

LEG Immobilien AG

Rede anlässlich der Hauptversammlung am 29. Mai 2019, Düsseldorf

Es gilt das gesprochene Wort

Thomas Hegel, CEO

Liebe Aktionäre, liebe Kunden,
meine sehr geehrten Damen und Herren,

willkommen zu unserer diesjährigen
Hauptversammlung.

„**Wohnen gestalten**“ lautet das Motto unseres Geschäftsberichtes 2018. Es ist schlicht, schnörkellos und beschreibt treffend unseren wesentlichen Geschäftszweck. Oder etwas emotionaler ausgedrückt: Wir geben unseren Kunden ein Zuhause. Das ist eine sinnstiftende und verantwortungsvolle Aufgabe, für die unsere über 1.300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter morgens aufstehen, die Ärmel hochkrepeln und loslegen. Mit diesem tollen Team an meiner Seite habe ich in den vergangenen 13 Jahren gerne die Verantwortung als Vorstandsvorsitzender der LEG getragen, die ich heute an meinen Nachfolger abgebe. Und diesem tollen Team möchte ich an dieser Stelle schon einmal von Herzen „Danke“ sagen.

Langfristiger Rückblick

Diese HV-Rede ist also meine letzte als Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG. Und ich werde nicht alleine zu Ihnen sprechen, sondern das Wort nachher an unseren Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Zimmer und meinen Nachfolger Lars von Lackum abgeben, wenn wir näher auf die Personalentscheidungen des Aufsichtsrates und den Ausblick zu sprechen kommen.

Gestatten Sie mir aber zunächst den Blick zurück. Wir alle hier, die Mitarbeiter und Führungskräfte, meine Vorstandskollegen, der Aufsichtsrat und Sie, liebe Eigentümer, – wir haben in den vergangenen Jahren Einiges auf die Beine gestellt. 2018 war dabei in vielerlei Hinsicht ein historisches Jahr: Zehn Jahre zuvor

hatten wir die LEG privatisiert und aus der schrumpfenden Landesentwicklungsgesellschaft ein zukunftsfestes Unternehmen geformt. Fünf Jahre zuvor, am 1. Februar 2013, hatten wir Ihre LEG erfolgreich an die Börse gebracht. Seither ist es uns gelungen, die LEG kontinuierlich wertvoller zu machen. Gleichzeitig ist unser unternehmerisches Handeln geprägt von einer nachhaltigen Strategie, von gemeinsamen Werten und Respekt und von dem Willen, unseren Kunden das bestmögliche Preis-Leistungsverhältnis zu bieten. Das gelingt uns nicht immer perfekt, aber wir tun unser Bestes. Ein Beleg dafür ist die Sorgfalt, mit der wir in den vergangenen zehn Jahren die Anforderungen der LEG-Sozialcharta erfüllt bzw. übererfüllt haben.

Rückblick 2018

2018 war ein bewegtes Jahr für die Branche im Allgemeinen und für die LEG im Besonderen. Kaum jemals zuvor standen Gesellschaft und Politik der Wohnungswirtschaft so kritisch gegenüber. Für gesellschaftliche und politische Versäumnisse wird „die Wohnungswirtschaft“ pauschal und unreflektiert verantwortlich gemacht. Vermieter aller Couleur sehen sich in Deutschland zahlreichen regulatorischen Verschärfungen ausgesetzt, die teilweise deutlich über die Vereinbarungen im Koalitionsvertrag hinausgehen. Die dringend notwendige Dynamik für hohe Investitionen in mehr bezahlbaren Wohnraum entsteht damit nicht. Ich komme gleich noch im Detail darauf zu sprechen.

Von mangelnder Dynamik kann in Bezug auf unser Unternehmen nicht die Rede sein. Unser Kulturwandel vom traditionellen Bestandshalter zum agilen und zunehmend digitalen Wohnungsunternehmen hat sich 2018 nochmals beschleunigt.

