

## LEG Immobilien AG

### Rede des Vorstandsvorsitzenden Thomas Hegel zur Hauptversammlung am 17. Mai 2018, Düsseldorf

#### Es gilt das gesprochene Wort

---

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

im Namen des gesamten Vorstands heiße ich  
Sie herzlich Willkommen zur heutigen  
ordentlichen Hauptversammlung der LEG  
Immobilien AG hier in Düsseldorf.

Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sind der  
Souverän dieses Unternehmens. Ich freue mich,  
Ihnen heute zum Stand und zur Entwicklung der  
LEG Immobilien AG berichten zu können. Vor  
fünf Jahren ist unser Unternehmen erfolgreich  
an der Börse gestartet. Und unsere  
Erfolgsgeschichte geht weiter.

Denn das ist es, wofür wir stehen: Beständiges  
Wachstum ist der Kern unserer Strategie. Und  
wir sind bekannt dafür, dass wir das liefern, was  
wir versprechen.

Damit das so bleibt, haben wir uns auch 2018  
einiges vorgenommen. Wir arbeiten an der  
weiteren Optimierung unserer Strukturen und  
Prozesse mit dem Mieter im Mittelpunkt. Die  
große Neuorganisation, die wir 2016 gestartet  
hatten, hat hierfür den Grundstein gelegt –  
hierauf setzen wir bei den weiteren Schritten  
auf. Unser Ziel ist es, bei der operativen  
Effizienz als Klassenbester vom Platz zu gehen.  
Klassenbester wollen wir auch in Sachen  
Innovationen sein. Mit einem eigenen  
Innovationsbereich und einer umfangreichen  
Projektpipeline sind wir dabei heute schon  
Vorreiter in unserer Branche.

Was treibt uns dabei an? Jetzt könnte ich,  
gerade im Rahmen einer Hauptversammlung,  
sagen: Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre.  
Aber das ist nur die halbe Wahrheit. Im Zentrum  
unserer Anstrengungen stehen unsere

Mieterinnen und Mieter. Kundenorientierung ist  
das A und O für alle unsere 1.333  
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Wir sind hier  
auf einem guten Weg. Aber es geht noch  
besser. Daran arbeitet die gesamte Belegschaft  
hart – Tag für Tag. Obwohl die Kollegen in der  
Öffentlichkeit manchmal einiges einstecken  
müssen. Dieses hohe Engagement ist keine  
Selbstverständlichkeit, und wenn Sie das auch  
so sehen, wäre das die Stelle, an der wir  
gemeinsam allen unseren Mitarbeiterinnen und  
Mitarbeitern dafür mit einem Applaus danken.

Vielen Dank für diese Anerkennung für das  
LEG-Team.

#### **Kennzahlen 2017**

Die erfolgreiche Arbeit der ganzen LEG-  
Mannschaft schlägt sich auch in unseren Zahlen  
nieder. Ich möchte mich aus unserem  
umfangreichen und transparenten Zahlenwerk  
hier auf einige, wenige Eckdaten beschränken.  
Alle Details finden Sie in unseren  
Finanzberichten.

Unser operatives Ergebnis – ausgedrückt im so  
genannten **FFO I** – haben wir im Geschäftsjahr  
2017 um gut 10 Prozent auf über 295 Millionen  
Euro gesteigert. Der **FFO I pro Aktie** stieg um  
9,6 Prozent auf 4,67 Euro. Maßgebliche Treiber  
für den Gewinnanstieg waren die positive  
Entwicklung der Bestandsmieten, Effekte aus  
Akquisitionen und eine hohe Kostendisziplin.  
Günstig wirkte sich zudem die weitere  
Reduzierung der bereits zuvor sehr niedrigen  
durchschnittlichen Finanzierungskosten aus.  
Nicht zuletzt haben auch die mieternahen  
Dienstleistungen positiv zum FFO I-Wachstum  
beigetragen.

Auf drei operative Entwicklungen möchte ich näher eingehen:

Erstens: Wir haben unsere **Ist-Miete** auf vergleichbarer Fläche um 3,3 Prozent auf jetzt 5,46 Euro je m<sup>2</sup> gesteigert. Im frei finanzierten Bereich betrug die Steigerung 4,1 Prozent. Gleichzeitig bleiben wir unter der Durchschnittsmiete in NRW und bieten bezahlbaren Wohnraum für unsere Mieterinnen und Mieter.

Zweitens: Wir haben 2017 vor allem im vierten Quartal sehr starke Vermietungsergebnisse erzielt. So konnten wir unsere **Leerstandsquote** auf vergleichbarer Fläche nach dem in unserer Branche üblichen EPRA-Standard auf 2,8 Prozent senken.

Drittens: Auch unsere **EBITDA-Marge** konnten wir 2017 weiter verbessern auf 72,1 Prozent. Dieses Verhältnis von Nettokaltmiete zu EBITDA ist ein starker Indikator für die operative Effizienz eines Unternehmens. Die LEG ist hier deutlich besser als die meisten Wettbewerber.

