

LEG Immobilien AG

Rede des Vorstandsvorsitzenden Thomas Hegel zur 4. ordentlichen Hauptversammlung am 19. Mai 2016, Düsseldorf

Es gilt das gesprochene Wort

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
meine sehr verehrten Damen und Herren,

Ich freue mich sehr, Sie – auch im Namen meiner Vorstandskollegen – zur mittlerweile vierten ordentlichen Hauptversammlung der LEG Immobilien AG hier in Düsseldorf begrüßen zu dürfen.

Wir blicken auf ein bewegtes Geschäftsjahr zurück. Es war ein Jahr der Herausforderungen, aus dem unser Unternehmen gestärkt hervorgegangen ist. Bevor ich auf das erfolgreich abgeschlossene Geschäftsjahr 2015 eingehe, möchte ich Ihnen und mir Gelegenheit für eine kleine Rückschau geben:

Die LEG ist ein Unternehmen mit einer langen Historie und kann auf eine Reihe von **umfassenden Veränderungen** zurückblicken. Sei es die Privatisierung eines ehemaligen Landesunternehmens, die darauf folgende Umstrukturierung als Vorbereitung für den IPO oder der Börsengang. Wir sind offen für Neuerungen und entwickeln uns stets weiter. Diese Kombination aus Tradition und Zukunftsorientierung macht unser Unternehmen aus und bildet die Grundlage unseres erfolgreichen Handelns, in dessen Zentrum stets das Wohl der LEG und das unserer Anteilseigner steht.

Und daran, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, haben wir uns auch im vergangenen Jahr gehalten. Wir haben die strategische Option des Zusammenschlusses mit der Deutsche Wohnen AG sorgfältig geprüft und letztlich ein deutliches Feedback vom Kapitalmarkt für unsere Strategie der Eigenständigkeit erhalten.

Der Konsolidierungstrend in der Wohnungswirtschaft, ebenso wie das außerordentlich hohe Transaktionsvolumen im Jahr 2015 von rund 25 Milliarden Euro, haben den Markt ordentlich in Bewegung versetzt. Ungeachtet auch der weiteren Unwägbarkeiten wie der Veränderungen des regulatorischen Umfeldes und der Aufgabe der Flüchtlingsunterbringung, die unsere Branche vor Herausforderungen gestellt haben und immer noch stellen, konnten wir unsere regional fokussierte Wachstumsstrategie erfolgreich fortsetzen.

Damit sind wir auch bei der Leitidee unseres aktuellen Geschäftsberichts: „WE FOCUS. WE GROW.“ Der englische Titel zeigt unseren gelebten Spannungsbogen als Symbiose zwischen internationalem Kapitalmarkt und traditionellen wohnungswirtschaftlichen Aufgaben. Er nimmt ein grundsolides und bodenständiges Thema auf: Wachstum, aber bitte fokussiert und mit Augenmaß. Unser fokussierter Ansatz ist das, was uns ausmacht. Wir verstehen unsere Kunden und kennen unsere Märkte. Als Marktführer im attraktiven Vermietungsmarkt NRW können wir passgenau akquirieren und gezielt in unsere Bestände investieren. So legen wir die Basis für nachhaltiges, wertsteigerndes Wachstum für unsere Aktionäre und unsere Mieter.

Das vergangene Jahr stand erneut im Zeichen des Wachstums. Wir haben uns konsequent an unserer nachhaltigen Wachstumsstrategie orientiert. Obwohl unsere Wachstumsstrategie den meisten von Ihnen hinreichend bekannt ist, möchte ich dieses Chart nutzen, um den Kern unseres Handelns noch einmal herauszustellen. Wie Sie sehen, steht im Zentrum unserer Bestrebungen, Mehrwert zu schaffen. Und zwar

gleichermaßen für unsere Kunden, unsere Mitarbeiter und natürlich für Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre.

Die Basis dafür bildet unsere **leistungsstarke Bewirtschaftungsplattform**. Wir kennen uns in unseren Beständen bestens aus, und unsere Mitarbeiter sind Spezialisten in ihrem Fachgebiet und in ihrer jeweiligen Region. Nur so sehen wir, welche Maßnahmen an welchem Standort ergriffen werden müssen – um die Qualität unseres Portfolios zu bewahren und noch zu verbessern.

Das führt uns auch zum nächsten Baustein unserer Strategie: **Organisches Wachstum**. Da wir unsere Bestände sehr gut kennen, wissen wir bis auf Straßen- und Wohnungsebene genau, welche Wachstums- und Mieterhöhungsmaßnahmen wir wo umsetzen können, ohne Mieter und Nachbarschaften zu überfordern.

Das **externe Wachstum** ist in den Medien häufig im Fokus. Die Presse berichtet zum Beispiel, dass wir eine bestimmte Anzahl an Wohneinheiten erworben haben. Was häufig zu kurz kommt: Die Information, wie passgenau wir ankaufen. Wir ergänzen unseren Bestand gezielt und professionell – stets mit Blick auf die Ausgeglichenheit unseres Portfolios. Wir kaufen dort zu, wo unsere Mitarbeiter und Strukturen angesiedelt sind. So können wir weitere deutliche Effizienzgewinne mit einem vergleichsweise geringen Integrationsaufwand realisieren. Neben den attraktiven Ankaufsrenditen, die wir bisher durchweg erzielen konnten, ist dies der wesentliche Treiber dafür, dass wir mit unseren Akquisitionen direkten Mehrwert schaffen. Dies unterscheidet uns von unseren Wettbewerbern.

