18,3     | -77,6       |
| Gesamtperiodenergebnis LEG Immobilien SE<br>(Konzern) in Mio. Euro    | 1.465,4 | 62,6  | 2.240,9     | -1.593,3 | -103,9      |
| Durchschnittliche Vergütung Arbeitnehmer in Tsd.<br>Euro              | 82      | 80    | 2,5         | 77       | 3,9         |
| Vorstandsvergütung in Tsd. Euro                                       |         |       |             |          |             |
| Lars von Lackum                                                       | 2.872   | 2.858 | 0,5         | 2.108    | 35,6        |
| Dr. Kathrin Köhling                                                   | 1.147   | 1.047 | 9,5         | 632      | 65,7        |
| Dr. Volker Wiegel                                                     | 1.802   | 1.853 | -2,8        | 1.308    | 41,7        |
| Susanne Schröter-Crossan <sup>1</sup>                                 | 573     | 524   | 9,4         | 549      | -4,6        |

| <b>Aufsichtsratsvergütung in Tsd. Euro</b> |     |     |       |     |      |
|--------------------------------------------|-----|-----|-------|-----|------|
| Christoph Beumer                           | 150 | 73  | 105,5 | -   | -    |
| Dr. Sylvia Eichelberg                      | 120 | 118 | 1,7   | 115 | 2,6  |
| Dr. Claus Nolting                          | 233 | 225 | 3,6   | 188 | 19,7 |
| Dr. Katrin Suder                           | 150 | 146 | 2,7   | 140 | 4,3  |
| Martin Wiesmann                            | 210 | 230 | -8,7  | 165 | 39,4 |
| Michael Zimmer                             | 315 | 309 | 1,9   | 275 | 12,4 |

<sup>1</sup> Ende des Vorstandsanstellungsvertrag zum 30. Juni 2023

# **Vergleichende Darstellung der Ertragsentwicklung und der jährlichen Veränderung der Vergütung**

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

<sup>1</sup> Ende des Vorstandsanstellungsvertrag zum 30. Juni 2023

## Ausblick 2026

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

### Anpassung Vergütungshöhe

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

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

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

#### Vergütung Lars von Lackum im Geschäftsjahr 2026

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

## Vergütung Dr. Kathrin Köhling im Geschäftsjahr 2026

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

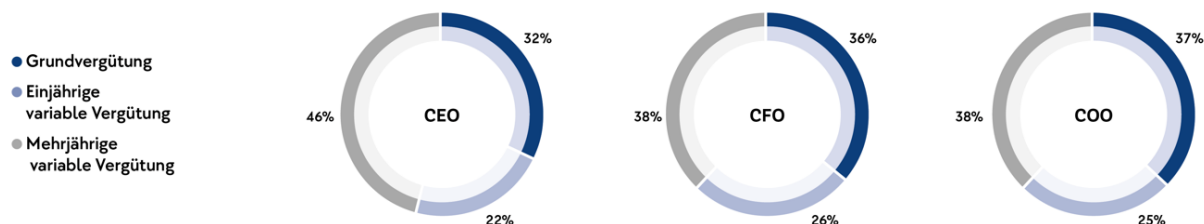
<sup>1</sup> Erhöhung zeitanteilig ab 1. April 2025

## Vergütung Dr. Volker Wiegel im Geschäftsjahr 2026

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

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

## Struktur Gesamtdirektvergütung 2026



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

## Zielwerte für die variable Vergütung 2026:

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

## Zielwerte für den STI 2026:

### Finanzielle Leistungskriterien des STI 2026:

| in Mio. Euro                     | 100 % Zielwert | Bandbreiten                                                                                 |
|----------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AFFO je Aktie<sup>1</sup></b> | 3,02 Euro      | 0 % Minimalwert: ≤ 2,57 Euro<br>100 % Zielwert: 3,02 Euro<br>200 % Maximalwert: ≥ 3,62 Euro |
| <b>Bereinigte EBITDA-Marge</b>   | 78,2 %         | 0 % Minimalwert: ≤ 74,7 %<br>100 % Zielwert: 78,2 %<br>200 % Maximalwert: ≥ 83,2 %          |

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

### Environmental-Ziel des STI 2026:

|                                                   | Bandbreiten                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einsparung von 7.600 Tonnen CO<sub>2</sub></b> | 0 % Minimalwert: 5.600 Tonnen CO <sub>2</sub> -Einsparung<br>100 % Zielwert: 7.600 Tonnen CO <sub>2</sub> -Einsparung<br>200 % Maximalwert: 9.600 Tonnen CO <sub>2</sub> -Einsparung |

Für eine Zielerreichung von 100 % im Environmental-Ziel ist eine Einsparung von 7.600 Tonnen Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) im Jahr 2026 erforderlich. Angerechnet werden alle CO<sub>2</sub>-Reduktionsmaßnahmen aus den drei Maßnahmenclustern der Nachhaltigkeitsstrategie „Emissionseffiziente Wärmeversorgung“, „Energiebedarfsreduktion“ sowie der „Energetischen Sanierung“.

## Zielwerte für den LTI 2026

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

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

### Environmental-Ziel des LTI 2026:

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

Der Ausgangswert beruht auf der Basis des CO<sub>2</sub>-Reportings FY 2025 über alle Dekarbonisierungsmaßnahmen, d.h. Gesamtkosten aller in 2025 CO<sub>2</sub>e-wirksam umgesetzten Maßnahmen im Verhältnis zur Summe aller CO<sub>2</sub>e-Einsparungen, die durch alle Maßnahmen über deren Wirksamkeitsdauern erreicht werden können. Der Zielwert beruht auf Basis des CO<sub>2</sub>-Reporting FY 2029 über alle Dekarbonisierungsmaßnahmen.

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

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

### **Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG**

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

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

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

Düsseldorf, im November 2025

Der Vorstand der LEG Immobilien SE

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE“

### **Vergütungssystem**

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

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

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

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

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

### **Compliance- und Wertemanagement**

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

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

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

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

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

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

### **Verantwortung und Nachhaltigkeit**

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

Die LEG hat im Geschäftsjahr 2025 die Nachhaltigkeitsstrategie 2030 veröffentlicht. Diese wird im Nachhaltigkeitsbericht beschrieben. Die LEG hat sich das Ziel gesetzt, die Scope 1- und 2-Emissionen bis zum Jahr 2030 um 47 % zu reduzieren. Dieses Ziel wurde durch die Science Based Target Initiative (SBTi) validiert. Bis zum Jahr 2045 strebt die LEG an, nahezu treibhausgasneutral zu sein. Neben der Umsetzung konventioneller Maßnahmen spielen grüne Innovationen eine wesentliche Rolle in der

Dekarbonisierung. Dabei unterstützen insbesondere die drei Green Ventures RENOWATE (digitale, serielle Vollsanierung), dekarbo (Einbau und Wartung von Luft-Luft- sowie Luft-Wasser-Wärmepumpen) und termios (smarte Steuerung bestehender Heizanlagen). Diese Maßnahmen wurden im Jahr 2025 entsprechend weiterentwickelt. So haben LEG und Vodafone im Geschäftsjahr 2025 eine strategische Partnerschaft vereinbart, um Heizungskeller im LEG-Bestand zu digitalisieren und somit die Energieeffizienz zu steigern, Wartungsprozesse zu automatisieren und Heizsysteme aus der Ferne zu steuern. In einem ersten Schritt betrifft dies über 1.000 Gebäude bzw. rund 15.000 Wohnungen.

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

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

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

## **Weitere Angaben zur Corporate Governance**

### **Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems**

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

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> Es handelt sich um eine sogenannte lageberichtsfremde Angabe.

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

Die LEG Immobilien SE ist ein Unternehmen in der Rechtsform einer europäischen Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE). Als SE mit Sitz in Deutschland unterliegt die Gesellschaft den europäischen und deutschen SE-Regelungen sowie dem deutschen Aktienrecht. Die LEG Immobilien SE hat ein duales Führungssystem, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Im dualen Führungssystem sind Geschäftsleitung und -kontrolle klar getrennt.

### **Vorstand**

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

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

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

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

### **Aufsichtsrat**

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

### **Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat**

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

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

## **Ausschüsse des Aufsichtsrates**

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

### **Präsidium des Aufsichtsrates**

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

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

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

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

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

### **Nominierungsausschuss**

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

### **Vergütungsausschuss**

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

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

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

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

### **Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss**

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

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

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

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

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

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

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

## **Technologie- und Digitalisierungsausschuss**

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

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

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

## **Zusammensetzung der Führungsorgane**

### **Zielgrößen für die Beteiligung von Frauen**

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

### **Aufsichtsrat**

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

### **Vorstand**

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

### **Führungsebenen unterhalb des Vorstandes**

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

## **Zusammensetzung von Aufsichtsrat und Vorstand (Diversitätskonzept)**

### **Diversitätskonzept des Aufsichtsrates**

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

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

Immobilientransaktionen, Banken- und Kapitalmarktfinanzierung, Finanzen, Rechnungslegung und Abschlussprüfung, Verwaltung und Regulierung, Nachhaltigkeit sowie Technologie und Digitalisierung als spezielle Kompetenzfelder benannt, die vom Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit erfüllt werden sollen.

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

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

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

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

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

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

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

○ = Vorsitz    • = Mitglied/ erfüllt

<sup>1</sup>Im Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE (in Klammern: im Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG)

<sup>2</sup>Besetzung des Nominierungsausschusses entspricht der des Präsidiums

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

| QUALIFIKATIONSMATRIX              |                      |                     |                             |                                          |                                                     |                               |                 |                                   |
|-----------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| Mitglied des Aufsichtsrates       | Unternehmens-leitung | Wohnungs-wirtschaft | Immo-bi-lien-trans-aktionen | Banken- und Kapital-markt-finan-zie-rung | Finanzen, Rech-nungs-le-gung und Ab-schluss-prüfung | Verwal-tung und Regu-lie-rung | Nachhal-tigkeit | Techno-logie und Digitali-sierung |
| Michael Zimmer (Vors.)            | •••                  | •••                 | •••                         | ••                                       | ••                                                  | ••                            | ••              | •                                 |
| Dr. Claus Nolting (stellv. Vors.) | •••                  | ••                  | •••                         | •••                                      | •••                                                 | •••                           | ••              | •                                 |
| Christoph Beumer                  | ••                   | •••                 | ••                          | ••                                       | •••                                                 | •••                           | •••             | ••                                |
| Dr. Sylvia Eichelberg             | •••                  | ••                  | ••                          | ••                                       | ••                                                  | ••                            | •••             | •••                               |
| Dr. Katrin Suder                  | •••                  | ••                  | •                           | ••                                       | ••                                                  | •••                           | •••             | •••                               |
| Martin Wiesmann                   | •••                  | ••                  | ••                          | •••                                      | ••                                                  | ••                            | •••             | ••                                |

• Allgemeine Kenntnisse    •• Fundierte Kenntnisse    ••• Expertenkenntnisse

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

### **Diversitätskonzept des Vorstandes und Nachfolgeplanung für den Vorstand**

Für die Zusammensetzung des Vorstandes bestehen die folgenden Zielsetzungen:

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

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

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

## **Übernahmerelevante Angaben zu § 289a HGB**

### **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

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

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

### **Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung**

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

### **Beteiligungen am Kapital mit Stimmrecht über 10 %**

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

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

### **Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen**

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

## **Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und zu Satzungsänderungen**

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

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

## **Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien**

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

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

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

## **Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien**

Die Hauptversammlung hat am 19. Mai 2022 den Vorstand gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien, zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß § 71d und § 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung gilt bis zum 18. Mai 2027 und kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Der Erwerb erfolgt unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) nach Wahl des Vorstandes über die Börse oder mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, bei denen, sofern nicht der Ausschluss des Andienungsrechtes zugelassen ist, der Gleichbehandlungsgrundsatz der Aktionäre (§ 53a AktG) ebenfalls zu wahren ist, oder mittels der Einräumung von Andienungsrechten.