Wesentlicher Eckpfeiler unseres Geschäftsmodells bleibt weiterhin die starke Bilanz.

Der **EPRA-NAV** – also unser Immobilienvermögen abzüglich Schulden - ist je Aktie um knapp 25 Prozent gestiegen. Das heißt: Der Substanzwert Ihres Unternehmens ist weiter deutlich gestiegen.

Die **Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen** (Loan to Value/LTV) lag zum Jahresende 2017 mit 42,3 Prozent auf niedrigem Niveau und untermauert so das niedrige Risikoprofil unseres Unternehmens und lässt so auch Spielraum für weitere Wachstumsinvestitionen.

Bei solchen Zahlen erwarten Sie zu Recht eine angemessene **Dividende**. Wir schlagen Ihnen heute eine Dividende von 3,04 Euro je Aktie vor. Das entspricht einer **Ausschüttungsquote** von rund 65 Prozent des FFO I. Bezogen auf den Jahresschlusskurs von 2017 ergibt unser Dividendenvorschlag eine **Rendite** von 3,2 Prozent. Zukünftig beabsichtigen wir sogar einen noch höheren Anteil unserer hohen FFO Profitabilität unseren Aktionären in Form einer

höheren Ausschüttung zu Gute kommen zu lassen. Vor diesem Hintergrund haben wir eine Anpassung der Ausschüttungspolitik und eine Anhebung der Ausschüttungsquote auf 70 Prozent vorgesehen.

### **Ergebnis 1. Quartal 2018**

Vor wenigen Tagen haben wir zudem die konkreten Zahlen für **das erste Quartal 2018** veröffentlicht. Wir sind mit der Entwicklung zufrieden.

Im operativen Ergebnis haben wir einen leichten Rückgang gegenüber Vorjahr verzeichnet. Grund waren vor allem höhere Instandhaltungsaufwendungen als im ersten Quartal 2017. Die vergleichbare Miete ist pro Quadratmeter planmäßig um +2,3 Prozent gestiegen. Hier ist im weiteren Jahresverlauf eine deutliche Wachstumsbeschleunigung zu erwarten. Das Portfolio der LEG ist im aktuellen Immobilienzyklus ideal positioniert, so dass bei der nächsten anstehenden Bewertung im zweiten Quartal 2018 mit weiteren Aufwertungen in der Größenordnung von 370 bis 390 Millionen Euro auszugehen ist.

Insgesamt liegen wir auf Kurs, um unsere ehrgeizigen **Ziele für 2018 und 2019** zu erreichen. Für das Gesamtjahr 2018 erwarten wir weiterhin, dass das operative Ergebnis, der FFO I, auf 315 bis 323 Millionen Euro steigen wird, auch wenn wir feststellen, dass es insbesondere bei den Investitionen einen gewissen Bremseffekt aus einer Kosteninflation gibt. Auch für 2019 gehen wir von weiterem Wachstum aus. Unsere Prognose liegt hier im Korridor von 338 bis 344 Millionen Euro.

Die Fundamentaldaten und unsere klare Strategie werden auch vom Kapitalmarkt honoriert. Nach der Veröffentlichung der Quartalzahlen am 8. Mai spricht weiterhin die Mehrheit der **Analysten** eine Kaufempfehlung für LEG-Aktien aus. Insgesamt beobachten und bewerten 24 Analysten namhafter Finanzinstitute die LEG regelmäßig. Hiervon empfehlen lediglich zwei Analysten LEG-Aktie zum Verkauf. Die Kursziele liegen im Schnitt bei 100 Euro.

## **Unsere Strategie – Mehrwert für unsere Aktionäre**

Was lässt uns so optimistisch auf das Gesamtjahr und auf 2019 blicken?

Die Zahlen belegen: **Ihre LEG ist gut aufgestellt**. Unsere langfristige Strategie beständigen Wachstums hat sich bewährt. Sie ist auch in Zukunft Leitlinie unseres Handelns und unser Erfolgskriterium Nummer eins. Daher möchte ich Ihnen die wichtigsten Eckpunkte unserer Strategie-Agenda kurz erläutern.

**NRW ist und bleibt unsere Fokusregion**. Hier sind wir Marktführer. Hier erzielen wir mit einem konzentrierten Portfolio eine führende operative Effizienz und können unsere führende Bewirtschaftungskompetenz wertschaffend einsetzen. Die Attraktivität des Standorts Nordrhein-Westfalen ist ungebrochen. In weiten Teilen von NRW weisen die **Angebotsmieten eine positive Grundtendenz** auf, und die **Leerstände** bewegen sich auf niedrigem Niveau. Daher bietet unser Portfolio per se eine gute Basis für Wertsteigerungen. Gleichzeitig gilt: NRW ist nicht gleich NRW. Wir kennen die Märkte in NRW, die Immobilienstandorte und die Mieterbedürfnisse ganz besonders gut, wie unsere Westentasche. Hier macht uns niemand etwas vor. Dank maßgeschneiderter Management-Strategien erzielen wir über unser gesamtes NRW-Portfolio hinweg starke Ergebnisse.