Mehrwerte – auf den ersten Blick hauptsächlich für unsere Kunden – schaffen wir mit unseren **mieternahen Dienstleistungen**. Mit Multimedia-Angeboten, Senioren- sowie Energiedienstleistungen bieten wir Zusatzleistungen für unsere Mieter an und bauen diese kontinuierlich aus. Für jeden Bereich haben wir uns starke Partner wie UnityMedia, K&S und RWE gesucht. Diese Angebote verschaffen aber nicht nur unseren Mietern einen Mehrwert, sondern wirken sich

auch direkt positiv auf unseren FFO I (Funds from Operations), die wichtigste finanzielle Unternehmenskennzahl, aus.

Lassen Sie uns beim Leitthema unseres diesjährigen Geschäftsberichts noch einmal ganz genau hinschauen – „WE FOCUS. WE GROW.“

Worauf liegt unser **Fokus**? Zum Beispiel darauf, Kundenbedürfnisse zu erfüllen. Zufriedene Mieter bleiben bei uns wohnen, und diese geringe Fluktuation wirkt sich positiv auf den Unternehmenserfolg aus. Dafür bieten wir unseren Kunden schon zu Beginn des Mietverhältnisses maßgeschneiderte Wohnkonzepte mit entsprechender Preisdifferenzierung an. Sie bezahlen die Ausstattungsmerkmale, die sie von einer Wohnung erwarten. Auch unser umfassendes Quartiermanagement und die Mehrwert-Dienstleistungen zahlen auf die Mieterzufriedenheit ein. Mieterfeste, Ferienfreizeiten, Quartierstrom, ein eigenes Multimedia-Angebot – um nur einige Beispiele zu nennen –, das unterscheidet uns von vielen Wettbewerbern und macht uns zu einem bevorzugten Vermieter.

Um unser Ziel der **absoluten Kundenorientierung** überhaupt umsetzen zu können, brauchen wir die besten Mitarbeiter. Denn sie sind das Gesicht der LEG an unseren vielen Standorten, verteilt über ganz NRW. Unsere Mitarbeiter entwickeln sich weiter, wachsen an ihren Aufgaben und bekommen von der LEG die Unterstützung, die sie brauchen, um Ihren Job gut zu machen. Unsere Unternehmenskultur ist geprägt von Fairness, Transparenz und offener Kommunikation. Der verlässlichste Beweis für unsere Mitarbeiterzufriedenheit ist unsere geringe Fluktuation mit einer Selbstkündigungsquote von 1,7 Prozent.

Lassen Sie uns nun auf das Wachstum schauen. **WE GROW**. Ein kurzer Satz, der aber auf den Punkt bringt, was die LEG Tag für Tag leistet und vorantreibt - und was direkte Konsequenz unserer fokussierten Strategie ist. Kontinuierliches Mietwachstum, steigende Vermietungsquoten und gezielte Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung, um den

Wert unseres Portfolios weiter nachhaltig zu erhöhen, Ausbau der mieternahen Dienstleistungen sowie unsere Akquisitionen sind unsere wesentlichen Wachstumstreiber. Trotz unseres Erfolgs stellen wir uns und unsere Prozesse Jahr für Jahr neu auf den Prüfstand. Nur so, durch kontinuierliches Infrage stellen und den unbedingten Willen, noch besser zu werden, können wir unsere Effizienz noch weiter steigern und für Sie, sehr geehrte Damen und Herren, wertsteigernd wachsen.

Auf der nächsten Seite werfen Sie bitte mit mir einen Blick auf die wohl augenfälligste Darstellung unseres **Wachstums**. Seit unserem Börsengang im Jahr 2013 hat die LEG rund 40.000 Wohnungen angekauft, allein im vergangenen Geschäftsjahr waren es rund 21.000 Einheiten. Damit konnten wir unser anvisiertes Akquisitionsziel von 5.000 Wohnungen erneut deutlich übererfüllen.

Große **Akquisitionen**, wie der Erwerb des Vonovia-Portfolios im vergangenen Herbst, brauchen ein solides finanzielles Fundament, und das bringt die LEG mit. Banken und der Kapitalmarkt haben Vertrauen in unser Unternehmen, und so können wir uns mit dem für unseren Wachstumskurs erforderlichen Eigen- und Fremdkapital zu günstigen Konditionen finanzieren. Natürlich gehen wir dabei Schritt für Schritt vor und prüfen jedes Portfolio auf die Einhaltung unserer strengen Akquisitionskriterien, das heißt vor allem Qualität, Preis und Vereinbarkeit mit unserer regionalen Ausrichtung. Grundsätzlich halten wir an unserem jährlichen Akquisitionsziel von 5.000 Wohneinheiten fest – besitzen aber die finanzielle Schlagkraft, um eine größere Akquisition, wie die im vergangenen Jahr, nicht zur absoluten Ausnahme werden zu lassen.

Lassen Sie uns nun gemeinsam auf die wesentlichen Kennzahlen des Geschäftsjahres 2015 blicken. Beginnen möchte ich mit dem **Mietwachstum** in den Beständen der LEG. Bezogen auf die vergleichbare Fläche erreichten wir im Berichtsjahr ein Mietwachstum pro Quadratmeter von 2,7 Prozent. Im frei finanzierten Bestand konnten wir bei vergleichbarer Fläche sogar ein Wachstum von 3,6 Prozent erzielen und somit erneut unsere

hohe Bewirtschaftungskompetenz und die Qualität unseres Immobilienportfolios belegen.

