

Smart.Einfach.Effizient.



2025

Quartalsbericht zum 31.03.

Inhaltsverzeichnis

3	Kennzahlen Q1 2025	24	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
4	Portfolio	24	1. Grundlagen des Konzerns
8	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	24	2. Der Konzernzwischenabschluss
19	Risiko- und Chancenbericht	24	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
19	Prognosebericht	24	4. Veränderungen im Konzern
		24	5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen
20	Konzernabschluss	25	6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
20	Konzernbilanz	29	7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern- gesamtergebnisrechnung
21	Konzerngesamtergebnisrechnung	33	8. Erläuterungen zur Konzernsegmentbericht- erstattung
22	Eigenkapitalveränderungsrechnung	37	9. Finanzinstrumente
23	Konzernkapitalflussrechnung	40	10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
		40	11. Sonstiges
		40	12. Vorstand und Aufsichtsrat
		40	13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
		41	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
		44	Finanzkalender
		44	Kontakt & Impressum



Kennzahlen Q1 2025

Finanzielle Kennzahlen		Q1 2025	Q1 2024	+/- %
Nettokaltniete	Mio. €	229,5	214,1	+7,2 %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	Mio. €	186,0	171,1	+8,7 %
EBITDA	Mio. €	277,3	130,9	+111,8 %
EBITDA (bereinigt)	Mio. €	173,4	157,6	+10,0 %
EBT	Mio. €	266,9	77,7	+243,5 %
Periodenergebnis	Mio. €	243,2	57,8	+320,8 %
FFO I	Mio. €	114,3	98,8	+15,7 %
FFO II	Mio. €	112,4	98,0	+14,7 %
AFFO	Mio. €	62,3	48,6	+28,2 %
AFFO pro Aktie	€	0,84	0,66	+27,3 %

Bilanzielle Kennzahlen		31.03.2025	31.12.2024	+/- %/BP
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	18.892,4	17.853,3	+5,8 %
Liquide Mittel inkl. Zahlungsmitteläquivalente	Mio. €	831,6	914,3	-9,0 %
Eigenkapital	Mio. €	7.726,6	7.396,5	+4,5 %
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	10.122,5	9.718,6	+4,2 %
Nettofinanzverbindlichkeiten	Mio. €	9.245,2	8.756,9	+5,6 %
LTV	%	48,4	47,9	+50 BP
Eigenkapitalquote	%	37,8	37,8	+/-0 %
EPRA-NTA, verwässert	Mio. €	9.565,1	9.375,4	+2,0 %
EPRA-NTA pro Aktie, verwässert	€	128,44	125,90	+2,0 %

Weitere Kennzahlen		31.03.2025	31.03.2024	+/- %/BP
Wohneinheiten		171.734	165.953	+3,5 %
Ist-Miete	€/qm	6,89	6,67	+3,2 %
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	6,87	6,67	+3,0 %
EPRA-Leerstandsquote	%	2,6	2,9	-30 BP
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	2,4	2,6	-20 BP

BP = Basispunkte

Portfolio

Bestand

Zum 31. März 2025 umfasste der Immobilienbestand 171.734 Wohneinheiten, 1.625 Gewerbeeinheiten sowie 50.303 Garagen und Stellplätze. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 63 qm, die durchschnittliche Monatsmiete bei 6,89 Euro je qm.

Operative Entwicklung

Auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag die Ist-Miete am 31. März 2025 bei 6,87 Euro je qm und Monat. Dies entspricht einem Anstieg von 3,0 % 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 3,5 % auf 7,22 Euro je qm (like-for-like). Innerhalb des frei finanzierten Bestands verzeichneten die Wachstumsmärkte einen Anstieg von 3,2 % auf 8,32 Euro je qm (like-for-like). In den stabilen Märkten des frei finanzierten Bestands erhöhte sich die Ist-Miete mit durchschnittlich 4,1 % am stärksten und erreichte 6,95 Euro je qm (like-for-like). Die Märkte mit höheren Renditen wiesen einen Anstieg der Monatsmiete um 3,0 % auf 6,50 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 31. März 2025 bei 5,38 Euro je qm (like-for-like).

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche konnte zum 31. März 2025 gegenüber dem Vorjahresstichtag um weitere 20 Basispunkte auf 2,4 % gesenkt werden. Die Wachstumsmärkte verzeichneten mit 1,3 % die niedrigste Leerstandsquote. In den stabilen Märkten lag die EPRA-Leerstandsquote bei durchschnittlich 2,3 % und in den Märkten mit höheren Renditen bei 4,3 % (jeweils like-for-like).

Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte

	31.03.2025					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	51.878	30,2	3.399.232	7,72	1,6	2,7	- 10
Kreis Mettmann	9.188	5,4	636.140	7,96	1,2	2,6	- 50
Düsseldorf	6.342	3,7	411.973	9,09	1,3	3,1	- 30
Münster	6.144	3,6	409.348	7,62	0,7	2,1	10
Köln	4.220	2,5	283.563	8,26	2,3	2,4	10
Kiel	3.204	1,9	181.637	7,47	2,5	4,2	100
Sonstige Standorte	22.780	13,3	1.476.570	7,18	1,8	3,0	- 10
Stabile Märkte	69.248	40,3	4.404.491	6,67	2,5	3,5	- 50
Dortmund	14.646	8,5	943.830	6,33	2,3	3,3	- 10
Kreis Unna	6.973	4,1	435.357	6,03	2,3	4,9	- 90
Mönchengladbach	6.429	3,7	407.419	7,13	1,2	4,3	0
Essen	4.070	2,4	258.543	6,71	2,9	2,2	- 130
Bielefeld	3.229	1,9	200.987	7,37	1,5	3,1	- 10
Sonstige Standorte	33.901	19,7	2.158.355	6,79	3,0	3,4	- 70
Märkte mit höheren Renditen	50.608	29,5	3.054.103	6,26	4,6	2,7	10
Kreis Recklinghausen	8.182	4,8	491.512	6,06	2,0	1,7	- 70
Gelsenkirchen	7.511	4,4	430.480	6,47	6,4	3,9	- 20
Duisburg	7.048	4,1	423.054	6,77	2,7	2,4	- 20
Wilhelmshaven	6.669	3,9	385.503	6,11	10,5	1,6	- 20
Hamm	4.795	2,8	287.165	6,12	2,0	2,1	60
Sonstige Standorte	16.403	9,6	1.036.389	6,16	3,6	3,2	10
Gesamt	171.734	100,0	10.857.825	6,89	2,6	3,0	- 20