Wir investieren verstärkt in die **Modernisierung unserer Bestände**.

Das ist ein weiterer Treiber für nachhaltiges Wachstum. 2017 haben wir unser laufendes Investitionsprogramm hierfür nochmals deutlich aufgestockt, und zwar um insgesamt 360 Millionen Euro für den Zeitraum von 2017 bis 2021. Knapp drei Viertel der Mittel wenden wir dabei im Sinne des Klimaschutzes für energietechnische Maßnahmen auf. Insgesamt wollen wir im Zeitraum seit Börsengang bis 2021 rund 1,7 Milliarden Euro investieren. Dies schließt Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit ein.

Im Blick haben wir zudem **mögliche Neubauprojekte**. In Münster haben wir gerade 51 Neubauwohnungen fertiggestellt. Das war das erste Neubauprojekt seit längerer Zeit. Für die kommenden Jahre haben wir Potenzial für

mehr als 800 Wohnungen zur Nachverdichtung identifiziert, unter anderem in Köln und Essen. Das hört sich zunächst einmal nach wenig an, ist aber angesichts der komplexen Genehmigungs- und Beteiligungsverfahren durchaus eine Herausforderung. Außerdem wollen wir im Sinne unseres niedrigen Risikoprofils hier schlank aufgestellt bleiben und nur wenige Ressourcen aufbauen. Wir planen hier daher konservativ und wir kommunizieren auch so. Denn – ich hatte es eingangs gesagt – wir wollen das liefern, was wir versprechen.

Auch in Zukunft wollen wir unser Portfolio durch **externes Wachstum durch Akquisitionen** weiterentwickeln. Dabei werden wir auch künftig nur diejenigen Optionen verfolgen, die tatsächlich Potenzial für eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts bieten. So gelang es der LEG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017, trotz der schwierigen Marktlage mit stark gestiegenen Kaufpreisvorstellungen, 3.500 renditestarke Wohneinheiten zu erwerben und ins Portfolio zu integrieren.

Die **digitale Transformation** bestimmt zunehmend die Wettbewerbsfähigkeit auch in der Wohnungswirtschaft. Sie bietet große Potenziale in der Kundenansprache, für die Erschließung zusätzlicher Erlöse und insbesondere für die weitere Steigerung der Effizienz. Die LEG hat frühzeitig begonnen, die Chancen der digitalen Prozessoptimierung für sich zu nutzen. Mit der Onlineplattform Doozer etwa haben wir ein Instrument, mit dem sich der Prozess der Leerwohnungssanierung deutlich beschleunigen lässt. Mietinteressenten können sich per WhatsApp sehr zielgerichtet mit unserem digitalen Kollegen „Matthias“ über eine passgenaue LEG-Wohnung „austauschen“. Wir arbeiten am digitalen Mietvertrag. Viele Themen haben wir bereits als Pionier umgesetzt. Mit unserem Bereich Innovationsmanagement arbeiten wir gerade an einer Ausweitung unserer Projektpipeline. Neben der Steigerung der Prozesseffizienz geht es dabei auch um neue Produkte.

Der kontinuierliche Ausbau unserer **innovativen Mehrwertdienstleistungen** ist längst fester Bestandteil unserer nachhaltigen Wachstumsstrategie. Einige davon kennen Sie bereits aus

dem vergangenen Jahr: Dazu zählen Angebote rund um das Thema Energieversorgung durch EnergieServicePlus, mieternahe Multimediaangebote durch die WohnServicePlus und die Leistungen der TechnikServicePlus, unserer Gesellschaft für Kleinreparaturen zusammen mit B&O als Marktführer in diesem Bereich. Zusammen haben sie 2017 einen zusätzlichen Ergebnisbeitrag von rund 15 Mio € erwirtschaftet. Leistungen, die über das reine Wohnen hinausgehen, sind bei den Mietern immer häufiger gefragt. Unser Ziel ist es, der ServicePlus-Anbieter Nummer eins unter den deutschen Wohnungsunternehmen zu sein. Wir verfolgen daher unsere Strategie konsequent weiter, mit qualifizierten Partnern in langfristiger Zusammenarbeit wohnungsnaher Dienstleistungen für unsere Mieter zu entwickeln. Um unsere Angebotspalette zum Beispiel um Dienstleistungen für generationsgerechtes Wohnen zu ergänzen, haben wir erst vor kurzem die VitalServicePlus gegründet.

Es versteht sich von selbst, dass wir bei allen unseren Aktivitäten stets die höchsten Ansprüche an Effizienz und Kostenbewusstsein stellen. Das sind wir Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, schuldig. Mit unserer hohen operativen Profitabilität behaupten wir uns sehr gut in unserem Wettbewerbsumfeld. Damit das auch in Zukunft so bleibt, wollen wir unsere EBITDA-Marge in den kommenden Jahren weiter verbessern.