Verantwortlich für dieses kontinuierliche, organische Mietwachstum ist unser diversifizierter Mix von Wachstumstreibern. Im frei finanzierten Bestand können wir die Marktmieten anhand regelmäßiger Mietspiegelanpassungen anheben und im Rahmen der Neuvermietung Erhöhungen vornehmen. Im preisgebundenen Bestand werden inflationäre Entwicklungen alle drei Jahre durch Anpassungen der Kostenmieten an die Mieter weitergegeben.

Auch in den kommenden Jahren rechnen wir damit, unser Mietwachstum kontinuierlich fortzusetzen – auch aufgrund weiter auslaufender Mietpreisbindungen in Teilen unserer öffentlich geförderten Bestände. Ich möchte betonen, dass wir bei allen Maßnahmen stets darauf achten, unsere Mieter nicht zu überfordern und die Mieten stets mit Augenmaß zu entwickeln.

Unsere erfolgreiche Bewirtschaftungsstrategie und die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum haben auch unsere Vermietungsquote positiv beeinflusst. Zum 31. Dezember 2015 verzeichneten wir einen weiteren Anstieg auf 97,5 Prozent bei vergleichbarer Fläche. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen belief sich insgesamt auf 2.799 Einheiten.

Grundvoraussetzung für eine positive Entwicklung der Bewirtschaftungsergebnisse ist eine hohe Zufriedenheit der Mieter, die sich unter anderem in einer niedrigen **Mieterfluktuation** widerspiegelt. Im Geschäftsjahr 2015 verzeichneten wir eine konstant geringe Mieterfluktuation von 11 Prozent. Wir setzen auch weiterhin auf eine hohe Serviceorientierung mit direkter Nähe zum Kunden durch persönliche Ansprechpartner, ergänzt durch unser Angebot an mieternahen Dienstleistungen.

Nun möchte ich zu den von mir schon mehrfach erwähnten **mieternahen Dienstleistungen** noch etwas ausführen, denn wir sind davon überzeugt, dass in ihnen in Zukunft noch erhebliches Potenzial liegt.

Unsere Kundenbasis von mittlerweile über 350.000 Bewohnern ist die Grundlage für den selektiven Ausbau von wohnungsnahen Dienstleistungen. Wir bieten innovative und ausgewählte Services an und schaffen so – sowohl für Mieter als auch für unsere Aktionäre – Mehrwert.

Bereits in 2014 haben wir erfolgreich das Multimedia-Geschäft gestartet und bieten unseren Mietern dadurch ein deutlich verbessertes Produktangebot zu günstigen Tarifen.

Ein ganz anderer Bereich, aber im Hinblick auf den demografischen Wandel von zunehmender Bedeutung: Mit dem erfahrenen Anbieter von Sozialdiensten K&S haben wir das Projekt „VitalLokal“ ins Leben gerufen. Dort können Senioren Services nutzen, wie zum Beispiel Pflegedienste, Car-Sharing und das Angebot einer Begegnungsstätte.

Seit März 2015 besteht außerdem ein Joint Venture mit RWE, das die komplette energiewirtschaftliche und energietechnische Versorgung der LEG-Immobilien übernimmt. Diese Kooperation bietet unseren Mietern preiswerten Strom, verschiedene Möglichkeiten zur Energieeinsparung, optimiert gesteuerte und sanierte Heizungsanlagen und die stärkere Nutzung regenerativer Energien an. Dadurch nehmen unsere Mieter direkt an der Energiewende teil.

Stichwort **Instandhaltung**: Wir haben auch im zurückliegenden Geschäftsjahr unter Beachtung und Berücksichtigung der Sozialcharta-Vorgaben gezielt und bedarfsorientiert in unser Portfolio investiert und sind damit unserem Anspruch als langfristig orientierter Bestandhalter gerecht geworden. Die Investitionen in den Bestand wurden gegenüber dem Vorjahr von 89,1 Millionen Euro um 28,2 Prozent auf 114,2 Millionen Euro erhöht. Die durchschnittlichen Investitionen pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche beliefen sich auf 16,10 Euro. Damit liegen sie weiterhin deutlich über den in der Sozialcharta festgelegten 12,50 Euro pro Quadratmeter. Gleichzeitig konnten wir damit auch erneut unter Beweis stellen, dass wir verantwortungsvoll mit

dem Kapital unserer Aktionäre umgehen und nur solche Modernisierungsinvestitionen durchführen, die einen direkten Mehrwert für unsere Mieter und eine attraktive Rendite für unsere Aktionäre schaffen.

Der deutliche Anstieg der **Nettokaltmieten** von 11,8 Prozent auf nun 436,1 Millionen Euro basiert auf der organischen Steigerung der Mieterlöse sowie auf den Zukäufen von passgenauen Immobilienportfolios.

Die wichtigste Ergebniskennzahl unserer Branche, der Funds From Operations I, also der FFO I, konnte auch aufgrund unserer Kostendisziplin und weiter gesunkenen Finanzierungsaufwendungen sehr deutlich zulegen. Wir verzeichneten einen Anstieg von 25,9 Prozent und erreichten so ein Ergebnis von 206 Millionen Euro.