Erstmals seit dem Börsengang gibt es zudem Veränderungen im Vorstand. Ende September 2018 hat Holger Hentschel, bis dahin COO, das Unternehmen im besten Einvernehmen verlassen. Seine operativen Aufgaben nehme ich seither zusätzlich zur Verantwortung als CEO wahr. Gleichzeitig hat der Aufsichtsrat im Herbst vergangenen Jahres Lars von Lackum zum Chief Digital Officer ab dem 1. Januar 2019 bestellt. Hiermit war ein Generationswechsel eingeläutet, der sich jetzt fortsetzt: Lars von Lackum wird zum 1. Juni den Vorstandsvorsitz übernehmen. Dr. Volker Wiegel nimmt die Funktion des COO ein. Eckhard Schultz bleibt CFO. Unser Aufsichtsratsvorsitzender Herr Zimmer wird Ihnen die neue Konstellation und den neuen Vorstand gleich noch näher vorstellen.

Der Aufsichtsrat hat die frühzeitige interne Nachfolgelösung gemeinsam mit mir abgestimmt. Er hat mich gebeten, dem Unternehmen auch künftig weiterhin als Berater zur Verfügung zu stehen sowie die Nachfolgeregelung aktiv zu begleiten. Ich empfinde dies als besonderes Privileg und große Wertschätzung. Eines ist Ihnen vermutlich allen schon bisher klar gewesen: Mit meinen nun 63 Jahren steht man nicht mehr für eine volle Amtszeit als CEO zur Verfügung. Die Geschäftsordnung des Vorstandes der LEG Immobilien AG lässt eine weitere Bestellung gemäß §4 auch nicht zu. Und mit Lars von Lackum gibt es einen natürlichen Nachfolger, dem die weitere Zukunft der LEG ebenso am Herzen liegt wie mir.

Unserem Unternehmen ist damit etwas gelungen, was in der deutschen Wirtschaft nicht so häufig vorkommt: Rechtzeitig eine transparente, überzeugende, reibungslose und für alle Seiten wertschätzende Nachfolgeregelung zu treffen. Hierfür möchte ich dem Aufsichtsrat ganz persönlich, aber auch im Sinne des Unternehmens und seiner Stakeholder, danken.

Eckdaten 2018

Doch nun zum Rechenschaftsbericht für 2018. Ich kann mich hier kurzfassen. Details können Sie unseren Finanzberichten entnehmen. Der Geschäftsverlauf im Jahr 2018 ist Sinnbild für

das, wofür die LEG steht: Zuverlässigkeit gepaart mit Gestaltungswillen.

Bei den Finanzzahlen hat ihre LEG erneut planmäßig geliefert. Maßgebliche Treiber für den Gewinnanstieg waren das strukturelle Mietwachstum und Effekte aus Akquisitionen. Positiv wirkte sich zudem die weitere Reduzierung der bereits zuvor sehr niedrigen durchschnittlichen Finanzierungskosten aus.

Unser operatives Ergebnis – ausgedrückt im so genannten FFO I – haben wir im Geschäftsjahr 2018 um fast 8 Prozent auf rund 319 Millionen Euro gesteigert. Diese Entwicklung gilt analog für den FFO I pro Aktie, der 5,04 Euro erreichte. Negative Effekte aus Kostensteigerungen für Handwerkerleistungen konnten dabei durch Effizienzsteigerungsmaßnahmen kompensiert werden.

Entsprechend konnten wir unsere EBITDA-Marge 2018 leicht verbessern auf 72,3 Prozent. Dieses Verhältnis von EBITDA zu Nettokaltmiete ist ein starker Indikator für die operative Effizienz eines Unternehmens.