Unsere diversifizierte **Finanzierungsstrategie bleibt ein wichtiger Erfolgsfaktor** für die LEG. Heute ist die LEG über alle Finanzierungsformen hinweg ideal positioniert. Das Anlegerinteresse ist groß. So gelang uns im letzten Jahr die Platzierung einer 8-jährigen Wandelanleihe – eine der längsten Laufzeiten überhaupt am europäischen Wandelanleihemarkt – zu sehr attraktiven Konditionen für die Gesellschaft. Unsere Finanzierungskosten konnten wir 2017 nochmals reduzieren auf 1,74 Prozent gegenüber 2,04 Prozent im Jahr 2016. Mit einer durchschnittlichen Zinsbindung von mehr als acht Jahren sind wir langfristig durchfinanziert. Und das in Zeiten, in denen viel über eine dauerhafte Zinswende diskutiert wird.

## Unsere Strategie – Mehrwert für alle Stakeholder

Meine Damen und Herren, ich denke, der Mehrwert unserer Strategie für Sie als unsere Aktionärinnen und Aktionäre ist deutlich geworden. Zur LEG-Strategie gehört schließlich, dass der Shareholder Value ganz oben auf unserer Agenda steht. Es kommt uns aber entgegen, dass **Shareholder value vielfach auch gleich Stakeholder value** ist. Denn bei der Umsetzung unserer Unternehmensstrategie haben wir alle unsere wichtigen Stakeholder im Blick, allen voran unsere Kunden, die Mieterinnen und Mieter, aber auch Mietervereine, Standortkommunen und natürlich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die große Bedeutung der **Mieterinnen und Mieter** für unser Unternehmen liegt auf der Hand: Langfristig werden wir nur dann erfolgreich sein, wenn wir zufriedene Kunden haben. Sie erwarten von uns ein modernes, zeitgemäßes und gutes Serviceangebot zu einem herausragenden Preis-Leistungsverhältnis. Und wir haben hier einiges zu bieten:

- Mit einer Durchschnittsmiete von 5,49 Euro liegen unsere Wohnungen in einem erschwinglichen Mietpreissegment und circa einen Euro unter dem NRW-Durchschnitt.
- In die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen haben wir 2017 durchschnittlich 22,40 Euro je m<sup>2</sup> investiert. Für eine Wohnung mit einer Größe von 65 m<sup>2</sup> macht das über 1.400 Euro.
- Etwa drei Viertel unserer Modernisierungsinvestitionen fließen in Klimaschutzmaßnahmen wie Wärmedämmung oder moderne Heiztechnologien. Hiervon profitieren unsere Mieter durch niedrigere Betriebskosten.
- Von der maximalen Modernisierungsumlage von 11 Prozent pro Jahr machen wir nur in den seltensten Fällen in vollem Umfang Gebrauch. Im Durchschnitt legen wir etwa 7 - 8 Prozent um.
- Unsere Mieter erreichen uns über **viele** Kanäle. Mit unserer umfassenden Neuorganisation im Herbst 2016 haben wir auf das Feedback unserer Mieter reagiert

und ihren Wunsch nach **besserer Erreichbarkeit** und höherer Servicequalität aufgegriffen. Wir bieten ihnen seitdem den Kontakt zu unserem Zentralen Kundenservice an. Hier beantworten geschulte LEG-Immobilienprofis alle Fragen und Anliegen telefonisch oder per Mail. Seit Februar dieses Jahres stehen den Mietern zudem das LEG-Mieterportal und die Mieter-App zur Verfügung. Per Klick können sie dort beispielsweise Mietbescheinigungen ausdrucken, ihre Mietkontodaten einsehen oder Schäden melden. Heute nutzen bereits über 13.000 unserer Kunden diesen Service. Bestmöglicher Datenschutz ist dabei für uns selbstverständlich. Entsprechend umfassend haben wir uns auch auf die neue EU-Datenschutzgrundverordnung vorbereitet.

- Für Schadensmeldungen steht zusätzlich der allen Mietern bekannte Reparatur-Service bereit, der rund um die Uhr an sieben Tagen erreichbar ist.
- Wir haben in den vergangenen Jahren in unseren Quartieren durchgängig Hauswarte beschäftigt. Derzeit sind es etwa 145 Kolleginnen und Kollegen, die sich in allen Wohnanlagen um Sauberkeit, Sicherheit und Ordnung kümmern.
- Unsere bereits erwähnten Mehrwertangebote erfreuen sich wachsender Beliebtheit, wie zum Beispiel Stromlieferverträge über die EnergieServicePlus.
- Und manche Problemstellungen werden in der Zukunft erst gar nicht mehr anfallen. Unser Innovationsteam arbeitet derzeit unter anderem an einem cleveren Heizungssensor, der einen Abfall der Heizleistung meldet, bevor es dem ersten Mieter kalt wird. Gerade im vergangenen, langen Winter waren Heizungsausfälle ein echtes Ärgernis für einige unserer Mieter und auch für unsere Monteure.
- Wir haben viele Prozesse angefasst und weiterentwickelt. Vieles funktioniert gut, aber manches muss auch im Sinne unserer Kunden nachgebessert werden. Ein Beispiel ist die so genannte Erstlösungsrate in unserem Servicecenter. Wir wollen, dass die Anliegen unserer Kunden möglichst schon bei einem ersten Anruf oder nach

einer ersten Mail zufriedenstellend geklärt werden können. Hierzu arbeiten wir in Abstimmung mit der Mitbestimmung mit Hochdruck an geeigneten, betrieblichen Lösungen.