Eine weitere wichtige Kennzahl für Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, ist der **EPRA-Nettovermögenswert (NAV) vor Goodwill**, weil dieser Wert die innere Wertbasis der LEG repräsentiert. Der EPRA-NAV, also der NAV auf Basis des EPRA-Index (d.h. European Public Real Estate Association), ohne Berücksichtigung von Goodwill konnte um 11,8 Prozent auf 58,92 Euro pro Aktie zulegen. Dabei unterstützen unsere auf einer profunden Marktkenntnis basierende fokussierte Akquisitionsstrategie zu attraktiven Ankaufsrenditen sowie die damit verbundenen vergleichsweise geringen Transaktions- und Integrationskosten die positive Entwicklung des NAV. Mit einer durchschnittlichen Rendite des Immobilienbestands von 6,9 Prozent zum Jahresende sehen wir hier auch zukünftig weiteres Wertsteigerungspotenzial.

Die **Dividende** der LEG orientiert sich an der Entwicklung unseres FFO I, auf dessen positive Entwicklung ich vorhin schon eingegangen bin. Wir schütten nachhaltig rund 65 Prozent des FFO I an Sie, unsere Anteilseigner, aus. Mit unserem Ausblick für 2016 und 2017 stellen wir bereits heute eine weiter dynamische Dividendenentwicklung in Aussicht.

Zum Ausgleich von kurzfristigen Verwässerungseffekten für bestehende Aktionäre infolge von Kapitalerhöhungen im

vergangenen Jahr ist für das Geschäftsjahr 2015 eine temporär höhere Ausschüttungsquote geplant. Auf dieser Basis schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2015 eine Dividende von 2,26 Euro vor. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 68,9 Prozent und einer Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs von 3,0 Prozent.

Die LEG ist für ihre sehr solide **Bilanz** und Finanzierungsstruktur am Kapitalmarkt bekannt und ideal positioniert. 2015 konnten wir unsere Eigenkapitalquote weiter auf 41,5 Prozent steigern, was die Stärke der LEG-Bilanz unterstreicht. Diese Einschätzung wird auch von den Rating-Agenturen geteilt. So hat die Ratingagentur Moody's für die LEG mit Baa1 ein starkes Investmentgrade-Rating vergeben. Die durchschnittliche Kreditlaufzeit unserer Darlehen von 11 Jahren zu niedrigen Zinskonditionen von durchschnittlich 2,3 Prozent sichert ein hohes Maß an Planbarkeit für das zukünftige Gewinn- und Dividendenwachstum. Es ist uns also gelungen, unsere Finanzierungsstruktur noch deutlich zu verbessern, und wir haben diesen Weg auch in diesem Jahr fortgesetzt.

Unsere starke Bilanz und unsere sehr solide Finanzierungsstruktur sichern langfristig niedrige Kapitalkosten und bilden damit einen wesentlichen Eckpfeiler für eine dauerhaft führende Profitabilität der LEG im Wohnimmobiliensektor; gleichzeitig sind sie die Grundlage für gesundes Wachstum.

Schauen wir auf die **Entwicklung der LEG-Aktie im Jahresverlauf**: Mit einem Schlusskurs zum Jahresende 2015 von 75,50 Euro erzielte sie im Zeitraum vom 31.12.2014 bis 31.12.2015 einen Kurszuwachs von 21,8 Prozent und übertraf damit neben dem deutschen Gesamtmarkt auch den Vergleichsindex unserer Peer-Group, das heißt der vergleichbaren Unternehmen in der Wohnimmobilienindustrie. Einschließlich der ausgeschütteten Dividende von 1,96 Euro pro Aktie ergibt sich somit für Sie, liebe LEG-Aktionärinnen und -Aktionäre, eine Gesamtrendite von 25,6 Prozent. Das Jahreshoch erreichte die LEG-Aktie am 10. April mit einem Xetra-Schlusskurs von 77,30 Euro – und ich bin sicher, dass Ihnen die weitere positive Entwicklung der Aktie bis zum gestrigen

Schlusskurs von 83,19€ Euro nicht entgangen ist.

Zusätzlich zu unserer Performance mit überzeugenden Leistungskennzahlen wird unsere Kursentwicklung auch durch das makro-ökonomische Umfeld und die Zinspolitik der Notenbanken begünstigt.

Die positive Kursentwicklung und die Emission neuer Aktien hatten auch eine höhere Gewichtung unserer Aktie in den relevanten Benchmark-Indizes zur Folge. So stieg die Gewichtung im deutschen Midcap-Index MDAX von 2,66 Prozent im vergangenen Jahr auf 3,05 Prozent im Dezember 2015. Im EPRA Europe-Index wurde die LEG-Aktie zum Jahresende 2015 mit 2,33 Prozent klar höher gewichtet als noch im Vorjahr (2,21 Prozent).