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

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

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

Die Ermächtigung kann zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck ausgeübt werden. Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, die auf der Grundlage der Erwerbsermächtigung erworbenen Aktien – nach Maßgabe weiterer Voraussetzungen – insbesondere wie

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

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Düsseldorf, den 3. März 2026

LEG Immobilien SE

Der Vorstand

**Lars von Lackum**

**Dr. Kathrin Köhling**

**Dr. Volker Wiegel**

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025**

**LEG Immobilien SE, Düsseldorf**

LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2025

| AKTIVA                                        | 31.12.2025       |                                | 31.12.2024                     |
|-----------------------------------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                               | Euro             | Euro                           | Euro                           |
| <b>Anlagevermögen</b>                         |                  |                                |                                |
| Finanzanlagen                                 |                  |                                |                                |
| Anteile an verbundenen Unternehmen            | 3.739.226.432,15 |                                | 3.739.122.541,35               |
| Ausleihungen an verbundene Unternehmen        | 5.154.023.541,00 |                                | 5.154.023.541,00               |
| Beteiligungen                                 | 6.000.000,00     |                                | 6.000.000,00                   |
| Wertpapiere des Anlagevermögens               | 13.752,77        |                                | 13.752,77                      |
|                                               |                  | 8.899.263.725,92               | 8.899.159.835,12               |
|                                               |                  | <b>8.899.263.725,92</b>        | <b>8.899.159.835,12</b>        |
| <b>Umlaufvermögen</b>                         |                  |                                |                                |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände |                  |                                |                                |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen    | 1.107.677,55     |                                | 1.107.077,55                   |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen      | 15.847.523,78    |                                | 37.094.773,39                  |
| Sonstige Vermögensgegenstände                 | 2.332.646,29     |                                | 0,00                           |
|                                               |                  | 19.287.847,62                  | 38.201.850,94                  |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten  | 791.632,86       | 791.632,86                     | 244.188,88                     |
|                                               |                  | <b>20.079.480,48</b>           | <b>38.446.039,82</b>           |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>             | 152.919.741,00   | <b>152.919.741,00</b>          | <b>138.066.881,72</b>          |
| <b>Summe Aktiva</b>                           |                  | <b><u>9.072.262.947,40</u></b> | <b><u>9.075.672.756,66</u></b> |

| PASSIVA                                                                         | 31.12.2025              |                                | 31.12.2024                     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                                                                 | Euro                    | Euro                           | Euro                           |
| <b>Eigenkapital</b>                                                             |                         |                                |                                |
| Gezeichnetes Kapital                                                            | 75.570.800,00           |                                | 74.469.665,00                  |
| Nennwert bedingtes Kapital: Euro 35.689.918,00 (im Vorjahr: Euro 35.689.918,00) |                         |                                |                                |
| Kapitalrücklage                                                                 | 1.103.242.522,69        |                                | 1.027.935.900,04               |
| Gewinnrücklagen                                                                 | 1.014.398.764,06        |                                | 1.214.398.764,06               |
| Bilanzgewinn                                                                    | 252.520.396,15          |                                | 283.927.172,91                 |
|                                                                                 | <b>2.445.732.482,90</b> |                                | <b>2.600.731.502,01</b>        |
| <b>Rückstellungen</b>                                                           |                         |                                |                                |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen                       | 239.369,00              |                                | 241.953,00                     |
| Steuerrückstellungen                                                            | 2.645.545,72            |                                | 2.142.720,96                   |
| Sonstige Rückstellungen                                                         | 86.413.155,63           |                                | 104.401.959,94                 |
|                                                                                 | <b>89.298.070,35</b>    |                                | <b>106.786.633,90</b>          |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                                                        |                         |                                |                                |
| Anleihen                                                                        | 5.730.000.000,00        |                                | 5.630.000.000,00               |
| davon wandelbar: Euro 550.000.000,00 (Vorjahr: Euro 950.000.000,00)             |                         |                                |                                |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                    | 40.000.000,00           |                                | 0,00                           |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                | 1.246.780,83            |                                | 1.295.249,32                   |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                             | 720.366.386,72          |                                | 700.673.280,84                 |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                                      | 41.190.447,24           |                                | 31.116.986,71                  |
| davon aus Steuern: Euro 123.102,29 (Vorjahr: Euro 718.741,77)                   |                         |                                |                                |
|                                                                                 | <b>6.532.803.614,79</b> |                                | <b>6.363.085.516,87</b>        |
| <b>Passive latente Steuern</b>                                                  | 4.428.779,36            | <b>4.428.779,36</b>            | <b>5.069.103,88</b>            |
| <b>Summe Passiva</b>                                                            |                         | <b><u>9.072.262.947,40</u></b> | <b><u>9.075.672.756,66</u></b> |

# LEG Immobilien SE, Düsseldorf

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

|                                                                                     | 01.01.-31.12.2025 |                       | 01.01.-31.12.2024     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                     | Euro              | Euro                  | Euro                  |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                       |                   | 20.078.904,35         | 11.296.921,91         |
| Personalaufwand                                                                     |                   |                       |                       |
| - Löhne und Gehälter                                                                | -3.630.000,70     |                       | -8.278.552,40         |
| - soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung       | -221.593,52       |                       | -217.953,63           |
| davon für Altersversorgung: Euro -203.692,69 (Vorjahr: Euro -198.142,50)            |                   | -3.851.594,22         | -8.496.506,03         |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                  |                   | -13.164.519,48        | -12.990.585,15        |
| Erträge aus Beteiligungen                                                           |                   | 23.412,04             | 23.412,04             |
| Erträge aus Gewinnabführungsverträgen                                               |                   | 12.232.998,69         | 9.388.219,93          |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens                                  |                   | 52.039.508,39         | 76.462.330,53         |
| davon aus verbundenen Unternehmen: Euro 52.039.353,28 (Vorjahr: Euro 76.462.237,83) |                   |                       |                       |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                |                   | 4.192.495,44          | 8.604.043,11          |
| davon aus verbundenen Unternehmen: Euro 4.185.617,44 (Vorjahr: Euro 8.590.392,62)   |                   |                       |                       |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                    |                   | -100.548.574,73       | -80.288.626,28        |
| davon an verbundene Unternehmen: Euro -9.028.694,01 (Vorjahr: Euro -2.665.734,23)   |                   |                       |                       |
| davon Aufwendungen aus Aufzinsung: Euro -4.596,00 (Vorjahr: Euro -4.543,00)         |                   |                       |                       |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                |                   | -1.252.191,29         | 87.098,62             |
| Ergebnis nach Steuern                                                               |                   | -30.249.560,81        | 4.086.308,68          |
| Sonstige Steuern                                                                    |                   | -89.120,45            | 0,00                  |
| <b>Jahresfehlbetrag (im Vorjahr Jahresüberschuss)</b>                               |                   | <b>-30.338.681,26</b> | <b>4.086.308,68</b>   |
| Gewinnvortrag aus dem Vorjahr                                                       |                   | 82.859077,41          | 54.840.864,23         |
| Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen                                               |                   | 200.000.000,00        | 225.000.000,00        |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                                                 |                   | <b>252.520.396,15</b> | <b>283.927.172,91</b> |

## **Anhang der**

### **LEG Immobilien SE**

**für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2025**

#### **I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss der LEG Immobilien SE**

Die LEG Immobilien SE (nachfolgend „LEG SE“) hat ihren Sitz in Düsseldorf und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf (Handelsregisternummer HRB 92791).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach den Vorschriften des HGB, der SE-VO, des AktG sowie nach der Bilanzierungsrichtlinie der LEG SE aufgestellt.

Die LEG SE ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB Abs.3 Satz 2 HGB.

Die LEG SE und ihre unmittelbaren und mittelbaren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG“) bilden eines der größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. Dezember 2025 hielt die LEG 172.960 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB angewandt.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Der Jahresabschluss wurde in Euro aufgestellt. Alle Beträge im Anhang werden in Tsd. Euro ausgewiesen.

.

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### A. Allgemeine Angaben

In der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung sind jeweils die entsprechenden Vorjahresbeträge angegeben.

Alle Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweismethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

### B. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

#### 1. Anlagevermögen

Bei den **Finanzanlagen** werden die **Anteile an verbundenen Unternehmen** bei Zugang zu Anschaffungskosten bewertet. Diese werden im Falle einer Einlage nach den allgemeinen Tauschgrundsätzen bemessen.

**Ausleihungen** werden zum Nennwert bilanziert.

**Beteiligungen** an Gesellschaften werden unter den Finanzanlagen ausgewiesen, sofern die Beteiligungen dazu bestimmt sind, dauernd dem Geschäftsbetrieb zu dienen.

Liegt eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vor, werden sie auf den am Abschlussstichtag beizulegenden, niedrigeren Wert außerplanmäßig abgeschrieben. Das Wahlrecht zur außerplanmäßigen Abschreibung bei voraussichtlich vorübergehender Wertminderung wurde nicht ausgeübt. Soweit Wertminderungen nicht mehr bestehen, wird dem Wertaufholungsgebot nach § 253 Abs. 5 HGB Rechnung getragen.

#### 2. Umlaufvermögen

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert bilanziert, sofern Abzinsungen nicht erforderlich sind. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

**Forderungen gegen verbundene und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** werden unsaldiert ausgewiesen.

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert ausgewiesen.

#### 3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, sowie Unterschiedsbeträge zwischen Erfüllungsbetrag und Ausgabebetrag von Verbindlichkeiten. Diese sind über die Laufzeit der Verbindlichkeiten durch planmäßige jährliche Abschreibung zu tilgen.

Für das Disagio aus der Anleiheverbindlichkeit, welches sich insbesondere aus den eingebetteten Wandlungsrechten der Anleihegläubiger zusammensetzt, besteht nach § 250 Abs. 3 HGB ein Aktivierungswahlrecht. Wird das Disagio aktiviert, ist es planmäßig aufzulösen, wobei sich der Auflösungszeitraum grundsätzlich nach der Laufzeit der zugrundeliegenden Anleiheverbindlichkeit richtet. Von dem Aktivierungswahlrecht wird Gebrauch gemacht und das Disagio wird planmäßig über die Laufzeit der Anleiheverbindlichkeit aufgelöst.

## C. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

### 1. Eigenkapital

Das **gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Die **Gewinnrücklagen** enthalten ausschließlich andere Gewinnrücklagen.

### 2. Rückstellungen

**Rückstellungen** sind entsprechend §§ 249, 253 Abs. 1 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet, der erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken, ungewisse Verpflichtungen und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von länger als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 S. 1 HGB mit dem ihrer Laufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

**Rückstellungen für Pensionen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method, PUC-Methode) unter Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2018 G bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen werden mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat Dezember 2025 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer pauschal angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 S. 2 HGB).

Der Bewertung liegen die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Parameter zugrunde:

| <b>PENSIONEN</b> |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Angaben in %     | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Abzinsungssatz   | 2,05       | 1,90       |
| Gehaltstrend     | 2,75       | 2,75       |
| Rententrend      | 2,00       | 2,00       |

Erfolgsauswirkungen aus einer Änderung des Diskontierungszinssatzes werden im Finanzergebnis erfasst.

### 3. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** werden mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert. Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

#### 4. Ertragsteuern

Die LEG SE ist als Organträgerin einer ertragsteuerlichen Organschaft alleinige Steuerschuldnerin. **Tatsächliche und latente Steuern** der Organgesellschaften sind vollständig im Jahresabschluss der Organträgerin auszuweisen, da sie allein die Besteuerungsfolgen treffen. Dementsprechend werden die temporären Differenzen der Organgesellschaften im Abschluss der Gesellschaft erfasst.

Latente Steuern werden auf zeitliche Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handels- und Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf die bestehenden körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge sowie den Zinsvortrag im Sinne des § 4h EStG i.V.m. § 8a KStG gebildet, soweit innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Verlustverrechnung zu erwarten ist oder ein Überhang von passiven latenten Steuern vorliegt.

Im Falle eines Aktivüberhangs der latenten Steuern zum Bilanzstichtag wird von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB kein Gebrauch gemacht. Ein passiver Überhang wird nach § 274 Abs. 1 S. 1 HGB angesetzt.

Der Berechnung der latenten Steuern liegt folgender Steuersatz zugrunde:

| Angaben in %                                         | 31.12.2025   | 31.12.2024    |
|------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Körperschaftsteuersatz einschl. Solidaritätszuschlag | 10,55        | 15,825        |
| Gewerbesteuersatz                                    | 15,40        | 15,40         |
| Gewerbesteuerhebesatz                                | 440          | 440           |
| <b>Effektiver Steuersatz</b>                         | <b>25,95</b> | <b>31,225</b> |

Die Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, die zu aktiven latenten Steuern führen, entfallen im Wesentlichen auf folgende Bilanzposten:

1. Steuerliche Verlustvorträge und Zinsvortrag
2. Pensionsrückstellungen und sonstige Rückstellungen
3. Sachanlagevermögen von Organgesellschaften

Die Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, die zu passiven latenten Steuern führen, entfallen im Wesentlichen auf die Anteile an verbundenen Unternehmen und das Sachanlagevermögen von Organgesellschaften.

Mit dem Gesetz zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für Unternehmensgruppen („Mindeststeuergesetz“) hat Deutschland die Säule-2-Regelungen mit Wirkung vom 1. Januar 2024 in nationales Steuerrecht transformiert. Mit dem Mindeststeuergesetz werden Unternehmen ab einer bestimmten Größenordnung verpflichtet, niedrig besteuerte Gewinne nachzuversteuern. Betroffen sind Unternehmensgruppen, die die Umsatzgrenze von 750 Mio. EUR in mindestens zwei der vier vorangegangenen Geschäftsjahre erreichen. Für die Unternehmensgruppen mit untergeordneter internationaler Tätigkeit ist allerdings eine 5-jährige Steuerbefreiung vorgesehen. Eine solche Tätigkeit liegt vor, wenn die Unternehmensgruppe in nicht mehr als sechs Steuerhoheitsgebieten über Geschäftseinheiten verfügt und der Gesamtwert aller materiellen Vermögenswerte aller nicht im Referenzsteuerhoheitsgebiet belegenen Geschäftseinheiten nicht mehr als 50 Mio. EUR beträgt.

Der LEG-Konzern hat im Jahr 2025 einen Konzernumsatz von mehr als 750 Mio. EUR und verfügt über Tochtergesellschaften in den Niederlanden und in Israel sowie über eine Joint Venture-Tochtergesellschaft mit Betriebsstätten in Österreich und der Schweiz. Der LEG-Konzern fällt somit zwar grundsätzlich in den Anwendungsbereich des Mindeststeuergesetz und ist steuerpflichtig nach § 1 Mindeststeuergesetz, aufgrund der untergeordneten internationalen Tätigkeit des LEG-Konzerns sollte jedoch in den ersten fünf Jahren keine Mindeststeuer anfallen, da zum jetzigen Stand die Steuerbefreiung nach § 83 Mindeststeuergesetz greift.