	31.03.2024				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete €/qm	EPRA-Leerstandsquote in %
Wachstumsmärkte	49.847	30,0	3.282.463	7,51	1,7
Kreis Mettmann	8.484	5,1	588.896	7,89	1,6
Düsseldorf	6.198	3,7	402.420	8,88	1,6
Münster	6.154	3,7	410.486	7,46	0,7
Köln	4.388	2,6	296.367	8,13	2,3
Kiel	2.303	1,4	119.674	7,06	1,8
Sonstige Standorte	22.320	13,4	1.464.621	6,90	2,1
Stabile Märkte	66.674	40,2	4.264.207	6,42	3,0
Dortmund	13.791	8,3	901.874	6,06	2,4
Kreis Unna	6.982	4,2	435.733	5,75	2,8
Mönchengladbach	6.431	3,9	407.583	6,84	1,3
Essen	3.658	2,2	235.274	6,57	4,1
Bielefeld	3.232	1,9	201.196	7,15	1,6
Sonstige Standorte	32.580	19,6	2.082.547	6,55	3,8
Märkte mit höheren Renditen	49.431	29,8	2.981.496	6,10	4,5
Kreis Recklinghausen	8.609	5,2	519.903	5,92	2,4
Gelsenkirchen	7.216	4,3	412.133	6,25	6,5
Duisburg	6.417	3,9	387.644	6,60	2,9
Wilhelmshaven	6.752	4,1	390.678	6,01	11,0
Hamm	4.797	2,9	287.290	5,99	1,4
Sonstige Standorte	15.641	9,4	983.926	5,99	3,4
Gesamt	165.952	100,0	10.528.166	6,67	2,9

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die LEG hatte zuletzt turnusmäßig zum 31. Dezember 2024 eine Neubewertung ihres Bestands vorgenommen. Die nächste Neubewertung erfolgt zum 30. Juni 2025. Das Wohnportfolio weist zum 31. März eine Brutto-Mietrendite von 5,0 % auf bzw. einen Mietmultiplikator von 20,2. Gemäß der EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Portfolios einer anfänglichen Netto-Rendite (Net Initial Yield) von 3,8 %.

Marktsegmente

	Wohn- einheiten	Vermögens- wert Wohnen ¹ in Mio. €	Anteil am Vermögens- wert Wohnen in %	Vermögens- wert/qm in €	Multiplikator Ist-Nettokalt- miete	Vermögens- wert Gewerbe u.a. ² in Mio. €	Gesamtver- mögenswert in Mio. €
31.03.2025							
Wachstumsmärkte	51.878	7.549	43	2.216	24,2x	348	7.897
Kreis Mettmann	9.188	1.469	8	2.305	24,4x	63	1.532
Düsseldorf	6.342	1.203	7	2.895	26,8x	108	1.310
Münster	6.144	1.029	6	2.502	27,4x	44	1.073
Köln	4.220	774	4	2.716	28,0x	24	798
Kiel	3.204	298	2	1.635	18,7x	7	304
Sonstige Standorte	22.780	2.776	16	1.881	22,1x	103	2.879
Stabile Märkte	69.248	6.714	38	1.520	19,4x	268	6.981
Dortmund	14.646	1.561	9	1.646	22,1x	55	1.616
Kreis Unna	6.973	521	3	1.204	16,9x	24	545
Mönchengladbach	6.429	681	4	1.666	19,6x	16	697
Essen	4.070	397	2	1.531	19,4x	12	408
Bielefeld	3.229	372	2	1.840	21,1x	11	383
Sonstige Standorte	33.901	3.183	18	1.468	18,5x	149	3.332
Märkte mit höheren Renditen	50.608	3.462	20	1.131	15,7x	105	3.567
Kreis Recklinghausen	8.182	564	3	1.139	16,1x	18	582
Gelsenkirchen	7.511	454	3	1.053	14,4x	12	465
Duisburg	7.048	569	3	1.345	17,0x	31	600
Wilhelmshaven	6.669	395	3	1.022	15,5x	7	401
Hamm	4.795	341	2	1.186	16,4x	6	347
Sonstige Standorte	16.403	1.141	6	1.099	15,4x	31	1.172
Gesamtportfolio	171.734	17.724	100	1.628	20,2x	721	18.445
Unbebaute Flächen (IAS 40)							148
Erbbaurechte (IAS 40)							188
Immobilien im Bau (IAS 40)							112
Gesamtbilanz (IAS 40)							18.892

¹ Davon ausgenommen sind 457 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 722 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 722 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 457 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze.

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	31.03.2025	31.03.2024
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	160,1	140,8
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,5	-0,3
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,9	3,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,1	0,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,2	0,4
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-18,0	-16,9
Andere Erträge	129,4	0,0
Operatives Ergebnis	272,0	127,0
Zinserträge	5,4	4,1
Zinsaufwendungen	-59,5	-43,4
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,0	-7,6
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	49,0	-2,4
Finanzergebnis	-5,1	-49,3
Ergebnis vor Ertragsteuern	266,9	77,7
Ertragsteuern	-23,7	-19,9
Periodenergebnis	243,2	57,8

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 13,7 % gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 15,4 Mio. Euro, der zum einen aus dem Erwerb der Anteile an der BCP resultiert (+12,3 Mio. Euro). Zum anderen konnte die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche im Jahresvergleich um 3,0 % zulegen (+7,1 Mio. Euro). Gegenläufig wirkt sich der Abgang durch Verkäufe aus (-4,0 Mio. Euro).

Das bereinigte EBITDA ist um 10,0 % von 157,6 Mio. Euro auf 173,4 Mio. Euro gestiegen. Die bereinigte EBITDA-Marge beträgt im Berichtszeitraum 75,6 % (Vergleichszeitraum: 73,6 %).

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 7,6 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 55,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -2,3 Mio. Euro).

Der Steueraufwand entfällt nahezu vollständig auf latente Steuern.

1. Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	01.01. – 31.03.2025	01.01. – 31.03.2024
Mio. Euro		
Nettokaltmieten	229,5	214,1
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	-7,3	-5,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-27,9	-30,4
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-28,9	-30,4
Wertberichtigung Mietforderungen	-5,9	-5,1
Abschreibungen	-3,6	-3,0
Sonstiges	4,2	1,2
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	160,1	140,8
Net Operating Income Margin (in %)	69,8	65,8
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,8	3,5
Abschreibungen	3,6	3,0
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	27,9	30,4
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	-3,0	-3,9
Aktivierete Eigenleistungen	-4,4	-2,7
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	186,0	171,1
Net Operating Income Margin (bereinigt in %)	81,0	79,9

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtsjahr um 19,3 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 15,4 Mio. Euro, der zum einen aus dem Erwerb der Anteile an der BCP resultiert (+12,3 Mio. Euro). Zum anderen konnte die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche im Jahresvergleich um 3,0 % zulegen (+7,1 Mio. Euro). Gegenläufig wirkt sich der Abgang durch Verkäufe aus (-4,0 Mio. Euro).

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum von 79,9 % auf 81,0 % gestiegen.