Das Vertrauen des Kapitalmarkts in die Wachstumsstrategie unseres Unternehmens spiegelte sich auch in der erfolgreichen Durchführung von zwei **Kapitalerhöhungen** mit einem Gesamtbruttoemissionsvolumen in Höhe von rund 380 Millionen Euro wider: Am 12. November 2015 konnte die LEG im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens nach Börsenschluss 4,51 Millionen neue Aktien bei institutionellen Investoren zum Preis von 68,00 Euro je Aktie platzieren. Dies entsprach einem nur geringen Abschlag auf den Xetra-Schlusskurs von 3,2 Prozent – ein klares Zeichen für ein hohes Interesse an unserer Aktie. Der Bruttoemissionserlös von 306,7 Millionen Euro war für den Erwerb eines Portfolios mit rund 13.600 Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen bestimmt. Bereits im Sommer, am 23. Juni 2015, hatten wir zur teilweisen Finanzierung einer weiteren Akquisition von 3.500 Wohneinheiten eine maßgeschneiderte Kapitalerhöhung in einem beschleunigten Orderbuch-Verfahren durchgeführt und rund 1,196 Millionen neue Aktien zu je 61,54 Euro bei institutionellen Investoren platziert. Daraus ergab sich ein Bruttoemissionserlös von 73,6 Millionen Euro.

Die beiden binnen kurzer Zeit erfolgreich platzierten Kapitalerhöhungen untermauern das Vertrauen, das der Kapitalmarkt in uns und unsere Wachstumsstrategie hat. So konnten wir im Geschäftsjahr 2015 – auch mit Unterstützung

des Kapitalmarkts – dank unserer hohen Kapitaldisziplin und der passgenauen und wertsteigernden Finanzierung sehr erfolgreiche Portfolioankäufe verzeichnen.

Außerdem haben wir im Juli 2015 die **Refinanzierung** von Darlehen mit einem Gesamtvolumen von rund 900 Millionen Euro erfolgreich abgeschlossen. Bei einer durchschnittlichen Kreditlaufzeit von rund 10 Jahren konnten trotz des temporären Zinsanstiegs attraktive durchschnittliche Finanzierungskosten von unter 2,1 Prozent erzielt werden. Dabei haben wir mit den Banken sehr **attraktive Margen** für die lange Laufzeit von durchschnittlich weniger als 100 Basispunkten verhandeln können, was ein Beleg für unsere gute Positionierung am Finanzierungsmarkt ist. Mit diesem Ergebnis konnten wir die durchschnittlichen Finanzierungskosten der LEG auf rund 2,3 Prozent bei einer durchschnittlichen Laufzeit von rund 11 Jahren deutlich reduzieren.

Nach diesem ausführlichen Rückblick auf das Geschäftsjahr 2015 schaue ich mit Ihnen auf die aktuelle Geschäftsentwicklung: Wir haben in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahrs 2016 erneut eine starke Performance gezeigt. Der FFO I konnte im Jahresvergleich deutlich – und zwar um 21,8 Prozent auf 62,6 Millionen Euro – gesteigert werden. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf gestiegene Nettokaltmieten inklusive der Effekte aus den Wohnungszukäufen sowie insbesondere auf gesunkene Zinsaufwendungen als Folge der im abgelaufenen Geschäftsjahr vorgenommenen, umfassenden Refinanzierung von 900 Millionen Euro.

Positiv ist auch die Entwicklung der Mieterlöse gegenüber dem Vergleichszeitraum mit einem Anstieg um 10,5 Prozent auf 118,6 Millionen Euro. Neben positiven Effekten aus den Wohnungszukäufen bleibt das organische Mietwachstum ein wesentlicher Treiber. So konnte die Miete auf vergleichbarer Fläche um 2,4 Prozent pro Quadratmeter gegenüber dem Vorjahr zulegen. Die Mieten der frei finanzierten Wohnungen stiegen sogar um 3,3 Prozent und zeigen damit ein unverändert dynamisches Wachstum.

Gleichzeitig sank die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Basis zum Ende des ersten Quartals im Jahresvergleich um fast ein halbes Prozent auf 2,8 Prozent.

Der EPRA-Net Asset Value, um Goodwill bereinigt, lag zum Quartalsstichtag bei 59,42 Euro pro Aktie und damit leicht über dem Niveau zum Jahresende 2015. Unser LTV, also die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen, hat sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2015 aufgrund der jüngsten Ankaufsfinanzierungen auf 47,4 Prozent erhöht, bleibt damit aber planmäßig unter 50 Prozent.

In den ersten vier Monaten des laufenden Geschäftsjahrs konnte die LEG weitere Darlehen mit einem Gesamtvolumen von rund 300 Millionen Euro vorzeitig refinanzieren. Die daraus resultierenden sinkenden Zinsaufwendungen werden im Geschäftsjahr 2016 schon mit rund 3 Millionen Euro und ab 2017 in vollem Umfang in Höhe von rund 5 Millionen Euro ergebniswirksam. Durch diese Finanzierungsmaßnahmen bauen wir unsere ausgewogene Finanzierungsstruktur mit durchschnittlichen Finanzierungskosten von 2,05 Prozent zu Ende April und einer durchschnittlichen Laufzeit von 10,8 Jahren weiter aus.

Auch das externe Wachstum konnte weiter vorangetrieben werden. So wurde im April 2016 ein Vertrag über den Ankauf von rund 1.100 Wohneinheiten in unseren Kernmärkten unterzeichnet. Wir planen derzeit, die Möglichkeit der Ausgabe neuer Aktien zu nutzen und hierfür auch noch das Genehmigte Kapital 2015, dessen Aufhebung und Neufassung auf unserer heutigen Tagesordnung steht, zu nutzen. Weiterhin haben wir einen Vertrag zur Veräußerung eines Portfolios mit rund 400 Wohnungen geschlossen – dabei liegt der Verkaufspreis mehr als 9 Prozent über dem Buchwert.