Der laufende Steueraufwand (-ertrag) des LEG-Konzerns im Zusammenhang mit den Ertragsteuern der Säule-2- Regeln beträgt 0 Mio. EUR.

### III. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### A. Bilanz

##### 1. Anlagevermögen

Die Erhöhung bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen resultiert wie im Vorjahr aus einer Einlage in Höhe von 104 Tsd. Euro in die EnergieServicePlus GmbH.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen in Höhe von 5.144.024 Tsd. Euro, wie im Vorjahr, die LEG NRW GmbH und in Höhe von 10.000 Tsd. Euro, wie im Vorjahr, die Rote Rose GmbH & Co. KG.

Die Beteiligungen in Höhe von 6.000 Tsd. Euro betreffen, wie im Vorjahr, Aktien an einem anderen Unternehmen.

Es liegen keine voraussichtlich dauernden Wertminderungen vor.

Die Entwicklung der Finanzanlagen ist im Anlagenspiegel in der Anlage 1 zum Anhang dargestellt.

##### 2. Umlaufvermögen

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 1.108 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.107 Tsd. Euro).

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** setzen sich wie folgt zusammen:

| Tsd. Euro                                             | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen            | 228           | 2.410         |
| Forderungen aus Cash Pooling                          | 0             | 24.397        |
| Sonstige Forderungen                                  | 15.620        | 10.288        |
| <b>Summe Forderungen gegen verbundene Unternehmen</b> | <b>15.848</b> | <b>37.095</b> |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr  | 0             | 0             |

### 3. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind verschiedene, zeitlich abgegrenzte Aufwandsposten enthalten.

Dies betrifft Aufwendungen (Disagien) im Zusammenhang mit Wandelschuldverschreibungen in Höhe von 41.245 Tsd. Euro (Vorjahr: 52.691 Tsd. Euro) und weiteren Anleihen in Höhe von 111.675 Tsd. Euro (Vorjahr: 85.376 Tsd. Euro).

Mit Vertrag vom 30. Juni 2020 hat die LEG SE eine Wandelschuldverschreibung über einen Gesamtnennbetrag von 550.000 Tsd. Euro begeben.

Mit Vertrag vom 5. Dezember 2024 ist der LEG SE wirtschaftlich und rechtlich das Wandlungsrecht des Anleihegläubigers aus der von einer Tochtergesellschaft begebenen Wandelschuldverschreibung über einen Gesamtnennbetrag von 700.000 Tsd. Euro zuzurechnen.

Bei beiden Verträgen stellt der Unterschiedsbetrag zwischen dem Emissionserlös und der Summe aus der zu passivierenden Prämie für die Stillhalteverpflichtung und der zum Erfüllungsbetrag zu passivierenden Anleiheverbindlichkeit ein Disagio dar, das als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert und planmäßig über die Laufzeit aufgelöst wird.

### 4. Eigenkapital

Bewegungen des Eigenkapitals der LEG SE:

| Tsd. Euro            | 31.12.2025       | 31.12.2024       | Delta           |
|----------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Gezeichnetes Kapital | 75.571           | 74.470           | 1.101           |
| Kapitalrücklage      | 1.103.243        | 1.027.936        | 75.307          |
| Gewinnrücklage       | 1.014.399        | 1.214.399        | -200.000        |
| Bilanzgewinn         | 252.520          | 283.927          | -31.407         |
| <b>Summe</b>         | <b>2.445.733</b> | <b>2.600.732</b> | <b>-154.999</b> |

Die LEG SE hat in der ordentlichen Hauptversammlung am 28. Mai 2025 beschlossen, an ihre Aktionäre eine Dividende von 2,70 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie (74.469.665) auszuschütten und die Dividende entweder durch Barauszahlung oder durch Ausgabe neuer Aktien zu bedienen. Auf den Dividendenanspruch in Form einer Barauszahlung entfallen 124.660 Tsd. Euro und in Form von Aktien 76.408 Tsd. Euro. Die Ausgabe von 1.101.135 neuer Aktien wurde aus dem genehmigten Kapital 2020 bestritten.

Die Anzahl der zum 31. Dezember 2025 ausgegebenen nennwertlosen Stückaktien beträgt 75.570.800 Stück. Auf jede Aktie entfällt rechnerisch ein anteiliger Betrag des Grundkapitals von 1,00 Euro. Stimmrechtsbeschränkte Aktien existieren nicht. Von der Gesellschaft werden keine eigenen Aktien gehalten.

## **4.1 Genehmigtes Kapital**

### **Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2020 und Schaffung eines Genehmigten Kapitals 2025**

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19. August 2020 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 18. August 2025 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 21.413.950 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals, um insgesamt bis zu 21.413.950,00 Euro zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2020).

Im Rahmen der Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 erfolgte die Ausgabe von 1.101.135 neuer Aktien aus dem genehmigten Kapital 2020, zum 27. Juni 2025 beträgt das Genehmigte Kapital 2020 17.939.093,00 Euro

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Mai 2025 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. Mai 2030 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 29.787.866 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 29.787.866,00 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2025).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Mai 2025 und Eintragung in das Handelsregister am 30. Juli 2025 wurde das bestehende Genehmigte Kapital 2020 aufgehoben und ein neues Genehmigtes Kapital 2025 geschaffen.

Zum 31. Dezember 2025 beträgt das Genehmigte Kapital 2025 29.787.866,00 Euro .

## **4.2 Bedingtes Kapital**

### **Zum Stichtag bestehende Wandlungs- oder Optionsrechte**

Die Gesellschaft hatte am 1. September 2017 eine Emission von nicht-nachrangigen, unbesicherten Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis 2025 in einem Gesamtnennbetrag von 400.000 Tsd. Euro vorgenommen. Der anfängliche Wandlungspreis betrug 118,47 Euro. Die Wandelschuldverschreibungen waren in bis zu 3.376.406 neue bzw. bestehende, auf den Namen lautende Stückaktien der LEG SE wandelbar. Die Wandelschuldverschreibungen hatten eine Laufzeit von acht Jahren und konnten zu 100 % ihres Nennbetrages in Höhe von 100 Tsd. Euro je Wandelschuldverschreibung begeben und, sofern sie nicht vorab gewandelt oder zurückgekauft und eingezogen wurden, zurückgezahlt werden. Zum 29. August 2025 ist eine vollständige Rückzahlung erfolgt.

Die Gesellschaft hat am 30. Juni 2020 eine Emission von nicht-nachrangigen, unbesicherten Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis 2028 in einem Gesamtnennbetrag von 550.000 Tsd. Euro vorgenommen. Der anfängliche Wandlungspreis betrug 155,25 Euro. Die Wandelschuldverschreibungen sind in bis zu 3.542.673 neue bzw. bestehende, auf den Namen lautende Stückaktien der LEG SE wandelbar. Die Wandelschuldverschreibungen haben eine Laufzeit von acht Jahren und werden zu 100 % ihres Nennbetrages in Höhe von 100 Tsd. Euro je Wandelschuldverschreibung begeben und, sofern sie nicht vorab gewandelt oder zurückgekauft und eingezogen wurden, zurückgezahlt.

Zum 31. Dezember 2025 erfolgten keine Umwandlungen. Das Nominalvolumen der Wandelanleihe von 550.000 Tsd. Euro ist unter den Anleihen gem. § 266 Abs. 3 HGB ausgewiesen.

Eine (mittelbare) Tochtergesellschaft der LEG SE hat am 4. September 2024 eine Wandelschuldverschreibung mit einem Nennbetrag von 500.000 Tsd. Euro und einer Laufzeit bis 2030 emittiert. Am 5. Dezember 2024 wurde der Gesamtnennbetrag um 200.000 Tsd. Euro auf 700.000 Tsd. Euro aufgestockt. Der anfängliche Wandlungspreis betrug 117,47 Euro. Die Wandelschuldverschreibungen werden von der Tochtergesellschaft zu ihrem aufgezinste Rückzahlungsbetrag zurückgezahlt, sofern sie nicht vorab gewandelt oder zurückgekauft und entwertet wurden. Die Wandelschuldverschreibungen sind in bis zu 5.958.724 neue bzw. bestehende, auf den Namen lautende Stückaktien der LEG SE wandelbar.

Die Tochtergesellschaft hat die Erlöse aus den Wandelschuldverschreibungen an die LEG SE weitergegeben. Die LEG SE hat sich zudem mit Vertrag vom 5. Dezember 2024 verpflichtet, im Falle einer Wandlung der von einer Tochtergesellschaft begebenen Wandelschuldverschreibungen, die Lieferaktien an den Anleihegläubiger auszugeben.

Zum 31. Dezember 2025 erfolgten keine Umwandlungen. Das Nominalvolumen der Verpflichtung gegenüber der Tochtergesellschaft von 700.000 Tsd. Euro ist unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen gem. § 266 Abs. 3 HGB ausgewiesen.

#### **Ermächtigung 2025 zur Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen sowie Genussrechten mit Options- und/oder Wandlungsrecht (bzw. einer Kombination dieser Instrumente)**

Die Hauptversammlung vom 28. Mai 2025 hat beschlossen, den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bis zum 27. Mai 2030 zur Ausgabe von Wandel- und/ oder Optionsschuldverschreibungen und/ oder Genussrechten mit Options- und/ oder Wandlungsrechten (bzw. eine Kombination dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu 2 Mrd. Euro mit oder ohne Laufzeitbegrenzung zu ermächtigen und den Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von anfänglich bis zu 11.170.449,00 Euro nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechtsbedingungen zu gewähren. Die jeweiligen Bedingungen können auch Pflichtwandlungen zum Ende der Laufzeit oder zu anderen Zeiten vorsehen, einschließlich der Verpflichtung zur Ausübung des Wandlungs- bzw. Optionsrechts. Die Schuldverschreibungen sind gegen Barleistungen auszugeben.

#### **Änderung des Bedingten Kapitals 2013/2017/2018/2020/2025**

Nach Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Mai 2025 wurde das von der Hauptversammlung am 19. August 2020 beschlossene Bedingte Kapital 2013/2017/2018/2020 geändert. Das Grundkapital ist um bis zu 22.340.899,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 22.340.899 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017/2018/2020/2025).

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als die Inhaber von Wandlungs- oder Optionsrechten aus Schuldverschreibungen oder Genussrechten mit Wandlungs- und/-oder Optionsrecht (bzw. einer Kombination dieser Instrumente), welche die LEG SE oder in- oder ausländische Unternehmen, an denen die LEG SE unmittelbar oder mittelbar mit der Mehrheit der Stimmen und des Kapitals beteiligt ist, aufgrund der Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung vom 17. Januar 2013, vom 17. Mai 2017, vom 17. Mai 2018 oder vom 19. August 2020 ausgegeben haben, ihre Wandlungs- oder Optionsrechte ausüben oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit die Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. Wandlungspflichten nicht durch eigene Aktien, durch Aktien aus genehmigtem Kapital oder durch andere Leistungen bedient werden. Die Änderung des Bedingten Kapitals 2013/2017/2018/2020 dient dem Zweck, dass aufgrund des neuen Bedingten Kapitals 2017/2018/2020/2025 auch Aktien an Gläubiger von Schuldverschreibungen ausgegeben werden können, die gemäß der neu zu schaffenden Ermächtigung 2025 ausgegeben werden.

Die neuen Aktien nehmen von dem Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch die Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil; abweichend hiervon kann der Vorstand, sofern rechtlich zulässig, mit Zustimmung des Aufsichtsrats festlegen, dass die neuen Aktien vom Beginn des Geschäftsjahres an, für das im Zeitpunkt der Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungspflichten noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teilnehmen.

Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

### 4.3 Sonstige Angaben zum Eigenkapital

Nach § 150 Abs. 1 und 2 AktG ist für Aktiengesellschaften eine gesetzliche Rücklage vorgeschrieben. Diese ist aus 5 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages aus dem Vorjahr zu speisen, bis die gesetzliche Rücklage und die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB zusammen 10 % des Grundkapitals entsprechen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 liegen die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB bei 948.846 Tsd. Euro. Diese decken 10 % des Grundkapitals (7.557 Tsd. Euro) ab.

Zu Beginn des Geschäftsjahr 2025 liegt die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB bei 79.090 Tsd. Euro. Mit der Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2024 wurden neue Aktien mit einem Wert von insgesamt 76.408 Tsd. Euro ausgegeben, dabei wurde ein Betrag in Höhe von 75.307 Tsd. Euro in die Kapitalrücklage eingestellt. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 beträgt die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB, 154.397 Tsd. Euro.

Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 201.068 Tsd. Euro (2,70 Euro pro Aktie) erfolgte mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Mai 2025. Die Auszahlung war am 02. Juli 2025 fällig.

Gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB besteht ein ausschüttungsgesperrter Betrag in Höhe von 7 Tsd. Euro (Vorjahr: 3 Tsd. Euro). Zum Bilanzstichtag übersteigen die frei verfügbaren Rücklagen den ausschüttungsgesperrten Betrag, so dass die Ausschüttungssperre nicht zur Anwendung kommt.

Ausschüttungsgesperrte Beträge im Sinne des § 268 Abs. 8 HGB bestehen nicht.

