LEG

Quartalsbericht



Q2
2026

30.06.2026

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen H1 2026 ..... **3**
Portfolio **4**
Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage **8**
Risiko- und Chancenbericht **15**
Prognosebericht **15**
Konzernabschluss **16**
Konzernbilanz 16
Konzerngesamtergebnisrechnung 17
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 18
Konzernkapitalflussrechnung 19
Ausgewählte erläuternde Anhang-Angaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2026 .... **20**
Versicherung der gesetzlichen Vertreter **40**
Finanzkalender 2026 ..... **41**
Kontakt & Impressum **41**



Kennzahlen H1 2026

Finanzielle Kennzahlen		01.01. – 30.06.2026	01.01. – 30.06.2025	+/– %
Nettokaltmiete	Mio. €	473,4	457,8	+3,4 %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	Mio. €	396,3	383,8	+3,3 %
EBITDA (bereinigt)	Mio. €	368,1	360,0	+2,3 %
FFO I	Mio. €	230,5	241,2	–4,4 %
FFO II	Mio. €	229,5	239,0	–4,0 %
AFFO	Mio. €	110,5	126,6	–12,7 %
AFFO pro Aktie	€	1,46	1,70	–14,1 %

Bilanzielle Kennzahlen		30.06.2026	31.12.2025	+/– %/BP
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	19.747,9	19.591,4	+0,8 %
Liquide Mittel inkl. Zahlungsmitteläquivalente	Mio. €	473,9	816,8	–42,0 %
Eigenkapital	Mio. €	8.884,3	8.758,9	+1,4 %
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	9.634,5	10.155,3	–5,1 %
Nettofinanzverbindlichkeiten	Mio. €	9.118,0	9.292,9	–1,9 %
LTV	%	45,5	46,8	–130 BP
Eigenkapitalquote	%	42,4	41,6	+80 BP
EPRA-NTA	Mio. €	10.507,6	10.363,7	+1,4 %
EPRA-NTA pro Aktie	€	139,04	137,14	+1,4 %

Weitere Kennzahlen		30.06.2026	30.06.2025	+/– %/BP
Wohneinheiten		170.880	171.598	–0,4 %
Ist-Miete	€/qm	7,21	6,95	+3,7 %
Ist-Miete (l-f-l)	€/qm	7,21	6,96	+3,7 %
EPRA-Leerstandsquote	%	2,5	2,7	–20 BP
EPRA-Leerstandsquote (l-f-l)	%	2,3	2,5	–20 BP

BP = Basispunkte

Portfolio

Bestand

Zum 30. Juni 2026 umfasste der Immobilienbestand des LEG-Portfolios 170.880 Wohneinheiten, 1.570 Gewerbeeinheiten sowie 51.604 Garagen und Stellplätze. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 63 qm, die durchschnittliche Monatsmiete bei 7,21 Euro je qm.

Operative Entwicklung

Auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag die Ist-Miete am 30. Juni 2026 ebenfalls bei 7,21 Euro je qm und Monat. Dies entspricht einem Anstieg von 3,7 % gegenüber dem Vorjahresstichtag.

Im frei finanzierten Bestand, der rund 83 % des Portfolios darstellt, stieg die Ist-Miete im Vorjahresvergleich um 3,7 % auf 7,57 Euro je qm (like-for-like). Innerhalb des frei finanzierten Bestands verzeichneten die Wachstumsmärkte einen Anstieg von 3,9 % auf 8,67 Euro je qm (like-for-like). In den stabilen Märkten des frei finanzierten Bestands erhöhte sich die Ist-Miete um 3,8 % und erreichte 7,32 Euro je qm (like-for-like). Die Märkte mit höheren Renditen verzeichneten einen Anstieg der Monatsmiete um 3,4 % auf 6,79 Euro je qm (like-for-like).

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen, die 17 % des Portfolios ausmachen, konnten zu Beginn des Jahres die Mieten angepasst werden. Dies ist alle drei Jahre möglich. Infolge der Anpassung der Kostenmieten erhöhte sich die durchschnittliche Monatsmiete in diesem Segment um 3,2 % auf 5,60 Euro je qm (like-for-like).

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

Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte

	30.06.2026				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio	Wohnfläche	Ist-Miete	EPRA-Leerstands-quote
		in %	in qm	€/qm	in %
Wachstumsmärkte	**51.547**	**30,2**	**3.380.299**	**8,08**	**1,3**
Kreis Mettmann	9.184	5,4	635.827	8,28	1,4
Düsseldorf	6.326	3,7	411.099	9,42	0,9
Münster	6.144	3,6	409.348	8,03	0,6
Köln	4.011	2,3	271.166	8,79	0,4
Kiel	3.188	1,9	180.498	7,85	2,5
Sonstige Standorte	22.694	13,3	1.472.363	7,51	1,8
Stabile Märkte	**69.206**	**40,5**	**4.408.523**	**6,99**	**2,8[1]**
Dortmund	14.644	8,6	943.658	6,62	2,2
Kreis Unna	6.958	4,1	434.224	6,24	1,6
Mönchengladbach	6.419	3,8	406.918	7,54	1,6
Essen	4.217	2,5	273.082	7,16	8,4[1]
Bielefeld	3.217	1,9	200.310	7,51	1,0
Sonstige Standorte	33.751	19,8	2.150.331	7,13	2,9
Märkte mit höheren Renditen	**50.127**	**29,3**	**3.024.150**	**6,53**	**4,0**
Kreis Recklinghausen	8.167	4,8	490.569	6,39	3,0
Gelsenkirchen	7.511	4,4	430.459	6,72	6,1
Duisburg	7.040	4,1	422.458	7,03	2,1
Wilhelmshaven	6.575	3,8	380.139	6,32	9,5
Hamm	4.773	2,8	285.959	6,36	2,3
Sonstige Standorte	16.061	9,4	1.014.566	6,44	3,1
Gesamt	**170.880**	**100,0**	**10.812.973**	**7,21**	**2,5[1]**

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

	30.06.2025				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio	Wohnfläche	Ist-Miete	EPRA-Leerstands-quote
		in %	in qm	€/qm	in %
Wachstumsmärkte	**51.974**	**30,3**	**3.407.258**	**7,78**	**1,9**
Kreis Mettmann	9.189	5,4	636.221	8,04	1,1
Düsseldorf	6.331	3,7	411.374	9,20	1,2
Münster	6.144	3,6	409.348	7,67	0,5
Köln	4.283	2,5	288.247	8,39	3,0
Kiel	3.204	1,9	181.637	7,49	2,0
Sonstige Standorte	22.823	13,3	1.480.431	7,22	2,6
Stabile Märkte	**69.132**	**40,3**	**4.399.413**	**6,73**	**2,5**
Dortmund	14.644	8,5	943.687	6,41	2,3
Kreis Unna	6.971	4,1	435.226	6,06	2,0
Mönchengladbach	6.430	3,7	407.451	7,21	1,4
Essen	4.017	2,3	257.049	6,85	2,8
Bielefeld	3.229	1,9	200.987	7,39	1,3
Sonstige Standorte	33.841	19,7	2.155.013	6,85	3,0
Märkte mit höheren Renditen	**50.492**	**29,4**	**3.046.840**	**6,32**	**4,4**
Kreis Recklinghausen	8.174	4,8	491.106	6,11	3,4
Gelsenkirchen	7.511	4,4	430.480	6,54	6,4
Duisburg	7.045	4,1	422.783	6,82	2,3
Wilhelmshaven	6.645	3,9	384.115	6,20	10,2
Hamm	4.795	2,8	287.165	6,13	2,3
Sonstige Standorte	16.322	9,5	1.031.190	6,21	3,5
Gesamt	**171.598**	**100,0**	**10.853.511**	**6,95**	**2,7**

Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte		Stabile Märkte		Märkte mit höheren Renditen		Gesamt	
		30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Wohnungen preisgebunden									
Anzahl		10.740	11.116	11.983	12.032	6.654	6.707	**29.377**	**29.855**
Fläche	qm	735.011	760.375	804.965	808.148	440.586	443.507	**1.980.562**	**2.012.030**
Ist-Miete	€/qm	5,97	5,80	5,52	5,34	5,10	4,92	**5,59**	**5,42**
EPRA-Leerstandsquote	%	0,9	1,3	1,8[1]	1,6	1,4	1,9	**1,4[1]**	**1,6**
Wohnungen frei finanziert									
Anzahl		40.807	40.858	57.223	57.100	43.473	43.785	**141.503**	**141.743**
Fläche	qm	2.645.289	2.646.883	3.603.558	3.591.265	2.583.564	2.603.333	**8.832.411**	**8.841.481**
Ist-Miete	€/qm	8,67	8,35	7,32	7,05	6,79	6,56	**7,58**	**7,30**
EPRA-Leerstandsquote	%	1,4	2,0	2,9[1]	2,6	4,3	4,7	**2,7[1]**	**2,9**
Wohnungen gesamt									
Anzahl		51.547	51.974	69.206	69.132	50.127	50.492	**170.880**	**171.598**
Fläche	qm	3.380.299	3.407.258	4.408.523	4.399.413	3.024.150	3.046.840	**10.812.973**	**10.853.511**
Ist-Miete	€/qm	8,08	7,78	6,99	6,73	6,53	6,32	**7,21**	**6,95**
EPRA-Leerstandsquote	%	1,3	1,9	2,8[1]	2,5	4,0	4,4	**2,5[1]**	**2,7**
Gewerbe gesamt									
Anzahl								**1.570**	**1.608**
Fläche	qm							**279.696**	**288.983**
Garagen und Stellplätze gesamt									
Anzahl								**51.604**	**50.512**

