

Smart. Einfach. Effizient.



2025

Quartalsbericht zum 30.06.

Inhaltsverzeichnis

3	Kennzahlen Q2 2025	25	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
4	Portfolio	25	1. Grundlagen des Konzerns
8	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	25	2. Der Konzernzwischenabschluss
20	Risiko- und Chancenbericht	25	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
20	Prognosebericht	25	4. Veränderungen im Konzern
21	Konzernabschluss	26	5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen
21	Konzernbilanz	27	6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
22	Konzerngesamtergebnisrechnung	33	7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern- gesamtergebnisrechnung
23	Eigenkapitalveränderungsrechnung	37	8. Erläuterungen zur Konzernsegmentbericht- erstattung
24	Konzernkapitalflussrechnung	41	9. Finanzinstrumente
		44	10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
		44	11. Sonstiges
		44	12. Vorstand und Aufsichtsrat
		44	13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
		45	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
		46	Anlage I
		48	Finanzkalender
		48	Kontakt & Impressum



Kennzahlen Q2 2025

Finanzielle Kennzahlen		Q2 2025	Q2 2024	+/- %	01.01. –	01.01. –	+/- %
					30.06.2025	30.06.2024	
Nettokaltmiete	Mio. €	228,3	213,8	+6,8 %	457,8	427,9	+7,0 %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	Mio. €	197,8	179,1	+10,4 %	383,8	350,2	+9,6 %
EBITDA	Mio. €	373,2	- 146,8	-	650,5	- 15,9	-
EBITDA (bereinigt)	Mio. €	186,6	166,3	+12,2 %	360,0	323,9	+11,1 %
EBT	Mio. €	285,1	- 188,7	-	552,0	- 111,0	-
Periodenergebnis	Mio. €	204,9	- 143,3	-	448,1	- 85,5	-
FFO I	Mio. €	126,9	119,1	+6,5 %	241,2	217,9	+10,7 %
FFO II	Mio. €	126,6	118,6	+6,7 %	239,0	216,6	+10,3 %
AFFO	Mio. €	64,3	61,1	+5,2 %	126,6	109,7	+15,4 %
AFFO pro Aktie	€	0,86	0,82	+5,2 %	1,70	1,48	+14,9 %

Bilanzielle Kennzahlen		30.06.2025	31.12.2024	+/- %/BP
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	19.183,2	17.853,3	+7,4 %
Liquide Mittel inkl. Zahlungsmitteläquivalente	Mio. €	763,9	914,3	- 16,4 %
Eigenkapital	Mio. €	7.756,2	7.396,5	+4,9 %
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	10.032,0	9.718,6	+3,2 %
Nettofinanzverbindlichkeiten	Mio. €	9.223,5	8.756,9	+5,3 %
LTV	%	47,6	47,9	- 30 BP
Eigenkapitalquote	%	37,6	37,8	- 20 BP
EPRA-NTA, verwässert	Mio. €	9.746,2	9.375,4	+4,0 %
EPRA-NTA pro Aktie, verwässert	€	130,87	125,90	+3,9 %

Weitere Kennzahlen		30.06.2025	30.06.2024	+/- %/BP
Wohneinheiten		171.598	165.823	+3,5 %
Ist-Miete	€/qm	6,95	6,73	+3,3 %
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	6,93	6,72	+3,2 %
EPRA-Leerstandsquote	%	2,7	2,8	- 10 BP
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	2,4	2,5	- 10 BP

BP = Basispunkte

Portfolio

Bestand

Zum 30. Juni 2025 umfasste der Immobilienbestand 171.598 Wohneinheiten, 1.608 Gewerbeeinheiten sowie 50.512 Garagen und Stellplätze. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 63 qm, die durchschnittliche Monatsmiete bei 6,95 Euro je qm.

Operative Entwicklung

Auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag die Ist-Miete am 30. Juni 2025 bei 6,93 Euro je qm und Monat. Dies entspricht einem Anstieg von 3,2 % gegenüber dem Vorjahresstichtag.

Das Mietwachstum resultierte aus der Entwicklung im frei finanzierten Bestand, der 83 % des Portfolios ausmacht. Hier stieg die Ist-Miete im Vorjahresvergleich um 3,7 % auf 7,30 Euro je qm (like-for-like). Innerhalb des frei finanzierten Bestands verzeichneten die Wachstumsmärkte einen Anstieg von 3,6 % auf 8,40 Euro je qm (like-for-like). In den stabilen Märkten des frei finanzierten Bestands erhöhte sich die Ist-Miete mit durchschnittlich 4,0 % am stärksten und erreichte 7,03 Euro je qm (like-for-like). Die Märkte mit höheren Renditen wiesen einen Anstieg der Monatsmiete um 3,3 % auf 6,56 Euro je qm (like-for-like) aus.

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

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

Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte

	30.06.2025					Veränderung auf vergleichbarer Fläche	
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete €/qm	EPRA-Leerstandsquote in %	Ist-Miete like-for-like in %	Leerstandsquote like-for-like Basispunkte
Wachstumsmärkte	51.974	30,3	3.407.258	7,78	1,9	3,0	-20
Kreis Mettmann	9.189	5,4	636.221	8,04	1,1	3,2	-40
Düsseldorf	6.331	3,7	411.374	9,20	1,2	3,9	-30
Münster	6.144	3,6	409.348	7,67	0,5	2,4	-20
Köln	4.283	2,5	288.247	8,39	3,0	3,2	-40
Kiel	3.204	1,9	181.637	7,49	2,0	2,2	-10
Sonstige Standorte	22.823	13,3	1.480.431	7,22	2,6	2,8	0
Stabile Märkte	69.132	40,3	4.399.413	6,73	2,5	3,4	-10
Dortmund	14.644	8,5	943.687	6,41	2,3	2,6	0
Kreis Unna	6.971	4,1	435.226	6,06	2,2	4,5	-60
Mönchengladbach	6.430	3,7	407.451	7,21	1,4	4,1	40
Essen	4.017	2,3	257.049	6,85	2,8	4,0	-40
Bielefeld	3.229	1,9	200.987	7,39	1,3	2,9	-10
Sonstige Standorte	33.841	19,7	2.155.013	6,85	3,0	3,4	-30
Märkte mit höheren Renditen	50.492	29,4	3.046.840	6,32	4,4	2,9	20
Kreis Recklinghausen	8.174	4,8	491.106	6,11	1,9	2,3	-60
Gelsenkirchen	7.511	4,4	430.480	6,54	6,4	4,1	-10
Duisburg	7.045	4,1	422.783	6,82	2,3	2,7	-20
Wilhelmshaven	6.645	3,9	384.115	6,20	10,2	2,6	-10
Hamm	4.795	2,8	287.165	6,13	2,3	1,9	0
Sonstige Standorte	16.322	9,5	1.031.190	6,21	3,5	3,3	40
Gesamt	171.598	100,0	10.853.511	6,95	2,7	3,2	-10

	30.06.2024				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete €/qm	EPRA-Leerstandsquote in %
Wachstumsmärkte	49.789	30,0	3.278.944	7,55	1,7
Kreis Mettmann	8.480	5,1	588.663	7,92	1,4
Düsseldorf	6.198	3,7	402.420	8,93	1,5
Münster	6.154	3,7	410.486	7,49	0,8
Köln	4.388	2,6	296.367	8,18	2,4
Kiel	2.301	1,4	119.676	7,22	2,3
Sonstige Standorte	22.268	13,4	1.461.332	6,94	2,0
Stabile Märkte	66.672	40,2	4.264.109	6,50	2,7
Dortmund	13.790	8,3	901.852	6,19	2,3
Kreis Unna	6.981	4,2	435.867	5,80	2,6
Mönchengladbach	6.431	3,9	407.541	6,92	1,0
Essen	3.658	2,2	235.232	6,63	3,5
Bielefeld	3.232	1,9	201.196	7,18	1,4
Sonstige Standorte	32.580	19,6	2.082.420	6,61	3,4
Märkte mit höheren Renditen	49.362	29,8	2.977.808	6,13	4,4
Kreis Recklinghausen	8.596	5,2	518.940	5,94	2,2
Gelsenkirchen	7.218	4,4	412.291	6,31	6,5
Duisburg	6.417	3,9	387.644	6,64	2,6
Wilhelmshaven	6.733	4,1	389.716	6,04	10,7
Hamm	4.797	2,9	287.290	6,01	2,3
Sonstige Standorte	15.601	9,4	981.927	6,04	3,1
Gesamt	165.823	100,0	10.520.861	6,73	2,8

Performance des LEG-Portfolios

	Wachstumsmärkte		Stabile Märkte		Märkte mit höheren Renditen		Gesamt	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Wohnungen preisgebunden								
Anzahl	11.116	11.223	12.032	12.928	6.707	6.676	29.855	30.827
Fläche qm	760.375	768.728	808.148	868.740	443.507	436.687	2.012.030	2.074.155
Ist-Miete €/qm	5,80	5,75	5,34	5,32	4,92	4,90	5,42	5,37
EPRA-Leerstandsquote %	1,3	1,2	1,6	1,6	1,9	1,9	1,6	1,5
Wohnungen frei finanziert								
Anzahl	40.858	38.566	57.100	53.744	43.785	42.686	141.743	134.996
Fläche qm	2.646.883	2.510.216	3.591.265	3.395.369	2.603.333	2.541.121	8.841.481	8.446.706
Ist-Miete €/qm	8,35	8,12	7,05	6,81	6,56	6,36	7,30	7,08
EPRA-Leerstandsquote %	2,0	1,8	2,6	2,9	4,7	4,7	2,9	3,0
Wohnungen gesamt								
Anzahl	51.974	49.789	69.132	66.672	50.492	49.362	171.598	165.823
Fläche qm	3.407.258	3.278.944	4.399.413	4.264.109	3.046.840	2.977.808	10.853.511	10.520.861
Ist-Miete €/qm	7,78	7,56	6,73	6,50	6,32	6,14	6,95	6,73
EPRA-Leerstandsquote %	1,9	1,7	2,5	2,7	4,4	4,4	2,7	2,8
Gewerbe gesamt								
Anzahl							1.608	1.504
Fläche qm							288.983	276.763
Garagen und Stellplätze gesamt								
Anzahl							50.512	46.677
Sonstiges gesamt								
Anzahl							3.721	2.901

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die LEG hat turnusmäßig zum 30. Juni 2025 eine Neubewertung ihres Bestands vorgenommen. Das Wohnportfolio weist nunmehr eine Brutto-Mietrendite von 4,9 % auf bzw. einen Mietmultiplikator von 20,4. Gemäß der EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Portfolios einer anfänglichen Netto-Rendite (Net Initial Yield) von 3,8 %.