Nach Beschluss des Vorstandes vom 10. Februar 2026 werden 200.000 Tsd. Euro aus den anderen Gewinnrücklagen für eine mögliche Dividendenausschüttung entnommen und dem Bilanzgewinn zugeführt.

Neben dem Bilanzgewinn 2010 in der Rechtsform der GmbH & Co. KG in Höhe von 31.741 Tsd. Euro resultieren die Gewinnrücklagen mit 2.567.658 Tsd. Euro aus der Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2017 sowie aus Entnahmen über insgesamt 1.385.000 Tsd. Euro in den Geschäftsjahren 2018 bis 2024 und einer Entnahme in Höhe von 200.000 Tsd. Euro im Geschäftsjahr 2025. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 betragen die Gewinnrücklagen 1.014.399 Tsd. Euro. Bei den Gewinnrücklagen handelt es sich ausschließlich um andere Gewinnrücklagen.

Die Mitteilungen entsprechend § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind in der Anlage 3 zum Anhang angegeben.

Das Bilanzergebnis entwickelte sich von 283.927 Tsd. Euro zu Beginn des Geschäftsjahres durch die Dividendenausschüttung von 201.068 Tsd. Euro (davon 1.101 Tsd. Euro durch die Ausgabe neuer Aktien), der Entnahme aus der Gewinnrücklage von 200.000 Tsd. Euro und den Jahresfehlbetrag von 30.339 Tsd. Euro zu einem Bilanzgewinn von 252.520 Tsd. Euro zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025.

## 5. Rückstellungen

### Rückstellungen für Pensionen

Für ein ehemaliges Vorstandsmitglied bestand eine Direktzusage der LEG Wohnen NRW GmbH. Die LEG SE ist in die Verpflichtung eingetreten, die Direktzusage zu übernehmen.

Zum Bilanzstichtag bestehen Rückstellungen für Pensionen in Höhe von 239 Tsd. Euro (Vorjahr: 242 Tsd. Euro).

Gemäß § 253 Abs. 6 HGB liegt die Rückstellung für Pensionen um 7 Tsd. Euro (Unterschiedsbetrag) unter dem Bewertungsansatz für Pensionsrückstellungen, der sich zum 31. Dezember 2025 bei Anwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes ergeben hätte (Vorjahr: 3 Tsd. Euro).

Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen in Höhe von 5 Tsd. Euro (Vorjahr: 5 Tsd. Euro) sind im Finanzergebnis unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

### Steuerrückstellungen

Für Gewerbesteuer wurde zum 31. Dezember 2025 eine Steuerrückstellung in Höhe von 1.995 Tsd. Euro ausgewiesen (Vorjahr: 2.076 Tsd. Euro).

Eine weitere Steuerrückstellung besteht für Körperschaftsteuer in Höhe von 651 Tsd. Euro (Vorjahr: 67 Tsd. Euro).

### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

| Tsd. Euro                                               | 31.12.2025    | 31.12.2024     |
|---------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Rückstellungen für Veröffentlichungs- u. Prüfungskosten | 1.060         | 627            |
| Übrige Rückstellungen                                   | 74.229        | 89.464         |
| Rückstellungen für den Personalbereich                  | 10.656        | 13.412         |
| Rückstellungen für ausstehende Rechnungen               | 441           | 867            |
| Rückstellungen für sonstige Verwaltungskosten           | 27            | 32             |
| <b>Summe sonstige Rückstellungen</b>                    | <b>86.413</b> | <b>104.402</b> |

In den übrigen Rückstellungen sind Rückstellungen in Höhe von 74.009 Tsd. Euro (Vorjahr: 89.245 Tsd. Euro) für die Stillhalterverpflichtungen/die Wandlungsrechte der Wandelschuldverschreibungen ausgewiesen, deren Höhe sich nach dem Zeitwert der Stillhalterverpflichtung/des Wandlungsrechts im Ausgabezeitpunkt bemisst und solange wertmäßig unverändert bleibt, bis die Wandlung vollzogen ist.

## 6. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind in der Anlage 3 zum Anhang dargestellt.

Die **Anleihen** betragen zum Bilanzstichtag 5.730.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.630.000 Tsd. Euro). Am 1. September 2017 wurde eine Emission von nicht-nachrangigen, unbesicherten Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis 2025 in einem Gesamtnennbetrag von 400.000 Tsd. Euro vorgenommen. Eine vollständige Rückzahlung ist zum 29. August 2025 erfolgt. Am 28. November 2019 wurde eine Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 300.000 Tsd. Euro und einer Laufzeit bis 28. November 2034 begeben, diese wurde am 15. August 2025 um 200.000 Tsd. Euro erhöht. Die Emission einer Schuldverschreibung in Höhe von 300.000 Tsd. Euro und einer Laufzeit bis 20. Januar 2035 erfolgte am 20. Januar 2025.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** setzen sich wie folgt zusammen:

| Tsd. Euro                                                        | 31.12.2025     | 31.12.2024     |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                 | 3.519          | 278            |
| Verbindlichkeiten aus Cash Pooling                               | 14.929         | 0              |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                       | 1.918          | 395            |
| Verbindlichkeiten aus Finanzierung                               | 700.000        | 700.000        |
| <b>Summe Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b> | <b>720.366</b> | <b>700.673</b> |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr             | 700.000        | 700.000        |

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierung betreffen ein Intercompany Darlehen in Höhe von 700.000 Tsd. Euro, mit dem die Erlöse aus der Emission einer Wandelschuldverschreibung von einem Tochterunternehmen an die LEG SE weitergeleitet worden sind.

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** betreffen mit 123 Tsd. Euro (Vorjahr: 719 Tsd. Euro) Verbindlichkeiten aus Steuern sowie andere Verbindlichkeiten, diese beinhalten im Wesentlichen mit 41.067 Tsd. Euro (Vorjahr: 30.378 Tsd. Euro) die Rechnungsabgrenzung von Kapitalkosten.

## 7. Passive latente Steuern

Zum 31. Dezember 2025 betragen die passiven latente Steuern 4.429 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.069 Tsd. Euro). Der Saldo im Geschäftsjahr ergibt sich aus der Verrechnung von 15.913 Tsd. Euro passiven latenten Steuern und 11.484 Tsd. Euro aktiven latenten Steuern.

## B. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich wie folgt zusammen:

| Tsd. Euro                                                 | 01.01.-<br>31.12.2025 | 01.01.-<br>31.12.2024 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen              | 15.260                | 56                    |
| Sonstige betriebliche Erträge aus verbundenen Unternehmen | 4.806                 | 10.928                |
| Übrige Erträge                                            | 13                    | 313                   |
| <b>Summe sonstige betriebliche Erträge</b>                | <b>20.079</b>         | <b>11.297</b>         |
| davon periodenfremd                                       | 15.235                | 6.593                 |

In den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen ist die Auflösung der Stillhalterverpflichtung einer Wandelschuldverschreibung nach vollständiger Rückzahlung in Höhe von 15.235 Tsd. Euro enthalten.

Der Rückgang im **Personalaufwand** liegt im Wesentlichen in der gegenüber dem Vorjahr gesunkenen Zuführung in die Rückstellung für das variable Vergütungsprogramm in Höhe von 1.337 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.113 Tsd. Euro) begründet.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich wie folgt zusammen:

| Tsd. Euro                                       | 01.01.-<br>31.12.2025 | 01.01.-<br>31.12.2024 |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Aufwendungen für die Verwaltung                 | 6.141                 | 5.813                 |
| Konzernaufwendungen                             | 4.345                 | 5.187                 |
| Übrige sonstige Aufwendungen                    | 2.679                 | 1.991                 |
| <b>Summe sonstige betriebliche Aufwendungen</b> | <b>13.165</b>         | <b>12.991</b>         |
| davon periodenfremd                             | 0                     | 0                     |

Die Konzernaufwendungen enthalten im Wesentlichen die Aufwendungen für die Dienstleistungen der LEG Management GmbH.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Verwaltung. Diese setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen für Gremienvergütungen (1.178 Tsd. Euro), Aufwendungen für übrige Sachversicherungen (1.163 Tsd. Euro), Aufwendungen für Prüfungstätigkeit (1.788 Tsd. Euro), Aufwendungen für Mitgliedschaften (496 Tsd. Euro) und Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten (749 Tsd. Euro) zusammen. In den übrigen sonstigen Aufwendungen sind weitere Beratungsleistungen (2.652 Tsd. Euro) enthalten.

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** in Höhe von 12.233 Tsd. Euro (Vorjahr: 9.388 Tsd. Euro) resultieren aus den Gewinnabführungen der LEG Holding GmbH, der Erste WohnServicePlus GmbH und der EnergieServicePlus GmbH.

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** in Höhe von 4.192 Tsd. Euro (Vorjahr: 8.604 Tsd. Euro) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung von Forderungen des Cash Pooling sowie aus der Verzinsung des verspätet abgeführten Vorjahresergebnisses. Die Verzinsung von Forderungen des Cash Pooling erfolgte mit dem 1-Monats-EURIBOR.

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen** in Höhe von insgesamt 100.549 Tsd. Euro (Vorjahr: 80.289 Tsd. Euro) setzen sich aus Aufwendungen für die Unternehmensfinanzierung mit 62.882 Tsd. Euro (Vorjahr: 54.994 Tsd. Euro) und aus sonstigen Zinsen mit 37.667 Tsd. Euro (Vorjahr: 25.295 Tsd. Euro) zusammen.

Die Aufwendungen für die Unternehmensfinanzierung beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen für die Verzinsung von Wandelschuldverschreibungen in Höhe von 4.530 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.700 Tsd. Euro). Aufwendungen für Unternehmensanleihen sind im Geschäftsjahr in Höhe von 53.338 Tsd. Euro (Vorjahr: 39.522 Tsd. Euro) angefallen, darin sind wie im Vorjahr keine Einmalkosten enthalten. Für sonstige Finanzierungen sind Aufwendungen in Höhe von 6.106 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.111 Tsd. Euro) berücksichtigt. Darin sind wie im Vorjahr keine Einmalkosten enthalten. Für eine Unternehmensfinanzierung sind im Geschäftsjahr Aufwendungen in Höhe von 691 Tsd. Euro angefallen, darin enthalten sind Einmalkosten in Höhe von 100 Tsd. Euro. Für das in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthaltene Darlehen sind im Geschäftsjahr 6.991 Tsd. Euro (Vorjahr: 10.902 Tsd. Euro) angefallen, darin enthalten sind keine Einmalkosten (Vorjahr: 9.120 Tsd. Euro).

Die sonstigen Zinsen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der planmäßigen Auflösung der im Zusammenhang mit der Emission der Wandelschuldverschreibungen, Unternehmensanleihen und weiteren Anleihen sowie einer sonstigen Finanzierung aktivierten Disagien in Höhe von 28.608 Tsd. Euro (Vorjahr: 15.383 Tsd. Euro). Für die Verzinsung von Verbindlichkeiten des Cash Pooling sind im Geschäftsjahr 255 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.666 Tsd. Euro) angefallen. Die Verzinsung von Verbindlichkeiten des Cash Pooling erfolgte mit dem 1-Monats-EURIBOR zzgl. einer Marge.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 5 Tsd. Euro (Vorjahr: 5 Tsd. Euro) aus der Aufzinsung von Rückstellungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr enthalten.

In den Steuern vom Einkommen und Ertrag wird ein Ertrag aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern in Höhe von 640 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.219 Tsd. Euro) ausgewiesen.

## **IV. Sonstige Angaben**

### **1. Honorar des Abschlussprüfers**

Das vom Abschlussprüfer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2025 berechnete Gesamthonorar wird aufgeschlüsselt nach Abschlussprüfungsleistungen, anderen Bestätigungsleistungen sowie sonstigen Leistungen in dem entsprechenden Abschnitt des Konzernabschlusses der LEG SE angegeben.

Für die LEG SE und die von ihr beherrschten Unternehmen wurden andere Bestätigungsleistungen im Wesentlichen für die Erteilung eines Comfort Letters sowie für die betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit nach ISAE 3000 (Revised) in Bezug auf die nichtfinanzielle Berichterstattung erbracht.

### **2. Nahestehende Personen und Unternehmen**

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeiten verfügen, die LEG zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Personen bzw. Unternehmen der LEG auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

#### **Nahestehende Personen**

Zu den nahestehenden Personen der LEG SE zählen der Vorstand und der Aufsichtsrat der LEG SE.

#### **Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen**

Zu den nahestehenden Unternehmen der LEG SE zählen sämtliche Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen der LEG. Sämtliche Geschäfte werden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

### **3. Haftungsverhältnisse**

Die LEG SE hat Garantien gegenüber Bankinstituten wegen Betriebsmittellinienvereinbarungen einer Tochtergesellschaft (Hauptschuldnerin) in Höhe von 10.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 10.000 Tsd. Euro) gewährt. Bei dem aufgeführten Haftungsverhältnis wird das Risiko einer Inanspruchnahme aufgrund der positiven Ertragslage der Tochtergesellschaft als nicht wahrscheinlich eingeschätzt. Zum Geschäftsjahresende wurde die Garantie nicht in Anspruch genommen (Vorjahr: 0 Tsd. Euro).