Die durchschnittliche Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche ist um 3 Prozent auf jetzt 5,67 Euro je m² gestiegen. Im frei finanzierten Bereich betrug die Steigerung 3,9 Prozent. Wir sehen dabei, dass die bisherigen „B-Lagen“ in Nordrhein-Westfalen an Attraktivität gewinnen. Gleichzeitig bleiben wir weiterhin deutlich unter der Durchschnittsmiete in NRW und bieten bezahlbaren Wohnraum für unsere Mieterinnen und Mieter an besonders nachgefragten Standorten.

Wesentlicher Eckpfeiler unseres Geschäftsmodells bleibt weiterhin die starke Bilanz.

Der EPRA-NAV – also unser Immobilienvermögen abzüglich Schulden – ist je Aktie um 15 Prozent auf 96,10 Euro gestiegen. Um größtmögliche Transparenz im Zusammenhang mit unserer 2014 begebenen, siebenjährigen Wandelanleihe herzustellen, haben wir unsere Ausweismethodik im Geschäftsbericht an dieser Stelle erstmals erweitert. Bei unterstellter Wandlung zum jeweiligen Bilanzstichtag ergibt sich ein Pro-

forma-NAV pro Aktie von 93,40 Euro. Das ist ein Plus von 15,4 Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahreswert. Das heißt: Der Substanzwert Ihres Unternehmens ist weiter deutlich gestiegen.

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen, also der Loan to Value, lag zum Jahresende 2018 mit 40,7 Prozent noch unter dem niedrigen Vorjahreswert. Das untermauert das niedrige Risikoprofil unseres Unternehmens und lässt Spielraum für weitere Wachstumsinvestitionen.

Und es gibt noch eine gute Nachricht: Wir möchten Sie in Zukunft stärker am Gewinn beteiligen. Wir schlagen Ihnen heute eine signifikante Erhöhung der Dividende um 16 Prozent auf 3,53 Euro vor. Damit kommen wir unserer Ankündigung vom Mai 2018 nach, die Ausschüttungsquote von 65 auf rund 70 Prozent des FFO I zu erhöhen. Bezogen auf den Jahresschlusskurs von 2018 ergibt unser Dividendenvorschlag eine Dividendenrendite von 3,9 Prozent.

Ergebnis 1. Quartal 2019

Vor wenigen Tagen haben wir zudem die konkreten Zahlen für das erste Quartal 2019 veröffentlicht, das nahtlos an diese positiven Entwicklungen anknüpft. Unser operatives Ergebnis, der FFO I, ist in den ersten drei Monaten des Jahres 2019 um 14,4 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen auf rund 85 Millionen Euro. Zudem konnten wir dem Kapitalmarkt weitere Wertzuwächse des Portfolios um 5 Prozent in Aussicht stellen. So viel zu unserer Kommunikation zum ersten Quartal.

Die guten Fundamentaldaten, aber auch die frühzeitige transparente Nachfolgeregelung im Vorstand werden vom Kapitalmarkt honoriert. Insgesamt beobachten und bewerten 23 Analysten namhafter Finanzinstitute die LEG. Das durchschnittliche Kursziel der aktuelleren Einschätzungen liegt derzeit bei 111 Euro. Rund zwei Drittel der Analysten empfehlen die Aktie zum Kauf. Es liegt lediglich eine Verkaufsempfehlung vor.

Operative Fortschritte 2018

Sie sehen: Ihre LEG ist gut aufgestellt. Unsere starke Expertise in unserer Fokusregion Nordrhein-Westfalen zahlt sich aus. Hier profitieren wir von strukturellen Wachstumsmärkten, die niemand so gut kennt wie wir. Aber wir ruhen uns nicht auf unseren Lorbeeren aus. Denn wie bereits gesagt: Die LEG steht für Zuverlässigkeit und für Gestaltungswillen.

So investieren wir verstärkt in die Modernisierung unserer Bestände, und zwar 250 Millionen Euro allein im Jahr 2018. Im Sinne des Klimaschutzes haben wir vor allem die Investitionen in energetische Maßnahmen seit 2017 deutlich erhöht. Insgesamt wollen wir im Zeitraum zwischen Börsengang und 2022 knapp 2 Milliarden Euro investieren. Dies schließt Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit ein.