Marktsegmente

30.06.2025	Wohn-	Vermögens-	Anteil am	Vermögens-	Multiplikator	Vermögens-	Gesamtver-
	einheiten	wert	Vermögens-	wert/qm	Ist-Nettokalt-	wert	mögenswert
		Wohnen ¹	wert Wohnen		miete	Gewerbe	
		in Mio. €	in %	in €		u.a. ²	in Mio. €
Wachstumsmärkte	51.974	7.719	43	2.261	24,5 x	353	8.071
Kreis Mettmann	9.189	1.496	8	2.347	24,6 x	62	1.558
Düsseldorf	6.331	1.240	7	2.986	27,2 x	108	1.348
Münster	6.144	1.054	6	2.563	27,8 x	44	1.098
Köln	4.283	783	4	2.749	27,9 x	23	806
Kiel	3.204	303	2	1.663	18,9 x	7	309
Sonstige Standorte	22.823	2.843	16	1.917	22,5 x	109	2.952
Stabile Märkte	69.132	6.818	38	1.544	19,5 x	272	7.090
Dortmund	14.644	1.570	9	1.656	22,0 x	59	1.629
Kreis Unna	6.971	532	3	1.230	17,2 x	25	557
Mönchengladbach	6.430	697	4	1.707	19,9 x	17	714
Essen	4.017	420	2	1.621	20,2 x	10	430
Bielefeld	3.229	384	2	1.901	21,7 x	12	397
Sonstige Standorte	33.841	3.215	18	1.483	18,5 x	149	3.364
Märkte mit höheren Renditen	50.492	3.500	19	1.144	15,7 x	109	3.609
Kreis Recklinghausen	8.174	570	3	1.151	16,2 x	20	589
Gelsenkirchen	7.511	459	3	1.066	14,4 x	12	472
Duisburg	7.045	588	3	1.391	17,3 x	31	619
Wilhelmshaven	6.645	386	2	1.005	15,0 x	7	393
Hamm	4.795	344	2	1.194	16,5 x	8	352
Sonstige Standorte	16.322	1.153	6	1.111	15,4 x	31	1.184
Gesamtportfolio	171.598	18.037	100	1.656	20,4 x	734	18.771
Unbebaute Flächen (IAS 40)							149
Erbbaurechte (IAS 40)							186
Immobilien im Bau (IAS 40)							77
Gesamtbilanz (IAS 40)							19.183

¹ Davon ausgenommen sind 516 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 754 gewerbliche Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 754 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 516 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien.

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

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

Ertragslage

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung			01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	Q2 2025	Q2 2024	30.06.2025	30.06.2024
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	170,3	162,3	330,4	303,1
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,1	-1,1	-2,6	-1,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	221,2	-296,3	222,1	-293,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,7	-1,1	1,9	-0,6
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-19,3	-14,9	-37,3	-31,8
Andere Erträge	-3,7	0,2	125,7	0,2
Operatives Ergebnis	368,1	-151,0	640,1	-24,0
Zinserträge	4,1	5,5	9,5	9,6
Zinsaufwendungen	-52,5	-46,3	-112,0	-89,7
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	10,1	-1,8	10,1	-9,4
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-44,7	4,9	4,3	2,5
Finanzergebnis	-83,0	-37,7	-88,1	-87,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	285,1	-188,7	552,0	-111,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-80,2	45,4	-103,9	25,5
Periodenergebnis	204,9	-143,3	448,1	-85,5

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 9,0 % gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 29,9 Mio. Euro. Dieser resultiert zum einen aus dem Erwerb der Anteile an der BCP, zum anderen konnte die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche im Jahresvergleich um 3,2 % zulegen.

Das bereinigte EBITDA ist um 11,1 % von 323,9 Mio. Euro auf 360,0 Mio. Euro gestiegen. Die bereinigte EBITDA-Marge beträgt im Berichtszeitraum 78,6 % (Vergleichszeitraum: 75,7 %).

Andere Erträge beinhalten den Badwill aufgrund des Erwerbs der Anteile an der Brack Capital Properties N.V. (BCP).

Der Anstieg des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen um 19,5 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum resultiert im Wesentlichen daraus, dass im Vergleichszeitraum die Beteiligung an der BCP zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurde, während sie nunmehr vollkonsolidiert wird.

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt 222,1 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -293,4 Mio. Euro).

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus den Wandelschuldverschreibungen von 10,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 2,6 Mio. Euro) sowie aus Marktwertänderungen der freistehenden Zinsderivate von -6,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -0,1 Mio. Euro).

Der Steueraufwand entfällt nahezu vollständig auf latente Steuern.

1. Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung			01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	Q2 2025	Q2 2024	30.06.2025	30.06.2024
Nettokaltmieten	228,3	213,8	457,8	427,9
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-2,7	-5,1	-10,0	-10,7
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-27,5	-19,8	-55,4	-50,2
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-28,4	-27,1	-57,3	-57,5
Wertberichtigung Mietforderungen	-3,9	-2,8	-9,8	-7,9
Abschreibungen	-4,1	-3,3	-7,7	-6,3
Sonstiges	8,6	6,6	12,8	7,8
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	170,3	162,3	330,4	303,1
Net Operating Income (NOI)-Marge (in %)	74,6	75,9	72,2	70,8
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,5	0,8	3,3	4,3
Abschreibungen	4,1	3,3	7,7	6,3
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	27,5	19,8	55,4	50,2
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	-0,3	-3,5	-3,3	-7,4
Aktivierete Eigenleistungen	-5,3	-3,6	-9,7	-6,3
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	197,8	179,1	383,8	350,2
Net Operating Income (NOI)-Marge (bereinigt in %)	86,6	83,8	83,8	81,8

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 27,3 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 29,9 Mio. Euro, der zum einen aus dem Erwerb der Anteile an der BCP resultiert. Zum anderen konnte die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche im Jahresvergleich um 3,2 % zulegen.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum von 81,8 % auf 83,8 % gestiegen.

EPRA Leerstandsquote		
Mio. Euro	30.06.2025	30.06.2024
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	25,1	24,2
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	30,0	27,1
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	1.038,4	955,4
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	1.096,3	978,7
EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in Prozent)	2,4	2,5
EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in Prozent)	2,7	2,8

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 Basis im Vergleich zum 30. Juni 2025 gegenüber dem Vergleichszeitraum von 2,5 % auf 2,4 % gesenkt werden.

Die EPRA-Capex-Darstellung gliedert die Aktivierungen der Investitionen auf und leitet auf die Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien über. Die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien haben sich, aufgeteilt in Development (Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken in Höhe von 2,4 Mio. Euro) und Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (106,0 Mio. Euro), im Berichtszeitraum um 3,0 % auf 108,4 Mio. Euro erhöht. Gleichzeitig steigen die Akquisitionen im Wesentlichen durch den Erwerb der Anteile an der BCP von 32,8 Mio. Euro auf 1.013,1 Mio. Euro an, da sie die übernommenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten. Der EPRA-Capex beträgt somit im Berichtszeitraum 1.121,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 138,0 Mio. Euro).

EPRA-Capex	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	30.06.2025	30.06.2024
Akquisitionen	1.013,1	32,8
Development	2,4	5,7
Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	106,0	99,5
davon Mietflächenerweiterung	0,3	0,2
davon ohne Mietflächenerweiterung	105,7	99,3
EPRA-Capex	1.121,5	138,0
Korrektur Akquisitionen i.S.d. IFRS 3	-997,7	0,0
Veränderung Rückstellungen für Capex	0,7	9,3
Veränderung Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten und Veränderung der Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	11,6	1,9
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	136,1	149,2

Der Instandhaltungsaufwand von -86,8 Mio. Euro und die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen von -121,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -114,3 Mio. Euro) führen im Berichtszeitraum zu Gesamtinvestitionen von -207,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -193,2 Mio. Euro). Der Instandhaltungsaufwand umfasst neben dem in der Gesamtergebnisrechnung erfassten Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen von -55,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -50,2 Mio. Euro) ebenfalls den konzerninternen erbrachten Instandhaltungsaufwand in Höhe von -31,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -28,7 Mio. Euro). Die Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen (Capex) sowie Capex (recurring) enthalten Erweiterungsinvestitionen in Form von Neubauaktivitäten in Eigenregie, aber keine angekauften Projektentwicklungen. Für die Berechnung der Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind Konsolidierungseffekte, die Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, die aktivierten Eigenleistungen und die ergebniswirksam erfassten Fördermittel für Bestandsimmobilien in Höhe von insgesamt 23,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 26,6 Mio. Euro) aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden. Bereinigt liegen die Gesamtinvestitionen bei -84,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -166,6 Mio. Euro) und die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen je Quadratmeter bei 16,51 Euro (Vergleichszeitraum: 15,41 Euro). Die Aktivierungsquote nach Bereinigungen erhöhte sich im Berichtszeitraum leicht auf 55,9 % (Vergleichszeitraum: 55,0 %).

Instandhaltung und Modernisierung			01.01. -	01.01. -
Mio. Euro	Q2 2025	Q2 2024	30.06.2025	30.06.2024
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-27,5	-19,8	-55,4	-50,2
Instandhaltungsaufwand für intern erbrachte Leistungen	-17,2	-18,4	-31,4	-28,7
Instandhaltungsaufwand	-44,7	-38,2	-86,8	-78,9
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	2,6	2,2	5,3	3,9
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	-42,1	-36,0	-81,5	-75,0
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-56,9	-59,8	-108,4	-111,3
Investitionen in Sachanlagen	-9,2	-1,7	-12,6	-3,0
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (Capex)	-66,1	-61,5	-121,0	-114,3
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	3,5	3,5	6,4	6,1
Capex (recurring)	-62,6	-58,0	-114,6	-108,2
Bereinigungen (Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	4,7	9,3	11,7	16,6
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (bereinigt)	-57,9	-48,7	-102,9	-91,6
Gesamtinvestition	-110,8	-99,7	-207,8	-193,2
Bereinigungen (Konsolidierungseffekte, Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	10,8	15,0	23,4	26,6
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	-100,0	-84,7	-184,4	-166,6
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	11,14	10,80	11,17	10,81
Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)	8,98	7,84	16,51	15,41
davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	3,78	3,33	7,30	6,94
davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	5,20	4,51	9,21	8,47

2. Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	Q2 2025	Q2 2024	30.06.2025	30.06.2024
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17,7	11,3	142,9	51,3
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-17,8	-11,3	-143,9	-51,3
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,0	-1,1	-1,6	-1,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,1	-1,1	-2,6	-1,4

Die Erlöse aus Verkäufen liegen bei 142,9 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 51,3 Mio. Euro) und betreffen im Wesentlichen drei größere Blockverkäufe, deren Verträge im Geschäftsjahr 2024 abgeschlossen wurden, deren Besitzübergang aber erst im Geschäftsjahr 2025 erfolgt ist.

3. Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 222,1 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -293,4 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. der bewerteten Ankäufe) entspricht dies einem Anstieg von 1,2 % (Vergleichszeitraum: -1,6 %). Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS-5-Objekten und Ankäufen) liegt zum 30. Juni 2025 bei 1.656 Euro je qm (31. Dezember 2024: 1.629 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.

EPRA-Nettoanfangsrendite

Die Berechnung der EPRA-Nettoanfangsrendite wird anhand der annualisierten Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres dividiert durch den Bruttoverkehrswert des Immobilienportfolios durchgeführt. Die Berechnung erfolgt auf Basis des Bruttoverkehrswerts des gesamten Immobilienportfolios abzüglich Anlagen im Bau, Erbbaurechte und unbebaute Grundstücke. Die aufgestockte („topped-up“) Nettoanfangsrendite ergibt sich durch die Anpassung der annualisierten Netto-Cash-Mieteinnahmen um Kosten für gewährte Vermietungsanreize.