Die LEG SE hat eine Garantie aus einer syndizierten Betriebsmittellinie in Höhe von 600.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 600.000 Tsd. Euro) erklärt. Weitere Garantien wurden für bilaterale Betriebsmittellinien in Höhe von 150.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 150.000 Tsd. Euro) erklärt. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als nicht wahrscheinlich eingeschätzt, da die Betriebsmittellinien grundsätzlich als Liquiditätsreserve vorgehalten werden sollen und eine Inanspruchnahme durch eine Tochtergesellschaft nicht vorgesehen ist. Zum Geschäftsjahresende wurde die Garantie nicht in Anspruch genommen (Vorjahr: 0 Tsd. Euro).

Die LEG SE hat Garantien gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 53.040 Tsd. Euro (Vorjahr: 66.894 Tsd. Euro) aufgrund von abgeschlossenen Kreditvereinbarungen mit einer Tochtergesellschaft gewährt. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird aufgrund der positiven Ertragslage der Tochtergesellschaft als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

Die LEG SE hat eine Garantie in Höhe von 700.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 700.000 Tsd. Euro) gegenüber einem Kreditinstitut für die Zahlungen aller von einer Tochtergesellschaft (Hauptschuldnerin) auf die begebenen Wandelschuldverschreibungen zu zahlende Beträge übernommen. Bei dem aufgeführten Haftungsverhältnis wird das Risiko einer Inanspruchnahme als nicht wahrscheinlich eingeschätzt. Im Falle einer Wandlung der von einer Tochtergesellschaft begebenen Wandelschuldverschreibungen hat sich die LEG SE verpflichtet, die Lieferaktien an den Anleihegläubiger auszugeben. Sofern die Wandelschuldverschreibungen nicht vorab gewandelt oder zurückgekauft und entwertet wurden, werden die Zahlungsverpflichtungen der Tochtergesellschaft aus der Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung durch ein Intercompany Darlehen sichergestellt.

Zum 31. Dezember 2025 weist die Tochtergesellschaft EnergieServicePlus GmbH gegenüber der Uniper Energy Sales GmbH Verbindlichkeiten in Höhe von 9.476 Tsd. Euro (Vorjahr: 34.585 Tsd. Euro) aus. Die LEG SE ist verpflichtet den Verbindlichkeiten bis zu einem Höchstbetrag von 26.000 Tsd. Euro zuzüglich aufgelaufener Zinsen beizutreten. Bei dem aufgeführten Haftungsverhältnis wird das Risiko einer Inanspruchnahme aufgrund der positiven Finanz- und Ertragslage der EnergieServicePlus GmbH als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

Die LEG SE hat zu Gunsten der EnergieServicePlus GmbH eine Patronatserklärung in unbegrenzter Höhe abgegeben, in der sie sich verpflichtet, die EnergieServicePlus GmbH in ausreichendem Maße zu unterstützen, dass Verpflichtungen aus mit Dritten geschlossenen Verträgen zu Gaslieferungen erfüllt werden können. Zum 31. Dezember 2025 bestehen Verbindlichkeiten aus Gaslieferungen gegenüber Dritten in Höhe von 23.401 Tsd. Euro (Vorjahr: 23.713 Tsd. Euro). Bei dem aufgeführten Haftungsverhältnis wird das Risiko einer Inanspruchnahme aufgrund der positiven Finanz- und Ertragslage der EnergieServicePlus GmbH als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

#### **4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Konzerndienstleistungs- und Umlagevertrag mit dem verbundenen Unternehmen LEG Management GmbH. Für die Geschäftsbesorgung sowie für die Bereitstellung der für die Betriebsführung erforderlichen Betriebsmittel einschließlich der entsprechenden Infrastruktur erhält die LEG Management GmbH als Auftragnehmerin eine Vergütung, die auf Basis einer jährlich bei der Auftragnehmerin durchzuführenden Vollkostenrechnung (Ist-Kosten) im Wege einer Umlage ermittelt wird. Der Geschäftsbesorgungsvertrag ist zum Jahresende mit einer 12-monatigen Frist kündbar. Zum 31. Dezember 2025 war keine Kündigung vorgenommen worden. Die LEG Management GmbH hat der LEG Immobilien SE für die Geschäftsbesorgung einen Aufwand von 3.512 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.909 Tsd. Euro) in Rechnung gestellt.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Konzerndienstleistungsvertrag mit dem verbundenen Unternehmen LEG Properties B.V., Niederlande. Der Konzerndienstleistungsvertrag ist zum Jahresende mit einer 12-monatigen Frist kündbar. Zum 31. Dezember 2025 war keine Kündigung vorgenommen worden. Für die Dienstleistung erhält die LEG Properties B.V. im Geschäftsjahr 2025 eine Vergütung von 702 Tsd. Euro (Vorjahr: 278 Tsd. Euro).

#### **5. Arbeitnehmer**

Im Geschäftsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

## 6. Vorstand

Die LEG SE wird vertreten durch den Vorstand, der aus den folgenden Personen besteht:

| Name                |                                           | Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Absatz 1 Satz 5 AktG |                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Lars von Lackum     | Vorstandsvorsitzender (CEO), Düsseldorf   | AR-Vorsitz                                                                                                                              | Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Wuppertal |
|                     |                                           | AR-Vorsitz                                                                                                                              | GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland mbH                      |
|                     |                                           | AR-Vorsitz                                                                                                                              | LEG Wohnen NRW GmbH                                                                 |
| Dr. Kathrin Köhling | Finanzvorstand (CFO), Mülheim an der Ruhr | AR-Mitglied                                                                                                                             | Deutsche Beteiligungs AG                                                            |
|                     |                                           | AR-Mitglied                                                                                                                             | AVW Versicherungsmakler GmbH                                                        |
| Dr. Volker Wiegel   | Operativer Vorstand (COO), Düsseldorf     | Beirat                                                                                                                                  | Haus- und Grundbesitzerbeirat der Westfälischen Provinzial Versicherung AG          |
|                     |                                           | Beirat                                                                                                                                  | ista SE                                                                             |

## 7. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der LEG SE besteht aus den folgenden Mitgliedern:

| AR-Mitglied           |                                                                                                                                                                                                        | Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien<br>Im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG |                                                                                                                                                                                             |                         |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|                       |                                                                                                                                                                                                        | Gremium                                                                                             | Firma                                                                                                                                                                                       |                         |
| Michael Zimmer        | Pulheim, Vorsitzender,<br>Geschäftsführender Gesell-<br>schafter der FAIR GmbH                                                                                                                         |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                             |                         |
| Dr. Claus Nolting     | München, Stellvertretender<br>Vorsitzender, Selbständiger<br>Rechtsanwalt                                                                                                                              | Aufsichtsrat                                                                                        | M.M. Warburg & CO (AG &<br>Co.) Kommanditgesellschaft<br>auf Aktien                                                                                                                         | bis 1. November<br>2025 |
|                       |                                                                                                                                                                                                        | Aufsichtsrat                                                                                        | M.M. Warburg & CO Ge-<br>schäftsführungs-Aktienge-<br>sellschaft, der persönlich<br>haftenden Gesellschafterin<br>der M.M. Warburg & CO<br>(AG & Co.) Kommanditge-<br>sellschaft auf Aktien | bis 1. November<br>2025 |
| Dr. Sylvia Eichelberg | Köln, Mitglied des Vor-<br>stands und Chief Operating<br>Officer der Barmenia.Go-<br>thaer Finanz-holding AG so-<br>wie Mitglied weiterer Vor-<br>stände der Barmenia.Go-<br>thaer Versicherungsgruppe |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                             |                         |
| Dr. Katrin Suder      | Hamburg, Selbständige<br>Unternehmensberaterin                                                                                                                                                         | Aufsichtsrat<br>Aufsichtsrat                                                                        | Deutsche Post AG<br>Giesecke & Devrient GmbH                                                                                                                                                |                         |
| Martin Wiesmann       | Frankfurt am Main,<br>Managing Partner,<br>Berlin Global Advisors,                                                                                                                                     |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                             |                         |
| Christoph Beumer      | Meerbusch, Beirats- und<br>Kuratoriumsmitglied                                                                                                                                                         |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                             |                         |

## 8. Gesamtbezüge der Organmitglieder

Die Gesamtbezüge des Vorstandes sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

| <b>Gesamtbezüge des Vorstands</b>            |              |              |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tsd. Euro                                    | 2025         | 2024         |
| Festvergütung                                | 2.224        | 2.130        |
| Nebenleistungen                              | 76           | 73           |
| <b>Summe fixe Vergütungsbestandteile</b>     | <b>2.300</b> | <b>2.203</b> |
| Einjährige variable Vergütung (STI)          | 2.067        | 2.325        |
| Mehrjährige variable Vergütung (LTI)         | 2.027        | 1.754        |
| <b>Summe variable Vergütungsbestandteile</b> | <b>4.094</b> | <b>4.079</b> |
| <b>Versorgungsaufwand</b>                    | <b>227</b>   | <b>225</b>   |
| <b>Gesamtbezüge</b>                          | <b>6.621</b> | <b>6.507</b> |

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2025 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

### Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Aufsichtsratsmitglieder der LEG SE haben im Geschäftsjahr Gesamtbezüge in Höhe von 1.146 Tsd. Euro (Vorjahr: 998 Tsd. Euro) erhalten.

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2025 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

### Gesamtbezüge der früheren Organmitglieder

Im Geschäftsjahr 2025 bestehen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern mit Ausnahme von Susanne Schröter-Crossan keine Vergütungsverpflichtungen gemäß § 162 Abs. 1 AktG. Susanne Schröter-Crossan hat noch Ansprüche aus den laufenden Long Term Incentives der Jahre 2022 und 2023. Zum 31. Dezember 2025 beträgt die Pensionsverpflichtung gegenüber einem ehemaligen Organmitglied 239 Tsd. Euro (Vorjahr: 242 Tsd. Euro).

## **9. Konzernabschluss**

Die LEG SE als oberstes deutsches Mutterunternehmen stellt einen Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS®), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, der zugleich den kleinsten und auch größten Kreis von Unternehmen umfasst, auf. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i.V.m. § 315e Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften. Der Konzernabschluss der LEG SE wird gem. § 325 Abs. 3 HGB offengelegt und ist im Unternehmensregister unter <http://www.unternehmensregister.de> einsehbar.

## **10. Entsprechenserklärung nach § 161 AktG**

Vorstand und Aufsichtsrat haben eine Erklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/corporate-governance#c1952> zugänglich.

## **11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Zum 17. Januar 2026 wurde eine Anleihe in Höhe von 500.000 Tsd. Euro planmäßig zurückgeführt.

Weitere wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben nicht ergeben.

## **12. Ergebnisverwendung**

Der Vorstand schlägt vor, vom Bilanzgewinn in Höhe von 252.520 Tsd. Euro einen Betrag von 220.667 Tsd. Euro nach Ausschüttungsbeschluss als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Vorstand und Aufsichtsrat werden diesen Vorschlag der ordentlichen Hauptversammlung als gemeinsamen Gewinnverwendungsvorschlag unterbreiten.

Düsseldorf, den 3. März 2026

LEG Immobilien SE

Der Vorstand

Lars von Lackum

Dr. Kathrin Köhling

Dr. Volker Wiegel

# Anlagenspiegel zum 31.12.2025

Anlage 1 zum Anhang

|                                        |                         | Anschaffungskosten |             |                         | Abschreibungen |             |             |             | Restbuchwerte           | Restbuchwerte           |
|----------------------------------------|-------------------------|--------------------|-------------|-------------------------|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
|                                        | 01.01.2025              | Zugänge            | Abgänge     | 31.12.2025              | 01.01.2025     | Zugänge     | Abgänge     | 31.12.2025  | 31.12.2025              | 31.12.2024              |
|                                        | Euro                    | Euro               | Euro        | Euro                    | Euro           | Euro        | Euro        | Euro        | Euro                    | Euro                    |
| Anteile an verbundenen Unternehmen     | 3.739.122.541,35        | 103.890,80         | 0,00        | 3.739.226.432,15        | 0,00           | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 3.739.226.432,15        | 3.739.122.541,35        |
| Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 5.154.023.541,00        | 0,00               | 0,00        | 5.154.023.541,00        | 0,00           | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 5.154.023.541,00        | 5.154.023.541,00        |
| Beteiligungen                          | 6.000.000,00            | 0,00               | 0,00        | 6.000.000,00            | 0,00           | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 6.000.000,00            | 6.000.000,00            |
| Wertpapiere des Anlagevermögens        | 13.752,77               | 0,00               | 0,00        | 13.752,77               | 0,00           | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 13.752,77               | 13.752,77               |
|                                        | <b>8.899.159.835,12</b> | <b>103.890,80</b>  | <b>0,00</b> | <b>8.899.263.725,92</b> | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>8.899.263.725,92</b> | <b>8.899.159.835,12</b> |