Wie Sie sehen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, geht unsere Strategie des fokussierten Wachstums auf. Dabei behalten wir stets unsere Kosten im Blick, achten auf ein ausbalanciertes Portfolio und nutzen unsere profunden Marktkenntnisse um Bestände zu

entwickeln. Die LEG ist ein sehr erfahrenes Unternehmen, das sich aber den Blick für Neues nicht versagt: Neben den innovativen Mehrwertdienstleistungen für unsere Mieter, die wir auch in Zukunft weiter ausbauen möchten, stellen wir unsere Prozesse immer wieder neu auf den Prüfstand – um noch besser zu werden. Für Sie, meine Damen und Herren, und für unsere Mieter.

Im Kontext der aktuellen Entwicklungen möchte ich auch auf unser aktuelles **Effizienzsteigerungsprogramm** hinweisen, um unsere führende Profitabilität weiter auszubauen. Dies umfasst ein breites Maßnahmenpaket. Ein Beispiel unter vielen ist die Einrichtung eines Zentralen Kundenservices, der zukünftig die Bearbeitung aller eingehenden Kundenanliegen koordiniert. Dadurch wollen wir die Erreichbarkeit unserer Mitarbeiter für unsere Kunden weiter verbessern, die Bearbeitungszeit von Anfragen verringern und so die Zufriedenheit unserer Kunden weiter deutlich steigern.

Neben der Steigerung der Mieterzufriedenheit haben wir in diesem Projekt ebenso unsere Mitarbeiter im Blick: Die Aufgabenbündelung und effizientere Verteilung der Arbeit wird es unseren Mitarbeitern ermöglichen, besser und intensiver auf die Bedürfnisse unserer Kunden einzugehen und den kontinuierlich wachsenden Bestand mit unserem hohen Qualitätsanspruch effizient zu bewirtschaften.

Die Optimierung unserer Arbeitsprozesse und die damit einhergehenden Einsparungen bzw. Effizienzsteigerungen unterstützen uns maßgeblich dabei, unser angehobenes Einsparziel von 10 Millionen Euro zu erreichen. Wir erwarten, dass die Einspareffekte im Geschäftsjahr 2017 im vollen Umfang sichtbar werden. Infolge dessen konnten wir auch das Ziel für die EBITDA-Marge 2017 von 71 Prozent auf rund 72 Prozent anheben.

Dieses insgesamt positive Bild kann ich nur zeichnen, weil wir eine Führungs- und Mitarbeiter-Mannschaft haben, auf die man sich verlassen kann – besonders dann, wenn es, wie im letzten Jahr durch die Konsolidierungssituation, darauf ankommt, einen guten Job in herausforderndem Umfeld zu

leisten. Dass das so ist und damit das auch in Zukunft so bleibt, tun wir viel für die Entwicklung der Führungskräfte und Mitarbeiter. Uns ist bewusst, dass wir zur erfolgreichen Fortsetzung unseres Weges innerhalb der LEG ein Arbeitsumfeld erhalten und immer wieder neu erschaffen müssen, in dem gute Mitarbeiter gern arbeiten und wo schon Auszubildende gern am Anfang Ihres Berufsweges einsteigen.

Lassen Sie mich vor einem kurzen Ausblick noch die Beschlussgegenstände der Tagesordnungspunkte 7 und 8 – so wie sie im Bundesanzeiger am 7. April 2016 bekannt gemacht wurden – erläutern:

TOP 7

Unter Tagesordnungspunkt 7 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, die bisher bestehende Ermächtigung des Vorstands, mit Zustimmung des Aufsichtsrats neue Aktien auszugeben, also das im vergangenen Jahr beschlossene genehmigte Kapital 2015, aufzuheben und dafür eine neue Ermächtigung, also ein neues genehmigtes Kapital 2016, zu schaffen.

Das hat folgenden Hintergrund: Die bestehende Ermächtigung des Vorstands sieht vor, dass neue Aktien nur dann ohne die Gewährung von Bezugsrechten zugunsten der Aktionäre ausgegeben werden dürfen, wenn die neuen Aktien nicht mehr als 10 Prozent des Grundkapitals ausmachen, das im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Ermächtigung besteht. Im Rahmen der Kapitalerhöhung vom 12. November 2015 wurden 4,5 Millionen Aktien ausgegeben. Das entspricht rund 8 Prozent des im Zeitpunkt der letztjährigen Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals. Die bisher bestehende Ermächtigung, neue Aktien in Höhe von 10 Prozent des Grundkapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts auszugeben, ist daher mittlerweile weitgehend verbraucht.

Gerade die Möglichkeit, neue Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts auszugeben, ist aber für unseren eingeschlagenen Wachstumskurs von großer Bedeutung. Sie ermöglicht uns, sehr kurzfristig Kapital aufzunehmen, um unsere ohnehin schon bestehende finanzielle Stärke weiter zu erhöhen. Damit ein vereinfachter

Bezugsrechtsausschluss im Rahmen des genehmigten Kapitals erneut bis zur gesetzlichen Grenze von 10 Prozent des Grundkapitals möglich ist, sollen entsprechend dem unter TOP 7 bekannt gemachten Beschlussvorschlag das bisherige genehmigte Kapital 2015 aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital 2016 geschaffen werden. Das neue genehmigte Kapital 2016 entspricht inhaltlich nahezu dem bisherigen genehmigten Kapital 2015, erlaubt aber wieder, Aktien in Höhe von bis zu 10 Prozent des Grundkapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts auszugeben.