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

Wertentwicklung

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

Marktsegmente

30.06.2026	Wohn-einheiten	Vermögens-wert Wohnen[1] in Mio. €	Anteil am Vermögens-wert Wohnen in %	Vermögens-wert/qm in €	Multiplikator Ist-Nettokalt-miete	Vermögens-wert Gewerbe[2] in Mio. €	Gesamtver-mögenswert in Mio. €
Wachstumsmärkte	**51.547**	**7.992**	**43**	**2.357**	**24,6x**	**175**	**8.167**
Kreis Mettmann	9.184	1.556	8	2.444	24,9x	41	1.597
Düsseldorf	6.326	1.279	7	3.078	27,4x	62	1.341
Münster	6.144	1.105	6	2.688	27,8x	19	1.125
Köln	4.011	814	4	2.981	28,2x	5	819
Kiel	3.188	318	2	1.762	19,2x	3	321
Sonstige Standorte	22.694	2.920	16	1.981	22,3x	44	2.964
Stabile Märkte	**69.206**	**7.166**	**38**	**1.620**	**19,8x**	**112**	**7.278**
Dortmund	14.644	1.644	9	1.735	22,3x	20	1.665
Kreis Unna	6.958	557	3	1.292	17,5x	13	570
Mönchengladbach	6.419	733	4	1.796	20,1x	2	735
Essen	4.217	513	3	1.866	23,2x	2	515
Bielefeld	3.217	398	2	1.974	22,1x	6	403
Sonstige Standorte	33.751	3.320	18	1.538	18,4x	70	3.390
Märkte mit höheren Renditen	**50.127**	**3.605**	**19**	**1.202**	**15,9x**	**36**	**3.641**
Kreis Recklinghausen	8.167	603	3	1.220	16,3x	6	610
Gelsenkirchen	7.511	490	3	1.131	14,9x	2	491
Duisburg	7.040	602	3	1.425	17,2x	15	617
Wilhelmshaven	6.575	397	2	1.043	15,1x	2	399
Hamm	4.773	357	2	1.245	16,6x	3	360
Sonstige Standorte	16.061	1.157	6	1.177	15,6x	7	1.164
Gesamtportfolio	**170.880**	**18.764**	**100**	**1.735**	**20,5x**	**322**	**19.086**
Sonstige Vermögenswerte, unbebaute Flächen, Erbbaurechte							662
Gesamtbilanz (IAS 40)							**19.748**

[1] Davon ausgenommen sind 508 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 719 gewerbliche Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.
[2] Davon ausgenommen sind 719 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 508 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

Ertragslage

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG Mio. Euro	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	334,0	330,4
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,4	-2,6
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	135,0	222,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,1	-0,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,0	1,9
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-38,7	-37,3
Andere Erträge	0,1	125,7
Operatives Ergebnis	**428,9**	**640,1**
Zinserträge	5,1	9,5
Zinsaufwendungen	-113,7	-112,0
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	12,3	10,1
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	5,8	4,3
Finanzergebnis	**-90,5**	**-88,1**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**338,4**	**552,0**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-54,9	-103,9
Periodenergebnis	**283,5**	**448,1**

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 3,6 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 15,6 Mio. Euro. Die Miete pro Quadratmeter konnte auf vergleichbarer Fläche im Jahresvergleich um 3,7 % zulegen. Gegenläufig verringert sich der Posten Sonstiges. Dies ist unter anderem auf geringere Fördermittel und aktivierte Eigenleistungen zurückzuführen.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge liegt mit 83,7 % gegenüber dem Vergleichszeitraum (83,8 %) auf einem nahezu unveränderten Niveau.

EPRA-LEERSTANDSQUOTE Mio. Euro	30.06.2026	30.06.2025
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse - like-for-like	25,8	27,4
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse - gesamt	28,4	30,0
Mieterlöse bei Vollvermietung - like-for-like	1.111,2	1.086,8
Mieterlöse bei Vollvermietung - gesamt	1.117,4	1.096,3
EPRA-Leerstandsquote - like-for-like (in Prozent)	**2,3**	**2,5**
EPRA-Leerstandsquote - gesamt (in Prozent)	**2,5**	**2,7**

Die EPRA-Leerstandsquote, welche die durch Leerstand entgangenen Mieterlöse ins Verhältnis zu den potenziellen Mieterlösen bei Vollvermietung auf Basis der Marktmieten zum aktuellen Abschlussstichtag setzt, konnte auf vergleichbarer Fläche gegenüber dem Vergleichszeitraum von 2,5 % auf 2,3 % gesenkt werden.

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 135,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 222,1 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres entspricht dies einem Anstieg von 0,7 % (Vergleichszeitraum: 1,2 %). Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien liegt zum 30. Juni 2026 bei 1.735 Euro je qm (31. Dezember 2025: 1.710 Euro je qm).

Haupttreiber für die Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Berichtszeitraum ist die positive Entwicklung der Vertrags- sowie der Marktmieten.

Gegenüber dem Vergleichszeitraum haben sich die Verwaltungs- und andere Aufwendungen erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf höhere Personalaufwendungen infolge von Tariferhöhungen zurückzuführen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind in den ersten sechs Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 2,2 Mio. Euro gestiegen.

Die Zinsaufwendungen steigen im ersten Halbjahr 2026 gegenüber dem Vergleichszeitraum um 1,7 Mio. Euro auf 113,7 Mio. Euro im Wesentlichen aufgrund von Valutierungen von Darlehen und Kapitalmarktinstrumenten nach dem Vergleichszeitraum. Gegenläufig wirken planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen. Im Vergleichszeitraum sind Einmaleffekte aus dem Ankauf der BCP im ersten Halbjahr 2025 enthalten.

Im Jahresvergleich steigt die Durchschnittsverzinsung auf 1,82 % zum 30. Juni 2026 (30. Juni 2025: 1,54 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 5,7 Jahren (30. Juni 2025: 5,5 Jahre).

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus den Wandelschuldverschreibungen von 5,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 10,6 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 15,0 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 22,8 %).

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

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

VERMÖGENSLAGE (VERKÜRZTE BILANZ) Mio. Euro	30.06.2026	31.12.2025
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.747,9	19.591,4
Andere langfristige Vermögenswerte	413,8	421,2
Langfristige Vermögenswerte	20.161,7	20.012,6
Forderungen und übrige Vermögenswerte	183,9	194,2
Flüssige Mittel	463,6	756,5
Kurzfristige Vermögenswerte	647,5	950,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	122,1	67,3
Summe Aktiva	**20.931,3**	**21.030,6**
Eigenkapital	8.884,3	8.758,9
Finanzschulden (langfristig)	7.868,9	7.812,8
Andere langfristige Schulden	1.853,5	1.803,7
Langfristiges Fremdkapital	9.722,4	9.616,5
Finanzschulden (kurzfristig)	1.765,6	2.342,5
Andere kurzfristige Schulden	559,0	312,7
Kurzfristiges Fremdkapital	2.324,6	2.655,2
Summe Passiva	**20.931,3**	**21.030,6**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum neu bewertet. Der hieraus resultierende Bewertungseffekt in Höhe von 135,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 222,1 Mio. Euro) trägt maßgeblich zum Anstieg des Postens gegenüber dem 31. Dezember 2025 bei. Weiterhin wirken sich Umgliederungen in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (-96,8 Mio. Euro) und Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 115,0 Mio. Euro aus.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das verbleibende Geschäftsjahr als andere Vorräte (16,3 Mio. Euro) und die Abgrenzungen von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 21,0 Mio. Euro sowie gegenläufig die Rücknahme von Investitionen in kurzfristige Finanzmittel (-50,0 Mio. Euro) tragen maßgeblich zur Entwicklung der Forderungen und übrigen Vermögenswerte bei.