2018 haben wir zudem unser erstes Neubauprojekt seit vielen Jahren erfolgreich fertiggestellt. In der bestehenden Weißenburgsiedlung in Münster haben wir 51 Wohneinheiten im vorgegeben Zeit- und Budgetrahmen errichtet und voll vermietet. Diese gute Erfahrung und der hohe Bedarf an Wohnraum hat uns dazu bewogen, alle Möglichkeiten für Neubaumaßnahmen der LEG 2018 noch einmal genau unter die Lupe zu nehmen. Das rechnet sich derzeit im Wesentlichen nur auf eigener Fläche. Für die kommenden Jahre haben wir Potenzial für mehr als 1.000 Wohnungen zur Nachverdichtung identifiziert.

Auch in Zukunft wollen wir unser Portfolio durch Akquisitionen weiterentwickeln. Dabei werden wir wie bisher nur diejenigen Optionen verfolgen, die Potenzial für eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts bieten. So gelang es der LEG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018, trotz der schwierigen Marktlage mit stark gestiegenen Kaufpreisvorstellungen, renditestarke Wohneinheiten zu erwerben und erfolgreich zu integrieren. Der wichtigste Ankauf war dabei der Erwerb eines Portfolios von Vivawest mit mehr als 3.750 Wohneinheiten. Die Bestände liegen allesamt in unmittelbarer Nachbarschaft zu angestammten LEG-Quartieren, fügen sich

nahtlos in unser Portfolio ein und lassen sich effizient bewirtschaften.

All das sind wesentliche Treiber für unsere kontinuierliche Wachstumsstrategie. Sie funktioniert dauerhaft, wenn wir stets den Kunden und seine Bedürfnisse in den Mittelpunkt stellen. Daran arbeiten wir mit unserer motivierten Mannschaft hart. Ein schöner Erfolg in dieser Hinsicht sind die neuen LEG-Digitalkanäle wie Mieter-App und Mieter-Portal, die ein Jahr nach ihrer Einführung bereits von 20.000 Kunden genutzt werden. Eine schöne Anerkennung ist es, dass unserem Unternehmen von der Wirtschaftswoche Ende 2018 das Siegel „Sehr hohes Kundenvertrauen“ verliehen wurde. Überhaupt wohnt die deutliche Mehrheit unserer Mieter gerne bei uns, und das im Schnitt zwölf Jahre lang. Dennoch bleibt das Thema „Kundenzufriedenheit“ eine Daueraufgabe. Jede Beschwerde von Mietern, die heute noch zu lange auf eine Reparatur warten, ist eine Beschwerde zu viel. Daher haben wir ganz aktuell in unserem konzerneigenen Unternehmen für Kleinreparaturen das Personal nochmals aufgestockt.

Als Maßnahme zur Kundenbindung sehen wir unsere VitalServicePlus -Angebote. Mit Blick auf die demografische Entwicklung in Deutschland testen wir derzeit unter anderem die Kooperation mit einem häuslichen Pflegedienst und einem Familienbetreuungsservice.

In Zeiten des Fachkräftemangels gewinnen außerdem Mitarbeiterbindung und Mitarbeiterzufriedenheit immer mehr an Gewicht für den nachhaltigen Unternehmenserfolg. Das Thema hat viele Facetten. Einen besonderen Stellenwert nimmt bei der LEG die Nachwuchsförderung ein. Wir arbeiten kontinuierlich daran, den hohen Standard unserer Ausbildung zu halten und auszubauen und gelten seit vielen Jahren als zuverlässiger und mehrfach ausgezeichnete Ausbildungsbetrieb. Ein weiterer Schwerpunkt sind unsere 2018 zertifizierten Maßnahmen zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Überhaupt ist es seit jeher unser Anspruch, die Anliegen verschiedener Interessengruppen unter einen Hut zu bringen. Gerade aufgrund