EPRA-Leerstandsquote	31.03.2025	31.03.2024
Mio. Euro		
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	24,7	25,2
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	28,5	28,5
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	1.021,7	953,6
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	1.078,1	977,5
EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in Prozent)	2,4	2,6
EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in Prozent)	2,6	2,9

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 31. März 2025 gegenüber dem Vergleichszeitraum von 2,6 % 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 1,0 Mio. Euro) und Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (47,7 Mio. Euro), im Berichtszeitraum um 0,4 % auf 48,7 Mio. Euro verringert. Gleichzeitig steigen die Akquisitionen im Wesentlichen durch den Erwerb der Anteile an der BCP von 17,0 Mio. Euro auf 999,3 Mio. Euro an, da sie die übernommenen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien enthalten. Der EPRA-Capex beträgt somit im Berichtszeitraum 1.048,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 65,9 Mio. Euro).

EPRA-Capex	01.01. –	01.01. –
Mio. Euro	31.03.2025	31.03.2024
Akquisitionen	999,3	17,0
Development	1,0	1,6
Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	47,7	47,3
davon durch Mietflächenenerweiterung	0,0	0,2
davon ohne Mietflächenenerweiterung	47,7	47,1
EPRA-Capex	1.048,0	65,9
Korrektur Akquisitionen i.S.d. IFRS 3	-997,7	0,0
Veränderung Rückstellungen für Capex	-5,8	12,6
Veränderung Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten und Veränderung der Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	12,1	0,9
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	56,6	79,4

Der Instandhaltungsaufwand von -42,1 Mio. Euro und die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen von -54,9 Mio. Euro führen im Berichtszeitraum zu Gesamtinvestitionen von -97,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -93,5 Mio. Euro). Der Instandhaltungsaufwand umfasst neben dem in der Gesamtergebnisrechnung erfassten Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen von -27,9 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -30,4 Mio. Euro) ebenfalls den konzernintern erbrachten Instandhaltungsaufwand in Höhe von -14,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -10,3 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 12,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 11,5 Mio. Euro) aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden. Bereinigt liegen die Gesamtinvestitionen bei -84,4 Mio. Euro und die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen je Quadratmeter bei 7,51 Euro (Vergleichszeitraum: 7,58 Euro). Die Aktivierungsquote nach Bereinigungen erhöht sich im Berichtszeitraum leicht auf 53,3 % (Vergleichszeitraum: 52,4 %).

Instandhaltung und Modernisierung	01.01. –	01.01. –
Mio. Euro	31.03.2025	31.03.2024
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-27,9	-30,4
Instandhaltungsaufwand für intern erbrachte Leistungen	-14,2	-10,3
Instandhaltungsaufwand	-42,1	-40,7
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	2,7	1,7
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	-39,4	-39,0
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-51,5	-51,5
Investitionen in Sachanlagen	-3,4	-1,3
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (Capex)	-54,9	-52,8
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	2,9	2,6
Capex (recurring)	-52,0	-50,2
Bereinigungen (Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	7,0	7,2
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (bereinigt)	-45,0	-43,0
Gesamtinvestition	-97,0	-93,5
Bereinigungen (Konsolidierungseffekte, Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	12,6	11,5
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	-84,4	-82,0
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	11,24	10,83
Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)	7,51	7,58
davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	3,51	3,61
davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	4,00	3,97

2. Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	01.01. – 31.03.2025	01.01. – 31.03.2024
Mio. Euro		
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	125,2	40,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-126,1	-40,0
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,6	-0,3
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,5	-0,3

Die Erlöse aus Verkäufen liegen bei 125,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 40,0 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 Veräußerung von Vorratsimmobilien

Bei dem zum 31. März 2025 im Vorratsvermögen verbliebenen Immobilienbestand handelt es sich mit 0,1 Mio. Euro um Grundstücke in der Erschließung.

4. Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Verwaltungs- und andere Aufwendungen	01.01. – 31.03.2025	01.01. – 31.03.2024
Mio. Euro		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5,1	-5,6
Personalaufwand - Verwaltung	-10,8	-10,0
Bezogene Leistungen	-0,6	-0,5
Abschreibungen	-1,5	-0,8
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-18,0	-16,9
Abschreibungen	1,5	0,8
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	2,4	2,0
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-14,2	-14,1

Die gestiegenen Personalaufwendungen ergeben sich aus Tarifierhöhungen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind in den ersten drei Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum trotzdem nur leicht um 0,1 Mio. Euro gestiegen.

5. Finanzergebnis

Finanzergebnis	01.01. – 31.03.2025	01.01. – 31.03.2024
Mio. Euro		
Zinserträge	5,4	4,1
Zinsaufwendungen	-59,5	-43,4
Zinsergebnis (netto)	-54,1	-39,3
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,0	-7,6
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	49,0	-2,4
Finanzergebnis	-5,1	-49,3

Die Zinsaufwendungen steigen im ersten Quartal 2025 gegenüber dem Vergleichszeitraum um -16,1 Mio. Euro auf -59,5 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 1,55 % zum 31. März 2025 (31. März 2024: 1,59 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 5,60 Jahren (31. März 2024: 5,90 Jahre).

Der Anstieg des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen um 7,6 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 55,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -2,3 Mio. Euro).

6. Ertragsteuern

Ertragsteuern	01.01. – 31.03.2025	01.01. – 31.03.2024
Mio. Euro		
Laufende Ertragsteuern	-1,3	-0,3
Latente Steuern	-22,4	-19,6
Ertragsteuern	-23,7	-19,9

Zum 31. März 2025 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 22,8 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 22,5 %).

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

Mit dem Gesetz zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für Unternehmensgruppen („Mindeststeuergesetz“) hat Deutschland die Säule-2-Regelungen mit Wirkung vom 1. Januar 2024 in nationales Steuerrecht transformiert. Mit dem Mindeststeuergesetz werden Unternehmen ab einer bestimmten Größenordnung verpflichtet, niedrig besteuerte Gewinne nachzuversteuern. Betroffen sind Unternehmensgruppen, die die Umsatzgrenze von 750,0 Mio. EUR in mindestens zwei der vier vorangegangenen Geschäftsjahre erreichen. Für die Unternehmensgruppen mit untergeordneter internationaler Tätigkeit ist allerdings eine fünfjährige 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 gelegenen 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.

7. 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. – 31.03.2025	01.01. – 31.03.2024
Mio. Euro		
Nettokaltmieten	229,5	214,1
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	-7,3	-5,6
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-28,9	-30,4
Wertberichtigungen Mietforderungen	-5,9	-5,1
Sonstiges	-3,2	-5,4
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,8	3,5
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	186,0	171,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	1,4	0,6
Personalaufwand – Verwaltung	-10,8	-10,0
Sachaufwand	-5,8	-6,1
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	2,4	2,0
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-14,2	-14,1
Andere Erträge (bereinigt)	0,2	0,0
EBITDA (bereinigt)	173,4	157,6
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-37,3	-34,5
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-0,8	-0,1
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-27,9	-30,4
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	3,0	3,9
Aktiviertete Eigenleistungen	4,4	2,7
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	114,8	99,2
Nicht beherrschende Anteile	-0,5	-0,4
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	114,3	98,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	-1,5	0,0
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO II	-0,4	-0,8
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	112,4	98,0
Capex (recurring)	-52,0	-50,2
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	62,3	48,6

Der AFFO liegt im Berichtszeitraum mit 62,3 Mio. Euro um 28,2 % höher als im Vergleichszeitraum (48,6 Mio. Euro). Der Anstieg des AFFO ergibt sich im Wesentlichen aus einem gestiegenen Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung.