Zu beachten ist, dass wir – wie oben kurz ausgeführt – einen Kaufvertrag zum Erwerb eines rund 1.100 Wohneinheiten großen Immobilienportfolios im Wege eines Share Deals geschlossen haben, der uns die Möglichkeit eröffnet, gegen Ausgabe neuer Aktien die Anteile zu erwerben. Hiervon planen wir nach derzeitigem Stand Gebrauch zu machen. Die vorgeschlagenen Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 7 und 8 – genehmigtes und bedingtes Kapital – werden erst wirksam, wenn sie im Handelsregister eingetragen sind. Auch der vorgeschlagene Beschluss, das genehmigte Kapital 2015 aufzuheben, entfaltet somit erst Wirkung mit Eintragung in das Handelsregister. Die Erstellung des Protokolls der Hauptversammlung und die Anmeldungen zum und Eintragungen im Handelsregister benötigen aber einige Zeit. Daher haben wir derzeit vor, sollten wir unsere Option der Ausgabe von Aktien in Anspruch nehmen, das Immobilienportfolio gegen Ausgabe neuer Aktien zu erwerben, hierzu auch noch das genehmigte Kapital 2015 zu nutzen.

TOP 8

Unter TOP 8 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, ebenso wie beim genehmigten Kapital die bestehende Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrecht und das damit zusammenhängende bedingte Kapital aufzuheben und dafür eine neue Ermächtigung und ein neues bedingtes Kapital zu schaffen.

Die Hauptversammlung hat im vergangenen Jahr beschlossen, den Vorstand zu ermächtigen, Schuldverschreibungen mit

Options- und/oder Wandlungsrecht auszugeben. Von dieser Ermächtigung 2015 hat der Vorstand bisher keinen Gebrauch gemacht. Die Ermächtigung 2015 zur Ausgabe von Schuldverschreibungen enthält aber ebenso wie das genehmigte Kapital eine Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts, den sogenannten vereinfachten Bezugsrechtsausschluss. Diese Ermächtigung zum vereinfachten Bezugsrechtsausschluss ist begrenzt auf Schuldverschreibungen, die Rechte auf Aktien gewähren, auf die ein anteiliger Betrag des Grundkapitals von insgesamt nicht mehr als 10 Prozent des Grundkapitals entfällt. Auf diese 10 Prozent-Grenze sind unter anderem diejenigen Aktien anzurechnen, die die Gesellschaft unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2015 ausgegeben hat. Anzurechnen sind also die Aktien, die im Rahmen der Kapitalerhöhung vom 12. November 2015 ausgegeben wurden. Damit auch Schuldverschreibungen, die ein Recht auf Aktien gewähren, kurzfristig unter Bezugsrechtsausschluss ausgegeben werden können – insbesondere zur Finanzierung etwaiger zukünftiger Akquisitionen –, schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, die bestehende Ermächtigung 2015 aufzuheben und durch eine neue Ermächtigung 2016 zu ersetzen, die der Ermächtigung 2015 weitgehend entspricht.

Das Bedingte Kapital 2013/2015 in § 4.2 der Satzung dient bislang ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an Gläubiger von Schuldverschreibungen, die gemäß der bereits bestehenden Ermächtigungen ausgegeben wurden. Wird gemäß Tagesordnungspunkt 8b eine neue Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen geschaffen, ist das Bedingte Kapital 2013/2015 dahin anzupassen, dass auch die Gläubiger der aufgrund der neuen Ermächtigung ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Aktien bedient werden dürfen.

Fundamentale Rahmenbedingungen

Die Attraktivität des Standorts Nordrhein-Westfalen ist weiterhin ungebrochen. In nahezu allen Städten und Kreisen in NRW weisen die Angebotsmieten eine positive Grundtendenz auf, und der Leerstand sinkt. NRW ist in der jüngsten Vergangenheit im Hinblick auf die

Einwohnerzahl so stark gewachsen wie seit 20 Jahren nicht mehr.

Und in die aktuelle Zahl von rund 18 Millionen Menschen sind die aus dem Ausland geflüchteten Personen noch nicht eingerechnet – auch wenn die Zuwanderung momentan ganz Deutschland, besonders NRW und auch speziell die Wohnungswirtschaft beschäftigt. So haben wir bei LEG zum jetzigen Zeitpunkt bereits über 1.400 Wohnungen an Kommunen zur Unterbringung von Flüchtlingen oder an Flüchtlinge direkt vermietet. Wir, in enger Zusammenarbeit mit anderen Wohnungsunternehmen und den Kommunen, stellen uns der Herausforderung, die wir aber auch als Chance verstehen. Gemeinsam mit Partnern in der Branche und der Politik haben wir zum Beispiel eine Datenbank initiiert, die schnell und unbürokratisch freien Wohnraum für Flüchtlinge anzeigt und vermitteln hilft.

Sie sehen – auch aufgrund der Aufgabe der Flüchtlingsunterbringung – wird die Nachfrage, besonders nach preisgünstigem Wohnraum, weiter anhalten und sich in Zukunft noch erhöhen. Nach Einschätzung des NRW Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr kann dieser Bedarf nicht ausschließlich durch den Wohnungsbestand gedeckt werden, sondern es entsteht ein Zusatzbedarf von über 120.000 Wohnungen.