EPRA-Nettoanfangsrendite		
Mio. Euro	30.06.2025	31.12.2024
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	18.796,9	17.652,2
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	1.810,9	1.712,9
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	20.607,8	19.365,1
Annualisierte Brutto-Cash-Mieteinnahmen	919,4	869,6
Annualisierte Objektaufwendungen	-132,5	-126,2
Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen	786,9	743,4
Anpassungen für Vermietungsanreize	7,0	6,1
Aufgestockte („topped-up“) annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen	793,9	749,5
EPRA-Netto-Anfangsrendite in %	3,8	3,8
Topped-up EPRA-Netto-Anfangsrendite in %	3,9	3,9

4. Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Bei dem zum 30. Juni 2025 im Vorratsvermögen verbliebenen Immobilienbestand handelt es sich mit 0,1 Mio. Euro um Grundstücke in der Erschließung.

5. Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Verwaltungs- und andere Aufwendungen				
Mio. Euro	Q2 2025	Q2 2024	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8,9	-4,8	-13,8	-10,4
Personalaufwand – Verwaltung	-8,8	-8,6	-19,7	-18,6
Bezogene Leistungen	-0,6	-0,6	-1,3	-1,1
Abschreibungen	-1,0	-0,9	-2,5	-1,7
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-19,3	-14,9	-37,3	-31,8
Abschreibungen	1,0	0,9	2,5	1,7
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	6,1	2,2	8,5	4,2
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-12,2	-11,8	-26,4	-25,9

Die gestiegenen Personalaufwendungen ergeben sich im Wesentlichen aus Tariferhöhungen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind in den ersten sechs Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum trotzdem nur leicht um 0,5 Mio. Euro gestiegen.

6. Finanzergebnis

Finanzergebnis			01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	Q2 2025	Q2 2024	30.06.2025	30.06.2024
Zinserträge	4,1	5,5	9,5	9,6
Zinsaufwendungen	-52,5	-46,3	-112,0	-89,7
Zinsergebnis (netto)	-48,4	-40,8	-102,5	-80,1
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	10,1	-1,8	10,1	-9,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-44,7	4,9	4,3	2,5
Finanzergebnis	-83,0	-37,7	-88,1	-87,0

Die Zinsaufwendungen steigen in den ersten zwei Quartalen 2025 gegenüber dem Vergleichszeitraum um -22,3 Mio. Euro auf -112,0 Mio. Euro. Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf der BCP sowie aus Valutierungen von Darlehen und Kapitalmarktinstrumenten nach dem Vergleichszeitraum.

Im Jahresvergleich sinkt die Durchschnittsverzinsung auf 1,54 % zum 30. Juni 2025 (30. Juni 2024: 1,66 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 5,5 Jahren (30. Juni 2024: 6,0 Jahre).

Der Anstieg des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen um 19,5 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum resultiert im Wesentlichen daraus, dass im Vergleichszeitraum die Beteiligung an der BCP zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurde, während sie nunmehr vollkonsolidiert wird.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus den Wandelschuldverschreibungen von 10,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 2,6 Mio. Euro) sowie aus Marktwertänderungen der freistehenden Zinsderivate von -6,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -0,1 Mio. Euro).

7. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Steuern vom Einkommen und Ertrag			01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	Q2 2025	Q2 2024	30.06.2025	30.06.2024
Laufende Ertragsteuern	-1,5	-0,2	-2,8	-0,4
Latente Steuern	-78,7	45,6	-101,1	25,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-80,2	45,4	-103,9	25,5

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 22,84 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 21,86 %).

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

Überleitung zum 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). Für weiterführende Erläuterungen wird auf die Segmentberichterstattung verwiesen.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 werden die Beteiligungserträge aus „Green Ventures“ aus dem jeweiligen Geschäftsjahr in der Überleitung vom EBITDA (bereinigt) zum FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen) berücksichtigt. Die „Green Ventures“ umfassen die Gesellschaften Renowate GmbH, dekarbo GmbH und Efficient Residential Heating GmbH (termios).

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 (zur Darstellung wird auf die Tabelle Instandhaltung und Modernisierung verwiesen).

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

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO				01.01.-	01.01.-
Mio. Euro		Q2 2025	Q2 2024	30.06.2025	30.06.2024
Nettokaltmieten		228,3	213,8	457,8	427,9
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten		-2,7	-5,1	-10,0	-10,7
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung		-28,4	-27,1	-57,3	-57,5
Wertberichtigungen Mietforderungen		-3,9	-2,8	-9,8	-7,9
Sonstiges		3,0	-0,5	-0,2	-5,9
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung		1,5	0,8	3,3	4,3
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)		197,8	179,1	383,8	350,2
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)		0,8	-1,1	2,2	-0,5
Personalaufwand – Verwaltung		-8,9	-8,6	-19,7	-18,6
Sachaufwand		-9,4	-5,4	-15,2	-11,5
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Verwaltung		6,1	2,2	8,5	4,2
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)		-12,2	-11,8	-26,4	-25,9
Andere Erträge (bereinigt)		0,2	0,1	0,4	0,1
EBITDA (bereinigt)		186,6	166,3	360,0	323,9
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I		-36,6	-33,4	-73,9	-67,9
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I		-0,8	0,0	-1,6	-0,1
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen		-27,5	-19,8	-55,4	-50,2
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel		0,3	3,5	3,3	7,4
Aktivierte Eigenleistungen		5,3	3,6	9,7	6,3
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)		127,3	120,2	242,1	219,4
Nicht beherrschende Anteile		-0,4	-1,1	-0,9	-1,5
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)		126,9	119,1	241,2	217,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)		0,4	0,0	-1,1	0,0
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO II		-0,7	-0,5	-1,1	-1,3
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)		126,6	118,6	239,0	216,6
Capex (recurring)		-62,6	-58,0	-114,6	-108,2
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)		64,3	61,1	126,6	109,7

Der AFFO verbesserte sich im Berichtszeitraum mit 126,6 Mio. Euro um 15,4 % zum Vergleichszeitraum (109,7 Mio. Euro). Der Anstieg des AFFO ergibt sich, trotz erhöhter Ausgaben für Instandhaltung und Zinsen, vor allem aus den gestiegenen Nettokaltmieten.

8. EPRA-Ergebnis je Aktie

In der folgenden Tabelle ist das Ergebnis je Aktie gemäß den Best-Practice-Recommendations der EPRA dargestellt:

EPRA-Ergebnis je Aktie				
Mio. Euro	Q2 2025	Q2 2024	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	206,0	-143,9	446,2	-86,8
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-221,2	296,4	-222,1	293,4
Ergebnis aus der Bewertung von anderen Finanzanlagen	–	10,6	–	18,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	1,1	1,2	2,7	1,5
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,2	0,5	0,5	1,3
Badwill / Wertminderung Geschäfts- oder Firmenwert	3,9	–	-125,3	–
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	44,7	-4,9	-4,3	-2,5
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	3,7	0,0	3,7	–
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	48,2	-67,3	46,9	-67,6
Refinanzierungsaufwendungen	0,0	0,0	13,2	0,0
Übrige nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	0,0	0,1	0,5	0,0
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	4,5	0,6	2,8	1,3
EPRA-Periodenergebnis	91,1	93,3	164,8	158,7
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	74.469.665	74.137.306	74.469.665	74.123.291
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	1,22	1,26	2,21	2,14
Potenziell verwässernde Aktien	–	–	–	–
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	–	–	–	–
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	–	–	–	–
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	91,1	93,3	164,8	158,7
Anzahl verwässerter Aktien	74.469.665	74.137.306	74.469.665	74.123.291
EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in Euro	1,22	1,26	2,21	2,14

9. Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)		
Mio. Euro	30.06.2025	31.12.2024
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.183,2	17.853,3
Andere langfristige Vermögenswerte	427,9	529,9
Langfristige Vermögenswerte	19.611,1	18.383,2
Forderungen und übrige Vermögenswerte	383,7	754,1
Flüssige Mittel	633,6	306,9
Kurzfristige Vermögenswerte	1.017,3	1.061,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	26,2	141,0
Summe Aktiva	20.654,6	19.585,2
Eigenkapital	7.756,2	7.396,5
Finanzschulden (langfristig)	7.250,2	7.796,6
Andere langfristige Schulden	2.265,5	2.115,0
Langfristiges Fremdkapital	9.515,7	9.911,6
Finanzschulden (kurzfristig)	2.781,8	1.922,0
Andere kurzfristige Schulden	600,9	355,1
Kurzfristiges Fremdkapital	3.382,7	2.277,1
Summe Passiva	20.654,6	19.585,2

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum neu bewertet. Der hieraus resultierende Bewertungseffekt in Höhe von 222,1 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -293,4 Mio. Euro) trägt maßgeblich zum Anstieg des Postens gegenüber dem 31. Dezember 2024 bei. Weiterhin wirken sich Zugänge im Wesentlichen aus dem BCP-Ankauf in Höhe von 1.013,1 Mio. Euro und Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 106,1 Mio. Euro aus.

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

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das verbleibende Geschäftsjahr als andere Vorräte (14,9 Mio. Euro) und die Abgrenzungen von im Voraus gezahlten und noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 71,4 Mio. Euro sowie gegenläufig die Rücknahme von Investitionen in kurzfristige Finanzmittel (-477,0 Mio. Euro) tragen maßgeblich zur Entwicklung der Forderungen und übrigen Vermögenswerte bei.

Zum 30. Juni 2025 betragen die Flüssigen Mittel 633,6 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 306,9 Mio. Euro) und die in den Forderungen und anderen Vermögenswerten enthaltenen kurzfristigen Geldanlagen 130,3 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 607,4 Mio. Euro), zusammen 763,9 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 914,3 Mio. Euro).

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2024 ist im Wesentlichen durch das Gesamtperiodenergebnis von 448,1 Mio. Euro, die Veränderung der Minderheiten aufgrund der Transaktionen mit Anteilen der BCP-Gruppe (35,6 Mio. Euro) und die abgegrenzte Dividendenausschüttung (-124,7 Mio. Euro) geprägt.

Die lang- und kurzfristigen Finanzschulden sind gegenüber dem Vergleichsstichtag im Wesentlichen nach der Aufnahme einer Unternehmensanleihe (295,8 Mio. Euro) um 313,4 Mio. Euro gestiegen.

Während sich der Anstieg der anderen langfristigen Schulden insbesondere aus der Zunahme der passiven latenten Steuern (160,8 Mio. Euro) ergibt, steigen innerhalb der anderen kurzfristigen Schulden die Verbindlichkeiten aufgrund abzugrenzender Grundsteuer und anderer Betriebskosten (+99,6 Mio. Euro) sowie der abgegrenzten Dividendenausschüttung (+124,7 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
30.06.2025	2.772,5	3.028,4	4.089,5	9.890,4
31.12.2024	1.912,1	3.660,9	4.003,1	9.576,1

Das Restlaufzeitenprofil basierend auf den vertraglich festgelegten bzw. vereinbarten Fälligkeiten der Finanzschulden stellt sich zum 30. Juni 2025 wie folgt dar:

Vertraglich vereinbarte Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung				
Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
30.06.2025	1.578,9	3.591,5	4.720,0	9.890,4
31.12.2024	727,7	4.222,2	4.626,2	9.576,1

10. EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

Für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahlen sind der EPRA-NRV, -NTA und -NDV. Die LEG hat den EPRA-NTA als wesentliche finanzielle Kennzahl definiert. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar des Geschäftsberichts 2024 entnommen werden.