8. EPRA-Ergebnis je Aktie

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

EPRA-Ergebnis je Aktie – unverwässert	01.01. – 31.03.2025	01.01. – 31.03.2024
Mio. Euro		
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	240,2	57,1
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,9	-3,0
Ergebnis aus der Bewertung von anderen Finanzanlagen	–	7,5
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	1,6	0,3
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,3	0,8
Badwill / Wertminderung Geschäfts- oder Firmenwert	-129,2	–
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-49,0	2,4
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,0	–
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	-1,3	-0,3
Refinanzierungsaufwendungen	13,2	0,0
Übrige nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	0,5	-0,1
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	-1,7	0,7
EPRA-Periodenergebnis	73,7	65,4
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	74.469.665	74.109.276
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,99	0,88
Potenziell verwässernde Aktien	–	–
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	–	–
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	–	–
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	73,7	65,4
Anzahl verwässerter Aktien	74.469.665	74.109.276
= EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,99	0,88

9. Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)		
Mio. Euro	31.03.2025	31.12.2024
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.892,4	17.853,3
Andere langfristige Vermögenswerte	435,7	529,9
Langfristige Vermögenswerte	19.328,1	18.383,2
Forderungen und übrige Vermögenswerte	595,7	754,1
Flüssige Mittel	477,3	306,9
Kurzfristige Vermögenswerte	1.073,0	1.061,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	37,8	141,0
Summe Aktiva	20.438,9	19.585,2
Eigenkapital	7.726,6	7.396,5
Finanzschulden (langfristig)	7.445,5	7.796,6
Andere langfristige Schulden	2.188,7	2.115,0
Langfristiges Fremdkapital	9.634,2	9.911,6
Finanzschulden (kurzfristig)	2.677,0	1.922,0
Andere kurzfristige Schulden	401,1	355,1
Kurzfristiges Fremdkapital	3.078,1	2.277,1
Summe Passiva	20.438,9	19.585,2

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhen sich im Wesentlichen durch Zugänge aus dem BCP-Ankauf in Höhe von 997,7 Mio. Euro und Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 48,7 Mio. Euro.

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 (22,4 Mio. Euro), die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 56,8 Mio. Euro und der Anstieg der Ertragsteuer-Forderungen (9,9 Mio. Euro) sowie gegenläufig die Rücknahme von Investitionen in kurzfristige Finanzmittel (253,0 Mio. Euro) tragen maßgeblich zur Entwicklung der Forderungen und übrigen Vermögenswerte bei.

Zum 31. März 2025 betragen die Flüssigen Mittel (477,3 Mio. Euro) und die in den Forderungen und anderen Vermögenswerten enthaltenen kurzfristigen Geldanlagen (354,3 Mio. Euro) zusammen 831,6 Mio. Euro.

Die lang- und kurzfristigen Finanzschulden sind gegenüber dem Vergleichsstichtag im Wesentlichen nach der Aufnahme einer Unternehmensanleihe (295,8 Mio. Euro) und übernommener Darlehen (177,3 Mio. Euro) unter Berücksichtigung von plan- und außerplanmäßigen Tilgungen (70,1 Mio. Euro) um 406,1 Mio. Euro gestiegen.

Während sich der Anstieg der anderen langfristigen Schulden insbesondere aus der Erhöhung der passiven latenten Steuern (82,1 Mio. Euro) ergibt, steigen innerhalb der anderen kurzfristigen Schulden die Lieferverbindlichkeiten (55,4 Mio. Euro) im Wesentlichen aufgrund abzugrenzender Grundsteuer und anderer Betriebskosten.

Das Restlaufzeitenprofil, basierend auf den vertraglich festgelegten bzw. vereinbarten Fälligkeiten der Finanzschulden, stellt sich zum 31. März 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
31.03.2025	1.479,3	3.637,0	4.865,8	9.982,1
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 31. März 2025 einen EPRA-NTA in Höhe von 9.565,1 Mio. Euro bzw. 128,44 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 31. März 2025 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV	31.03.2025	31.03.2025	31.03.2025	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	7.599,1	7.599,1	7.599,1	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	7.628,3	7.628,3	7.628,3	7.400,7	7.400,7	7.400,7
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.043,6	2.034,9	–	2.034,8	2.025,7	–
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-92,9	-92,9	–	-44,8	-44,8	–
Immaterielle Vermögenswerte	–	-5,2	–	–	-6,2	–
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	–	–	410,0	–	–	383,7
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	–	–	-93,7	–	–	-168,6
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	1.819,5	–	–	1.721,4	–	–
NAV	11.398,5	9.565,1	7.944,6	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	153,06	128,44	106,68	149,22	125,90	102,27

11. Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2024 erhöht. Durch den in Relation geringeren Anstieg des Immobilienvermögens ergibt sich zum Zwischenberichtsstichtag ein leicht gestiegenes Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 48,4 % (31. Dezember 2024: 47,9 %).

Loan to Value Ratio		
Mio. Euro	31.03.2025	31.12.2024
Finanzschulden	10.122,5	9.718,6
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	45,7	47,4
Abzüglich Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	831,6	914,3
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.245,2	8.756,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.892,4	17.853,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	37,8	141,0
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	174,6	298,7
Immobilienvermögen	19.104,8	18.293,0
Loan to Value Ratio (LTV) in %	48,4	47,9

EPRA-LTV

Im Vergleich zum LTV werden hybride Schuldinstrumente mit Eigenkapitalkomponente wie Pflichtwandelschuldverschreibungen bis zum Zeitpunkt der Umwandlung als Finanzverbindlichkeiten behandelt. Die Finanzschulden werden mit dem Nominalbetrag berücksichtigt und die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente entsprechen der Definition der IFRS. Daher werden kurzfristige Geldanlagen in Höhe von 354,3 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 als bestandshaltende Gesellschaften 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 31. März 2025 im Konzern-LTV enthalten.