Zum 30. Juni 2026 betragen die Flüssigen Mittel 463,6 Mio. Euro und die in den Forderungen und anderen Vermögenswerten enthaltenen kurzfristigen Geldanlagen 10,3 Mio. Euro, zusammen 473,9 Mio. Euro.

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2025 ist im Wesentlichen durch das Gesamtperiodenergebnis von 284,1 Mio. Euro und die abgegrenzte Dividendenausschüttung (-157,6 Mio. Euro) geprägt.

Während sich der Anstieg der anderen langfristigen Schulden insbesondere aus der Zunahme der passiven latenten Steuern (+52,4 Mio. Euro) ergibt, steigen innerhalb der anderen kurzfristigen Schulden die Verbindlichkeiten aufgrund abzugrenzender Betriebskosten (+91,8 Mio. Euro) sowie der abgegrenzten Dividendenausschüttung (+157,6 Mio. Euro).

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

RESTLAUFZEIT DER FINANZSCHULDEN AUS DER IMMOBILIENFINANZIERUNG Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
30.06.2026	1.762,1	3.795,9	3.935,4	**9.493,4**
31.12.2025	2.333,0	3.408,4	4.270,2	**10.011,6**

Das Restlaufzeitenprofil basierend auf den vertraglich festgelegten bzw. vereinbarten Fälligkeiten der Finanzschulden stellt sich zum 30. Juni 2026 wie folgt dar:

VERTRAGLICH VEREINBARTE RESTLAUFZEIT DER FINANZSCHULDEN AUS DER IMMOBILIENFINANZIERUNG				
Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
30.06.2026	549,7	5.008,3	3.935,4	**9.493,4**
31.12.2025	1.130,1	4.611,3	4.270,2	**10.011,6**

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 283,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 448,1 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 8.884,3 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 8.758,9 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 42,4 % (31. Dezember 2025: 41,6 %).

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG Mio. Euro	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	279,3	276,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-30,1	324,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-542,1	-274,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	**-292,9**	**326,7**

Im ersten Halbjahr 2026 führen gestiegene Nettokaltmieten bei gleichzeitig höheren Auszahlungen aus Betriebs- und Zinskosten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu einem leicht steigenden Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit.

Im Wesentlichen tragen Modernisierungen des bestehenden Portfolios mit Auszahlungen in Höhe von 116,7 Mio. Euro und die Investition in Sachanlagen mit 5,6 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -30,1 Mio. Euro bei. Gegenläufig wirken Einzahlungen aus der Veräußerung von Objekten in Höhe von 42,2 Mio. Euro und die Rückzahlung kurzfristig investierter Finanzmittel von 50,0 Mio. Euro.

Im ersten Halbjahr 2026 sind planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von Bankdarlehen (-248,0 Mio. Euro) und die Ablösung einer Anleihe (-500,0 Mio. Euro) sowie gegenläufig die Aufnahme neuer Bankdarlehen (216,0 Mio. Euro) die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -542,1 Mio. Euro.

Die Zahlungsfähigkeit der LEG war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

EPRA und sonstige Kennzahlen

(EPRA-)Netto-Anfangsrendite

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

EPRA-NETTO-ANFANGSRENDITE Mio. Euro	30.06.2026	31.12.2025
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	**19.600,3**	**19.315,9**
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	1.524,0	1.505,1
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	**21.124,3**	**20.821,0**
Annualisierte Brutto Cash-Mieteinnahmen	985,4	964,9
Annualisierte Objektaufwendungen	-140,5	-137,9
Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen	**844,9**	**827,0**
Anpassungen für Vermietungsanreize	6,3	7,0
Aufgestockte ("topped-up") annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen	**851,2**	**834,0**
Netto-Anfangsrendite in %	**4,3**	**4,3**
EPRA-Netto-Anfangsrendite in %	**4,0**	**4,0**
Topped-up EPRA-Netto-Anfangsrendite in %	**4,0**	**4,0**

EPRA-Capex

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

EPRA-CAPEX Mio. Euro	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Akquisitionen	0,3	32,8
Development	-	2,4
Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	115,0	106,0
davon Mietflächenerweiterung	0,6	0,3
davon ohne Mietflächenerweiterung	114,4	105,7
EPRA-Capex	**115,3**	**141,2**
Veränderung Rückstellungen für Capex	1,3	0,7
Veränderung Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten und Veränderung der Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0,1	-5,8
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	**116,7**	**136,1**

EPRA-Ergebnis je Aktie

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

EPRA ERGEBNIS JE AKTIE Mio. Euro	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	281,9	446,2
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-135,0	-222,1
Ergebnis aus der Bewertung von anderen Finanzanlagen	–	–
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	1,5	2,7
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,9	0,5
Badwill / Wertminderung Geschäfts- oder Firmenwert	–	-125,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-5,8	-4,3
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	-1,0	3,7
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	19,7	46,9
Refinanzierungsaufwendungen	–	13,2
Übrige nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	0,0	0,5
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	3,3	2,8
EPRA Periodenergebnis	**165,5**	**164,8**
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	75.570.800	74.469.665
EPRA Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	2,19	2,21
Potenziell verwässernde Aktien	–	–
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	–	–
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	–	–
EPRA Periodenergebnis (verwässert)	**165,5**	**164,8**
Anzahl verwässerter Aktien	75.570.800	74.469.665
EPRA Ergebnis je Aktie (verwässert) in Euro	**2,19**	**2,21**

EPRA-LTV

Im Vergleich zum LTV werden die Finanzschulden mit dem Nominalbetrag berücksichtigt und die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente entsprechen der Definition der IFRS. Daher werden kurzfristige Geldanlagen mit einer Laufzeit größer als drei Monate in Höhe von 10,3 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 60,3 Mio. Euro) nicht im Zähler berücksichtigt. Des Weiteren werden die Nettofinanzverbindlichkeiten und das Immobilienvermögen von Joint Ventures und wesentlichen assoziierten Unternehmen mit einbezogen sowie von wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen herausgerechnet.

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

EPRA-LTV ZUM 30. JUNI 2026 Mio. Euro	Konzern-LTV	Anteil Assoziierte Unternehmen	nicht beherrschende Anteile	Gesamtsumme
Bankdarlehen	3.873,8	26,6	-40,2	3.860,2
Hybride Finanzinstrumente	1.250,0	–	-0,1	1.249,9
Anleihen	4.680,0	–	–	4.680,0
Nettoverbindlichkeiten	353,3	2,9	6,7	362,9
Eigengenutzte Immobilien (Schulden)	4,0	–	–	4,0
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	463,6	1,3	-3,0	461,9
Nettofinanzverbindlichkeiten	**9.697,5**	**28,2**	**-30,6**	**9.695,1**
Eigengenutzte Immobilien	80,6	–	-0,2	80,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.746,8	38,9	-229,7	19.556,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	122,1	–	-3,1	119,0
Anlagen im Bau	1,1	0,5	0,0	1,6
Immaterielle Vermögenswerte	4,4	0,0	0,0	4,4
Immobilienvermögen	**19.955,0**	**39,4**	**-233,0**	**19.761,4**
EPRA-LTV	**48,6**			**49,1**

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

Risiko- und Chancenbericht

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

Prognosebericht

Auf Basis der Entwicklung in den ersten sechs Monaten 2026 sieht die LEG sich insgesamt gut aufgestellt, ihre Ziele für das Geschäftsjahr 2026 zu bestätigen. Für detaillierte Erläuterungen zur Prognose wird an dieser Stelle auf den Geschäftsbericht 2025, Seite 63 f. verwiesen.