Sie sehen: Wir stellen uns den Anforderungen unserer Kunden – und wir tun dies gerne. Die überwiegende Mehrheit unserer Mieter ist mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Sie leben gerne bei uns – und das im Schnitt elf Jahre lang.

Im Interesse unserer Mieter suchen wir zudem den regelmäßigen Dialog mit den **Mietervereinen** vor Ort. Sie können eine wichtige Vermittlerrolle zwischen Mieter und Vermieter ausüben. Gerade bei strittigen Themen kann das Gespräch mit den Mietervereinen zu einer Befriedung beitragen und Missverständnisse beseitigen helfen. Leider ist manchmal aber genau das Gegenteil der Fall: Einige Mietervereine stellen völlig unrealistische Forderungen auf, etwa den weitreichenden Verzicht auf Mieterhöhungen und Kostenteilung von Modernisierungen und Klimaschutzmaßnahmen. Solche Vorstellungen gehen an der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Realität vorbei, denen die LEG und die gesamte Wohnungswirtschaft unterliegt. Sie widersprechen teilweise auch explizit den Wünschen von Mietern nach modernen und energieeffizienten Quartieren. In kleiner Runde sprechen wir – trotz unterschiedlicher Interessenlagen - in aller Regel sachlich und konstruktiv miteinander. Weniger Profilierung und mehr Lösungsorientierung würde ich mir auch für den öffentlichen Diskurs wünschen.

Ich komme zu unserer Zusammenarbeit mit unseren **Standortkommunen**. Wie Sie wissen, legt die LEG großen Wert auf ein individuelles Quartiermanagement. Dazu gehören ein adäquates Belegungsmanagement und die Unterbringung geflüchteter Menschen. Wir betrachten es als wichtige gesamtgesellschaftliche Aufgabe, ausgewogene, lebendige und vielfältige Nachbarschaften zu fördern. Als bundesweit einziges Immobilienunternehmen bietet die LEG das gesamte Jahr Ferien- und Freizeitprogramme in großem Rahmen für ihre Mieter an. An den über 150 Veranstaltungen pro Jahr nehmen insgesamt etwa 40.000 unserer Mieter teil. Die Bilder von fröhlichen Kindern auf Hüpfburgen und Trampolins und zufriedenen

Erwachsenen beim Imbiss mit dem Nachbarn sind für uns Ansporn und Belohnung zugleich. Zum Quartiermanagement gehören auch Angebote für Senioren, Hilfestellung bei Notlagen in der Mieterschaft durch die unabhängige LEG NRW Mieter-Stiftung, soziale Projekte wie Sprachförderung oder Schuldner- und Lebensberatung.

Bei der Ausrichtung ihres Quartiermanagements legt die LEG großen Wert auf die Zusammenarbeit mit **Städten und Gemeinden**. Wie eine gelungene Quartier-Kooperation einen Bezirk nachhaltig aufwerten kann, beweist die LEG z.B. in Dortmund-Scharnhorst eindrucksvoll. Seit 2004 arbeiten die Kollegen zusammen mit der Stadt, der Dogewo21 und dem Spar- und Bauverein gemeinsam daran, den einstigen sozialen Brennpunkt zu einem liebenswerten Stadtteil umzugestalten und aufzuwerten. Im April haben wir die erfolgreiche Kooperation um ein weiteres Jahr verlängert.

Ohne Kunden läuft nichts – ohne **Mitarbeiter** aber auch nicht. Die Mitarbeiter sind für die langfristige Sicherung des Unternehmenserfolgs der LEG von zentraler Bedeutung. Sie gestalten unser Geschäft und bilden die Brücke zu unseren Kunden. Dafür ist die LEG ein verlässlicher Arbeitgeber. Wir bieten unseren Mitarbeitern ein attraktives und motivierendes Arbeitsumfeld. In der täglichen Zusammenarbeit lassen wir uns von unseren „Grundsätzen der Führung und Zusammenarbeit“ leiten. Wir legen großen Wert auf unser betriebliches Gesundheitsmanagement. Derzeit erlernen zudem insgesamt 48 junge Menschen einen Beruf bei der LEG.

Durch die kontinuierliche Ausbildung u. a. von Immobilienkaufleuten und Fachinformatikern sorgen wir für die Zukunft vor. Und unsere Ausbildung ist im wahrsten Sinne des Wortes ausgezeichnet: Erst vor wenigen Wochen hat die LEG das begehrte Siegel „Deutschlands beste Ausbildungsbetriebe 2018“ erhalten. Darauf sind wir stolz.