EPRA-LTV zum 31. März 2025				
Mio. Euro	Konzern-LTV	Anteil assoziierte Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile	Gesamtsumme
Bankdarlehen	3.689,6	22,9	-52,9	3.659,6
Hybride Finanzinstrumente	1.650,0	–	–	1.650,0
Anleihen	4.980,0	–	-0,1	4.979,9
Nettoverbindlichkeiten	–	2,8	–	2,8
Eigengenutzte Immobilien (Schulden)	4,0	–	–	4,0
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	477,3	1,8	-12,2	466,9
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.846,3	23,9	-40,8	9.829,4
Eigengenutzte Immobilien	85,5	–	-0,5	85,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.780,9	33,6	-313,5	18.501,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	37,8	–	-0,2	37,6
Anlagen im Bau	111,5	1,6	0,0	113,1
Immaterielle Vermögenswerte	5,2	0,0	0,0	5,2
Nettoforderungen	212,6	–	8,5	221,1
Immobilienvermögen	19.233,5	35,2	-305,7	18.963,0
EPRA-LTV	51,2			51,8

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 243,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 57,8 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 7.726,6 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 7.396,5 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 37,8 % (31. Dezember 2024: 37,8 %).

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

Kapitalflussrechnung	01.01. – 31.03.2025	01.01. – 31.03.2024
Mio. Euro		
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	110,3	134,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	222,9	-111,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-162,8	-14,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	170,4	7,7

Im ersten Quartal 2025 wirken sich höhere Auszahlungen aus Betriebs- und Sachkosten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nachteilig auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aus.

Im Wesentlichen tragen Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios mit Auszahlungen in Höhe von 56,6 Mio. Euro und die Investition in weitere BCP-Anteile mit 184,0 Mio. Euro (abzüglich übernommener Geldmittel von 75,4 Mio. Euro) zum Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 222,9 Mio. Euro bei. Gegenläufig wirken Einzahlungen aus der Veräußerung von Objekten in Höhe von 122,9 Mio. Euro und die Anlage kurzfristig investierter Finanzmittel von 253,0 Mio. Euro.

Im ersten Quartal 2025 sind laufende Tilgungen von Bankdarlehen (-206,2 Mio. Euro) und die Ablösung einer durch den BCP-Ankauf übernommenen Anleihe (-229,3 Mio. Euro) sowie gegenläufig die Aufnahme einer neuen Unternehmensanleihe mit 293,5 Mio. Euro und die Gewährung von Darlehen an Dritte (-16,0 Mio. Euro) die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -162,8 Mio. Euro.

Die Zahlungsfähigkeit der LEG ist 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 drei 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.

Ausblick 2025

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

Konzernbilanz

Aktiva		
Mio. Euro	31.03.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte	19.328,1	18.383,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.892,4	17.853,3
Sachanlagen	178,1	177,3
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	5,2	6,2
Anteile an assoziierten Unternehmen	23,6	23,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	179,2	300,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	38,3	10,3
Aktive latente Steuern	11,3	12,3
Kurzfristige Vermögenswerte	1.073,0	1.061,0
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	26,7	5,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	545,0	734,9
Forderungen aus Ertragsteuern	24,0	14,2
Flüssige Mittel	477,3	306,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	37,8	141,0
Summe Aktiva	20.438,9	19.585,2

Passiva		
Mio. Euro	31.03.2025	31.12.2024
Eigenkapital	7.726,6	7.396,5
Gezeichnetes Kapital	74,5	74,5
Kapitalrücklage	1.283,3	1.283,3
Kumulierte sonstige Rücklagen	6.241,3	6.013,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	7.599,1	7.371,5
Nicht beherrschende Anteile	127,5	25,0
Langfristige Schulden	9.634,2	9.911,6
Pensionsrückstellungen	93,6	96,0
Sonstige Rückstellungen	4,5	4,2
Finanzschulden	7.445,5	7.796,6
Sonstige Schulden	70,1	76,3
Passive latente Steuern	2.020,5	1.938,5
Kurzfristige Schulden	3.078,1	2.277,1
Pensionsrückstellungen	6,3	6,8
Sonstige Rückstellungen	27,1	27,8
Finanzschulden	2.677,0	1.922,0
Sonstige Schulden	358,3	312,2
Steuerschulden	9,4	8,3
Summe Passiva	20.438,9	19.585,2

Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. Euro	01.01.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2024
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	160,1	140,8
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	340,7	324,8
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-180,6	-184,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,5	-0,3
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	125,2	40,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-126,1	-40,0
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,6	-0,3
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,9	3,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,1	0,0
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	–	–
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	–	–
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,1	0,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,2	0,4
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,9	2,4
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,7	-2,0
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-18,0	-16,9
Andere Erträge	129,4	0,0
Operatives Ergebnis	272,0	127,0
Zinserträge	5,4	4,1
Zinsaufwendungen	-59,5	-43,4
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	0,0	-7,6
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	49,0	-2,4
Ergebnis vor Ertragsteuern	266,9	77,7
Ertragsteuern	-23,7	-19,9
Periodenergebnis	243,2	57,8
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)	3,0	4,6
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden		
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	1,5	3,5
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	1,9	4,4
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-0,4	-0,9
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden		
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen	1,5	1,1
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	2,2	1,6
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-0,7	-0,5
Gesamtperiodenergebnis	246,2	62,4
Vom Periodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	0,7	0,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	242,5	57,1
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	0,7	0,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	245,5	61,7
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	3,26	0,77
Ergebnis je Aktie (verwässert) in Euro	2,20	0,77

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. Euro	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen					
			Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Versicherungs-mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Zeitwert-anpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	Konzern-gesellschaftlern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
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	–	–	57,1	–	–	57,1	0,7	57,8
sonstiges Ergebnis (OCI)	–	–	–	1,1	3,5	4,6	0,0	4,6
Gesamtergebnis	–	–	57,1	1,1	3,5	61,7	0,7	62,4
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	–	–	–
Kapitalerhöhung	–	–	–	–	–	–	–	–
Sonstiges	–	–	0,5	–	–	0,5	–	0,5
Entnahmen aus den Rücklagen	–	–	–	–	–	–	–	–
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–	–	–	–
Ausschüttungen	–	–	–	–	–	–	-0,7	-0,7
Stand zum 31.03.2024	74,1	1.255,3	6.200,7	-17,7	13,0	7.525,4	25,0	7.550,4
Stand zum 01.01.2025	74,5	1.283,3	6.029,3	-16,8	1,2	7.371,5	25,0	7.396,5
Periodenergebnis	–	–	242,5	–	–	242,5	0,7	243,2
sonstiges Ergebnis (OCI)	–	–	–	1,5	1,5	3,0	0,0	3,0
Gesamtergebnis	–	–	242,5	1,5	1,5	245,5	0,7	246,2
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	–	69,2	69,2
Kapitalerhöhung	–	–	–	–	–	–	–	–
Sonstiges	–	–	0,4	–	–	0,4	–	0,4
Entnahmen aus den Rücklagen	–	–	–	–	–	–	-0,7	-0,7
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	–	–	-18,3	–	–	-18,3	33,3	15,0
Ausschüttungen	–	–	–	–	–	–	–	–
Stand zum 31.03.2025	74,5	1.283,3	6.253,9	-15,3	2,7	7.599,1	127,5	7.726,6