Aber demjenigen, der neu bauen möchte, wird es nicht leicht gemacht, im Gegenteil: Steigende Baukosten, besonders im Hinblick auf die sehr anspruchsvollen und nicht immer unumstrittenen Vorgaben im Bereich der Energieeffizienz, legen Investoren Steine in den Weg. Und die geplante weitere Verschärfung der Mietgesetzgebung betrifft nicht nur uns Vermieter, sondern in der Folge auch die Bauherren und Mieter.

Ausblick

Die LEG blickt sehr zuversichtlich in die Zukunft. Auf der Basis der positiven fundamentalen Rahmenbedingungen in unseren Vermietungsmärkten in Verbindung mit der langfristig gesicherten günstigen Finanzierung und unserer hohen Kostendisziplin erwarten wir eine Fortsetzung des dynamischen

Gewinnwachstums. Wesentliche Einflussfaktoren sind zudem die positiven Effekte aus unseren Akquisitionen. Im Mai konnten wir den Ausblick für die erwartete Ergebnisentwicklung für 2016 und 2017 erneut anheben. Entscheidend für diese Anhebung war die in den ersten vier Monaten des Jahres erfolgte vorzeitige Refinanzierung von Darlehen in Höhe von 300 Millionen Euro und die daraus resultierenden sinkenden Zinsaufwendungen. Nachdem wir bereits im November 2015 unsere Prognose nach oben korrigierten, erwarten wir nach der aktuellen Anhebung für das Jahr 2016 nunmehr einen Anstieg des **FFO I** auf 257 bis 262 Millionen Euro, und für das Geschäftsjahr 2017 einen Wert in der Bandbreite von 284 bis 289 Millionen Euro. Dieser Ergebnisausblick enthält noch keine zu erwartenden Effekte aus zukünftig angestrebten Akquisitionen.

Wir halten weiterhin an unserem jährlichen Akquisitionsziel von mindestens 5.000 Wohneinheiten fest. Hier möchte ich betonen, dass wir mit unseren Experten jeden Ankauf bis ins kleinste Detail prüfen, hinsichtlich Bewertung der Ankaufspreise, Bestandsqualität und Finanzierungskosten –; aber auch die Ausgewogenheit unseres bestehenden Portfolios berücksichtigen wir natürlich.

Nur wenn unsere ebenso bewährten wie strengen Akquisitionskriterien erfüllt werden, kaufen wir zu und können dann, nach erfolgreicher Integration in unsere Bestände, mit umgehend positiven Auswirkungen auf unsere Kennzahlen rechnen.

Die nächsten Worte möchte ich direkt an den Aufsichtsrat der LEG richten. Alle Themen, über die ich heute gesprochen habe, sind von unserem Aufsichtsrat inhaltlich und strategisch intensiv begleitet worden. Das bedeutet für jede Sitzung umfassende Diskussion aller Themen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat – immer getragen von dem Ziel der nachhaltigen Sicherung des Unternehmenserfolgs. Wir konnten unsere vertrauensvolle Zusammenarbeit auch im Geschäftsjahr 2015 fortsetzen. Der intensive Austausch in den zahlreichen Sitzungen war stets von gegenseitigem Respekt und dem Verständnis darüber geprägt, die LEG auf ihrem aktuellen Kurs bestmöglich zu unterstützen. Dafür möchte

ich mich ausdrücklich bedanken und hervorheben, dass ich mich schon auf die kommenden Diskussionen mit dem Gremium freue.

Ich möchte die Gelegenheit nutzen und mich besonders bei unserem zum 31. Dezember 2015 ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglied, Herrn Jürgen Schulte-Laggenbeck für sein Engagement und seine beratende Funktion in den vergangenen Jahren bedanken. Er gehörte dem Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG von Beginn an – also seit Januar 2013 – an, und er hat die Entwicklung der LEG in den letzten Jahren maßgeblich mitgeprägt.

Bedanken möchte ich mich, auch im Namen meiner Vorstandskollegen Eckhard Schultz und Holger Hentschel, bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie sind der wichtigste Erfolgsfaktor der LEG, und ihre Loyalität und Leistungsstärke ermöglichen erst die erfolgreiche Umsetzung unserer Wachstumsstrategie. Mein Dank geht auch an die Mitbestimmung, die die Entwicklungen der LEG konstruktiv begleitet hat.

Ebenso bedanken wir uns bei Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für das uns entgegengebrachte Vertrauen. Wir freuen uns, dass Sie die LEG auf Ihrem eigenständigen Wachstumskurs unterstützen. Und wir bedanken uns wohl am besten, indem wir die positive Entwicklung unseres Unternehmens mit gewohnter Stärke vorantreiben. Die Stabilität und Erfahrung unserer Bewirtschaftung und unser gewissenhafter Blick auf die Finanzen werden von Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, geschätzt. Aber wir versichern Ihnen auch, dass wir unsere Innovationsfreude beibehalten und somit weiteren Mehrwert für Sie schaffen werden.

Meine Vorstandskollegen und ich freuen uns auf weitere erfolgreiche Jahre an Bord der LEG.

Ich bedanke mich herzlich für Ihre Aufmerksamkeit und freue mich auf Ihre Fragen und Anregungen.