unserer spezifischen Historie bringen wir wie kaum ein zweites Unternehmen Erfahrungen darin mit, die Ziele bezahlbarer Wohnraum für unsere Kunden, angemessene Rendite für unsere Aktionäre und sichere Arbeitsplätze für unsere Mitarbeiter in Einklang zu bringen. Dazu zählen beispielsweise ein hohes Augenmaß bei Modernisierungen und Quartiersentwicklungen. Die regulatorischen Vorgaben im Mietrechtsanpassungsgesetz vom 1. Januar 2019 stellen daher zwar eine Herausforderung für uns dar. Sie haben aber keinen maßgeblichen Einfluss auf unser Geschäftsmodell. Schließlich hatten wir schon immer ein Interesse daran, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unserer Kunden im Auge zu behalten.

Gemeinsame Anstrengung für gutes Wohnen in Deutschland

Schädlich sind die neuen Vorgaben dennoch. Zum einen werden Modernisierungen in günstigen Wohnlagen in ganz Deutschland zukünftig wohl eher zurückgestellt und gefährden die Erreichung der Klimaziele durch Reduzierung des CO₂ - Ausstoßes. Zum zweiten wurde der Gesetzentwurf vorbei an den fachlichen Einbindungen und Beratungen von Verbänden und Fachleuten erarbeitet. Dabei benötigen wir als Branche mit jährlichen Investitionen von fast 20 Milliarden Euro verlässliche Rahmenbedingungen. Deshalb betrachte ich mit Sorge das Misstrauen, das in Deutschland zurzeit der gesamten Branche entgegenschlägt. Das trifft nicht zuletzt die Unternehmen, die bezahlbaren Wohnraum für die „Mitte der Bevölkerung“ anbieten. Die Politik unternimmt dabei wenig, um nicht noch mehr Öl ins Feuer zu gießen.

Richtig ist: Wir haben in Deutschland ein Problem. Wir haben zu wenig Wohnraum in Ballungsgebieten und zu wenig Dynamik im ländlichen Raum. Richtig ist auch: Politik, Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und Gesellschaft haben diesen Trend lange Zeit unterschätzt. Ich nehme uns da gar nicht aus.

Mietpreisbremse, Kappungsgrenzen und weitere regulatorische Eingriffe schaffen aber keine einzige bezahlbare Wohnung. Sie bremsen nicht nur Modernisierungen für mehr Klimaschutz aus, sondern auch Neubauinvestitionen und

Maßnahmen zur Quartiersentwicklung. Gemeinsam mit unseren Gesprächspartnern aus Wissenschaft und Politik wollen wir daher an Lösungen arbeiten, statt den Schwarzen Peter hin und her zu schieben. Wir brauchen eine gemeinsame Anstrengung für gutes Wohnen in Deutschland. Und ich bin frohen Mutes, dass uns das als Partner für preiswertes und gutes Wohnen gelingen kann. Wir stehen hierzu bereits im intensiven Austausch mit den Verbänden, unseren wichtigsten Wettbewerbern und der Politik. Sie sehen, ich bin schon in meiner neuen Rolle als Senior Advisor angekommen. Und damit schließt sich der Kreis zu meiner Eingangsbemerkung zum Verlauf dieser Rede.