Mit der in die Unternehmensstrategie eingebetteten „HR-Strategie 2025“ geben wir weitere Antworten auf arbeitsmarktrelevante Megatrends wie die demografische Entwicklung und die digitale Transformation. Derzeit arbeiten wir an modernen Arbeitsplatzkonzepten. Im

vergangenen Jahr haben wir in einigen Bereichen Pilotprojekte zur Flexibilisierung der Arbeitszeit initiiert und dazu eine Betriebsvereinbarung abgeschlossen. Die inhaltlichen Schwerpunkte sind die Ausdehnung des Arbeitszeitrahmens auf den Zeitraum von 6.30 bis 22.00 Uhr, der Verzicht auf eine Kernarbeitszeit und die Möglichkeit, im Flex-Office von überall aus zu arbeiten. Darüber hinaus wird eine Betriebsvereinbarung Home-Office getestet.

Das alles geht nur im vertrauensvollen Umgang zwischen **Mitbestimmung** und Unternehmensleitung. Für dieses gute und konstruktive Miteinander möchte ich mich an dieser Stelle bei unseren Betriebsrätinnen und Betriebsräten bedanken - auch im Namen meiner Vorstandskollegen und im Namen des Aufsichtsrates.

Meine Damen und Herren, vor zehn Jahren wurde die damalige Landesentwicklungsgesellschaft NRW privatisiert. Dieser Schritt war für unser Unternehmen überlebenswichtig. Dennoch sorgte er an anderen Stellen für Befürchtungen. Daher wurde die so genannte Sozialcharta vereinbart. Die Charta läuft am 29. August dieses Jahres aus. Ein Blick auf die Realität heute zeigt: Weder Mieter noch Mitarbeiter haben des Schutzes durch eine Sozialcharta bedurft. Die Einhaltung der Sozialcharta ist über die gesamte Laufzeit durch eine Clearing-Stelle beim Land NRW geprüft worden. Sie hat der LEG mehrfach die vollständige zum Teil auch Übererfüllung der Vorgaben testiert. Nur zwei Beispiele: Die Sozialcharta sieht Mindestinvestitionen in die Bestände von 12,50 Euro je m<sup>2</sup> vor – wir liegen derzeit bei über 22 Euro und planen einen weiteren Anstieg auf rund 30 Euro. Die Sozialcharta steht für den Erhalt der Arbeitsplätze. 2008 waren 800 Menschen im Unternehmen tätig, heute sind es über 1300. Das zeigt: Nachhaltiges, sozial verantwortungsvolles Agieren am Markt steht keineswegs im Widerspruch zu einer wirtschaftlich erfolgreichen Geschäftsausrichtung. Wir werden das auch in Zukunft beweisen.

Auch nach dem Auslaufen der Sozialcharta spielt das **politische Umfeld** eine wesentliche Rolle für unser Geschäft. Während die schwarz-gelbe Landesregierung in NRW an vielen Stellen

auf mehr Markt setzt, plant die neue Große Koalition in Berlin zusätzliche regulatorische Eingriffe. Dank unserer vielfältigen Zukunftsinitiativen sehen wir uns auch in diesem sich wandelnden Umfeld gut aufgestellt. Allerdings bezweifeln wir, dass die geplanten Maßnahmen der neuen Bundesregierung den gewünschten Erfolg zeitigen, insbesondere in Bezug auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Vor allem die geplante Verlängerung des Bindungszeitraums für qualifizierte Mietspiegel und die Änderungen bei der Modernisierungsumlage gehen in die falsche Richtung.

Es gibt aber auch positive Ansätze im Koalitionsvertrag. So hat sich die Koalition darauf verständigt, Strukturschwächen im ländlichen Räumen zu bekämpfen. Das könnte Druck von den Großstadtmieten nehmen. Wer sich im Wohnungsmarkt auskennt weiß, dass der heutige Leerstand in manchen Randlagen die angespannte Situation in den Ballungsgebieten deutlich entspannen könnte.

Aber das wird nicht reichen, um deutlich mehr Wohnungen zu schaffen. Aus unserer Sicht ist der beste Baustoff für mehr bezahlbaren Wohnraum die Schaffung eines investitionsfreundlichen Klimas und der Abbau von Bürokratie. Dafür machen wir uns gemeinsam mit den großen Verbänden der Wohnungswirtschaft in NRW und in Berlin stark – im Sinne unserer Unternehmen, aber auch im Sinne unserer Mieter.

### **Zur Tagesordnung**

Lassen Sie mich noch kurz die einzelnen **Tagesordnungspunkte** der heutigen Hauptversammlung erläutern:

Auf die Geschäftszahlen sowie die unter Tagesordnungspunkt 2 vorgeschlagene Dividende bin ich bereits eingegangen. Unter Tagesordnungspunkt 3 und 4 schlagen wir Ihnen die Entlastung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats für das vergangene Geschäftsjahr vor. Unter Tagesordnungspunkt 5 unterbreite ich Ihnen den Vorschlag des Aufsichtsrats für die Wahl des Abschlussprüfers für das laufende Geschäftsjahr. Zu Tagesordnungspunkt 6 und Tagesordnungspunkt 7, die Beschlussfassung zur Wahl neuer Aufsichtsratsmitglieder und zur

Aufsichtsratsvergütung wird sich Herr Zimmer gleich im Anschluss an meine Ausführungen äußern.