Konzernkapitalflussrechnung

Mio. Euro	01.01. – 31.03.2025	01.01. – 31.03.2024
Operatives Ergebnis	272,0	127,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	5,3	4,0
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,9	-3,0
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,9	–
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	-0,2	0,0
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-0,4	-0,4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-125,7	4,9
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-27,8	-42,1
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	26,7	79,9
Zinsauszahlungen	-42,6	-38,3
Zinseinzahlungen	5,3	3,8
Erhaltene Steuern	0,2	0,3
Gezahlte Steuern	-2,5	-1,7
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	110,3	134,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-56,6	-79,4
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	122,9	26,3
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-2,5	-2,0
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,4	0,0
Veränderung der Geldanlagen in Wertpapiere	253,0	-56,4
Auszahlungen für Investitionen in assoziierte Unternehmen	-0,1	–
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-109,2	-0,4
Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	15,0	–
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	222,9	-111,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	–	22,3
Tilgung von Bankdarlehen	-206,2	-23,7
Begebung von Unternehmensanleihen	293,5	–
Tilgung von Unternehmensanleihen	-229,3	–
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-3,5	-2,6
Übrige Auszahlungen	-16,0	-10,1
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-1,3	-0,7
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-162,8	-14,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	170,4	7,7
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	306,9	277,5
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	477,3	285,2
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	477,3	285,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	477,3	285,2

Ausgewählte erläuternde Anhang-Angaben zum IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 31. März 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 31. März 2025 hielt die LEG 173.359 (31. März 2024: 167.462) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (173.050 (31. März 2024: 167.258) 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 ist 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 31. März 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.

Zur vorläufigen Kaufpreisallokation des Unternehmenserwerbs wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 verwiesen. Zum 31. März 2025 wurden keine Anpassungen vorgenommen.

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 31. März 2025 hielt die LEG 171.734 Wohnungen und 1.625 Gewerbeeinheiten im Bestand (173.050 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								
		Wohnimmobilien				Garagen, Stell- plätze und sonst. Einheiten	Erbbau- rechte	Unbebaute Flächen
Mio. Euro	Summe	Wach- tums- märkte	stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Gewerbe- immo- bilien			
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	999,3	422,7	297,0	130,3	14,8	31,4	-	103,1
Sonstige Zugänge	51,8	14,8	18,8	14,2	3,7	0,1	0,0	0,1
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-13,9	-5,3	-2,1	-2,0	-4,5	0,0	0,0	-
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1,0	-	1,0	-	-	-	-	-
Umgliederung in Sachanlagen	-	-	-	-	-	-	-	-
Umgliederung aus Sachanlagen	0,0	-	-	0,0	-	-	-	-
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	0,9	0,2	-0,3	0,4	0,9	-0,3	0,0	-
Umgliederung	-	-	-	0,0	-	0,0	-	-
Buchwert zum 31.03.2025	18.892,4	7.593,5	6.779,1	3.462,4	318,7	403,1	187,9	147,6
Bewertungsergebnis zum 31.03.2025 (in Mio. Euro)								
- hierauf entfallen auf per 31.03.2025 im Bestand befindliche Immobilien:								0,9
- hierauf entfallen auf bis 31.03.2025 abgegangene Immobilien:								0,0

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien								
		Wohnimmobilien				Garagen, Stell- plätze und sonst. Einheiten		
Mio. Euro	Summe	Wachs- tums- märkte	stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Gewerbe- immo- bilien		Erbbau- rechte	Unbebaute Flächen
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)								
- hierauf entfallen auf per 31.12.2024 im Bestand befindliche Immobilien:								
- hierauf entfallen auf bis 31.12.2024 abgegangene Immobilien:								

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte zuletzt zum 31. Dezember 2024. Zum 31. März 2025 wurde keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 verwiesen.

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

Die Zukäufe betreffen im Wesentlichen das im Rahmen des Anteilserwerbs an der BCP erworbene Immobilienportfolio. Der Erwerb wird als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum 31. Dezember 2024:

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-/Vergleichswertverfahren	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 %			Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			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.

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

Nutzungsrechte Leasing		
Mio. Euro	31.03.2025	31.12. 2024
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	1,3	1,5
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	37,0	37,9
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,8	6,1
Sachanlagen	45,1	45,5
Nutzungsrechte Software	0,6	1,2
Immaterielle Vermögenswerte	0,6	1,2
Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	45,7	46,7

Unter den Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden zum 31. März 2025 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen von 45,7 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 46,7 Mio. Euro) ausgewiesen. Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, dem Pkw-Leasing, dem Wärmecontracting, der Mess- und Meldetechnik, den IT-Peripheriegeräten sowie der Software. Im Berichtszeitraum sind Nutzungsrechte in Höhe von 1,5 Mio. Euro zugegangen.

Die flüssigen Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten sowie Geldmarktfonds.

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

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

Finanzschulden		
Mio. Euro	31.03.2025	31.12.2024
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	9.982,1	9.576,1
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	140,4	142,5
Finanzschulden	10.122,5	9.718,6

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

Im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 31. März 2025 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 9.982,1 Mio. Euro ausgewiesen. Im ersten Quartal 2025 wurde eine Anleihe in Höhe von 300,0 Mio. Euro valuiert (IFRS-Buchwert 295,8 Mio. Euro). Durch den Ankauf der BCP steigen die Finanzschulden in Höhe von 188,1 Mio. Euro (IFRS-Buchwert 177,3 Mio. Euro). Gegenläufig wirkten im Wesentlichen plan- und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 70,1 Mio. Euro.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten zum Stichtag folgende Kapitalmarktinstrumente:

Kapitalmarktinstrumente zum 31.03.2025		
Mio. Euro	IFRS-Buchwert	Nominalwert
Wandelschuldverschreibung 2024/2030	659,0	700,0
Wandelschuldverschreibung 2020/2028	538,4	550,0
Wandelschuldverschreibung 2017/2025	399,2	400,0
Anleihe 2025/2035	295,8	300,0
Anleihe 2022/2029	674,3	700,0
Anleihe 2022/2026	499,5	500,0
Anleihe 2022/2034	496,6	500,0
Anleihe 2021/2033	676,7	700,0
Anleihe 2021/2031	675,8	700,0
Anleihe 2021/2032	495,3	500,0
Anleihe 2019/2034	298,0	300,0
Anleihe 2019/2027	499,4	500,0

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

Die Veränderung der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Leasingverbindlichkeiten für Mess- und Meldetechnik sowie Software. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 1,1 Mio. Euro ergeben.

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

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung				
Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.03.2025	2.667,6	3.076,5	4.238,0	9.982,1
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 31. März 2025 auf unter ein Jahr gefallene Restlaufzeit einer Unternehmensanleihe, welche zu einer Erhöhung der Finanzschulden mit kurzer Restlaufzeit und dementsprechend zu einer Verringerung der Finanzschulden mit mittlerer Laufzeit führten. Des Weiteren erhöht die Valutierung einer Unternehmensanleihe im Wesentlichen die mittelfristigen und langfristigen Restlaufzeiten. Die Übernahme der Finanzschulden der BCP erhöhte im Wesentlichen die mittelfristige Restlaufzeit.