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

Ausblick 2026

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

Konzernabschluss

Konzernbilanz

AKTIVA Mio. Euro	30.06.2026	31.12.2025
Langfristige Vermögenswerte	**20.161,7**	**20.012,6**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.747,9	19.591,4
Sachanlagen	177,8	182,0
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	4,4	5,6
Anteile an assoziierten Unternehmen	18,2	18,2
Finanzielle Vermögenswerte	178,6	180,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	25,2	25,4
Aktive latente Steuern	9,6	9,9
Kurzfristige Vermögenswerte	**647,5**	**950,7**
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	20,5	4,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	135,0	167,6
Forderungen aus Ertragsteuern	28,4	21,7
Flüssige Mittel	463,6	756,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	**122,1**	**67,3**
Summe Aktiva	**20.931,3**	**21.030,6**

PASSIVA Mio. €	30.06.2026	31.12.2025
Eigenkapital	**8.884,3**	**8.758,9**
Gezeichnetes Kapital	75,6	75,6
Kapitalrücklage	1.358,6	1.358,6
Kumulierte sonstige Rücklagen	7.385,4	7.259,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.819,6	8.693,9
Nicht beherrschende Anteile	64,7	65,0
Langfristige Schulden	**9.722,4**	**9.616,5**
Pensionsrückstellungen	86,6	87,4
Sonstige Rückstellungen	4,6	4,5
Finanzschulden	7.868,9	7.812,8
Sonstige Schulden	84,5	86,4
Passive latente Steuern	1.677,8	1.625,4
Kurzfristige Schulden	**2.324,6**	**2.655,2**
Pensionsrückstellungen	5,8	6,7
Sonstige Rückstellungen	19,5	23,0
Steuerrückstellungen	0,0	0,0
Finanzschulden	1.765,6	2.342,5
Sonstige Schulden	523,6	271,5
Steuerschulden	10,1	11,5
Summe Passiva	**20.931,3**	**21.030,6**

Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. Euro	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	**334,0**	**330,4**
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	686,5	681,6
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-352,5	-351,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**-1,4**	**-2,6**
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	42,0	142,9
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-42,0	-143,9
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,4	-1,6
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**135,0**	**222,1**
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	**-0,1**	**-0,1**
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	–	–
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	–	–
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,1	-0,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	**0,0**	**1,9**
Erlöse aus sonstigen Leistungen	5,4	6,0
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-5,4	-4,1
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	**-38,7**	**-37,3**
Andere Erträge	**0,1**	**125,7**
Operatives Ergebnis	**428,9**	**640,1**
Zinserträge	5,1	9,5
Zinsaufwendungen	-113,7	-112,0
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	12,3	10,1
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	5,8	4,3
Ergebnis vor Ertragsteuern	**338,4**	**552,0**
Ertragsteuern	-54,9	-103,9
Periodenergebnis	**283,5**	**448,1**
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)	**0,6**	**0,0**
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden		
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	**0,2**	**-1,6**
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	0,3	-1,9
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-0,1	0,3
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden		
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen	**0,4**	**1,6**
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	0,5	2,3
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-0,1	-0,7
Gesamtperiodenergebnis	**284,1**	**448,1**
Vom Periodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	1,6	1,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	281,9	446,2
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	1,6	1,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	282,5	446,2
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	**3,73**	**5,99**
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	**3,36**	**5,11**

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. Euro	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen: Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Kumulierte sonstige Rücklagen: Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Kumulierte sonstige Rücklagen: Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzerneigenkapital
Stand zum 01.01.2025	**74,5**	**1.283,3**	**6.029,3**	**-16,8**	**1,2**	**7.371,5**	**25,0**	**7.396,5**
Periodenergebnis	–	–	446,2	–	–	446,2	1,9	448,1
sonstiges Ergebnis (OCI)	–	–	–	1,6	-1,6	–	0,0	–
Gesamtergebnis	**–**	**–**	**446,2**	**1,6**	**-1,6**	**446,2**	**1,9**	**448,1**
Sonstiges	–	–	0,9	–	–	0,9	–	0,9
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	–	69,2	69,2
Kapitalerhöhung	–	–	–	–	–	–	–	–
Entnahmen aus den Rücklagen	–	–	–	–	–	–	-1,9	-1,9
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	–	–	-0,2	–	–	-0,2	-31,7	-31,9
Ausschüttungen	–	–	-124,7	–	–	-124,7	–	-124,7
Stand zum 30.06.2025	**74,5**	**1.283,3**	**6.351,5**	**-15,2**	**-0,4**	**7.693,7**	**62,5**	**7.756,2**
Stand zum 01.01.2026	**75,6**	**1.358,6**	**7.271,3**	**-13,5**	**1,9**	**8.693,9**	**65,0**	**8.758,9**
Periodenergebnis	–	–	281,9	–	–	281,9	1,6	283,5
sonstiges Ergebnis (OCI)	–	–	–	0,4	0,2	0,6	0,0	0,6
Gesamtergebnis	**–**	**–**	**281,9**	**0,4**	**0,2**	**282,5**	**1,6**	**284,1**
Sonstiges	–	–	0,8	–	–	0,8	–	0,8
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	–	–	–
Kapitalerhöhung	–	–	–	–	–	–	–	–
Entnahmen aus den Rücklagen	–	–	–	–	–	–	-1,9	-1,9
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–	–	–	–
Ausschüttungen	–	–	-157,6	–	–	-157,6	–	-157,6
Stand zum 30.06.2026	**75,6**	**1.358,6**	**7.396,4**	**-13,1**	**2,1**	**8.819,6**	**64,7**	**8.884,3**

Konzernkapitalflussrechnung

Mio. Euro	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Operatives Ergebnis	**428,9**	**640,1**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	10,9	10,5
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-135,0	-222,1
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,9
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	-0,3
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-1,1	-1,3
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	5,3	-119,4
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-43,6	-37,3
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	99,1	72,8
Zinsauszahlungen	-88,7	-83,1
Zinseinzahlungen	4,6	9,2
Erhaltene Beteiligungserträge	9,8	10,1
Erhaltene Steuern	2,7	2,3
Gezahlte Steuern	-13,6	-5,9
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	**279,3**	**276,5**
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-116,7	-136,1
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	42,2	125,4
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-5,6	-7,8
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,7
Auszahlungen für Investitionen in assoziierte Unternehmen	–	-0,1
Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	–	15,0
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	–	-149,6
Veränderung der Geldanlagen in Wertpapiere	50,0	477,0
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	**-30,1**	**324,5**
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	216,0	17,4
Tilgung von Bankdarlehen	-248,0	-333,0
Begebung von Wandel- und Unternehmensanleihen	–	293,5
Tilgung von Wandel- und Unternehmensanleihen	-500,0	-228,1
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-6,7	-5,3
Übrige Auszahlungen	-1,6	-17,0
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen	-1,8	-1,8
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	**-542,1**	**-274,3**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**-292,9**	**326,7**
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	756,5	306,9
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**463,6**	**633,6**
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	463,6	633,6
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**463,6**	**633,6**

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

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien SE, Düsseldorf, und ihre Tochtergesellschaften (im Folgenden „LEG“) bilden eines der größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 30. Juni 2026 hielt die LEG 172.450 (30. Juni 2025: 173.206) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand.

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

Der Konzernzwischenabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, sind sämtliche Werte auf Millionen Euro (Mio. Euro) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

2. Der Konzernzwischenabschluss

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

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

4. Veränderungen im Konzern

Zum 30. Juni 2026 gab es keine Veränderungen im Konzern.

5. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

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

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN						
		Wohnimmobilien				
Mio. Euro	Summe	Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Gewerbeimmobilien	Parken, Erbbaurechte, sonstige Einheiten
Buchwert zum 01.01.2026	**19.591,4**	**7.871,7**	**7.071,2**	**3.562,3**	**319,3**	**766,9**
Zukäufe	0,3	0,0	0,0	-	0,0	0,3
Sonstige Zugänge	116,3	39,1	41,7	31,0	2,7	1,8
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-96,8	-1,6	-5,4	-3,3	-0,1	-86,4
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	-	-	-	-	-
Umgliederung in Sachanlagen	-2,0	-1,0	-0,4	-0,1	-0,5	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	3,7	1,8	1,0	0,2	0,7	0,0
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	135,0	82,3	58,7	15,1	-0,4	-20,7
Umgliederung	-	-	-0,5	-0,1	0,5	0,1
Buchwert zum 30.06.2026	**19.747,9**	**7.992,3**	**7.166,3**	**3.605,1**	**322,2**	**662,0**

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN						
		Wohnimmobilien				
Mio. Euro	Summe	Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Gewerbeimmobilien	Parken, Erbbaurechte, sonstige Einheiten
Buchwert zum 01.01.2025	**17.853,3**	**7.161,1**	**6.464,7**	**3.319,5**	**303,8**	**604,2**
Zukäufe	1.022,1	424,0	315,7	130,3	26,5	125,6
Sonstige Zugänge	249,2	77,3	87,8	69,5	9,6	5,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-106,3	-36,6	-9,8	-47,9	-8,6	-3,4
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2,1	-	0,0	2,0	-	0,1
Umgliederung in Sachanlagen	-	-	-	-	-	-
Umgliederung aus Sachanlagen	2,1	0,0	0,1	0,3	1,7	-
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	568,9	245,9	212,6	88,6	-13,7	35,5
Umgliederung	-	0,0	0,1	-	0,0	-0,1
Buchwert zum 31.12.2025	**19.591,4**	**7.871,7**	**7.071,2**	**3.562,3**	**319,3**	**766,9**

Die LEG hat unterjährig zum Zwischenberichtsstichtag 30. Juni 2026 die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien neu bewertet.

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode).