Verabschiedung

Bevor ich das Wort an Herrn Zimmer abgebe, ist es mir ein wichtiges Anliegen, einige Worte des Dankes zu sagen. Zuvorderst möchte ich Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, für Ihre Treue danken und für Ihr Vertrauen. Sie haben mit dem Börsengang an uns und unsere Erfolgsstory geglaubt. Sie haben uns Gelegenheit zu Diskussionen gegeben, um diese immer wieder zu verproben und uns Raum gegeben, uns weiterzuentwickeln. Meinen Vorstandskollegen und dem Aufsichtsrat möchte ich für die gute Zusammenarbeit danken. Dass ich mir meine Nachfolgeregelung und den Übergang nicht besser hätte wünschen können, habe ich eben schon zum Ausdruck gebracht. Ein besonderes Dankeschön geht dabei an unseren Aufsichtsrat und insbesondere seinen Vorsitzenden. Meinem Nachfolger Lars von Lackum, dem neuen COO der LEG, Volker Wiegel, und unserem CFO Eckhard Schultz wünsche ich in der neuen Konstellation viel Erfolg, viel Freude mit ihren Aufgaben und das notwendige Quäntchen Glück, das eben auch dazu gehört. Und, last but not least, möchte ich mich nochmals bei allen Mitarbeitern der LEG bedanken. Sie sind einfach klasse! Und damit sage ich „Auf Wiedersehen“.

Ich übergebe damit das Wort an Herrn Zimmer.

Michael Zimmer, Vorstandsvorsitzender

Personalentscheidungen

Danke für die bisherigen Ausführungen und die freundlichen Worte.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, wie angekündigt, möchte ich Ihnen die jüngsten Personalentscheidungen des Aufsichtsrates gerne im Zusammenhang erläutern.

In einer außerordentlichen Sitzung am 10. März 2019 hat der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG Herrn Lars von Lackum mit Wirkung ab dem 1. Juni 2019 zum Vorstandsvorsitzenden bestellt. Gleichzeitig haben wir uns mit Herrn Hegel darauf verständigt, dass er mit Abschluss der heutigen Hauptversammlung ausscheiden wird. Nach 13 Jahren an der Spitze des Unternehmens hat sich Herr Hegel in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat auf diese frühzeitige, interne Nachfolgelösung verständigt. Herr Hegel hat eben einige, wenige „Highlights“ seiner Amtszeit bei der LEG Revue passieren lassen. Was er verschwiegen hat, ist: Ohne ihn wäre die LEG sicher nicht das, was sie heute ist. Die gelungene Transformation von einem landeseigenen Unternehmen zu einem führenden, im MDAX notierten Wohnungsunternehmen spricht für sich. Lassen Sie mich das mit einigen, wenigen Zahlen untermauern: Unter seiner Ägide hat das Unternehmen seinen Wohnungsbestand von rund 93.000 auf 135.000 Wohneinheiten erhöht. Die Zahl der Mitarbeiter ist von etwa 850 auf über 1.300 gestiegen. Die Marktkapitalisierung hat sich in den vergangenen sechs Jahren seit dem Börsengang verdreifacht. Dafür gilt Herrn Hegel der ganz besondere Dank des Aufsichtsrats. Zahlen sind das eine, ein gutes Netzwerk das andere. Herr Hegel unterhält langjährige, belastbare Geschäftsbeziehungen in der Branche und ist ein gefragter Ansprechpartner der Politik. Wir sind daher sehr froh, dass er unser Angebot angenommen hat, das Unternehmen und den neu strukturierten Vorstand als Senior Advisor zu unterstützen. Die entsprechende Vereinbarung ist mit konkreten Aufgaben hinterlegt. Unter anderem wird er die LEG weiterhin in VdW / GdW sowie im ZIA vertreten – also den beiden führenden Verbänden der deutschen Wohnungswirtschaft.

Für Herrn Hegel stand das Wohl des Unternehmens immer im Mittelpunkt bis hin zur Regelung seiner Nachfolge, die er in seiner sachorientierten und unpräntiösen Art gemeinsam mit uns entwickelt hat. Genauso, wie er Herrn von Lackum von dessen ersten Tag

bei der LEG an unterstützt hat. Das verdient unser aller Respekt!