Die LEG weist zum 30. Juni 2025 einen EPRA-NTA in Höhe von 9.746,2 Mio. Euro bzw. 130,87 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis. Zum 30. Juni 2025 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Mio. Euro	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	7.693,7	7.693,7	7.693,7	7.371,5	7.371,5	7.371,5
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	29,2	29,2	29,2	29,2	29,2	29,2
verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	7.722,9	7.722,9	7.722,9	7.400,7	7.400,7	7.400,7
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.111,4	2.072,7	–	2.034,8	2.025,7	–
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-44,5	-44,5	–	-44,8	-44,8	–
Immaterielle Vermögenswerte	–	-4,9	–	–	-6,2	–
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	–	–	353,2	–	–	383,7
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	–	–	-80,7	–	–	-168,6
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	1.848,1	–	–	1.721,4	–	–
NAV	11.637,9	9.746,2	7.995,4	11.112,1	9.375,4	7.615,8
verwässerte Anzahl Stammaktien	74.469.665	74.469.665	74.469.665	74.469.665	74.469.665	74.469.665
NAV pro Aktie	156,28	130,87	107,36	149,22	125,90	102,27

11. Loan to Value Verhältnis (LTV)

Das Immobilienvermögen zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2024 durch das organische und anorganische Wachstum sowie durch die Neubewertung des Immobilienbestands deutlich erhöht. Da der Ankauf der BCP-Gruppe nur zu einem leichten Anstieg der Nettoverschuldung führt, hat sich das Loan to Value Verhältnis zum Zwischenberichtsstichtag auf 47,6 % (31. Dezember 2024: 47,9 %) verbessert.

LTV		
Mio. Euro	30.06.2025	31.12.2024
Finanzschulden	10.032,0	9.718,6
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	44,6	47,4
Abzüglich Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	763,9	914,3
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.223,5	8.756,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.183,2	17.853,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	26,2	141,0
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	174,5	298,7
Immobilienvermögen	19.383,9	18.293,0
Loan to Value Ratio (LTV) in %	47,6	47,9

EPRA-LTV

Im Vergleich zum LTV werden hybride Schuldinstrumente mit Eigenkapitalkomponente wie Pflichtwandel-schuldverschreibungen bis zum Zeitpunkt der Umwandlung als Finanzverbindlichkeiten behandelt. Die Finanzschulden werden mit dem Nominalbetrag berücksichtigt und die Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente entsprechen der Definition der IFRS. Daher werden kurzfristige Geldanlagen mit einer Laufzeit größer als drei Monate in Höhe von 130,3 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 607,4 Mio. Euro) nicht im Zähler berücksichtigt. Des Weiteren werden Nettoverschuldung und Nettovermögen von Joint Ventures und wesentlichen assoziierten Unternehmen mit einbezogen sowie von wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen herausgerechnet.

Als wesentliche assoziierte Unternehmen werden die Kommunale Haus und Wohnen GmbH sowie die Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH einbezogen. Darüber hinaus wurde zum 31. Dezember 2024 die BCP aus Transparenzgründen berücksichtigt, obwohl es sich aus Sicht der LEG nicht um ein assoziiertes Unternehmen handelt. Mit Vollzug des Anteilserwerbs zum 3. Januar 2025 wird die BCP vollkonsolidiert und ist zum 30. Juni 2025 im Konzern-LTV enthalten.

EPRA-LTV zum 30. Juni 2025				
Mio. Euro	Konzern-LTV	Anteil Assoziierte Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile	Gesamtsumme
Bankdarlehen	3.575,9	22,9	-49,4	3.549,4
Hybride Finanzinstrumente	1.650,0	–	–	1.650,0
Anleihen	4.980,0	–	-0,1	4.979,9
Nettoverbindlichkeiten	195,6	2,8	-8,7	189,7
Eigengenutzte Immobilien (Schulden)	4,0	–	–	4,0
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	633,6	1,8	-9,0	626,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.771,9	23,9	-49,2	9.746,6
Eigengenutzte Immobilien	85,0	–	-0,5	84,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.106,3	33,6	-319,3	18.820,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	26,2	–	-0,1	26,1
Anlagen im Bau	76,9	1,6	0,0	78,5
Immaterielle Vermögenswerte	4,9	0,0	0,0	4,9
Immobilienvermögen	19.299,3	35,2	-319,9	19.014,6
EPRA-LTV	50,6			51,3

EPRA-LTV zum 31. Dezember 2024				
Mio. Euro	Konzern LTV	Anteil Assoziierte Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile	Gesamtsumme
Bankdarlehen	3.571,6	143,0	-23,7	3.690,9
Hybride Finanzinstrumente	1.650,0	–	-0,1	1.649,9
Anleihen	4.680,0	58,9	–	4.738,9
Nettoverbindlichkeiten	–	2,8	–	2,8
Eigengenutzte Immobilien (Schulden)	4,0	–	–	4,0
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	306,9	1,8	-5,5	303,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.598,7	202,9	-18,3	9.783,3
Eigengenutzte Immobilien	84,8	–	-0,3	84,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.743,5	410,9	-157,8	17.996,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	141,0	9,0	-0,8	149,2
Anlagen im Bau	109,9	1,6	0,0	111,5
Immaterielle Vermögenswerte	6,2	0,0	0,0	6,2
Nettoforderungen	526,2	1,8	3,5	531,5
Immobilienvermögen	18.611,6	423,3	-155,4	18.879,5
EPRA-LTV	51,6			51,8

12. Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 448,1 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -85,5 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 7.756,2 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 7.396,5 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 37,6 % (31. Dezember 2024: 37,8 %).

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

Kapitalflussrechnung	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Mio. Euro		
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	276,5	278,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	324,5	-111,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-274,3	-218,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	326,7	-51,9

Im ersten Halbjahr 2025 führen gestiegene Nettokaltmieten sowie höhere Auszahlungen aus Betriebs-, Sachkosten und Zinskosten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu einem nahezu konstanten Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit.

Im Wesentlichen tragen Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios mit Auszahlungen in Höhe von 136,1 Mio. Euro und die Investition in weitere BCP-Anteile mit 222,8 Mio. Euro (abzüglich übernommener Geldmittel von 75,4 Mio. Euro) zum Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 324,5 Mio. Euro bei. Gegenläufig wirken Einzahlungen aus der Veräußerung von Objekten in Höhe von 125,4 Mio. Euro und die Rückzahlung kurzfristig investierter Finanzmittel von 477,0 Mio. Euro.

Im ersten Halbjahr 2025 sind planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von Bankdarlehen (-333,0 Mio. Euro) und die Ablösung von zwei durch den BCP-Ankauf übernommenen Anleihen (-228,1 Mio. Euro) sowie gegenläufig die Aufnahme einer neuen Unternehmensanleihe mit 293,5 Mio. Euro und neuer Bankdarlehen (17,4 Mio. Euro) und Darlehen an Dritte (-17,0 Mio. Euro) die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -274,3 Mio. Euro.

Die Zahlungsfähigkeit der LEG war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Risiko- und Chancenbericht

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

Prognosebericht

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

Mit der Veröffentlichung der Ergebnisse für das erste Halbjahr 2025 hebt die LEG die Prognose zur bereinigten EBITDA-Marge von ca. 76 % auf ca. 77 % an. Zudem konkretisiert die LEG, dass sie nunmehr einen AFFO in der Bandbreite von 215 Mio. Euro bis 225 Mio. Euro (vorher: 205 Mio. Euro bis 225 Mio. Euro) erwartet.

Ausblick 2025

AFFO	Bandbreite von 215 Mio. Euro – 225 Mio. Euro (zuvor: 205 Mio. Euro – 225 Mio. Euro)
Bereinigte EBITDA-Marge	ca. 77 % (zuvor: ca. 76 %)
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	3,4 % – 3,6 %
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	> 35 Euro je qm
LTV	mittelfristiges Ziel max. 45 %
Environmental-Ziel	Einsparung von 6.000 Tonnen CO ₂

Konzernbilanz

Aktiva		
Mio. Euro	30.06.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte	19.611,1	18.383,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.183,2	17.853,3
Sachanlagen	178,5	177,3
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	4,9	6,2
Anteile an assoziierten Unternehmen	23,6	23,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	176,5	300,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	32,5	10,3
Aktive latente Steuern	11,9	12,3
Kurzfristige Vermögenswerte	1.017,3	1.061,0
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	19,3	5,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	339,8	734,9
Forderungen aus Ertragsteuern	24,6	14,2
Flüssige Mittel	633,6	306,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	26,2	141,0
Summe Aktiva	20.654,6	19.585,2

Passiva		
Mio. €	30.06.2025	31.12.2024
Eigenkapital	7.756,2	7.396,5
Gezeichnetes Kapital	74,5	74,5
Kapitalrücklage	1.283,3	1.283,3
Kumulierte sonstige Rücklagen	6.335,9	6.013,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	7.693,7	7.371,5
Nicht beherrschende Anteile	62,5	25,0
Langfristige Schulden	9.515,7	9.911,6
Pensionsrückstellungen	93,3	96,0
Sonstige Rückstellungen	4,4	4,2
Finanzschulden	7.250,2	7.796,6
Sonstige Schulden	68,5	76,3
Passive latente Steuern	2.099,3	1.938,5
Kurzfristige Schulden	3.382,7	2.277,1
Pensionsrückstellungen	5,8	6,8
Sonstige Rückstellungen	25,3	27,8
Steuerrückstellungen	0,0	0,0
Finanzschulden	2.781,8	1.922,0
Sonstige Schulden	561,0	312,2
Steuerschulden	8,8	8,3
Summe Passiva	20.654,6	19.585,2

Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. Euro	Q2 2025	Q2 2024	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	170,3	162,3	330,4	303,1
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	340,9	314,9	681,6	639,7
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-170,6	-152,6	-351,2	-336,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,1	-1,1	-2,6	-1,4
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17,7	11,3	142,9	51,3
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-17,8	-11,3	-143,9	-51,3
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,0	-1,1	-1,6	-1,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	221,2	-296,3	222,1	-293,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	–	–	–	–
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	–	–	–	–
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,7	-1,1	1,9	-0,6
Erlöse aus sonstigen Leistungen	3,1	2,5	6,0	4,9
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-2,4	-3,6	-4,1	-5,5
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-19,3	-14,9	-37,3	-31,8
Andere Erträge	-3,7	0,2	125,7	0,2
Operatives Ergebnis	368,1	-151,0	640,1	-24,0
Zinserträge	4,1	5,5	9,5	9,6
Zinsaufwendungen	-52,5	-46,3	-112,0	-89,7
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	10,1	-1,8	10,1	-9,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-44,7	4,9	4,3	2,5
Ergebnis vor Ertragsteuern	285,1	-188,7	552,0	-111,0
Ertragsteuern	-80,2	45,4	-103,9	25,5
Periodenergebnis	204,9	-143,3	448,1	-85,5
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)	-3,0	6,5	0,0	11,1
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	-3,1	3,7	-1,6	7,2
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-3,8	4,6	-1,9	9,0
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	0,7	-0,9	0,3	-1,8
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen	0,1	2,8	1,6	3,9
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	0,1	4,1	2,3	5,7
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	–	-1,3	-0,7	-1,8
Gesamtperiodenergebnis	201,9	-136,8	448,1	-74,4
Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	1,2	0,6	1,9	1,3
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	203,7	-143,9	446,2	-86,8
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	1,2	0,6	1,9	1,3
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	200,7	-137,4	446,2	-75,7
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	2,73	-1,94	5,99	-1,17
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	2,73	-1,94	5,11	-1,17