# Anteilsbesitzliste zum 31.12.2025

Anlage 2 zum Anhang

| VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN                                                                   |                                 |                                 |                                              |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                                                                 | Kapital-<br>anteil<br>2025 in % | Kapital-<br>anteil<br>2024 in % | Eigen-<br>kapital <sup>a)</sup><br>Tsd. Euro | Ergebnis <sup>a)</sup><br>Tsd. Euro |
| LEG Immobilien SE, Düsseldorf                                                                   | Oberge-<br>sellschaft           | Oberge-<br>sellschaft           |                                              |                                     |
| Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf                                                             | 100,00                          | 100,00                          | 109.093                                      | -102                                |
| LEG Holding GmbH, Düsseldorf                                                                    | 100,00                          | 100,00                          | 880.763                                      | 0 <sup>e)</sup>                     |
| LEG NRW GmbH, Düsseldorf                                                                        | 99,98                           | 99,98                           | 1.719.225                                    | 170.092 <sup>e)</sup>               |
| LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf                                                                     | 100,00                          | 100,00                          | 559.031                                      | 0                                   |
| LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, Düsseldorf                                                      | 100,00                          | 100,00                          | 112.639                                      | 0 <sup>c)</sup>                     |
| Solis GmbH, Düsseldorf                                                                          | 94,90                           | 94,90                           | 99.333                                       | 0                                   |
| Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf                                                | 100,00                          | 100,00                          | 86.392                                       | 0                                   |
| Luna Immobilienbeteiligungs GmbH, Düsseldorf                                                    | 94,90                           | 94,90                           | 10.196                                       | 0                                   |
| Rheinweg Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf                                         | 100,00                          | 100,00                          | 78.525                                       | 0                                   |
| LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf                                                             | 100,00                          | 100,00                          | 33.969                                       | 0 <sup>c)</sup>                     |
| Noah Asset 4 GmbH, Düsseldorf                                                                   | 94,90                           | 94,90                           | 2.616                                        | 0                                   |
| LEG Wohnen Bocholt GmbH, Düsseldorf                                                             | 100,00                          | 100,00                          | 25                                           | 0                                   |
| LEG Bauen und Wohnen GmbH, Düsseldorf                                                           | 100,00                          | 100,00                          | 2.165                                        | 0                                   |
| LEG Technologie und Digitalisierung GmbH (vormals: LCS Consulting und Service GmbH), Düsseldorf | 100,00                          | 100,00                          | 2.556                                        | 0                                   |
| LEG Consult GmbH, Düsseldorf                                                                    | 100,00                          | 100,00                          | 302                                          | 0                                   |
| GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, Münster                        | 94,86                           | 94,86                           | 74.582                                       | 0 <sup>c)</sup>                     |
| GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop-Rauxel                               | 94,00                           | 94,00                           | 22.542                                       | 0 <sup>e)</sup>                     |
| GeWo Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf                                                   | 100,00                          | 100,00                          | 26                                           | 0                                   |
| LEG Properties B.V., Niederlande                                                                | 100,00                          | 100,00                          | 2.598                                        | 335                                 |
| LEG Leitwerk GmbH, Düsseldorf                                                                   | 100,00                          | 100,00                          | 25                                           | 0                                   |
| Calor Carré GmbH, Düsseldorf                                                                    | 94,00                           | 94,00                           | 25                                           | 0                                   |
| LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf                                         | 100,00                          | 100,00                          | 13.745                                       | 0 <sup>e)</sup>                     |
| LEG Erste WI Bremen GmbH, Düsseldorf                                                            | 94,90                           | 94,90                           | 25                                           | 0                                   |
| LEG Zweite WI Bremen GmbH, Düsseldorf                                                           | 94,90                           | 94,90                           | 4.151                                        | 0                                   |
| LEG WI Oldenburg GmbH, Düsseldorf                                                               | 94,90                           | 94,90                           | 4.324                                        | 0                                   |
| LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf                                                      | 100,00                          | 100,00                          | 531.979                                      | 0 <sup>e)</sup>                     |
| Düsseldorfer Ton- und Ziegelwerke GmbH, Düsseldorf                                              | 100,00                          | 100,00                          | 10.455                                       | 0                                   |
| Germany Property Düsseldorf GmbH, Düsseldorf                                                    | 94,90                           | 94,90                           | 4.881                                        | 0                                   |
| LEG Management GmbH, Düsseldorf                                                                 | 100,00                          | 100,00                          | 1.124                                        | 0 <sup>c)</sup>                     |
| LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf                                                                 | 100,00                          | 100,00                          | 395                                          | 0 <sup>c) e)</sup>                  |
| LEG LWS GmbH, Düsseldorf                                                                        | 100,00                          | 100,00                          | 25                                           | 0                                   |
| LWS Plus GmbH, Essen                                                                            | 100,00                          | 100,00                          | 8.557                                        | 0 <sup>c)</sup>                     |
| LEG Bauen GmbH, Düsseldorf                                                                      | 100,00                          | 100,00                          | 66.718                                       | 0                                   |
| LEG Wohnviertel Dyk GmbH, Düsseldorf                                                            | 100,00                          | 100,00                          | 453                                          | 3                                   |
| LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Düsseldorf                                      | 100,00                          | 100,00                          | 13.753                                       | 0                                   |
| Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Liebenscheid                                   | 94,86                           | 94,86                           | 7.287                                        | -289 <sup>c)</sup>                  |
| Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld                                             | 100,00                          | 100,00                          | 100.705                                      | 10.735 <sup>c) e)</sup>             |
| Ravensberger Heimstätten Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf                               | 100,00                          | 100,00                          | 26                                           | 0                                   |
| Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn GmbH, Höxter                      | 100,00                          | 100,00                          | 11.909                                       | 0                                   |
| Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund                                                   | 100,00                          | 100,00                          | 318.566                                      | 0 <sup>c) e)</sup>                  |
| Ruhr-Lippe Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Dortmund                                 | 100,00                          | 100,00                          | 7.452                                        | 0                                   |
| Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster                                                   | 100,00                          | 100,00                          | 164.978                                      | 0 <sup>c) e)</sup>                  |
| Münsterland Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Münster                                 | 100,00                          | 100,00                          | 114                                          | 0                                   |

**VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN**

|                                                                    | Kapital-<br>anteil<br>2025 in % | Kapital-<br>anteil<br>2024 in % | Eigen-<br>kapital <sup>a)</sup><br>Tsd. Euro | Ergebnis <sup>a)</sup><br>Tsd. Euro |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|
| LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf                  | 100,00                          | 100,00                          | 25                                           | 0                                   |
| LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf                 | 100,00                          | 100,00                          | 25                                           | 0                                   |
| LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf                 | 100,00                          | 100,00                          | 25                                           | 0                                   |
| LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf                 | 100,00                          | 100,00                          | 25                                           | 0                                   |
| LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf                 | 100,00                          | 100,00                          | 25                                           | 0 <sup>c)</sup>                     |
| LEG Sechste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf                | 100,00                          | 100,00                          | 25                                           | 0                                   |
| LEG Siebte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf                 | 100,00                          | 100,00                          | 25                                           | 0 <sup>c)</sup>                     |
| LEG Achte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf                  | 100,00                          | 100,00                          | 25                                           | 0 <sup>c)</sup>                     |
| LEG Neunte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf                 | 100,00                          | 100,00                          | 25                                           | 0 <sup>c)</sup>                     |
| SW Westfalen Invest GmbH, Düsseldorf                               | 94,90                           | 94,90                           | 78.957                                       | 0 <sup>c)</sup>                     |
| LEG Recklinghausen 1 GmbH, Düsseldorf                              | 94,90                           | 94,90                           | 22.737                                       | 0                                   |
| LEG Recklinghausen 2 GmbH, Düsseldorf                              | 94,90                           | 94,90                           | 10.926                                       | 0                                   |
| LEG Niedersachsen GmbH, Düsseldorf                                 | 100,00                          | 100,00                          | 25                                           | 0 <sup>c)</sup>                     |
| LEG Rhein Neckar GmbH, Düsseldorf                                  | 100,00                          | 100,00                          | 25                                           | 0 <sup>c)</sup>                     |
| LEG Wohngelegenheit Mitte GmbH, Düsseldorf                         | 100,00                          | 100,00                          | 25                                           | 0                                   |
| LEG Wohngelegenheit Süd GmbH, Düsseldorf                           | 100,00                          | 100,00                          | 25                                           | 0                                   |
| LEG Objekt Krefeld-Bockum Verwaltung GmbH, Düsseldorf              | 100,00                          | 100,00                          | -200                                         | 17                                  |
| LEG Rotenburg GmbH (vormals: CeRo Wohnen GmbH), Düsseldorf         | 89,88                           | 89,88                           | -1.085                                       | 0                                   |
| LEG Osnabrück GmbH (vormals: Cero Wohnen 2 GmbH), Düsseldorf       | 100,00                          | 100,00                          | 858                                          | 0                                   |
| LEG II Germany GmbH, Düsseldorf                                    | 100,00                          | 100,00                          | -6.099                                       | 0                                   |
| LEG Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf    | 100,00                          | 100,00                          | 9.173                                        | 332                                 |
| LEG Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf                        | 100,00                          | 100,00                          | 112                                          | 0                                   |
| LEG JADE GmbH, Düsseldorf                                          | 100,00                          | 100,00                          | 1.708                                        | 0 <sup>c)</sup>                     |
| LEG 38. Wohnen GmbH, Düsseldorf                                    | 100,00                          | 100,00                          | 104                                          | 0                                   |
| LEG 45. Wohnen GmbH, Düsseldorf                                    | 100,00                          | 100,00                          | 111                                          | 0                                   |
| LEG Baltic GmbH, Düsseldorf                                        | 100,00                          | 100,00                          | 5.088                                        | 0                                   |
| LEG West Immobilien GmbH, Düsseldorf                               | 100,00                          | 100,00                          | 4.028                                        | 0                                   |
| LEG Niedersachsen Nord GmbH, Düsseldorf                            | 100,00                          | 100,00                          | 34                                           | 0                                   |
| LEG Niedersachsen Süd GmbH, Düsseldorf                             | 100,00                          | 100,00                          | 5.607                                        | 5.573 <sup>c)</sup>                 |
| LEG Wolfsburg GmbH, Düsseldorf                                     | 100,00                          | 100,00                          | 25                                           | 0                                   |
| LEG West VIII. GmbH, Düsseldorf                                    | 100,00                          | 100,00                          | 2.506                                        | 0 <sup>c)</sup>                     |
| Zweite LEG-Real Estate Opportunities GmbH, Düsseldorf              | 100,00                          | 100,00                          | 4.114                                        | 1.971 <sup>b)</sup>                 |
| LEG Nord Service GmbH, Düsseldorf                                  | 100,00                          | 100,00                          | -3                                           | 0                                   |
| Brack Capital Properties B.V., Niederlande                         | 100,00                          | 35,66                           | 289.936                                      | -154.352 <sup>d) e)</sup>           |
| S.I.B Capital future markets Inc., Israel                          | 100,00                          | 0,00                            | -263                                         | -304 <sup>d)</sup>                  |
| Brack Capital (Chemnitz) B.V., Niederlande                         | 59,90                           | 0,00                            | -976                                         | -6 <sup>d)</sup>                    |
| Brack Capital (Alfa) B.V., Niederlande                             | 89,60                           | 0,00                            | 1.133                                        | 23 <sup>d)</sup>                    |
| Brack Capital (Delta) B.V., Niederlande                            | 89,60                           | 0,00                            | 339                                          | -6 <sup>d)</sup>                    |
| Brack Capital (Kassel) GmbH & Co Immobilien KG, Düsseldorf         | 100,00                          | 0,00                            | 1                                            | 18 <sup>c) d)</sup>                 |
| Brack Capital (Bad Kreuznach) GmbH, Düsseldorf                     | 89,90                           | 0,00                            | 8.220                                        | 0 <sup>c) d)</sup>                  |
| Brack Capital (Neubrandenburg) GmbH, Düsseldorf                    | 89,90                           | 0,00                            | 963                                          | 0 <sup>c) d)</sup>                  |
| Brack Capital (Ludwigsfelde) B.V., Niederlande                     | 89,90                           | 0,00                            | -563                                         | -384 <sup>d)</sup>                  |
| Brack Capital (Remscheid) B.V., Niederlande                        | 89,90                           | 0,00                            | -2.560                                       | -158 <sup>d)</sup>                  |
| BCRE Dortmund Wohnen GmbH, Düsseldorf                              | 89,90                           | 0,00                            | 20.036                                       | 0 <sup>c) d)</sup>                  |
| BCRE Duisburg Wohnen GmbH, Düsseldorf                              | 89,90                           | 0,00                            | 11.597                                       | 0 <sup>c) d)</sup>                  |
| BCRE Essen Wohnen GmbH, Düsseldorf                                 | 89,90                           | 0,00                            | 9.026                                        | 0 <sup>c) d)</sup>                  |
| Brack Capital (Gelsenkirchen) GmbH & Co. Immobilien KG, Düsseldorf | 99,90                           | 0,00                            | -5.784                                       | -1.214 <sup>c) d)</sup>             |
| Brack Capital (Oberhausen) GmbH, Frankfurt am Main                 | 100,00                          | 0,00                            | -6                                           | -37 <sup>c) d)</sup>                |
| Brack Capital Germany (Netherlands) LIII GmbH, Düsseldorf          | 89,90                           | 0,00                            | 300                                          | 0 <sup>c) d)</sup>                  |
| Brack Capital Germany (Netherlands) LI GmbH, Düsseldorf            | 89,90                           | 0,00                            | 4.253                                        | 0 <sup>c) d)</sup>                  |
| Brack Capital Germany (Netherlands) XIX GmbH, Düsseldorf           | 89,90                           | 0,00                            | 19.588                                       | 0 <sup>c) d)</sup>                  |
| Brack Capital Germany (Netherlands) XLI GmbH, Düsseldorf           | 89,90                           | 0,00                            | 25.037                                       | 0 <sup>c) d)</sup>                  |
| Brack Capital Germany (Netherlands) XLII GmbH, Düsseldorf          | 89,90                           | 0,00                            | 24.183                                       | 0 <sup>c) d)</sup>                  |
| Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV GmbH, Düsseldorf          | 89,90                           | 0,00                            | 39.930                                       | 0 <sup>c) d)</sup>                  |
| Brack Capital Germany (Netherlands) XLIX GmbH, Düsseldorf          | 89,90                           | 0,00                            | 280                                          | 0 <sup>c) d)</sup>                  |

## VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN

|                                                              | Kapital-<br>anteil<br>2025 in % | Kapital-<br>anteil<br>2024 in % | Eigen-<br>kapital <sup>a)</sup><br>Tsd. Euro | Ergebnis <sup>a)</sup><br>Tsd. Euro |          |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|----------|
| Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII GmbH, Düsseldorf   | 89,90                           | 0,00                            | 3.948                                        | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Germany (Netherlands) XXI GmbH, Düsseldorf     | 89,90                           | 0,00                            | 45.388                                       | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Germany (Netherlands) XXX GmbH, Düsseldorf     | 89,90                           | 0,00                            | 40.604                                       | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI GmbH, Düsseldorf    | 89,90                           | 0,00                            | 17.478                                       | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Germany (Netherlands) XXXIX GmbH, Düsseldorf   | 89,90                           | 0,00                            | 20.393                                       | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV GmbH, Düsseldorf    | 89,90                           | 0,00                            | 51.075                                       | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII GmbH, Düsseldorf  | 89,90                           | 0,00                            | 2.497                                        | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII GmbH, Düsseldorf | 89,90                           | 0,00                            | 9.852                                        | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V., Niederlande   | 89,90                           | 0,00                            | 12.740                                       | -7                                  | d) e)    |
| BCP Invest Rostock B.V., Niederlande                         | 89,90                           | 0,00                            | 3.186                                        | -714                                | d)       |
| BCP Invest Celle B.V., Niederlande                           | 89,90                           | 0,00                            | -6                                           | -6                                  | d)       |
| BCP Invest Castrop B.V., Niederlande                         | 89,90                           | 0,00                            | -6                                           | -6                                  | d)       |
| Brack Capital Halle I GmbH, Berlin                           | 89,90                           | 0,00                            | -996                                         | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Halle II GmbH, Berlin                          | 89,90                           | 0,00                            | -386                                         | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Halle III GmbH, Berlin                         | 89,90                           | 0,00                            | -538                                         | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Halle IV GmbH, Berlin                          | 89,90                           | 0,00                            | -1.153                                       | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Halle V GmbH, Berlin                           | 89,90                           | 0,00                            | -333                                         | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Leipzig I GmbH, Berlin                         | 89,90                           | 0,00                            | -179                                         | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Leipzig II GmbH, Berlin                        | 89,90                           | 0,00                            | -255                                         | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Leipzig III GmbH, Berlin                       | 89,90                           | 0,00                            | -192                                         | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Leipzig IV GmbH, Berlin                        | 89,90                           | 0,00                            | -400                                         | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Leipzig V GmbH, Berlin                         | 89,90                           | 0,00                            | -1.129                                       | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Leipzig VI GmbH, Berlin                        | 89,90                           | 0,00                            | -28                                          | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Magdeburg I GmbH, Berlin                       | 89,90                           | 0,00                            | -1.009                                       | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Magdeburg II GmbH, Berlin                      | 89,90                           | 0,00                            | -95                                          | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Magdeburg III GmbH, Berlin                     | 89,90                           | 0,00                            | -365                                         | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Magdeburg IV GmbH, Berlin                      | 89,90                           | 0,00                            | -82                                          | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Magdeburg V GmbH, Berlin                       | 89,90                           | 0,00                            | -578                                         | 0                                   | c) d)    |
| Brack Capital Magdeburg VI GmbH, Berlin                      | 89,90                           | 0,00                            | 1                                            | 0                                   | c) d)    |
| Grafental GmbH & Co. KG, Düsseldorf                          | 100,00                          | 0,00                            | 21.939                                       | 29.052                              | c) d)    |
| Grafental Verwaltungs GmbH, Düsseldorf                       | 100,00                          | 0,00                            | -6                                           | -32                                 | c) d)    |
| Grafental Mitte GmbH, Düsseldorf                             | 89,90                           | 0,00                            | 40.311                                       | 0                                   | c) d)    |
| Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co. KG, Düsseldorf        | 99,90                           | 0,00                            | 6.924                                        | 628                                 | c) d)    |
| BCRE Leipzig Residenz am Zoo GmbH, Frankfurt am Main         | 100,00                          | 0,00                            | 4                                            | -28                                 | c) d)    |
| Investpartner GmbH, Frankfurt am Main                        | 89,90                           | 0,00                            | 25                                           | 0                                   | c) d)    |
| Parkblick GmbH & Co. KG, Düsseldorf                          | 99,90                           | 0,00                            | -4.420                                       | -3.270                              | c) d)    |
| Grafental am Wald GmbH, Düsseldorf                           | 100,00                          | 0,00                            | -6                                           | -33                                 | c) d)    |
| Glasmacherviertel GmbH & Co. KG, Düsseldorf                  | 100,00                          | 0,00                            | -208.494                                     | -87.065                             | c) d)    |
| Glasmacherviertel Verwaltungs GmbH, Düsseldorf               | 100,00                          | 0,00                            | -8                                           | -38                                 | d)       |
| Brack Capital Patros GmbH, Frankfurt am Main                 | 100,00                          | 0,00                            | 351                                          | 5.361                               | c) d) e) |
| Brack Capital (Gelsenkirchen) B.V., Niederlande              | 100,00                          | 0,00                            | 5.049                                        | 113                                 | d) e)    |
| Brack Capital Kassel Hafenstr. GmbH, Frankfurt am Main       | 100,00                          | 0,00                            | 19                                           | -14                                 | c) d)    |
| Brack Capital (Kassel I) B.V., Niederlande                   | 89,90                           | 0,00                            | -668                                         | -6                                  | d) e)    |
| Brack Capital Witten GmbH, Düsseldorf                        | 100,00                          | 0,00                            | 26                                           | -5                                  | c) d)    |
| BCRE Theta B.V., Niederlande                                 | 100,00                          | 0,00                            | 5.654                                        | -105                                | d) e)    |
| Brack Capital Germany (Netherlands) XL B.V., Niederlande     | 100,00                          | 0,00                            | -1.005                                       | -966                                | d) e)    |
| Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII B.V., Niederlande | 100,00                          | 0,00                            | -1.128                                       | -488                                | d) e)    |
| Brack Capital Wuppertal GmbH, Frankfurt am Main              | 100,00                          | 0,00                            | 4.122                                        | 0                                   | c) d) e) |
| RT Facility Management (Germany) GmbH, Düsseldorf            | 100,00                          | 0,00                            | 35                                           | -5                                  | c) d)    |
| Youtilly GmbH, Düsseldorf                                    | 100,00                          | 100,00                          | 25                                           | 0                                   |          |
| Erste WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf                       | 100,00                          | 100,00                          | 25                                           | 0                                   |          |
| WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf                             | 100,00                          | 100,00                          | 25                                           | 0                                   | c)       |
| EnergieServicePlus GmbH, Düsseldorf                          | 100,00                          | 100,00                          | 7.775                                        | 0                                   | c)       |
| TSP-TechnikServicePlus GmbH, Düsseldorf                      | 51,00                           | 51,00                           | 827                                          | 0                                   | c)       |

| Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf                       | 94,90                           | 94,90                           | 3.058                                        | 0                                   | c)    |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|-------|
| <b>VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN</b>                               |                                 |                                 |                                              |                                     |       |
|                                                                    | Kapital-<br>anteil<br>2025 in % | Kapital-<br>anteil<br>2024 in % | Eigen-<br>kapital <sup>a)</sup><br>Tsd. Euro | Ergebnis <sup>a)</sup><br>Tsd. Euro |       |
| Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf | 94,90                           | 94,90                           | 34.426                                       | 0                                   | c) e) |
| AWM Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf                        | 100,00                          | 100,00                          | 2.318                                        | 0                                   |       |
| Vitus Service GmbH, Mönchengladbach                                | 100,00                          | 100,00                          | 29                                           | 0                                   |       |
| BRE/GEWG GmbH, Düsseldorf                                          | 100,00                          | 100,00                          | 24.169                                       | 0                                   |       |
| Gemeinnützige Eisenbahn Wohnungsbaugesellschaft mbH, Düsseldorf    | 94,90                           | 94,90                           | 6.496                                        | 0                                   | c)    |
| LEG Bauen Zwei GmbH, Düsseldorf                                    | 100,00                          | 100,00                          | 23                                           | -1                                  |       |

a) Sofern keine anderen Angaben erfolgen, handelt es sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des noch nicht festgestellten handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2025. Ausnahme: Sämtliche niederländischen B.V. (IFRS-Jahresabschluss). Im Falle des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags wird ein Null-Ergebnis ausgewiesen.

b) Ergebnis vor Verlustverrechnung und nach Ergebnisabführung

c) Befreiung gemäß §264 Abs. 3 HGB/§264 b HGB

d) Erstkonsolidierte BCP-Gesellschaften zum 3. Januar 2025

e) Befreiung gemäß § 291 HGB

| <b>NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN</b>                                                |                                 |                                 |                                 |                        |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------|--|
|                                                                                       | Kapital-<br>anteil<br>2025 in % | Kapital-<br>anteil<br>2024 in % | Eigen-<br>kapital*<br>Tsd. Euro | Ergebnis*<br>Tsd. Euro |  |
| Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz                                      | 100,00                          | 100,00                          | 25                              | 0                      |  |
| Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG, Mainz                             | 100,00                          | 100,00                          | 1.059                           | 0                      |  |
| LEG Wohngelegenheit Nord GmbH, Düsseldorf                                             | 100,00                          | 100,00                          | 25                              | 0                      |  |
| Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Düsseldorf                        | 100,00                          | 100,00                          | 33                              | 1                      |  |
| BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, Bielefeld | 15,00                           | 15,00                           | 107.757                         | 5.993                  |  |
| LBHQ Investment B.V., Niederlande                                                     | 100,00                          | 0,00                            | -398                            | 0                      |  |
| RealProb (Rodelheim) C.V., Niederlande                                                | 100,00                          | 0,00                            | -20.755                         | 0                      |  |
| RealProb Investment (Duisburg) B.V., Niederlande                                      | 100,00                          | 0,00                            | -83.216                         | 0                      |  |
| RealProb Investment Germany (Netherlands) III B.V., Niederlande                       | 100,00                          | 0,00                            | -187                            | 0                      |  |
| Brack Capital (Duisburg 2) GmbH & Co. KG, Düsseldorf                                  | 100,00                          | 0,00                            | -1                              | -1                     |  |

\* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2024, mit Ausnahme der LEG Wohngelegenheit Nord GmbH und der Brack Capital (Duisburg 2) GmbH & Co. KG.

| <b>NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENE UNTERNEHMEN</b>                          |                                 |                                 |                                 |                        |  |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------|--|
|                                                                                 | Kapital-<br>anteil<br>2025 in % | Kapital-<br>anteil<br>2024 in % | Eigen-<br>kapital*<br>Tsd. Euro | Ergebnis*<br>Tsd. Euro |  |
| Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück                               | 40,62                           | 40,62                           | 25.250                          | 469                    |  |
| Renowate GmbH, Düsseldorf                                                       | 50,00                           | 50,00                           | 12                              | -2.690                 |  |
| dekarbo GmbH, Düsseldorf                                                        | 50,00                           | 50,00                           | -90                             | -213                   |  |
| termios GmbH (vormals: Efficient Residential Heating GmbH, München), Düsseldorf | 78,46                           | 78,46                           | -2.613                          | -3.566                 |  |
| Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum                                       | 33,37                           | 33,37                           | 4.252                           | 18                     |  |

\* Bei der Kommunale Haus und Wohnen GmbH und der Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH handelt es sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2024, bei den anderen Gesellschaften um das Eigenkapital und das Ergebnis des noch nicht festgestellten handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31.12.2025.