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum 30. Juni 2026 und 31. Dezember 2025:

INFORMATION ÜBER DIE DER BEWERTUNG ZUGRUNDE LIEGENDEN WESENTLICHEN, NICHT BEOBACHTBAREN INPUTFAKTOREN (LEVEL 3)

30.06.2026	Brutto-vermögens-wert der als Finanz-investition gehaltenen Immobilien Mio. €	Bewer-tungs-technik[2]	Marktmiete Wohnen/ Gewerbe €/qm ø	Instand-haltungs-kosten Wohnen/ Gewerbe €/qm Parken €/Einheit ø	Verwaltungs-kosten Wohnen/ Gewerbe/ Parken €/Einheit ø
Wohnimmobilien					
Wachstumsmärkte	7.992	DCF	10,02	13,68	380
Stabile Märkte	7.166	DCF	8,57	13,50	373
Märkte mit höheren Renditen	3.605	DCF	7,58	13,69	377
Gewerbeimmobilien	322	DCF	7,94	7,28	314
Parken, Erbbaurechte, sonstige Einheiten[3]	662	DCF/Ertrags-wert-/Vergleichs-wertverfahren	-	85,37	49
Gesamtportfolio (IAS 40)[1]	19.748	DCF	8,58	21,32	340

[1] Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2026 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 122,1 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

[2] Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 31.03.2026 zum Bewertungsstichtag 30.06.2026.

[3] Nur Parken.

INFORMATION ÜBER DIE DER BEWERTUNG ZUGRUNDE LIEGENDEN WESENTLICHEN, NICHT BEOBACHTBAREN INPUTFAKTOREN (LEVEL 3)

	Bewertungsparameter			
30.06.2026	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen/Gewerbe % ø	Diskontierungs-zinssatz % ø	Kapitalisierungs-zinssatz % ø	Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnen/Gewerbe % ø
Wohnimmobilien				
Wachstumsmärkte	1,7	5,0	5,0	1,7
Stabile Märkte	2,4	5,3	5,5	1,5
Märkte mit höheren Renditen	4,2	5,3	5,8	1,4
Gewerbeimmobilien	2,3	6,9	7,4	1,6
Parken, Erbbaurechte, sonstige Einheiten[2]	-	5,1	6,8	-
Gesamtportfolio (IAS 40)[1]	2,9	5,2	5,6	1,5

[1] Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2026 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 122,1 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

[2] Nur Parken.

INFORMATION ÜBER DIE DER BEWERTUNG ZUGRUNDE LIEGENDEN WESENTLICHEN, NICHT BEOBACHTBAREN INPUTFAKTOREN (LEVEL 3)

31.12.2025	Brutto-vermögens-wert der als Finanz-investition gehaltenen Immobilien Mio. €	Bewer-tungs-technik[2]	Marktmiete Wohnen/ Gewerbe €/qm ø	Instand-haltungs-kosten Wohnen/ Gewerbe €/qm Parken €/Einheit ø	Verwaltungs-kosten Wohnen/ Gewerbe/ Parken €/Einheit ø
Wohnimmobilien					
Wachstumsmärkte	7.872	DCF	9,95	13,84	380
Stabile Märkte	7.071	DCF	8,45	13,70	373
Märkte mit höheren Renditen	3.562	DCF	7,36	14,00	377
Gewerbeimmobilien	319	DCF	7,98	7,35	319
Parken, Erbbaurechte, sonstige Einheiten[3]	767	DCF/Ertrags-wert-/Vergleichs-wertverfahren	-	85,42	49
Gesamtportfolio (IAS 40)[1]	19.591	DCF	8,44	21,53	340

[1] Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2025 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 67,3 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

[2] Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2025 zum Bewertungsstichtag 31.12.2025.

[3] Nur Parken.

INFORMATION ÜBER DIE DER BEWERTUNG ZUGRUNDE LIEGENDEN WESENTLICHEN, NICHT BEOBACHTBAREN INPUTFAKTOREN (LEVEL 3)

	Bewertungsparameter			
31.12.2025	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen/Gewerbe % ø	Diskontierungs-zinssatz % ø	Kapitalisierungs-zinssatz % ø	Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnen/Gewerbe % ø
Wohnimmobilien				
Wachstumsmärkte	1,7	4,9	5,0	1,7
Stabile Märkte	2,4	5,3	5,5	1,5
Märkte mit höheren Renditen	4,2	5,1	5,7	1,3
Gewerbeimmobilien	2,3	6,9	7,5	1,6
Parken, Erbbaurechte, sonstige Einheiten[2]	-	5,1	6,8	-
Gesamtportfolio (IAS 40)[1]	2,9	5,1	5,6	1,5

[1] Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2025 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 67,3 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

[2] Nur Parken.

Zum 30. Juni 2026 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

SENSITIVITÄTEN			Sensitivitäten in %					
30.06.2026	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mio.€	Bewertungstechnik[2]	Verwaltungskosten +10%	Verwaltungskosten -10%	Stabilisierte Leerstandsquote +1%-Punkt	Stabilisierte Leerstandsquote -1%-Punkt	Instandhaltungskosten +10%	Instandhaltungskosten -10%
Wohnimmobilien								
Wachstumsmärkte	7.992	DCF	-0,7	0,7	-1,6	1,6	-1,7	1,7
Stabile Märkte	7.166	DCF	-0,9	0,9	-1,7	1,7	-2,1	2,1
Märkte mit höheren Renditen	3.605	DCF	-1,2	1,2	-1,9	1,9	-2,6	2,6
Gewerbeimmobilien	322	DCF	-0,2	0,2	-1,4	1,4	-0,8	0,8
Parken, Erbbaurechte, sonstige Einheiten	662	DCF/Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	-1,0	1,0	-0,9	0,9	-1,8	1,9
Gesamtportfolio (IAS 40)[1]	19.748	DCF	-0,9	0,9	-1,7	1,7	-2,0	2,0

[1] Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2026 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 122,1 Mio.€, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

[2] Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 31.03.2026 zum Bewertungsstichtag 30.06.2026.

	Sensitivitäten in %							
30.06.2026	Kapitalisierungszinssatz +0,25%	Kapitalisierungszinssatz -0,25%	Diskontierungszinssatz +0,25%	Diskontierungszinssatz -0,25%	Marktmiete +2%	Marktmiete -2%	Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien +0,2%	Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien -0,2%
Wohnimmobilien								
Wachstumsmärkte	-3,3	3,7	-5,2	5,7	0,4	-0,5	4,0	-3,7
Stabile Märkte	-2,9	3,2	-4,6	5,0	1,3	-1,3	3,5	-3,2
Märkte mit höheren Renditen	-2,5	2,7	-4,2	4,6	1,9	-1,8	3,1	-2,9
Gewerbeimmobilien	-2,2	2,3	-2,1	2,2	1,1	-1,2	1,3	-1,2
Parken, Erbbaurechte, sonstige Einheiten	-1,4	1,5	-3,9	4,2	1,7	-1,7	2,3	-2,2
Gesamtportfolio (IAS 40)[1]	-2,9	3,3	-4,7	5,1	1,0	-1,1	3,6	-3,3

[1] Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2026 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 122,1 Mio.€, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Zum 31. Dezember 2025 ergaben sich folgende Sensitivitäten:

SENSITIVITÄTEN			Sensitivitäten in %					
31.12.2025	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mio.€	Bewertungstechnik[2]	Verwaltungskosten +10%	Verwaltungskosten -10%	Stabilisierte Leerstandsquote +1%-Punkt	Stabilisierte Leerstandsquote -1%-Punkt	Instandhaltungskosten +10%	Instandhaltungskosten -10%
Wohnimmobilien								
Wachstumsmärkte	7.872	DCF	-0,7	0,7	-1,6	1,6	-1,7	1,8
Stabile Märkte	7.071	DCF	-0,9	0,9	-1,7	1,7	-2,2	2,2
Märkte mit höheren Renditen	3.562	DCF	-1,2	1,2	-1,9	1,9	-2,7	2,7
Gewerbeimmobilien	319	DCF	-0,2	0,2	-1,4	1,4	-0,9	0,9
Parken, Erbbaurechte, sonstige Einheiten	767	DCF/Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	-0,8	0,9	-0,7	0,8	-1,6	1,6
Gesamtportfolio (IAS 40)[1]	19.591	DCF	-0,9	0,9	-1,7	1,7	-2,1	2,1

[1] Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2025 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 67,3 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

[2] Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2025 zum Bewertungsstichtag 31.12.2025.