Unter **Tagesordnungspunkt 8** schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, die bisher bestehende Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Schuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Options- und/oder Wandlungsrecht teilweise aufzuheben und dafür eine neue Ermächtigung zu schaffen, die weitgehend dem Beschluss aus dem Vorjahr entspricht. Kombinationen der vorgenannten Finanzierungsinstrumente sind möglich. Weitere Bestandteile des Beschlussvorschlags sind die erneute Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts, die Änderung des Bedingten Kapitals und eine entsprechende Satzungsänderung.

Zum Hintergrund: Die LEG Immobilien AG hat die im Vorjahr von der Hauptversammlung beschlossene Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen im September 2017 teilweise ausgeschöpft und die erwähnte langlaufende Wandelschuldverschreibung emittiert.

Dem Vorstand soll auch weiterhin die Möglichkeit erhalten bleiben, mit Zustimmung des Aufsichtsrates im Interesse der Gesellschaft Finanzierungsmöglichkeiten zur Wahrnehmung von Geschäftschancen und zur Schaffung einer angemessenen Finanzierungsstruktur nutzen zu können. Der Ausschluss des Bezugsrechts macht es dabei möglich, sehr kurzfristig Kapital aufzunehmen und ist somit für den Wachstumskurs der LEG von großer Bedeutung.

Das Bedingte Kapital 2013/2017 diente bislang ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an Gläubiger von Schuldverschreibungen, die aufgrund der entsprechenden Beschlüsse der Hauptversammlungen 2013 und 2017 ausgegeben wurden.

Wird eine neue Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen geschaffen, ist das Bedingte Kapital dahingehend anzupassen, dass auch die Gläubiger der aufgrund der neuen Ermächtigung ausgegebenen Schuldver-

schreibungen oder Genussrechte mit Aktien bedient werden dürfen.

Die Satzung ist entsprechend anzupassen, da sich das Grundkapital durch die Beschlussfassung bedingt erhöht.

Unter **Tagesordnungspunkt 9** schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, das bestehende Genehmigte Kapital 2017 aufzuheben und den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats zu ermächtigen, ein neues Genehmigtes Kapital zu schaffen. Der Beschlussvorschlag hängt eng mit Tagesordnungspunkt 8 zusammen. So wurde das Genehmigte Kapital 2017 nicht ausgenutzt, der Vorstand hat jedoch - wie erläutert- von der Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen Gebrauch gemacht. Die Gläubiger dieser Schuldverschreibungen sind zum Bezug von bis zu 3.376.406 Aktien der Gesellschaft berechtigt. Diese Aktien sind auf die 10%ige Grenze des vereinfachten Bezugsrechtsausschlusses im Genehmigten Kapital 2017 anzurechnen. Das Genehmigte Kapital 2017 kann daher teilweise nicht mehr für eine Kapitalerhöhung unter vereinfachtem Bezugsrechtsausschluss genutzt werden.

Vorstand und Aufsichtsrat halten es für sinnvoll, der Gesellschaft auch weiterhin zu ermöglichen, das Grundkapital auch kurzfristig im Rahmen des gesetzlich zulässigen Umfangs unter Ausschluss des Bezugsrechts zu erhöhen. Es soll daher ein neues Genehmigtes Kapital 2018 beschlossen werden, das inhaltlich dem Genehmigten Kapital 2017 entspricht und der Gesellschaft für fünf Jahre zur Verfügung steht.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, wie Ihnen möglicherweise bereits bekannt ist, hat der Vorstand kurzfristig noch einen Beschluss zu Tagesordnungspunkt 9 gefasst, der die Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2017 und die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2018 betrifft. Aus dem Kreis der Aktionäre wurde der Wunsch geäußert, dass der Vorstand in diesem Jahr bereits vor der heutigen Beschlussfassung dokumentiert, dass er von der unter Tagesordnungspunkt 9 vorgeschlagenen neuen Ermächtigung nur nach sorgfältiger Abwägung

Gebrauch machen wird, um eine unnötige Verwässerung zu verhindern. Der Vorstand hat auch bereits in der Vergangenheit stets sorgfältig abgewogen, ob er von ihm erteilten Ermächtigungen Gebrauch macht. Dem Wunsch aus dem Aktionärskreis sind wir aber gern nachgekommen. Wir haben daher gestern folgenden Beschluss gefasst:

*„Für den Fall, dass die Ermächtigung zu TOP 9 erteilt und das Genehmigte Kapital 2018 geschaffen wird, wird der Vorstand von dieser Ermächtigung nur nach sorgfältiger Abwägung Gebrauch machen, um eine unnötige Verwässerung zu verhindern.“*