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. Euro	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen					
			Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Versicherungs-mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions-verpflichtungen	Zeitwert-anpassung Zinsderivate in Sicherungs-beziehungen	Konzern-gesell-schaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherr-schende Anteile	Konzern-eigen-kapital
Stand zum 01.01.2024	74,1	1.255,3	6.143,1	-18,8	9,5	7.463,2	25,0	7.488,2
Periodenergebnis	–	–	-86,8	–	–	-86,8	1,3	-85,5
sonstiges Ergebnis (OCI)	–	–	–	3,9	7,2	11,1	0,0	11,1
Gesamtergebnis	–	–	-86,8	3,9	7,2	-75,7	1,3	-74,4
Sonstiges	–	–	0,9	–	–	0,9	–	0,9
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	–	–	–
Kapitalerhöhung	0,4	28,0	–	–	–	28,4	–	28,4
Entnahmen aus den Rücklagen	–	–	–	–	–	–	-0,6	-0,6
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–	–	–	–
Ausschüttungen	–	–	-181,6	–	–	-181,6	-0,7	-182,3
Stand zum 30.06.2024	74,5	1.283,3	5.875,6	-14,9	16,7	7.235,2	25,0	7.260,2
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

Konzernkapitalflussrechnung

Mio. Euro	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Operatives Ergebnis	640,1	-24,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	10,5	8,2
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-222,1	293,4
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,9	0,0
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	-0,3	0,0
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-1,3	-0,4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-119,4	7,4
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-37,3	-46,2
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	72,8	100,5
Zinsauszahlungen	-83,1	-77,0
Zinseinzahlungen	9,2	9,1
Erhaltene Beteiligungserträge	10,1	8,8
Erhaltene Steuern	2,3	0,3
Gezahlte Steuern	-5,9	-2,1
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	276,5	278,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-136,1	-149,2
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	125,4	46,5
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-7,8	-4,1
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,7	0,0
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	-2,4
Veränderung der Geldanlagen in Wertpapiere	477,0	-2,0
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	324,5	-111,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	17,4	403,0
Tilgung von Bankdarlehen	-333,0	-450,3
Begebung von Wandel- und Unternehmensanleihen	293,5	-
Tilgung von Wandel- und Unternehmensanleihen	-228,1	-
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-5,3	-3,9
Übrige Auszahlungen	-17,0	-11,9
Ausschüttungen an Aktionäre	-	-153,2
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen	-1,8	-2,4
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-274,3	-218,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	326,7	-51,9
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	306,9	277,5
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	633,6	225,6
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	633,6	225,6
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	633,6	225,6

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

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien SE, Düsseldorf, und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften, hier insbesondere die LEG NRW GmbH, Düsseldorf, und deren Tochterunternehmen, gemeinsam die „LEG“, zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 30. Juni 2025 hielt die LEG 173.206 (30. Juni 2024: 167.327) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (173.091 (30. Juni 2024: 165.609) Einheiten ohne IFRS-5-Objekte).

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

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

2. Der Konzernzwischenabschluss

Die LEG Immobilien SE hat den Konzernzwischenabschluss nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und deren Auslegung durch das International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC) 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 Vermietung und Verpachtung sind dabei weitgehend unabhängig von saisonalen Einflüssen.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG Immobilien SE angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2025 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2025 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die LEG Immobilien SE vollständig angewandt. Es ergaben sich hieraus keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

4. Veränderungen im Konzern

Seit 2021/2022 hält die LEG 35,52 % der Anteile an der Brack Capital Properties N.V. (BCP). Am 4. November 2024 erfolgte der Abschluss eines Kaufvertrags über weitere 52,68 % der Anteile an der BCP. Mit Vollzug des Aktienkaufvertrags am 3. Januar 2025 stockte die LEG ihre Beteiligung an der BCP auf 88,2 % auf.

Der Erwerb der BCP und damit mittelbar der Beteiligungen an den in der Anlage I aufgeführten Gesellschaften wurde mit Übergang der Anteile zum 3. Januar 2025 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind. Die Erstkonsolidierung dieser Gesellschaften erfolgte somit zum 3. Januar 2025.

Die LEG hat am 25. März 2025 ein öffentliches Übernahmeangebot (Tender Offer) für alle ausstehenden Aktien an der BCP abgegeben. Mit Ablauf des Tender Offers und dem anschließenden Squeeze-out- und Delisting-Prozess hält die LEG seit dem 23. April 2025 100 % der Anteile an der BCP. Hierdurch haben sich die Minderheitenanteile innerhalb des Konzerns verringert.

Zum 30. Juni 2025 ist die Kaufpreisallokation des Unternehmenserwerbs hinsichtlich der Bilanzpositionen „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ sowie „Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten“ final. Die übrigen Bilanzpositionen der Kaufpreisallokation sind noch vorläufig.

Vorläufige Gegenleistung in Mio. Euro	03.01.2025 vorläufig	03.01.2025 vorläufig	Veränderung
Netto-Barkaufpreiskomponente	184,0	184,0	–
Bilanzierte Aktienbeteiligungen	124,1	124,1	–
Gesamtgegenleistung	308,1	308,1	–

Vorläufige Kaufpreisallokation in Mio. Euro	03.01.2025 vorläufig	03.01.2025 vorläufig	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	997,7*	997,7	–
Sachanlagen - Finanzlease	1,3	1,3	–
Immaterielle Vermögenswerte	0,0	0,0	–
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	24,9	24,9	–
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3,9	3,9	–
Forderungen und sonstige Aktiva	52,3	52,3	–
Liquide Mittel	75,4	75,4	–
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	8,8	8,8	–
Summe Vermögenswerte	1.164,3	1.164,3	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	568,9*	564,8	4,1
Passive latente Steuern	59,7	59,7	–
Sonstige Rückstellungen	2,9	2,9	–
Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	24,1	24,1	–
Sonstige Verbindlichkeiten	6,3	6,3	–
Summe Verbindlichkeiten	661,9	657,8	4,1
Nettovermögen zu Zeitwerten	502,4	506,5	-4,1
Nicht beherrschende Anteile	69,0	69,2	-0,2
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	433,4	437,3	-3,9
Gesamtgegenleistung	308,1	308,1	–
Gewinne aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	-125,3	-129,2	3,9

* Finale Werte der Kaufpreisallokation zum 30. Juni 2025.

Die Gewinne aus dem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert wurden erfolgswirksam unter andere Erträge erfasst.

Weitere Angaben können derzeit nicht gemacht werden, da die Kaufpreisallokation noch nicht abgeschlossen ist.

5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich insbesondere auf die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen, die Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen, die Bewertung von Finanzschulden und die Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern.

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, können etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen.

Für weitergehende Erläuterungen wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 verwiesen.

6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 30. Juni 2025 hielt die LEG 171.598 Wohnungen und 1.608 Gewerbeeinheiten im Bestand (173.091 Einheiten ohne IFRS-5-Objekte).

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien									
Mio. Euro	Summe	Wohnimmobilien			Gewerbe- immo- bilien	Garagen, Stell- plätze und sonst. Einheiten	Erbbau- rechte	Unbe- baute Flächen	
		Wachs- tums- märkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen					
Buchwert zum 01.01.2025	17.853,3	7.161,1	6.464,7	3.319,5	303,8	371,9	187,9	44,4	
Zukäufe	1.013,1	425,3	307,4	130,3	26,5	20,5	-	103,1	
Sonstige Zugänge	112,1	32,1	39,8	31,0	6,1	0,5	2,5	0,1	
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-18,7	-6,2	-3,8	-4,0	-4,5	-0,1	-0,1	-	
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1,1	-	1,1	-	-	-	-	-	
Umgliederung in Sachanlagen	-	-	-	-	-	-	-	-	
Umgliederung aus Sachanlagen	0,2	-	0,1	0,1	-	-	-	-	
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	222,1	106,1	84,9	23,2	-5,8	15,9	-3,7	1,5	
Umgliederung	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0	-	-	
Buchwert zum 30.06.2025	19.183,2	7.718,4	6.894,2	3.500,1	326,1	408,7	186,6	149,1	

Bewertungsergebnis zum 30.06.2025 (in Mio. Euro)	222,1
- hierauf entfallen auf per 30.06.2025 im Bestand befindliche Immobilien:	220,7
- hierauf entfallen auf bis 30.06.2025 abgegangene Immobilien:	1,4

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien									
Mio. Euro	Summe	Wohnimmobilien			Gewerbe- immo- bilien	Garagen, Stell- plätze und sonst. Einheiten	Erbbau- rechte	Unbe- baute Flächen	
		Wachs- tums- märkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen					
Buchwert zum 01.01.2024	18.101,8	7.298,5	6.554,4	3.376,6	240,3	378,2	213,0	40,7	
Zukäufe	51,4	22,1	25,0	-	4,3	0,0	-	0,0	
Sonstige Zugänge	244,8	78,4	97,3	60,0	7,6	0,3	1,2	0,0	
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-347,6	-173,7	-95,5	-51,4	-11,1	-14,8	-0,8	-0,3	
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	29,6	-	-	-	25,8	1,9	-	1,9	
Umgliederung in Sachanlagen	-1,7	-	-	-0,1	-1,6	-	0,0	-	
Umgliederung aus Sachanlagen	0,3	0,1	-	0,1	-	0,2	-	-	
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-225,3	-64,3	-68,1	-65,7	-9,9	6,2	-25,6	2,1	
Umgliederung	-	0,0	-48,4	-	48,4	-0,1	0,1	-	
Buchwert zum 31.12.2024	17.853,3	7.161,1	6.464,7	3.319,5	303,8	371,9	187,9	44,4	

Bewertungsergebnis zum 31.12.2024 (in Mio. Euro)	-225,3
- hierauf entfallen auf per 31.12.2024 im Bestand befindliche Immobilien:	-232,9
- hierauf entfallen auf bis 31.12.2024 abgegangene Immobilien:	7,6

Die LEG hat unterjährig zum Zwischenberichtsstichtag 30. Juni 2025 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 2025 und 31. Dezember 2024:

Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3)											
30.06.2025			Bewertungsparameter								
			Marktmiete Wohnen/ Gewerbe €/qm/Monat			Instandhaltungs- kosten Wohnen/ Gewerbe €/qm/Jahr			Verwaltungs- kosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit		
	Brutto- vermögens- wert der als Finanz- investition gehaltenen Immobilien Mio. €	Bewer- tungs- technik ²	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	7.719	DCF	4,03	9,69	19,10	5,60	13,00	17,90	148	352	528
Stabile Märkte	6.894	DCF	1,87	8,30	16,83	7,90	12,90	17,90	213	346	535
Märkte mit höheren Renditen	3.500	DCF	1,56	7,18	10,48	6,80	13,20	17,80	173	350	528
Gewerbeimmobilien	326	DCF	1,00	7,99	27,00	4,00	6,90	13,40	1	320	11.306
Erbbaurechte	186	DCF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	408	DCF	0,00	0,00	0,00	39,00	80,90	102,50	45	45	46
unbebaute Flächen	149	Ertragswert- /Vergleichs- wertver- fahren	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	19.183	DCF	1,00	8,26	27,00	4,00	20,10	102,50	0	317	11.306

¹ Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2025 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 26,2 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 31.03.2025 zum Bewertungsstichtag 30.06.2025.

Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3)												
30.06.2025			Bewertungsparameter									
			Stabilisierte Leerstandsquote %			Diskontierungs- zinssatz %			Kapitalisierungs- zinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien												
Wachstumsmärkte	1,0	1,7	6,0	2,1	5,0	8,5	1,4	5,0	13,3	1,2	1,7	2,0
Stabile Märkte	1,5	2,4	7,0	2,7	5,3	11,6	2,2	5,5	12,4	1,2	1,5	1,9
Märkte mit höheren Renditen	1,0	4,2	10,0	1,7	5,1	13,2	3,2	5,8	13,6	1,1	1,3	1,8
Gewerbeimmobilien	1,0	2,3	9,0	3,0	6,9	13,5	3,2	7,5	14,0	1,2	1,6	2,0
Erbbaurechte	0,0	0,0	0,0	3,5	4,8	8,4	3,2	5,9	12,0	0,0	0,0	0,0
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	0,0	0,0	0,0	4,2	5,1	7,4	3,6	6,7	11,7	0,0	0,0	0,0
unbebaute Flächen	0,0	0,0	0,0	3,6	5,2	6,2	10,9	11,4	12,3	0,0	0,0	0,0
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	1,0	2,9	10,0	1,7	5,2	13,5	1,4	5,7	14,0	1,1	1,5	2,0

¹ Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2025 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 26,2 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3)											
31.12.2024			Bewertungsparameter								
			Marktmiete Wohnen/ Gewerbe €/qm/Monat			Instandhaltungs- kosten Wohnen/ Gewerbe €/qm/Jahr			Verwaltungs- kosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit		
	Brutto- vermögens- wert der als Finanz- investition gehaltenen Immobilien Mio. €	Bewertungs- technik ²	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
			Wohnimmobilien								
Wachstumsmärkte	7.161	DCF	4,04	9,55	17,48	5,60	13,00	18,00	141	347	528
Stabile Märkte	6.465	DCF	1,89	8,25	16,93	7,90	13,00	17,90	205	345	528
Märkte mit höheren Renditen	3.319	DCF	1,56	7,05	10,68	6,80	13,30	17,80	173	350	528
Gewerbeimmobilien	304	DCF	1,00	7,97	27,00	4,00	6,90	13,40	1	316	11.308
Erbbaurechte	188	DCF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	372	DCF	0,00	0,00	0,00	39,00	83,20	102,50	45	45	46
unbebaute Flächen	44	Ertragswert-/ Vergleichs- wertver- fahren	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	17.853	DCF	1,00	8,15	27,00	4,00	20,00	102,50	0	317	11.308

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2024 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 141,0 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2024 zum Bewertungsstichtag 31.12.2024.

Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3)												
31.12.2024			Bewertungsparameter									
			Stabilisierte Leerstandsquote %			Diskontierungs- zinssatz %			Kapitalisierungs- zinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
				Wohnimmobilien								
Wachstumsmärkte	1,0	1,7	6,0	3,3	4,9	11,2	2,5	5,1	12,1	1,3	1,6	2,0
Stabile Märkte	1,5	2,6	7,0	2,6	5,3	11,5	2,1	5,7	12,2	1,2	1,5	1,9
Märkte mit höheren Renditen	1,5	4,4	9,0	1,6	5,0	12,1	3,1	5,9	13,2	1,1	1,4	1,7
Gewerbeimmobilien	1,0	2,3	8,0	3,0	6,9	11,5	3,2	7,5	11,8	1,2	1,6	1,9
Erbbaurechte	0,0	0,0	0,0	3,5	4,8	9,5	3,5	6,2	12,9	0,0	0,0	0,0
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	0,0	0,0	0,0	4,0	5,1	7,5	3,5	8,0	13,5	0,0	0,0	0,0
unbebaute Flächen	0,0	0,0	0,0	3,7	5,1	6,1	10,9	11,4	12,2	0,0	0,0	0,0
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	1,0	3,0	9,0	1,6	5,1	12,1	2,1	5,9	13,5	1,1	1,5	2,0

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2024 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 141,0 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Zum 30. Juni 2025 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

Sensitivitäten								
Sensitivitäten in %								
30.06.2025	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	7.719	DCF	-0,7	0,7	-1,6	1,6	-1,7	1,7
Stabile Märkte	6.894	DCF	-0,9	0,9	-1,7	1,7	-2,1	2,1
Märkte mit höheren Renditen	3.500	DCF	-1,2	1,2	-1,9	1,9	-2,7	2,7
Gewerbeimmobilien	326	DCF	-0,2	0,2	-1,4	1,4	-0,9	0,9
Erbbaurechte	186	DCF	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	408	DCF	-0,9	0,2	-0,9	0,9	-1,8	1,2
unbebaute Flächen	149	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	19.183	DCF	-0,8	0,8	-1,6	1,7	-2,0	2,0

¹ Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2025 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 26,2 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 31.03.2025 zum Bewertungsstichtag 30.06.2025.

Sensitivitäten in %								
30.06.2025	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	-3,2	3,6	-5,1	5,6	0,5	-0,5	4,0	-3,7
Stabile Märkte	-2,8	3,1	-4,5	4,9	1,3	-1,3	3,4	-3,1
Märkte mit höheren Renditen	-2,5	2,7	-4,2	4,5	1,9	-1,9	3,0	-2,8
Gewerbeimmobilien	-2,3	2,5	-2,1	2,2	1,2	-1,2	1,3	-1,3
Erbbaurechte	0,0	0,0	-3,5	3,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	-1,6	1,8	-4,9	5,3	0,0	0,0	2,5	-2,4
unbebaute Flächen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	-2,8	3,2	-4,7	5,0	1,1	-1,1	3,5	-3,2

¹ Darüber hinaus bestehen zum 30.06.2025 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 26,2 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Zum 31. Dezember 2024 ergaben sich folgende Sensitivitäten:

Sensitivitäten								
Sensitivitäten in %								
31.12.2024	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	7.161	DCF	-0,7	0,7	-1,6	1,6	-1,7	1,7
Stabile Märkte	6.465	DCF	-0,9	0,9	-1,7	1,7	-2,1	2,2
Märkte mit höheren Renditen	3.319	DCF	-1,2	1,2	-1,9	1,9	-2,8	2,8
Gewerbeimmobilien	304	DCF	-0,2	0,2	-1,3	1,3	-0,8	0,8
Erbbaurechte	188	DCF	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	372	DCF	-0,8	0,6	-0,9	0,9	-1,8	1,7
unbebaute Flächen	44	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	17.853	DCF	-0,8	0,8	-1,6	1,6	-2,0	2,0

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2024 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 141,0 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2024 zum Bewertungsstichtag 31.12.2024.

Sensitivitäten in %								
31.12.2024	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	-3,1	3,5	-5,1	5,5	0,9	-0,9	3,9	-3,6
Stabile Märkte	-2,7	3,0	-4,5	4,8	1,7	-1,7	3,3	-3,1
Märkte mit höheren Renditen	-2,5	2,8	-4,2	4,6	2,0	-1,8	3,0	-2,8
Gewerbeimmobilien	-2,3	2,6	-2,1	2,2	1,0	-1,0	1,1	-1,1
Erbbaurechte	0,0	0,0	-3,5	3,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	-1,4	1,5	-4,6	4,9	1,7	-1,8	2,3	-2,2
unbebaute Flächen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	-2,8	3,1	-4,6	5,0	1,4	-1,4	3,4	-3,1

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2024 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 141,0 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Hinsichtlich der Bewertungsmethodik wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 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 2025 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von 44,2 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 2,0 Mio. Euro zugegangen.

Nutzungsrechte Leasing		
Mio. Euro	30.06.2025	31.12.2024
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	1,2	1,5
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	36,0	37,9
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,4	6,1
Sachanlagen	43,6	45,5
Nutzungsrechte Software	0,6	1,2
Immaterielle Vermögenswerte	0,6	1,2
Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	44,2	46,7

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	30.06.2025	31.12.2024
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	9.890,4	9.576,1
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	141,6	142,5
Finanzschulden	10.032,0	9.718,6

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

Im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 30. Juni 2025 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 9.890,4 Mio. Euro ausgewiesen. Im ersten Halbjahr 2025 wurden eine Anleihe in Höhe von 300,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 298,9 Mio. Euro) sowie ein Darlehen in Höhe von 60,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 60,0 Mio. Euro) valuiert. Durch den Ankauf der BCP steigen die Finanzschulden um 186,6 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 176,4 Mio. Euro). Gegenläufig wirkten im Wesentlichen plan- und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 242,4 Mio. Euro.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten zum Stichtag folgende Kapitalmarktinstrumente:

Kapitalmarktinstrumente zum 30.06.2025		
Mio. Euro	IFRS-Buchwert	Nominalwert
Wandelschuldverschreibung 2024/2030	662,9	700,0
Wandelschuldverschreibung 2020/2028	539,8	550,0
Wandelschuldverschreibung 2017/2025	400,7	400,0
Anleihe 2025/2035	298,9	300,0
Anleihe 2022/2029	677,5	700,0
Anleihe 2022/2026	500,2	500,0
Anleihe 2022/2034	498,7	500,0
Anleihe 2021/2033	678,9	700,0
Anleihe 2021/2031	672,8	700,0
Anleihe 2021/2032	496,8	500,0
Anleihe 2019/2034	299,3	300,0
Anleihe 2019/2027	500,7	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, Gebäude sowie Software. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 0,9 Mio. Euro ergeben.

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Restlaufzeit	
Mio. Euro	< 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	Summe
30.06.2025	2.772,5	3.028,4	4.089,5	9.890,4
31.12.2024	1.912,1	3.660,9	4.003,1	9.576,1

Der wesentliche Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2024 ist die zum 30. Juni 2025 auf unter ein Jahr gefallene Restlaufzeit einer Unternehmensanleihe, welche zu einer Erhöhung der Finanzschulden mit kurzer Restlaufzeit und dementsprechend zu einer Verringerung der Finanzschulden mit mittlerer Laufzeit führte. Des Weiteren erhöht die Valutierung einer Unternehmensanleihe im Wesentlichen die Finanzschulden mit mittel- und langfristigen Restlaufzeiten. Die Übernahme der Finanzschulden der BCP erhöht im Wesentlichen die Finanzschulden mit mittelfristiger Restlaufzeit.

7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	30.06.2025	30.06.2024
Nettokaltmieten	457,8	427,9
Ergebnis Betriebs- und Heizkosten	-10,0	-10,7
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-55,4	-50,2
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-57,3	-57,5
Wertberichtigung Mietforderungen	-9,8	-7,9
Abschreibungen	-7,7	-6,3
Sonstiges	12,8	7,8
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	330,4	303,1
Net Operating Income (NOI)-Marge (in %)	72,2	70,8
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	3,3	4,3
Abschreibungen	7,7	6,3
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	55,4	50,2
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	-3,3	-7,4
Aktivierete Eigenleistungen	-9,7	-6,3
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	383,8	350,2
Net Operating Income (NOI)-Marge (bereinigt in %)	83,8	81,8

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 27,3 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokalmtieten um 29,9 Mio. Euro. Dieser resultiert zum einen aus dem Erwerb der Anteile an der BCP, zum anderen konnte die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche im Jahresvergleich um 3,2 % zulegen.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum von 81,8 % auf 83,8 % gestiegen.