## Übersicht Stimmrechtsmitteilungen 2025

| Mitteilende Gesellschaft                             | Ort, Land           | Tag der Mitteilung | Grund der Mitteilung | Tag auf den sich die Mitteilung bezieht | Namen der Aktionäre mit 3% oder mehr Stimmrechten | Gesamtstimmrechtsanteile          |                     |                                   |                              |
|------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------------------------|------------------------------|
|                                                      |                     |                    |                      |                                         |                                                   | Anteil Stimmrechte in % (absolut) |                     | Anteil Instrumente in % (absolut) | Summe Anteile in % (absolut) |
|                                                      |                     |                    |                      |                                         |                                                   | direkt                            | zugerechnet         |                                   |                              |
| Ministry of Finance on behalf of the State of Norway | Oslo, Norway        | 11.02.2025         | 1                    | 06.02.2025                              |                                                   | 0,00% (0)                         | 3,03 % (2.257.424)  | 0% (0)                            | 3,03% (2.257.424)            |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 11.02.2025         | 1, 4                 | 06.02.2025                              |                                                   | 0,00% (0)                         | 10,03 % (7.467.981) | 0,91% (679.610)                   | 10,94% (8.147.591)           |
| Ministry of Finance on behalf of the State of Norway | Oslo, Norway        | 13.02.2025         | 1                    | 07.02.2025                              |                                                   | 0,00% (0)                         | 2,97 % (2.209.395)  | 0% (0)                            | 2,97% (2.209.395)            |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 14.02.2025         | 1, 4                 | 07.02.2025                              |                                                   | 0,00% (0)                         | 10,48 % (7.808.051) | 0,46% (340.082)                   | 10,94% (8.148.133)           |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 07.03.2025         | 1, 4                 | 28.02.2025                              |                                                   | 0,00% (0)                         | 11,07 % (8.241.316) | 0,23% (171.919)                   | 11,3% (8.413.235)            |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 14.04.2025         | 1, 4                 | 08.04.2025                              |                                                   | 0,00% (0)                         | 10,01% (7.453.498)  | 0,1% (75.991)                     | 10,11% (7.529.489)           |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 17.04.2025         | 1, 4                 | 11.04.2025                              |                                                   | 0,00% (0)                         | 10,14% (7.554.210)  | 0,11% (78.278)                    | 10,25% (7.632.488)           |
| UBS Group AG                                         | Zurich, Switzerland | 28.04.2025         | 1                    | 22.04.2025                              |                                                   | 0,00% (0)                         | 3,01% (2.241.456)   | 0,62% (462.943)                   | 3,63% (2.704.399)            |
| Massachusetts Financial Services Company             | Boston, MA, USA     | 30.04.2025         | 1                    | 23.04.2025                              |                                                   | 0,00% (0)                         | 2,83% (2.109.332)   | 0% (0)                            | 2,83% (2.109.332)            |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 22.05.2025         | 1                    | 15.05.2025                              |                                                   | 0,00% (0)                         | 8,63% (6.426.190)   | 1,84% (1.373.410)                 | 10,47% (7.799.600)           |

|                                                      |                     |            |         |            |  |           |                   |                   |                    |
|------------------------------------------------------|---------------------|------------|---------|------------|--|-----------|-------------------|-------------------|--------------------|
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 26.05.2025 | 1, 4    | 21.05.2025 |  | 0,00% (0) | 6,79% (5.053.022) | 3,25% (2.420.356) | 10,04% (7.473.378) |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 27.05.2025 | 1, 2, 4 | 22.05.2025 |  | 0,00% (0) | 5,30% (3.950.539) | 4,76% (3.541.093) | 10,06% (7.491.632) |
| The Goldman Sachs Group, Inc.                        | Wilmington, DE, USA | 30.05.2025 | 1       | 23.05.2025 |  | 0,00% (0) | 1,98 (1.477.901)  | 3,54% (2.636.760) | 5,53% (4.114.661)  |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 30.05.2025 | 1, 2    | 23.05.2025 |  | 0,00% (0) | 4,63% (3.447.027) | 5,43% (4.041.570) | 10,06% (7.488.597) |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 30.05.2025 | 1, 2    | 27.05.2025 |  | 0,00% (0) | 6,59% (4.907.593) | 3,48% (2.593.184) | 10,07% (7.500.777) |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 03.06.2025 | 1, 4    | 29.05.2025 |  | 0,00% (0) | 6,92% (5.152.346) | 3,16% (2.353.577) | 10,08% (7.505.923) |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 05.06.2025 | 1, 2    | 30.05.2025 |  | 0,00% (0) | 7,70% (5.734.135) | 2,14% (1.596.824) | 9,84% (7.330.959)  |
| UBS Group AG                                         | Zurich, Switzerland | 05.06.2025 | 1       | 02.06.2025 |  | 0,00% (0) | 2,52% (1.879.291) | 0,49% (368.016)   | 3,02% (2.247.235)  |
| Ministry of Finance on behalf of the State of Norway | Oslo, Norway        | 06.06.2025 | 1       | 04.06.2025 |  | 0,00% (0) | 3,17% (2.364.104) | 0,07% (51.275)    | 3,24% (2.415.379)  |
| The Goldman Sachs Group, Inc.                        | Wilmington, DE, USA | 10.06.2025 | 2       | 02.06.2025 |  | 0,00% (0) | 0,34% (252.122)   | 5,99% (4.463.964) | 6,33% (4.716.086)  |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 10.06.2025 | 1       | 04.06.2025 |  | 0,00% (0) | 8,56% (6.374.102) | 1,52% (1.130.832) | 10,08% (7.504.934) |
| Ministry of Finance on behalf of the State of Norway | Oslo, Norway        | 10.06.2025 | 1       | 06.06.2025 |  | 0,00% (0) | 2,98% (2.217.707) | 0% (0)            | 2,98% (2.217.707)  |
| UBS Group AG                                         | Zurich, Switzerland | 11.06.2025 | 1       | 06.06.2025 |  | 0,00% (0) | 3,09% (2.299.069) | 0,56% (414.908)   | 3,64% (2.713.977)  |
| The Goldman Sachs Group, Inc.                        | Wilmington, DE, USA | 12.06.2025 | 2       | 06.06.2025 |  | 0,00% (0) | 0,32% (239.708)   | 4,87% (3.627.011) | 5,19% (3.866.719)  |
| UBS Group AG                                         | Zurich, Switzerland | 12.06.2025 | 1       | 09.06.2025 |  | 0,00% (0) | 2,36% (1.757.418) | 0,49% (362.609)   | 2,85% (2.120.027)  |

|                                                      |                     |            |      |            |  |           |                    |                   |                    |
|------------------------------------------------------|---------------------|------------|------|------------|--|-----------|--------------------|-------------------|--------------------|
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 16.06.2025 | 1, 4 | 10.06.2025 |  | 0,00% (0) | 9,92% (7.389.321)  | 0,23% (168.161)   | 10,15% (7.557.482) |
| The Goldman Sachs Group, Inc.                        | Wilmington, DE, USA | 16.06.2025 | 2    | 09.06.2025 |  | 0,00% (0) | 0,32% (239.708)    | 4,47% (3.327.410) | 4,79% (3.567.118)  |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 17.06.2025 | 1    | 11.06.2025 |  | 0,00% (0) | 10,05% (7.483.467) | 0,23% (168.640)   | 10,28% (7.652.107) |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 18.06.2025 | 1    | 12.06.2025 |  | 0,00% (0) | 9,93% (7.396.210)  | 0,23% (169.575)   | 10,16% (7.565.785) |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 25.06.2025 | 1    | 18.06.2025 |  | 0,00% (0) | 10,03% (7.469.764) | 0,23% (172.683)   | 10,26% (7.642.447) |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 25.06.2025 | 1, 4 | 19.06.2025 |  | 0,00% (0) | 10,06% (7.492.462) | 0,22% (165.408)   | 10,28% (7.657.870) |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 02.07.2025 | 1, 4 | 27.06.2025 |  | 0,00% (0) | 10,05% (7.592.046) | 0,14% (104.360)   | 10,18% (7.696.406) |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 03.07.2025 | 1, 4 | 30.06.2025 |  | 0,00% (0) | 10,11% (7.642.591) | 0,12% (89.803)    | 10,23% (7.732.394) |
| Ministry of Finance on behalf of the State of Norway | Oslo, Norway        | 03.07.2025 | 1    | 02.07.2025 |  | 0,00% (0) | 3,01% (2.271.022)  | 0,07% (52.781)    | 3,08% (2.323.803)  |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 04.07.2025 | 4    | 01.07.2025 |  | 0,00% (0) | 10,06% (7.603.452) | 0,11% (82.043)    | 10,17% (7.685.495) |
| Ministry of Finance on behalf of the State of Norway | Oslo, Norway        | 09.07.2025 | 1    | 08.07.2025 |  | 0,00% (0) | 3,00% (2.268.764)  | 0,04% (29.864)    | 3,04% (2.298.628)  |
| Ministry of Finance on behalf of the State of Norway | Oslo, Norway        | 09.07.2025 | 1    | 07.07.2025 |  | 0,00% (0) | 2,98% (2.249.164)  | 0,07% (49.464)    | 3,04% (2.298.628)  |
| Amundi S.A.                                          | Paris, France       | 24.07.2025 | 1    | 22.07.2025 |  | 0,00% (0) | 3,11% (2.350.662)  | 0,02% (15.939)    | 3,13% (2.366.601)  |
| Ministry of Finance on behalf of the State of Norway | Oslo, Norway        | 12.08.2025 | 1    | 11.08.2025 |  | 0,00% (0) | 2,97% (2.243.236)  | 0,13% (94.470)    | 3,09% (2.337.706)  |
| Amundi S.A.                                          | Paris, France       | 18.08.2025 | 1    | 13.08.2025 |  | 0,00% (0) | 2,997% (2.264.657) | 0,157% (118.403)  | 3,154% (2.383.060) |

|                                                      |                     |            |      |            |  |           |                    |                 |                    |
|------------------------------------------------------|---------------------|------------|------|------------|--|-----------|--------------------|-----------------|--------------------|
| Amundi S.A.                                          | Paris, France       | 19.08.2025 | 1    | 14.08.2025 |  | 0,00% (0) | 3,01% (2.273.005)  | 0,16% (122.699) | 3,17% (2.395.704)  |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 25.08.2025 | 1, 4 | 20.08.2025 |  | 0,00% (0) | 10,05% (7.596.609) | 0,16% (120.936) | 10,21% (7.717.545) |
| Ministry of Finance on behalf of the State of Norway | Oslo, Norway        | 26.08.2025 | 1    | 21.08.2025 |  | 0,00% (0) | 3,09% (2.338.706)  | 0% (0)          | 3,09% (2.338.706)  |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 29.08.2025 | 1    | 22.08.2025 |  | 0,00% (0) | 9,997% (7.555.174) | 0,15% (114.562) | 10,15% (7.669.736) |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 29.08.2025 | 1    | 25.08.2025 |  | 0,00% (0) | 10,01% (7.563.861) | 0,14% (105.989) | 10,15% (7.669.850) |
| BlackRock, Inc.                                      | Wilmington, DE, USA | 01.09.2025 | 1, 4 | 26.08.2025 |  | 0,00% (0) | 10,10% (7.636.320) | 0,14% (108.000) | 10,25% (7.744.320) |
| Amundi S.A.                                          | Paris, France       | 17.09.2025 | 1    | 10.09.2025 |  | 0,00% (0) | 2,94% (2.219.161)  | 0,04% (29.349)  | 2,98% (2.248.510)  |
| Amundi S.A.                                          | Paris, France       | 21.10.2025 | 1    | 16.10.2025 |  | 0,00% (0) | 3,04% (2.298.090)  | 0,01% (8.089)   | 3,05% (2.306.179)  |
| Amundi S.A.                                          | Paris, France       | 22.10.2025 | 1    | 17.10.2025 |  | 0,00% (0) | 2,88% (2.174.594)  | 0,01% (8.089)   | 2,89% (2.182.683)  |
| Amundi S.A.                                          | Paris, France       | 27.11.2025 | 1    | 24.11.2025 |  | 0,00% (0) | 3,01% (2.270.944)  | 0,09% (65.441)  | 3,1% (2.336.385)   |

Grund der Mitteilung:

- 1) Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten/ Pflichtmitteilung durch Erreichung von Meldeschwelle
- 2) Erwerb/Veräußerung von Instrumenten/ Pflichtmitteilung durch Erreichung von Meldeschwelle
- 3) Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
- 4) Sonstiger Grund/ Freiwillige Mitteilung

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:  
Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben (31.12.2024)

Anlage 4 zum Anhang

D a v o n

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

31.12.2025

insgesamt

gesichert

Restlaufzeit

bis zu 1 Jahr

über 1 Jahr

davon über 5  
Jahre

|                                                        | Euro                                   | Euro                               | Euro                                   | Euro                                   | Euro           |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------|
| Anleihen                                               | 5.730.000.000,00<br>(5.630.000.000,00) | 500.000.000,00<br>(400.000.000,00) | 5.230.000.000,00<br>(5.230.000.000,00) | 3.300.000.000,00<br>(2.850.000.000,00) | 0,00<br>(0,00) |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten        | 40.000.000,00<br>(0,00)                | 0,00<br>(0,00)                     | 40.000.000,00<br>(0,00)                | 40.000.000,00<br>(0,00)                | 0,00<br>(0,00) |
|                                                        |                                        |                                    |                                        |                                        | 0,00           |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und<br>Leistungen    | 1.246.780,83<br>(1.295.249,32)         | 1.246.780,83<br>(1.295.249,32)     | 0,00<br>(0,00)                         | 0,00<br>(0,00)                         | 0,00<br>(0,00) |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen<br>Unternehmen | 720.366.386,72<br>(700.673.280,84)     | 20.366.386,72<br>(673.280,84)      | 700.000.000,00<br>(700.000.000,00)     | 0,00<br>(700.000.000,00)               | 0,00<br>(0,00) |
| Sonstige Verbindlichkeiten                             | 41.190.447,24<br>(31.116.986,71)       | 41.190.447,24<br>(31.116.986,71)   | 0,00<br>(0,00)                         | 0,00<br>(0,00)                         | 0,00<br>(0,00) |
| Gesamtbetrag                                           | 6.532.803.614,79<br>(6.363.085.516,87) | 562.803.614,79<br>(433.085.516,87) | 5.970.000.000,00<br>(5.930.000.000,00) | 3.340.000.000,00<br>(3.550.000.000,00) | 0,00<br>(0,00) |