7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	01.01. – 31.03.2025	01.01. – 31.03.2024
Mio. Euro		
Nettokaltmieten	229,5	214,1
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	-7,3	-5,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-27,9	-30,4
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-28,9	-30,4
Wertberichtigung Mietforderungen	-5,9	-5,1
Abschreibungen	-3,6	-3,0
Sonstiges	4,2	1,2
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	160,1	140,8
Net Operating Income Margin (in %)	69,8	65,8
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,8	3,5
Abschreibungen	3,6	3,0
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	27,9	30,4
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	-3,0	-3,9
Aktivierete Eigenleistungen	-4,4	-2,7
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	186,0	171,1
Net Operating Income Margin (bereinigt in %)	81,0	79,9

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtsjahr um 19,3 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 15,4 Mio. Euro, der zum einen aus dem Erwerb der Anteile an der BCP resultiert (+12,3 Mio. Euro). Zum anderen konnte die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche im Jahresvergleich um 3,0 % zulegen (+7,1 Mio. Euro). Gegenläufig wirkt sich der Abgang durch Verkäufe aus (-4,0 Mio. Euro).

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum von 79,9 % auf 81,0 % gestiegen.

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

Abschreibungsaufwand Leasing	01.01. – 31.03.2025	01.01. – 31.03.2024
Mio. Euro		
Nutzungsrechte Gebäude	0,1	0,1
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	1,0	0,6
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,7	0,7
Abschreibungsaufwand Leasing	1,8	1,4

Im Berichtszeitraum sind im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen geringwertigen Vermögenswert von 0,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 0,1 Mio. Euro) enthalten.

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

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	01.01. – 31.03.2025	01.01. – 31.03.2024
Mio. Euro		
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	125,2	40,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-126,1	-40,0
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,6	-0,3
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,5	-0,3

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Verwaltungs- und andere Aufwendungen	01.01. –	01.01. –
Mio. Euro	31.03.2025	31.03.2024
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5,1	-5,6
Personalaufwand	-10,8	-10,0
Bezogene Leistungen	-0,6	-0,5
Abschreibungen	-1,5	-0,8
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-18,0	-16,9
Abschreibungen	1,5	0,8
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	2,4	2,0
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-14,2	-14,1

Die gestiegenen Personalaufwendungen ergeben sich aus Tarifierhöhungen. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind in den ersten drei Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum trotzdem nur leicht um 0,1 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	31.03.2025	31.03.2024
Nutzungsrechte Gebäude	0,1	0,1
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,1	0,1
Nutzungsrechte Software	0,6	0,1
Abschreibungsaufwand Leasing	0,8	0,3

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Zinserträge	01.01. –	01.01. –
Mio. Euro	31.03.2025	31.03.2024
Zinserträge aus Bankguthaben	3,3	1,8
Erträge aus Ausleihungen	–	0,1
Übrige Zinserträge	2,1	2,2
Zinserträge	5,4	4,1

Die Zinserträge sind gegenüber dem Vergleichszeitraum um 1,3 Mio. Euro auf 5,4 Mio. Euro gestiegen. Der Anstieg der Zinserträge beruht im Wesentlichen auf dem höheren Geldanlagevolumen.

Zinsaufwendungen	01.01. –	01.01. –
Mio. Euro	31.03.2025	31.03.2024
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-41,1	-37,0
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	1,0	-4,3
Vorfälligkeitsentschädigungen	-13,2	0,0
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-0,2	–
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-0,9	-0,8
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	0,0	0,0
Zinsaufwendungen aus dem Finanzierungsleasing	-0,7	-0,6
Übrige Zinsaufwendungen	-4,4	-0,7
Zinsaufwendungen	-59,5	-43,4

Der Anstieg der Zinsaufwendungen um -16,1 Mio. Euro auf -59,5 Mio. Euro beruht im Wesentlichen auf der Finanzierung des Ankaufs der BCP sowie Valutierungen von Darlehen und Kapitalmarktinstrumenten nach dem Vergleichszeitraum. Die Veränderungen der Zinsaufwendungen aus Darlehensamortisation und der Vorfälligkeitsentschädigungen beruhen hauptsächlich auf der Rückführung von Darlehen und Kapitalmarktinstrumenten im Rahmen des Ankaufs der BCP.

Ertragsteuern

Ertragsteuern	01.01. – 31.03.2025	01.01. – 31.03.2024
Mio. Euro		
Laufende Ertragsteuern	-1,3	-0,3
Latente Steuern	-22,4	-19,6
Ertragsteuern	-23,7	-19,9

Zum 31. März 2025 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 22,8 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 22,5 %).

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 fünfjährige 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 gelegenen 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 gemäß IAS 33		
Ergebnis je Aktie – unverwässert	01.01. – 31.03.2025	01.01. – 31.03.2024
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. Euro	242,5	57,1
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	74.469.665	74.109.276
Ergebnis je Aktie unverwässert in Euro	3,26	0,77

Ergebnis je Aktie – verwässert	01.01. – 31.03.2025	01.01. – 31.03.2024
Mio. Euro		
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. Euro	242,5	57,1
Zinscoupon auf Wandelanleihen nach Steuern	2,5	1,1
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihen nach Steuern	-55,5	10,1
Amortisationsaufwand Wandelanleihen nach Steuern	3,2	0,1
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	192,7	68,4
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	74.469.665	74.109.276
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihen	13.071.052	7.112.329
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	87.540.717	81.221.605
Zwischenergebnis in Euro	2,20	0,84
Ergebnis je Aktie verwässert in Euro	2,20	0,77

Per 31. März 2025 hat die LEG Immobilien SE Wandelschuldverschreibungen ausstehend, welche die Inhaber der Anleihen zum Tausch gegen bis zu 13,1 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 des Konzerns.