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

Abschreibungsaufwand Leasing	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	30.06.2025	30.06.2024
Nutzungsrechte Gebäude	-0,1	-0,1
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	-2,0	-1,2
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	-1,4	-1,4
Abschreibungsaufwand Leasing	-3,5	-2,7

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

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

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	30.06.2025	30.06.2024
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	142,9	51,3
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-143,9	-51,3
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,6	-1,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2,6	-1,4

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 222,1 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -293,4 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. der bewerteten Ankäufe) entspricht dies einem Anstieg von 1,2 % (Vergleichszeitraum: -1,6 %). Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS-5-Objekten und Ankäufen) liegt zum 30. Juni 2025 bei 1.656 Euro je qm (31. Dezember 2024: 1.629 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	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	30.06.2025	30.06.2024
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13,8	-10,4
Personalaufwand – Verwaltung	-19,7	-18,6
Bezogene Leistungen	-1,3	-1,1
Abschreibungen	-2,5	-1,7
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-37,3	-31,8
Abschreibungen	2,5	1,7
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	8,5	4,2
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-26,4	-25,9

Die gestiegenen Personalaufwendungen ergeben sich im Wesentlichen aus Tarifierhöhungen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind in den ersten sechs Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum trotzdem nur leicht um 0,5 Mio. Euro gestiegen.

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

Abschreibungsaufwand Leasing	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	30.06.2025	30.06.2024
Nutzungsrechte Gebäude	-0,2	-0,2
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	-0,2	-0,1
Nutzungsrechte Software	-0,7	-0,1
Abschreibungsaufwand Leasing	-1,1	-0,4

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Zinserträge	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	30.06.2025	30.06.2024
Zinserträge aus Bankguthaben	6,5	5,0
Erträge aus Ausleihungen	–	0,1
Übrige Zinserträge	3,0	4,5
Zinserträge	9,5	9,6

Zinsaufwendungen	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	30.06.2025	30.06.2024
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-79,7	-74,3
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-9,3	-11,0
Vorfälligkeitsentschädigungen	-13,2	–
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-0,6	-0,1
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-1,7	-1,7
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,1	-0,1
Zinsaufwendungen aus dem Finanzierungsleasing	-1,4	-1,2
Übrige Zinsaufwendungen	-6,0	-1,3
Zinsaufwendungen	-112,0	-89,7

Der Anstieg der Zinsaufwendungen um -22,3 Mio. Euro auf -112,0 Mio. Euro beruht im Wesentlichen auf der Finanzierung des Ankaufs der BCP sowie Valutierungen von Darlehen und Kapitalmarktinstrumenten nach dem Vergleichszeitraum. Die Veränderung der Vorfälligkeitsentschädigungen beruhen hauptsächlich aus der Rückführung von Darlehen und Kapitalmarktinstrumenten im Rahmen des Ankaufs der BCP. Die Veränderungen der übrigen Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Währungsverlusten im Rahmen des Ankaufs der BCP.

Ertragsteuern

Steuern vom Einkommen und Ertrag	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	30.06.2025	30.06.2024
Laufende Ertragsteuern	-2,8	-0,4
Latente Steuern	-101,1	25,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-103,9	25,5

Zum 30. Juni 2025 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 22,84 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 21,86 %).

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

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

Mit dem Gesetz zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für Unternehmensgruppen („Mindeststeuergesetz“) hat Deutschland die Säule-2-Regelungen mit Wirkung vom 1. Januar 2024 in nationales Steuerrecht transformiert. Mit dem Mindeststeuergesetz werden Unternehmen ab einer bestimmten Größenordnung verpflichtet, niedrig besteuerte Gewinne nachzuersteuern. Betroffen sind Unternehmensgruppen, die die Umsatzgrenze von 750,0 Mio. EUR in mindestens zwei der vier vorangegangenen Geschäftsjahre erreichen. Für die Unternehmensgruppen mit untergeordneter internationaler Tätigkeit ist allerdings eine 5-jährige Steuerbefreiung vorgesehen. Eine solche Tätigkeit liegt vor, wenn die Unternehmensgruppe in nicht mehr als 6 Steuerhoheitsgebieten über Geschäftseinheiten verfügt und der Gesamtwert aller materiellen Vermögenswerte aller nicht im Referenzsteuerhoheitsgebiet belegenen Geschäftseinheiten nicht mehr als 50,0 Mio. EUR beträgt.

Der LEG-Konzern fällt ab 2025 grundsätzlich in den Anwendungsbereich des Mindeststeuergesetzes und ist steuerpflichtig nach § 1 Mindeststeuergesetz. Derzeit gibt es keine Indikationen dafür, dass eine Mindeststeuer anfallen wird.

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem das Periodenergebnis, welches den Anteilseignern zusteht, durch die durchschnittliche Anzahl von ausgegebenen Aktien während der Berichtsperiode geteilt wird.

Ergebnis je Aktie – unverwässert	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. Euro	446,2	-86,8
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	74.469.665	74.123.291
Ergebnis je Aktie unverwässert in Euro	5,99	-1,17

Ergebnis je Aktie – verwässert	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. Euro	446,2	-86,8
Zinscoupon auf Wandelanleihen nach Steuern	4,9	2,3
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihen nach Steuern	-10,6	-2,6
Amortisationsaufwand Wandelanleihen nach Steuern	8,5	2,4
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	449,0	-84,7
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	74.469.665	74.123.291
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihen	13.311.436	7.112.329
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	87.781.101	81.235.620
Zwischenergebnis	5,11	-1,04
Ergebnis je Aktie verwässert in Euro	5,11	-1,17

Per 30. Juni 2025 hat die LEG Immobilien SE Wandelschuldverschreibungen ausstehend, welche die Inhaber der Anleihen zum Tausch gegen bis zu 13,3 Mio. neue Stammaktien ermächtigen.

Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien um die Anzahl aller potenziell verwässernden Aktien erhöht. Das Periodenergebnis wird um die im Falle einer vollständigen Ausübung der Wandlungsrechte wegfallenden Aufwendungen für den Zinscoupon, die Bewertung der eingebetteten Derivate sowie die Amortisation der Wandelanleihe und den daraus resultierenden Steuereffekt bereinigt.

8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Die LEG ist seit dem Geschäftsjahr 2016 nur in einem Segment tätig. Sie generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte im Wesentlichen in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2025 hat die LEG mit keinem Kunden Umsätze von mehr als 10 % der berichteten Gesamtumsätze erzielt.

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

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

Überleitung zum AFFO

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

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

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Mio. Euro		
Nettokaltmieten	457,8	427,9
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	-10,0	-10,7
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-57,3	-57,5
Wertberichtigungen Mietforderungen	-9,8	-7,9
Sonstiges	-0,2	-5,9
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	3,3	4,3
Ergebnis aus Vermietung & Verpachtung (bereinigt)	383,8	350,2
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	2,2	-0,5
Personalaufwand – Verwaltung	-19,7	-18,6
Sachaufwand	-15,2	-11,5
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	8,5	4,2
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-26,4	-25,9
Andere Erträge (bereinigt)	0,4	0,1
EBITDA (bereinigt)	360,0	323,9
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-73,9	-67,9
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-1,6	-0,1
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-55,4	-50,2
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	3,3	7,4
Aktiviere Eigenleistungen	9,7	6,3
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	242,1	219,4
Nicht beherrschende Anteile	-0,9	-1,5
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	241,2	217,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	-1,1	0,0
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO II	-1,1	-1,3
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	239,0	216,6
Capex (recurring)	-114,6	-108,2
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	126,6	109,7

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

Sondereffekte mit Einmalcharakter	01.01.-	01.01.-
Mio. EUR	30.06.2025	30.06.2024
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	1,5	0,8
Personalbezogene Sachverhalte	5,3	5,0
Ankaufs- und Integrationskosten	3,7	1,0
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	0,8	1,2
Sonstige atypische Sachverhalte	-124,8	0,5
Sondereffekte mit Einmalcharakter	-113,5	8,5

Die sonstigen atypischen Sachverhalte umfassen im Wesentlichen den Badwill aufgrund des Erwerbs der Anteile an der BCP.

Das um diese Sondereinflüsse bereinigte EBITDA wird noch um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge, um zahlungswirksame Ertragsteuern, Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel, aktivierte Eigenleistungen und um Minderheitsanteile am FFO I bereinigt.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 werden die Beteiligungserträge aus „Green Ventures“ aus dem jeweiligen Geschäftsjahr in der Überleitung vom EBITDA (bereinigt) zum FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen) berücksichtigt. Die „Green Ventures“ umfassen die Gesellschaften Renowate GmbH, dekarbo GmbH und Efficient Residential Heating GmbH (termios).

Die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Zahlungswirksame Zinsaufwendungen	01.01.-	01.01.-
Mio. EUR	30.06.2025	30.06.2024
Zinsaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung	112,0	89,7
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	-9,3	-11,0
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,1	-0,1
Zinsaufwand aus der Änderung Pensionsrückstellungen	-1,7	-1,7
Sonstige Zinsaufwendungen	-17,8	0,0
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (brutto)	83,1	76,9
Zahlungswirksame Zinserträge	9,2	9,0
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (netto)	73,9	67,9

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.

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

Für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahlen sind der EPRA-NRV, -NTA und -NDV. Die LEG hat den EPRA-NTA als maßgebliche Kennzahl definiert. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar des Geschäftsberichts 2024 entnommen werden.

Die LEG weist zum 30. Juni 2025 einen EPRA NTA in Höhe von 9.746,2 Mio. Euro bzw. 130,87 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis. Zum 30. Juni 2025 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Mio. Euro	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	7.693,7	7.693,7	7.693,7	7.371,5	7.371,5	7.371,5
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	29,2	29,2	29,2	29,2	29,2	29,2
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	7.722,9	7.722,9	7.722,9	7.400,7	7.400,7	7.400,7
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.111,4	2.072,7	–	2.034,8	2.025,7	–
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-44,5	-44,5	–	-44,8	-44,8	–
Immaterielle Vermögenswerte	–	-4,9	–	–	-6,2	–
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	–	–	353,2	–	–	383,7
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	–	–	-80,7	–	–	-168,6
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	1.848,1	–	–	1.721,4	–	–
NAV	11.637,9	9.746,2	7.995,4	11.112,1	9.375,4	7.615,8
Verwässerte Anzahl Stammaktien	74.469.665	74.469.665	74.469.665	74.469.665	74.469.665	74.469.665
NAV pro Aktie	156,28	130,87	107,36	149,22	125,90	102,27

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

Als Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital in Höhe von 29,2 Mio. Euro werden die passivierten Kaufpreisverpflichtungen aus Share Deals ausgewiesen.

Latente Steuern, die sich aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und aus der Bewertung der öffentlich geförderten Darlehen sowie der Bewertung von Derivaten ergeben, werden in Höhe der Eigenkapitalauswirkung korrigiert. Latente Steuern, die sich auf das geplante Verkaufsprogramm beziehen, werden bei der Ermittlung des EPRA-NTA nicht berücksichtigt. Die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate, die beim EPRA-NTA berücksichtigt werden, belaufen sich zum 30. Juni 2025 insgesamt auf 2.072,7 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 2025 belaufen sich diese Effekte auf -44,5 Mio. Euro.

Zudem werden alle bilanzierten immateriellen Vermögenswerte eliminiert. Diese betragen zum 30. Juni 2025 insgesamt 4,9 Mio. Euro.