	Sensitivitäten in %							
31.12.2025	Kapitalisierungszinssatz +0,25%	Kapitalisierungszinssatz -0,25%	Diskontierungszinssatz +0,25%	Diskontierungszinssatz -0,25%	Marktmiete +2%	Marktmiete -2%	Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien +0,2%	Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien -0,2%
Wohnimmobilien								
Wachstumsmärkte	-3,3	3,7	-5,1	5,6	0,5	-0,6	4,0	-3,7
Stabile Märkte	-2,9	3,2	-4,6	5,0	1,3	-1,3	3,4	-3,2
Märkte mit höheren Renditen	-2,5	2,7	-4,2	4,5	2,0	-1,9	3,0	-2,8
Gewerbeimmobilien	-2,1	2,3	-2,1	2,2	1,2	-1,2	1,3	-1,2
Parken, Erbbaurechte, sonstige Einheiten	-1,2	1,3	-3,6	3,9	1,5	-1,4	2,0	-1,8
Gesamtportfolio (IAS 40)[1]	-2,9	3,2	-4,7	5,1	1,1	-1,1	3,5	-3,2

[1] Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2025 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 67,3 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Hinsichtlich der Bewertungsmethodik wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 verwiesen.

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

Unter den Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden zum 30. Juni 2026 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von 41,9 Mio. Euro ausgewiesen. Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, dem Pkw-Leasing, dem Wärmecontracting, der Mess- und Meldetechnik, den IT-Peripheriegeräten sowie der Software. Im Berichtszeitraum sind Nutzungsrechte in Höhe von 1,7 Mio. Euro zugegangen.

NUTZUNGSRECHTE LEASING Mio. Euro	30.06.2026	31.12.2025
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	0,8	1,0
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	33,4	35,4
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,0	7,1
Sachanlagen	**41,2**	**43,5**
Nutzungsrechte Software	0,7	1,2
Immaterielle Vermögenswerte	**0,7**	**1,2**
Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	**41,9**	**44,7**

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

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

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN Mio. Euro	30.06.2026	31.12.2025
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	9.493,4	10.011,6
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	141,1	143,7
Finanzschulden	**9.634,5**	**10.155,3**

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

Im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 30. Juni 2026 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 9.493,4 Mio. Euro ausgewiesen.

Im ersten Halbjahr 2026 wurden Darlehen in Höhe von 447,0 Mio. Euro valutiert (IFRS-Buchwert 447,5 Mio. Euro). Gegenläufig wirkten im Wesentlichen die Tilgung einer Unternehmensanleihe in Höhe von 500,0 Mio. Euro sowie plan- und außerplanmäßige Tilgungen von Bankdarlehen in Höhe von 479,4 Mio. Euro.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten zum Stichtag folgende Kapitalmarktinstrumente:

KAPITALMARKTINSTRUMENTE ZUM 30.06.2026 Mio. Euro	IFRS-Buchwert	Nominalwert
Wandelschuldverschreibung 2024/2030	677,9	700,0
Wandelschuldverschreibung 2020/2028	543,5	550,0
Anleihe 2025/2035	299,4	300,0
Anleihe 2022/2029	684,3	700,0
Anleihe 2022/2034	499,2	500,0
Anleihe 2021/2033	681,5	700,0
Anleihe 2021/2031	676,8	700,0
Anleihe 2021/2032	497,6	500,0
Anleihe 2019/2034	467,5	500,0
Anleihe 2019/2027	501,5	500,0

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

Die Veränderung der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Leasingverbindlichkeiten für Mess- und Meldetechnik sowie Wärmecontracting. Für bereits

abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 0,5 Mio. Euro ergeben.

RESTLAUFZEIT DER FINANZSCHULDEN AUS DER IMMOBILIENFINANZIERUNG				
Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
30.06.2026	1.762,1	3.795,9	3.935,4	**9.493,4**
31.12.2025	2.333,0	3.408,4	4.270,2	**10.011,6**

Der wesentliche Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2025 ist die im ersten Halbjahr 2026 abgelöste Unternehmensanleihe sowie Refinanzierungen von Darlehen, welche zu einer Verringerung der Finanzschulden mit kurzer Restlaufzeit führen. Des Weiteren erhöhen neu valutierte und refinanzierte Darlehen im Wesentlichen die Finanzschulden mit mittel- und langfristigen Restlaufzeiten. In den kurzfristigen Finanzschulden sind 1.221,5 Mio. Euro aus Wandelanleihen enthalten.

LEG hat im Juni 2026 erfolgreich eine neue syndizierte Kreditlinie über 750,0 Mio. Euro mit einer Laufzeit von fünf Jahren und zwei Optionen zur Laufzeitverlängerung um jeweils ein Jahr abgeschlossen. Darüber hinaus kann das Kreditvolumen während der Vertragslaufzeit um bis zu 250,0 Mio. Euro erhöht werden. Die Kreditlinie dient der Liquiditätssicherung und unterstützt die strategische Flexibilität des Konzerns. Sie löst die bisherige syndizierte Kreditlinie in Höhe von 600,0 Mio. Euro mit Fälligkeit im Oktober 2027 sowie zwei bilaterale Kreditlinien über jeweils 75,0 Mio. Euro mit Fälligkeiten im September 2028 und Dezember 2028 vorzeitig ab. Die abgelösten Kreditlinien wurden während der Laufzeit nicht gezogen. Zum Berichtszeitpunkt wurde die neue syndizierte Kreditlinie nicht in Anspruch genommen.

6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG Mio. Euro	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Nettokaltmieten	473,4	457,8
Ergebnis Betriebs- und Heizkosten	-8,8	-10,0
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-55,2	-55,4
Personalaufwand - Vermietung und Verpachtung	-59,5	-57,3
Wertberichtigung Mietforderungen	-5,5	-9,8
Abschreibungen	-8,2	-7,7
Sonstiges	-2,2	12,8
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	**334,0**	**330,4**
Net Operating Income Marge (in %)	**70,6**	**72,2**
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Vermietung und Verpachtung	3,7	3,3
Abschreibungen	8,2	7,7
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	55,2	55,4
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	-0,5	-3,3
Aktivierte Eigenleistungen	-4,3	-9,7
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	**396,3**	**383,8**
Net Operating Income Marge (bereinigt in %)	**83,7**	**83,8**

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 3,6 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 15,6 Mio. Euro. Dieser resultiert im Wesentlichen aus Mietsteigerungen pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche im Jahresvergleich um 3,7 %. Gegenläufig verringert sich der Posten Sonstiges. Dies ist unter anderem auf geringere Fördermittel und aktivierte Eigenleistungen zurückzuführen.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge liegt mit 83,7 % gegenüber dem Vergleichszeitraum (83,8 %) auf einem nahezu unveränderten Niveau.

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

ABSCHREIBUNGSAUFWAND LEASING Mio. Euro	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Nutzungsrechte Gebäude	-0,1	-0,1
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	-2,1	-2,0
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	-1,5	-1,4
Abschreibungsaufwand Leasing	**-3,7**	**-3,5**

Im Berichtszeitraum umfasst das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung auch Aufwendungen für Leasingverhältnisse mit einem geringwertigen Vermögenswert von 0,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,4 Mio. Euro).

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

ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN Mio. Euro	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	42,0	142,9
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-42,0	-143,9
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,4	-1,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**-1,4**	**-2,6**

Die Erlöse aus Verkäufen liegen bei 42,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 142,9 Mio. Euro) und betreffen im Wesentlichen Einzelverkäufe.

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 135,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 222,1 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres entspricht dies einem Anstieg von 0,7 % (Vergleichszeitraum: 1,2 %). Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien liegt zum 30. Juni 2026 bei 1.735 Euro je qm (31. Dezember 2025: 1.710 Euro je qm).

Haupttreiber für die Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Berichtszeitraum ist die positive Entwicklung der Vertrags- sowie der Marktmieten.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN Mio. Euro	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14,5	-13,8
Personalaufwand - Verwaltung	-20,4	-19,7
Bezogene Leistungen	-1,5	-1,3
Abschreibungen	-2,3	-2,5
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	**-38,7**	**-37,3**
Abschreibungen	2,3	2,5
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Verwaltung	7,8	8,5
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	**-28,6**	**-26,4**

Die gestiegenen Personalaufwendungen ergeben sich im Wesentlichen aus Tariferhöhungen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind in den ersten sechs Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 2,2 Mio. Euro gestiegen.

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

ABSCHREIBUNGSAUFWAND LEASING Mio. Euro	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Nutzungsrechte Gebäude	-0,1	-0,2
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	-0,2	-0,2
Nutzungsrechte Software	-0,5	-0,7
Abschreibungsaufwand Leasing	**-0,8**	**-1,1**

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

ZINSERTRÄGE Mio. Euro	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Zinserträge aus Bankguthaben	4,4	6,5
Übrige Zinserträge	0,7	3,0
Zinserträge	**5,1**	**9,5**

Die Zinserträge sind gegenüber dem Vergleichszeitraum um 4,4 Mio. Euro auf 5,1 Mio. Euro gesunken. Der Rückgang der Zinserträge beruht im Wesentlichen auf einem abnehmenden Anlagevolumen sowie gesunkenen Zinsen für Geldanlagen.