*Insbesondere wird der Vorstand für den Fall, dass der Anteil der neu auszugebenden Aktien 5 % des zum Zeitpunkt der erstmaligen Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals überschreitet, von der Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre bei Bar- und/oder Sachkapitalerhöhungen nur dann Gebrauch machen, wenn die dadurch generierten finanziellen Mittel zur Finanzierung von Wachstumsprojekten eingesetzt werden. „Wachstumsprojekte“ in diesem Sinne sind (i) Akquisitionen von Immobilienportfolios oder Portfolio-Beteiligungs-gesellschaften, (ii) der Ausbau der Mehrwertdienstleistungen der Gesellschaft und / oder (iii) wertsteigernde Investitionen in das eigene Immobilienportfolio der Gesellschaft.“*

Dieser Beschluss liegt heute auch hier am Wortmeldetisch aus. Er wird ferner für die Dauer der Ermächtigung auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht. Ich bitte zudem den Notar, den Beschluss zum Protokoll der Hauptversammlung zu nehmen. Wir hoffen, dass wir es Ihnen damit einfacher machen, unseren Beschlussvorschlag zu Tagesordnungspunkt 9 zu unterstützen.

Denn: Ähnlich wie schon unter TOP 8 erläutert, sind eine angemessene Kapitalausstattung und Finanzierung eine wesentliche Grundlage für die Weiterentwicklung der LEG Immobilien AG und für ein erfolgreiches Auftreten am Kapitalmarkt. Durch die Ausgabe neuer Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung werden das Eigenkapital



der Gesellschaft und damit auch der finanzielle Spielraum im Rahmen von Akquisitionen erhöht.

Die Beschlüsse zu beiden TOPs befähigen somit den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates dazu, wertsteigernde Wachstumsoptionen im Sinne der Gesellschaft und ihrer Anteilseigner flexibel wahrzunehmen bzw. umzusetzen. Weitere Einzelheiten hierzu entnehmen Sie bitte den ausführlichen Berichten des Vorstands, die der Einladung zur Hauptversammlung beigefügt sind.

**Zu Tagesordnungspunkt 10 „Beschlussfassung über die Billigung des Systems zur Vergütung der Vorstandsmitglieder“**, dem so genannten Say on Pay, möchte ich wiederum auf die folgenden Ausführungen von unserem Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Michael Zimmer verweisen. Wichtig sind mir hier nur zwei Hinweise: Der Aufsichtsrat hat sich zu diesem Thema extern beraten lassen. Grundsätzlich setzt sich die Vorstandsvergütung weiterhin aus einer Festvergütung und erfolgsabhängigen Bestandteilen zusammen.

Unter **TOP 11** bitten Vorstand und Aufsichtsrat Sie um Ihre Zustimmung **zum Gewinnabführungsvertrag** zwischen der LEG Immobilien AG und der LEG Holding GmbH. Der Vertrag ermöglicht es der LEG Immobilien AG, eine steuerliche Optimierung herbeizuführen. Hiermit schaffen wir die Voraussetzungen für eine körperschafts- und gewerbesteuerliche Organschaft. Diese Organschaft hat etwa den Vorteil, dass positive oder negative Ergebnisse der LEG Holding GmbH mit den Ergebnissen der LEG Immobilien AG verrechnet werden können. Dadurch kann der Steueraufwand des Konzerns optimiert werden. Aus Sicht der Aktionäre ergeben sich durch den Abschluss des Vertrags abgesehen von der Verlustübernahmeverpflichtung der LEG Immobilien AG keine besonderen Folgen. Dem Vorteil niedrigerer Steuerzahlungen und höherer Cash Flows steht also keinerlei Nachteil gegenüber. Auch zu diesem TOP gibt es weiterführende Unterlagen, nämlich den gemeinsamen Bericht des Vorstandes der LEG Immobilien AG und der Geschäftsführung der LEG Holding GmbH. Er ist auf unserer Internetwebsite abrufbar und liegt hier auch aus.

### **Dank an die Aktionäre**

Meine Damen und Herren, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, das Motto unseres diesjährigen Geschäftsberichtes lautet: „Chancen nutzen, innovativ handeln“. Was wir darunter verstehen, habe ich Ihnen heute anhand zahlreicher Beispiele erläutert. Unser Umfeld ist geprägt von stetem Wandel. Wir sehen uns hierfür gut aufgestellt - heute und in Zukunft.

Unsere Erfolgsgeschichte hat vor zehn Jahren mit der Privatisierung begonnen. Seither haben wir uns vom „kranken Mann“ der NRW-Wohnungswirtschaft zum Marktführer und zum Vorreiter bei Digitalisierung und Innovationen entwickelt. Und wir werden weiter erfolgreich arbeiten.

Eine wichtige Voraussetzung für unseren Erfolg ist und bleibt die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat, für die ich mich an dieser Stelle ganz herzlich bedanke. Und nicht zuletzt gilt mein Dank Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für das entgegengebrachte Vertrauen.

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