Die geschätzten Erwerbsnebenkosten werden auf der Grundlage der Netto-Verkehrswerte des Immobilienportfolios berechnet. Entsprechend der Immobilienbestände in den verschiedenen Bundesländern wird die Grunderwerbsteuer berücksichtigt. Außerdem werden Maklercourtage und Notargebühren bei der Ermittlung der geschätzten Erwerbsnebenkosten angesetzt.

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Das Immobilienvermögen zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2024 durch das organische und anorganische Wachstum sowie durch die Neubewertung des Immobilienbestands deutlich erhöht. Da der Ankauf der BCP-Gruppe nur zu einem leichten Anstieg der Nettoverschuldung führt, hat sich das Loan to Value Verhältnis zum Zwischenberichtsstichtag auf 47,6 % (31. Dezember 2024: 47,9 %) verbessert.

LTV		
Mio. Euro	30.06.2025	31.12.2024
Finanzschulden	10.032,0	9.718,6
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	44,6	47,4
Abzüglich Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	763,9	914,3
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.223,5	8.756,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.183,2	17.853,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	26,2	141,0
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	174,5	298,7
Immobilienvermögen	19.383,9	18.293,0
Loan to Value Ratio (LTV) in %	47,6	47,9

Instandhaltung und Modernisierung

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

Instandhaltung und Modernisierung	01.01. -	01.01. -
Mio. Euro	30.06.2025	30.06.2024
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-55,4	-50,2
Instandhaltungsaufwand für intern erbrachte Leistungen	-31,4	-28,7
Instandhaltungsaufwand	-86,8	-78,9
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	5,3	3,9
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	-81,5	-75,0
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-108,4	-111,3
Investitionen in Sachanlagen	-12,6	-3,0
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (Capex)	-121,0	-114,3
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	6,4	6,1
Capex (recurring)	-114,6	-108,2
Bereinigungen (Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	11,7	16,6
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (bereinigt)	-102,9	-91,6
Gesamtinvestition	-207,8	-193,2
Bereinigungen (Konsolidierungseffekte, Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	23,4	26,6
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	-184,4	-166,6
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	11,17	10,81
Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)	16,51	15,41
davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	7,30	6,94
davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	9,21	8,47

9. 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 30.06.2025					
Mio. Euro	Buchwerte laut Bilanz 30.06.2025	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgs- wirksam	Zeitwert 30.06.2025	
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	176,5				176,5
AC	4,4	4,4			4,4
FVtPL	162,9		162,9		162,9
Derivate in Sicherungsbeziehungen	9,2				9,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	372,3				296,2
AC	296,2	296,2			296,2
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	76,1				–
Flüssige Mittel	633,6				633,6
AC	633,6	633,6			633,6
Summe	1.182,4	934,2	162,9		1.106,3
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
AC	934,2	934,2			934,2
FVtPL	162,9		162,9		162,9
Passiva					
Finanzschulden	-10.032,1				-9.537,3
FLAC	-9.890,5	-9.890,5			-9.537,3
Schulden aus Leasingfinanzierung	-141,6			-141,6	
Sonstige Schulden	-629,5				-299,1
FLAC	-234,6	-234,6			-234,6
Derivate HFT	-55,6		-55,6		-55,6
Derivate in Sicherungsbeziehungen	-8,9				-8,9
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-330,4				–
Summe	-10.661,6	-10.125,1	-55,6	-141,6	-9.836,4
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
FLAC	-10.125,1	-10.125,1			-9.771,9
Derivate HFT	-55,6		-55,6		-55,6

AC = Amortised Cost

HFT = Held for Trading

FVtPL = Fair Value through Profit and Loss

FLAC = Financial Liabilities at Amortised Cost

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 31.12.2024				
Mio. Euro	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	
	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2024	(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam	Zeitwert 31.12.2024
Aktiva				
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	300,3			300,3
AC	0,5	0,5		0,5
FVtPL	287,0		287,0	287,0
Derivate in Sicherungsbeziehungen	12,8			12,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	745,2			708,2
AC	708,2	708,2		708,2
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	37,0			–
Flüssige Mittel	306,9			306,9
AC	306,9	306,9		306,9
Summe	1.352,4	1.015,6	287,0	1.315,4
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9				
AC	1.015,6	1.015,6		1.015,6
FVtPL	287,0		287,0	287,0 *
Passiva				
Finanzschulden	-9.718,6			-9.192,0
FLAC	-9.576,1	-9.576,1		-9.192,0
Schulden aus Leasingfinanzierung	-142,5		-142,5	
Sonstige Schulden	-388,5			-235,3
FLAC	-169,2	-169,2		-169,2
Derivate HFT	-55,5		-55,5	-55,5
Derivate in Sicherungsbeziehungen	-10,6			-10,6
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-153,2			–
Summe	-10.107,1	-9.745,3	-55,5	-9.427,3
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9				
FLAC	-9.745,3	-9.745,3		-9.361,2
Derivate HFT	-55,5		-55,5	-55,5

* Vorjahreswert angepasst

AC = Amortised Cost

HFT = Held for Trading

FVtPL = Fair Value through Profit and Loss

FLAC = Financial Liabilities at Amortised Cost

Zum 31. Dezember 2024 beträgt der Fair Value der Aktienbeteiligung an der BCP 124,1 Mio. Euro. Diese Beteiligung wird dem Level 2 der Bewertungshierarchie zugeordnet, da keine verlässliche Preisbildung auf Basis des Börsenkurses erfolgen kann. Daher werden für die Bewertung der Anteile die Konditionen des Anteilerwerbs der BCP zugrunde gelegt (45 Euro je Aktie). Mit Vollzug des Anteilerwerbs zum 3. Januar 2025 erfolgt eine Vollkonsolidierung der BCP und deren Tochtergesellschaften.

Der Fair Value der weiteren Beteiligungen in Höhe von 162,9 Mio. Euro wurde zuletzt zum 31. Dezember 2024 mittels anerkannter Bewertungsverfahren ermittelt, da keine notierten Preise an einem aktiven Markt für die entsprechenden Beteiligungen verfügbar sind. Der mittels Bewertungsmodellen bestimmte Fair Value wird dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 zugeordnet. Die Einordnung in Level 3 erfolgt aufgrund der im Bewertungsmodell verwendeten, nicht am Markt beobachtbaren Parameter. Bei den übrigen Gesellschaften erfolgt die Bewertung anhand des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Der wesentliche Modellparameter beim vereinfachten Ertragswertverfahren ist der Kapitalisierungszins in Höhe von 8,8 %. Bei den bestandshaltenden Gesellschaften wird der Fair Value auf Basis der Immobilienwerte der jeweiligen Gesellschaften ermittelt. Die

Ermittlung der Immobilienwerte erfolgt auf Basis von Angebotspreisen einer Marktdatenbank. Dabei wurde für den Wertansatz das 25 %-Perzentil der Angebotspreise gewählt.

Der Stresstest der relevanten Bewertungsparameter bei den übrigen Gesellschaften erfolgte zum 31. Dezember 2024 durch Anhebung bzw. Senkung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte und bei den Immobiliengesellschaften durch Verwendung des 10 %-Perzentils bzw. Medians der Angebotspreise. Der Stresstest dieser Parameter ergibt bei Verwendung des 10 %-Perzentils sowie Anhebung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte eine Senkung des Fair Values auf 124,7 Mio. Euro und bei Verwendung des Medians sowie Senkung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte eine Erhöhung des Fair Values auf 221,9 Mio. Euro.

10. 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 2024.

11. Sonstiges

Zum 30. Juni 2025 ergaben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2024 keine wesentlichen Veränderungen im Bereich der Eventualverbindlichkeiten.

12. Vorstand und Aufsichtsrat

In der Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats ergaben sich bis zum 30. Juni 2025 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2024.

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

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Im August 2025 unterzeichnete die LEG eine Vereinbarung über eine Prolongation eines Darlehens aufvalutiert in Höhe von dann 312,0 Mio. Euro. Die Auszahlung ist für März 2026 vorgesehen.

Am 11. Juli 2025 stimmte der Bundesrat dem am 26. Juni 2025 im Bundestag verabschiedeten Gesetz für ein steuerliches Investitionsfortprogramm zu. Aufgrund der beschlossenen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von 15 % auf 10 % bis zum Jahr 2032 und in Anbetracht der Langfristigkeit der Realisierung sind die latenten Steuern im Wesentlichen mit dem ab dem Jahr 2032 geltenden Körperschaftsteuersatz von 10 % zu bewerten. Daraus erwartet die LEG nach aktueller Kenntnislage im Jahr 2025 einen latenten Steuerertrag im mittleren dreistelligen Millionenbereich.

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

Düsseldorf, den 7. August 2025

LEG Immobilien SE
Der Vorstand

Lars von Lackum
(CEO)

Dr. Kathrin Köhling
(CFO)

Dr. Volker Wiegel
(COO)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Düsseldorf, den 7. August 2025

LEG Immobilien SE

Der Vorstand

Lars von Lackum
(CEO)

Dr. Kathrin Köhling
(CFO)

Dr. Volker Wiegel
(COO)

ANLAGE I

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

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

BCP Invest Castrop B.V.
Brack Capital Halle I GmbH
Brack Capital Halle II GmbH
Brack Capital Halle III GmbH
Brack Capital Halle IV GmbH
Brack Capital Halle V GmbH
Brack Capital Leipzig I GmbH
Brack Capital Leipzig II GmbH
Brack Capital Leipzig III GmbH
Brack Capital Leipzig IV GmbH
Brack Capital Leipzig V GmbH
Brack Capital Leipzig VI GmbH
Brack Capital Magdeburg I GmbH
Brack Capital Magdeburg II GmbH
Brack Capital Magdeburg III GmbH
Brack Capital Magdeburg IV GmbH
Brack Capital Magdeburg V GmbH
Brack Capital Magdeburg VI GmbH
Grafental GmbH & Co. KG
Grafental Verwaltungs GmbH
Grafental Mitte B.V.
Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co. KG
BCRE Leipzig Residenz am Zoo GmbH
Investpartner GmbH
Parkblick GmbH & Co. KG (Grafenberg)
Grafental am Wald GmbH
Glasmacherviertel GmbH & Co. KG (Gerresheim)
Glasmacherviertel Verwaltungs GmbH
Brack Capital Patros GmbH
Brack Capital Germany (Netherlands) XXIII B.V.
Brack Capital (Wuppertal) BV
Brack Capital Germany (Netherlands) XII B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XVIII B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XXV B.V.
Brack Capital (Gelsenkirchen) BV
Brack Capital Kassel Hafenstr. GmbH
Brack Capital (Kassel I) BV
Brack Capital (Eta) BV
Brack Capital Witten GmbH
Brack Capital Germany (Netherlands) XLVI B.V.
Brack Capital (Lambda) BV
Brack Capital (Leipzig) BV
BCRE Theta B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XXII B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XL B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII B.V.
Brack Capital Wuppertal GmbH
Brack Capital Germany (Netherlands) LII B.V.
Brack Capital Germany (Netherlands) XVII B.V.
RT Facility Management GmbH & Co. KG
RT Facility Management (Germany) GmbH

Finanzkalender 2025

Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2025	7. August
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2025	12. November

Kontakt & Impressum

Herausgeber

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

Kontakt

Investor Relations
Frank Kopfinger
ir@leg-se.com

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