ZINSAUFWENDUNGEN Mio. Euro	01.01.- 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-87,7	-79,7
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-22,9	-9,3
Vorfälligkeitsentschädigungen	–	-13,2
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	1,5	-0,6
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-1,8	-1,7
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,2	-0,1
Zinsaufwendungen aus dem Finanzierungsleasing	-1,4	-1,4
Übrige Zinsaufwendungen	-1,2	-6,0
Zinsaufwendungen	**-113,7**	**-112,0**

Die Zinsaufwendungen steigen im ersten Halbjahr 2026 gegenüber dem Vergleichszeitraum um 1,7 Mio. Euro auf 113,7 Mio. Euro, im Wesentlichen aufgrund von Valutierungen von Darlehen und Kapitalmarktinstrumenten nach dem Vergleichszeitraum. Gegenläufig wirken planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen. Im Vergleichs–zeitraum sind Einmaleffekte aus dem Ankauf der BCP im ersten Halbjahr 2025 enthalten.

Ertragsteuern

STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG Mio. Euro	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Laufende Ertragsteuern	-2,5	-2,8
Latente Steuern	-52,4	-101,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	**-54,9**	**-103,9**

Zum 30. Juni 2025 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 15,0 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 22,8 %).

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

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

Mit dem Gesetz zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für Unternehmensgruppen („Mindeststeuergesetz“) hat Deutschland die Säule-2-Regelungen mit Wirkung vom 1. Januar 2024 in nationales Steuerrecht transformiert. Mit dem Mindeststeuergesetz werden Unternehmen ab einer bestimmten Größenordnung verpflichtet, niedrig besteuerte Gewinne nachzuversteuern. Betroffen sind Unternehmens–gruppen, die die Umsatzgrenze von 750,0 Mio. Euro in mindestens zwei der vier vorangegangenen Geschäftsjahre erreichen. Es muss ein effektiver Steuersatz von mindestens 15 % auf Grundlage des im Konzernabschluss ausgewiesenen Ergebnisses erreicht werden, das nach bestimmten Regeln anzupassen ist. D.h. für den LEG-Konzern ist das angepasste IFRS-Ergebnis maßgeblich zur Bestimmung des effektiven Steuersatzes. Für die Unternehmensgruppen mit untergeordneter internationaler Tätigkeit ist allerdings eine fünfjährige Steuerbefreiung vorgesehen. Eine solche Tätigkeit liegt vor, wenn die Unternehmensgruppe in nicht mehr als sechs Steuerhoheitsgebieten über Geschäftseinheiten verfügt und der Gesamtwert aller materiellen Vermögenswerte aller nicht im Referenzsteuerhoheitsgebiet gelegenen Geschäftseinheiten nicht mehr als 50,0 Mio. Euro beträgt.

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

7. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Die LEG ist seit dem Geschäftsjahr 2016 nur in einem Segment tätig. Sie generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte im Wesentlichen in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2026 hat die LEG mit keinem Kunden Umsätze von mehr als 10 % der berichteten Gesamtumsätze erzielt.

Über die in IFRS 8 geforderten Mindestangaben hinaus werden nachstehend die wesentlichen Steuerungsgrößen des Unternehmens erläutert und dargestellt. Diese entsprechen dem Management- und Reportingsystem, welches die LEG für die Unternehmenssteuerung verwendet, und bieten einen tiefergehenden Einblick in die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der LEG.

Die interne Berichterstattung der LEG weicht von Zahlen der IFRS-Rechnungslegung ab. Die LEG fokussiert ihre interne Berichterstattung insbesondere auf die bedeutsamsten Leistungsindikatoren AFFO, bereinigte EBITDA-Marge und LTV sowie auf die weiteren finanziellen Kennzahlen EPRA-NTA und Nettokaltmiete als wohnungswirtschaftliche Kennzahlen. Die nachfolgend dargestellten alternativen Leistungskennzahlen basieren mit Ausnahme der Ausführungen zum LTV nicht auf IFRS-Zahlen.

AFFO

Einer der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung ist der AFFO. Die LEG unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustierter FFO I).

Die Ermittlung des AFFO, FFO I und FFO II stellt sich für den Berichts- und Vergleichszeitraum wie folgt dar:

ERMITTLUNG DES FFO I, FFO II UND AFFO Mio. Euro	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Nettokaltmieten	473,4	457,8
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	-8,8	-10,0
Personalaufwand - Vermietung und Verpachtung	-59,5	-57,3
Wertberichtigungen Mietforderungen	-5,5	-9,8
Sonstiges	-7,0	-0,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Vermietung und Verpachtung	3,7	3,3
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	**396,3**	**383,8**
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	**0,4**	**2,2**
Personalaufwand - Verwaltung	-20,4	-19,7
Sachaufwand	-16,0	-15,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Verwaltung	7,8	8,5
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	**-28,6**	**-26,4**
Andere Erträge (bereinigt)	**0,0**	**0,4**
EBITDA (bereinigt)	**368,1**	**360,0**
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-84,1	-73,9
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-2,2	-1,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-55,2	-55,4
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	0,5	3,3
Aktivierte Eigenleistungen	4,3	9,7
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	**231,4**	**242,1**
Nicht beherrschende Anteile	-0,9	-0,9
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	**230,5**	**241,2**
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	-0,8	-1,1
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO II	-0,2	-1,1
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	**229,5**	**239,0**
Capex (recurring)	**-120,0**	**-114,6**
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	**110,5**	**126,6**
EBITDA-Marge (bereinigt, in Prozent)	**77,8**	**78,6**

Der AFFO liegt im Berichtszeitraum mit 110,5 Mio. Euro um -16,1 Mio. Euro niedriger als im Vergleichszeitraum (Vergleichszeitraum: 126,6 Mio. Euro). Der Rückgang des AFFO ergibt sich trotz gestiegener Nettokaltmieten um 15,6 Mio. Euro vor allem aus erhöhten Ausgaben für Capex-Maßnahmen von 5,4 Mio. Euro und Zinsen von 10,2 Mio. Euro.

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

SONDEREFFEKTE MIT EINMALCHARAKTER in Mio. EUR	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	3,4	1,5
Personalbezogene Sachverhalte	2,7	5,3
Ankaufs- und Integrationskosten	1,0	3,7
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A Aktivitäten	0,6	0,8
Sonstige atypische Sachverhalte	3,7	-124,8
Sondereffekte mit Einmalcharakter	**11,4**	**-113,5**

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

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

Die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

ZAHLUNGSWIRKSAME ZINSAUFWENDUNGEN in Mio. EUR	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Zinsaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung	113,7	112,0
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	-22,9	-9,3
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,2	-0,1
Zinsaufwand aus der Änderung Pensionsrückstellungen	-1,8	-1,7
Sonstige Zinsaufwendungen	0,0	-17,8
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (brutto)	**88,8**	**83,1**
Zahlungswirksame Zinserträge	4,7	9,2
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (netto)	**84,1**	**73,9**

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

Investitionen

Der Instandhaltungsaufwand aus Sicht der bestandshaltenden Gesellschaften setzt sich aus dem Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen und dem konzernintern erbrachten Instandhaltungsaufwand durch die Servicegesellschaften der LEG zusammen. Bei den als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen werden die Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und in Sachanlagen berücksichtigt. Die Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen (Capex) sowie Capex (recurring) enthalten im Vergleichszeitraum Erweiterungsinvestitionen in Form von Neubauaktivitäten in Eigenregie, aber keine angekauften Projektentwicklungen. Für die Berechnung der bereinigten Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind Konsolidierungseffekte, die Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, die aktivierten Eigenleistungen und die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel für Bestandsimmobilien aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden.

INVESTITIONEN Mio. Euro	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Instandhaltungsaufwand (intern erbrachte und extern bezogene Leistungen)	-93,6	-86,8
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	3,9	5,3
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	**-89,7**	**-81,5**
Capex (als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen)	-128,8	-121,0
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	8,8	6,4
Capex (recurring)	**-120,0**	**-114,6**
Bereinigungen (Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	7,7	11,7
Capex (bereinigt)	**-112,3**	**-102,9**
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	**-202,0**	**-184,4**
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	11,11	11,17
Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)	**18,19**	**16,51**
davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	8,08	7,30
davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	10,11	9,21

EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA)

Die LEG weist zum 30. Juni 2026 einen EPRA NTA in Höhe von 10.489,6 Mio. Euro bzw. 138,80 Mio. Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis. Zum 30. Juni 2026 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

EPRA-NTA Mio. Euro	30.06.2026	31.12.2025
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	**8.819,6**	**8.693,9**
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	38,2	38,1
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	**8.857,8**	**8.732,0**
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf Förderdarlehen sowie Derivate	1.726,2	1.680,1
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-72,0	-42,8
Immaterielle Vermögenswerte	-4,4	-5,6
EPRA-NTA	**10.507,6**	**10.363,7**
Verwässerte Anzahl Stammaktien	**75.570.800**	**75.570.800**
EPRA-NTA pro Aktie in Euro	**139,04**	**137,14**

Bei der Ermittlung des EPRA-NTA orientiert sich die LEG an den „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA).