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. – 31.03.2025	01.01. – 31.03.2024
Mio. Euro		
Nettokaltmieten	229,5	214,1
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	-7,3	-5,6
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-28,9	-30,4
Wertberichtigungen Mietforderungen	-5,9	-5,1
Sonstiges	-3,2	-5,4
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,8	3,5
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	186,0	171,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	1,4	0,6
Personalaufwand – Verwaltung	-10,8	-10,0
Sachaufwand	-5,8	-6,1
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	2,4	2,0
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-14,2	-14,1
Andere Erträge (bereinigt)	0,2	0,0
EBITDA (bereinigt)	173,4	157,6
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-37,3	-34,5
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-0,8	-0,1
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-27,9	-30,4
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	3,0	3,9
Aktivierte Eigenleistungen	4,4	2,7
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	114,8	99,2
Nicht beherrschende Anteile	-0,5	-0,4
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	114,3	98,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	-1,5	0,0
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO II	-0,4	-0,8
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	112,4	98,0
Capex (recurring)	-52,0	-50,2
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	62,3	48,6

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

Sondereffekte mit Einmalcharakter	01.01.-	01.01.-
in Mio. EUR	31.03.2025	31.03.2024
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	1,0	0,3
Personalbezogene Sachverhalte	2,7	4,3
Ankaufs- und Integrationskosten	0,0	0,6
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	0,5	0,1
Sonstige atypische Sachverhalte	-129,2	0,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter	-125,0	5,5

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. –
in Mio. EUR	31.03.2025	31.03.2024
Zinsaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung	59,5	43,4
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	1,0	-4,3
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	0,0	0,0
Zinsaufwand aus der Änderung Pensionsrückstellungen	-0,9	-0,8
Sonstige Zinsaufwendungen	-17,0	0,0
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (brutto)	42,6	38,3
Zahlungswirksame Zinserträge	5,3	3,8
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (netto)	37,3	34,5

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 wesentliche finanzielle Kennzahl definiert. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar des Geschäftsberichts 2024 entnommen werden.

Die LEG weist zum 31. März 2025 einen EPRA-NTA in Höhe von 9.565,1 Mio. Euro bzw. 128,44 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 31. März 2025 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV	31.03.2025	31.03.2025	31.03.2025	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	7.599,1	7.599,1	7.599,1	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	7.628,3	7.628,3	7.628,3	7.400,7	7.400,7	7.400,7
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.043,6	2.034,9	–	2.034,8	2.025,7	–
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-92,9	-92,9	–	-44,8	-44,8	–
Immaterielle Vermögenswerte	–	-5,2	–	–	-6,2	–
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	–	–	410,0	–	–	383,7
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	–	–	-93,7	–	–	-168,6
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	1.819,5	–	–	1.721,4	–	–
NAV	11.398,5	9.565,1	7.944,6	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	153,06	128,44	106,68	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 31. März 2025 insgesamt auf 2.034,9 Mio. Euro.

Effekte aus der Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente werden ebenfalls bei der Ermittlung des EPRA-NTA eliminiert. Beziehen sich diese Effekte aus der Bewertung der Derivate auf den in der Position „Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital“ ermittelten Eigenkapitalwert, werden diese in der Position „Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)“ nicht berücksichtigt. Zum 31. März 2025 belaufen sich diese Effekte auf -92,9 Mio. Euro.

Zudem werden alle bilanzierten immateriellen Vermögenswerte eliminiert. Diese betragen zum 31. März 2025 insgesamt 5,2 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)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2024 erhöht. Durch den in Relation geringeren Anstieg des Immobilienvermögens ergibt sich zum Zwischenberichtsstichtag ein leicht gestiegenes Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 48,4 % (31. Dezember 2024: 47,9 %).

Loan to Value Ratio		
Mio. Euro	31.03.2025	31.12.2024
Finanzschulden	10.122,5	9.718,6
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	45,7	47,4
Abzüglich Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	831,6	914,3
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.245,2	8.756,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.892,4	17.853,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	37,8	141,0
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	174,6	298,7
Immobilienvermögen	19.104,8	18.293,0
Loan to Value Ratio (LTV) in %	48,4	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 aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden.

Instandhaltung und Modernisierung	01.01. –	01.01. –
Mio. Euro	31.03.2025	31.03.2024
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-27,9	-30,4
Instandhaltungsaufwand für intern erbrachte Leistungen	-14,2	-10,3
Instandhaltungsaufwand	-42,1	-40,7
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	2,7	1,7
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	-39,4	-39,0
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-51,5	-51,5
Investitionen in Sachanlagen	-3,4	-1,3
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (Capex)	-54,9	-52,8
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	2,9	2,6
Capex (recurring)	-52,0	-50,2
Bereinigungen (Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	7,0	7,2
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (bereinigt)	-45,0	-43,0
Gesamtinvestition	-97,0	-93,5
Bereinigungen (Konsolidierungseffekte, Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	12,6	11,5
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	-84,4	-82,0
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	11,24	10,83
Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)	7,51	7,58
davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	3,51	3,61
davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	4,00	3,97

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 Leasing sowie die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IFRS 9 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nicht finanziellen Vermögenswerte und nicht finanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen.

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

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

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

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden. Dementsprechend fallen die Derivate in den Level 2 der Bewertungshierarchien im Sinne des IFRS 13.72 ff. (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten). Bei der Ermittlung des Fair Values der Derivate werden sowohl das eigene Risiko als auch das Kontrahentenrisiko nach IFRS 13 berücksichtigt.

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2025				
Mio. Euro	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	
	Buchwerte laut Bilanz 31.03.2025	(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam	Zeitwert 31.03.2025
Aktiva				
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	179,2			179,2
Derivate im Hedge Accounting	11,8			11,8
AC	4,5	4,5		4,5
FVtPL	162,9		162,9	162,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	583,3			521,7
AC	521,7	521,7		521,7
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	61,6			–
Flüssige Mittel	477,3			477,3
AC	477,3	477,3		477,3
Summe	1.239,8	1.003,5	162,9	1.178,2
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9				
AC	1.003,5	1.003,5		1.003,5
FVtPL	162,9		162,9	–
Passiva				
Finanzschulden	-10.122,5			-9.572,0
FLAC	-9.982,1	-9.982,1		-9.572,0
Schulden aus Leasingfinanzierung	-140,4		-140,4	
Sonstige Schulden	-428,4			-189,6
FLAC	-181,4	-181,4		-181,4
Derivate HFT	-0,2		-0,2	-0,2
Derivate im Hedge Accounting	-8,0			-8,0
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-238,8			–
Summe	-10.550,9	-10.163,5	-0,2	-140,4
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9				
FLAC	-10.163,5	-10.163,5		-9.753,4
Derivate HFT	-0,2		-0,2	-0,2

AC = Amortised Cost

HFT = Held for Trading

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at amortized Cost

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2024					
		Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	
Mio. Euro	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2024	(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		Zeitwert 31.12.2024
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	300,3				300,3
Derivate in Sicherungsbeziehungen	12,8				12,8
AC	0,5	0,5			0,5
FVtPL	287,0		287,0		287,0
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		–
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	-142,5	-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

AC = Amortised Cost

FLAC = Financial Liabilities at amortized Cost

HFT = Held for Trading

FVtPL = Fair Value through profit and loss

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 31. März 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 31. März 2025 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2024.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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.

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag am 31. März 2025 keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 13. Mai 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, 13. Mai 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 Anteilerwerbs an der BCP zum 3. Januar 2025 erstkonsolidiert:

ERSTKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN ZUM 03. JANUAR 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

Ordentliche Hauptversammlung	28. Mai
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2025	7. August
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2025	12. November

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

Kontakt & Impressum

Herausgeber

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

Kontakt

Investor Relations
Frank Kopfinger
ir@leg-se.com

Der Zwischenbericht zum 31. März 2025 liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