Als Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital in Höhe von 38,2 Mio. Euro werden die passivierten Kaufpreisverpflichtungen aus Share Deals ausgewiesen.

Latente Steuern, die sich aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und aus der Bewertung der öffentlich geförderten Darlehen sowie der Bewertung von Derivaten ergeben, werden in Höhe der Eigenkapitalauswirkung korrigiert. Latente Steuern, die sich auf das geplante Verkaufsprogramm beziehen, werden bei der Ermittlung des EPRA-NTA nicht berücksichtigt. Die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf Förderdarlehen sowie Derivate, die beim EPRA-NTA berücksichtigt werden, belaufen sich zum 30. Juni 2026 insgesamt auf 1.726,2 Mio. Euro.

Effekte aus der Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente werden ebenfalls bei der Ermittlung des EPRA-NTA eliminiert. Beziehen sich diese Effekte aus der Bewertung der Derivate auf den in der Position „Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital“ ermittelten Eigenkapitalwert, werden diese in der Position „Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)“ nicht berücksichtigt. Zum 30. Juni 2026 belaufen sich diese Effekte auf -72,0 Mio. Euro.

Zudem werden alle bilanzierten immateriellen Vermögenswerte eliminiert. Diese betragen zum 30. Juni 2026 insgesamt 4,4 Mio. Euro.

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Zum 30. Juni 2026 hat sich die Nettoverschuldung gegenüber dem 31. Dezember 2025 verringert, während sich das Immobilienvermögen durch Modernisierungsmaßnahmen und die Neubewertung erhöht hat. Insgesamt ergibt sich so ein deutlich rückläufiges Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 45,5 % (31. Dezember 2025: 46,8 %).

LOAN TO VALUE RATIO Mio. Euro	30.06.2026	31.12.2025
Finanzschulden	9.634,5	10.155,3
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	42,6	45,6
Abzüglich Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	473,9	816,8
Nettofinanzverbindlichkeiten	**9.118,0**	**9.292,9**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.747,9	19.591,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	122,1	67,3
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	182,7	182,7
Immobilienvermögen	**20.052,7**	**19.841,4**
Loan to Value Ratio (LTV) in %	**45,5**	**46,8**

8. Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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

BEWERTUNGSKATEGORIEN UND -KLASSEN DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN 30.06.2026

Mio. Euro	Buchwerte laut Bilanz 30.06.2026	Bewertung (IFRS 9) (Fortgeführte) Anschaffungs-kosten	Bewertung (IFRS 9) Zeitwert erfolgs-wirksam	Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 30.06.2026
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	**178,6**				**178,6**
AC	0,5	0,5			0,5
FVtPL	170,9		170,9		170,9
Derivate in Sicherungsbeziehungen	7,2				7,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	**160,1**				**112,1**
AC	112,1	112,1			112,1
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	48,0				–
Flüssige Mittel	**463,6**				**463,6**
AC	463,6	463,6			463,6
Summe	**802,3**	**576,2**	**170,9**		**754,3**
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
AC	576,2	576,2			576,2
FVtPL	170,9		170,9		170,9
Passiva					
Finanzschulden	**-9.634,4**				**-9.122,6**
FLAC	-9.493,3	-9.493,3			-9.122,6
Schulden aus Leasingfinanzierung	-141,1			-141,1	
Sonstige Schulden	**-608,1**				**-234,0**
FLAC	-224,9	-224,9			-224,9
Derivate HFT	-5,0		-5,0		-5,0
Derivate in Sicherungsbeziehungen	-4,1				-4,1
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-374,1				–
Summe	**-10.242,5**	**-9.718,2**	**-5,0**	**-141,1**	**-9.356,6**
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
FLAC	-9.718,2	-9.718,2			-9.347,5
Derivate HFT	-5,0		-5,0		-5,0

AC = Amortised Cost

FLAC = Financial Liabilities at amortized Cost

HFT = Held for Trading

FVtPL = Fair Value through profit and loss

BEWERTUNGSKATEGORIEN UND -KLASSEN DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN 31.12.2025

Mio. Euro	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2025	Bewertung (IFRS 9) (Fortgeführte) Anschaffungs-kosten	Bewertung (IFRS 9) Zeitwert erfolgs-wirksam	Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.12.2025
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	**180,1**				**180,1**
AC	0,6	0,6			0,6
FVtPL	170,9		170,9		170,9
Derivate in Sicherungsbeziehungen	8,6				8,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	**193,0**				**168,9**
AC	168,9	168,9			168,9
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	24,1				–
Flüssige Mittel	**756,5**				**756,5**
AC	756,5	756,5			756,5
Summe	**1.129,6**	**926,0**	**170,9**		**1.105,5**
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
AC	926,0	926,0			926,0
FVtPL	170,9		170,9		170,9
Passiva					
Finanzschulden	**-10.155,3**				**-9.576,3**
FLAC	-10.011,6	-10.011,6			-9.576,3
Schulden aus Leasingfinanzierung	-143,7			-143,7	
Sonstige Schulden	**-357,9**				**-160,8**
FLAC	-144,2	-144,2			-144,2
Derivate HFT	-10,7		-10,7		-10,7
Derivate in Sicherungsbeziehungen	-5,9				-5,9
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-197,1				–
Summe	**-10.513,2**	**-10.155,8**	**-10,7**	**-143,7**	**-9.737,1**
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
FLAC	-10.155,8	-10.155,8			-9.720,5
Derivate HFT	-10,7		-10,7		-10,7

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

Der Fair Value der weiteren Beteiligungen in Höhe von 170,9 Mio. Euro wurde zuletzt zum 31. Dezember 2025 mittels anerkannter Bewertungsverfahren ermittelt, da keine notierten Preise an einem aktiven Markt für die entsprechenden Beteiligungen verfügbar sind. Der mittels Bewertungsmodellen bestimmte Fair Value wird dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 zugeordnet. Die Einordnung in Level 3 erfolgt aufgrund der im Bewertungsmodell verwendeten, nicht am Markt beobachtbaren Parameter. Bei den übrigen Gesellschaften erfolgt die Bewertung anhand des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Der wesentliche Modellparameter beim vereinfachten Ertragswertverfahren ist der Kapitalisierungszins in Höhe von 9,2 %. Bei den bestandshaltenden Gesellschaften wird der Fair Value auf Basis der Immobilienwerte der jeweiligen Gesellschaften ermittelt. Die Ermittlung der Immobilienwerte erfolgt auf Basis von Angebotspreisen einer Marktdatenbank. Dabei wurde für den Wertansatz das 25 %-Perzentil der Angebotspreise gewählt.

Der Stresstest der relevanten Bewertungsparameter bei den übrigen Gesellschaften erfolgte zum 31. Dezember 2025 durch Anhebung bzw. Senkung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte und bei den Immobiliengesellschaften durch Verwendung des 10 %-Perzentils bzw. Medians der Angebotspreise. Der Stresstest dieser Parameter ergibt bei Verwendung des 10 %-Perzentils sowie Anhebung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte eine Senkung des Fair Values auf 119,9 Mio. Euro und bei Verwendung des Medians sowie Senkung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte eine Erhöhung des Fair Values auf 224,4 Mio. Euro.

9. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

10. Sonstiges

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

11. Vorstand und Aufsichtsrat

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

12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Aufgrund der Gewährung von Aktiendividenden für das Geschäftsjahr 2025 erfolgte im Juli 2026 eine Kapitalerhöhung. Insgesamt wurden 1.277.672 neue Aktien ausgegeben.

Nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. Juni 2026 haben sich darüber hinaus keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, 4. August 2026

LEG Immobilien SE
Der Vorstand

Lars von Lackum
(CEO)

Dr. Kathrin Köhling
(CFO)

Dr. Volker Wiegel
(COO)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LEG vermittelt und im Quartalsbericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der LEG so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der LEG beschrieben sind."

Düsseldorf, 4. August 2026

LEG Immobilien SE

Der Vorstand

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

Finanzkalender 2026

Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2026	4. August
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2026	12. November

Weitere Investor-Relations-Termine finden Sie auf unserer **Website**.

Kontakt & Impressum

Herausgeber

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

Kontakt

Investor Relations
ir@leg-se.com

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

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