Herrn von Lackum gehört dem Vorstand des Unternehmens seit dem 1. Januar dieses Jahres an. Er hat bisher als Chief Digital Officer die Zukunftsthemen Unternehmensentwicklung, Digitalisierung und Innovation, Neubau und Projektentwicklung verantwortet und die Energietochter ESP geführt. Zuvor hat er sich sowohl in der Immobilien- als auch in der Versicherungsbranche einen Namen gemacht. Seine beruflichen Stationen waren unter anderem Finanzvorstand bei Corpus Sireo, Konzernstrategie bei der Münchener Rück und zuletzt Vorstandsmitglied bei der Ergo International AG. Herrn von Lackum hat sich sehr zügig in die aktuellen Themen bei der LEG eingearbeitet. Schnell hat sich gezeigt, dass er in Lösungen für das operative Geschäft denkt. Mit seinen ausgewiesenen Kompetenzen im Bereich der Unternehmensführung, seinen konzeptionellen Fähigkeiten im Bereich der Unternehmensentwicklung und seiner deutschen und internationalen Transaktionserfahrung ist er für die Aufgabe prädestiniert, die LEG weiterzuentwickeln. Meine Aufsichtsratskollegen und ich sind froh, dass wir ihn für das Amt des Vorstandsvorsitzenden gewinnen konnten.

Daneben haben wir auch das Ressort mit Verantwortung für das operative Geschäft neu besetzt. Der Aufsichtsrat hat Herrn Dr. Volker Wiegel mit Wirkung ab 1. Juni 2019 mit einer Amtszeit von drei Jahren zum neuen Mitglied des Vorstands bestellt. Herr Dr. Wiegel ist Jurist und Diplom-Volkswirt. Vor seinem Einstieg bei der LEG war Herr Dr. Wiegel bei der internationalen Anwaltskanzlei Sullivan & Cromwell LLP tätig. Seit seinem Eintritt bei der LEG Immobilien AG im Jahr 2013 ist er hier als General Counsel tätig. Er hat zudem den Bereich Recht, Struktur und Organisation aufgebaut. Hierdurch hat er sich profunde Kenntnisse aller relevanten Geschäftsprozesse erworben und diese mit seinen analytischen Fähigkeiten schon bisher erfolgreich weiterentwickelt. Gleichzeitig hat er sich aus seiner Funktion heraus immer intensiver operativer Themen angenommen. Mit seiner Ernennung zum COO möchte der Aufsichtsrat die Weichen für eine weitere Optimierung der

operativen Geschäftsabläufe stellen. Der Aufsichtsrat unterstützt so den eingeschlagenen Kurs, die operative Effizienz in den nächsten Jahren noch einmal deutlich zu steigern. Mit Herrn Dr. Wiegel hat sich ein interner Kandidat in einem intensiven Auswahlverfahren gegen andere, starke externe Bewerber durchgesetzt. Das freut uns ganz besonders.

Die Verantwortlichkeiten von Herrn Schultz als Chief Financial Officer und stellvertretendem Vorstandsvorsitzenden bleiben unverändert. Herr Schultz gehört dem LEG-Vorstand nun seit zehn Jahren an. Er hat in dieser Zeit unter anderem den Börsengang und zahlreiche Finanzierungsmaßnahmen erfolgreich umgesetzt sowie die Strategie der LEG auf dem Kapitalmarkt vertreten. Er ist für uns im Aufsichtsrat, aber auch für die Belegschaft der LEG eine wichtige Konstante – gerade angesichts der Reihe personeller Veränderungen. Wir sind froh, einen so erfahrenen Finanzexperten an Bord zu haben, der gleichzeitig über einen so breiten immobilienwirtschaftlichen Erfahrungshorizont verfügt.

Ein Blick auf die Altersstruktur des neuen Vorstands zeigt, dass wir damit einen Generationswechsel vollzogen haben. Das neue Vorstandsteam bringt aus unserer Sicht alles mit, was die LEG braucht, um ihren erfolgreichen Wachstumskurs fortzusetzen: Führungsstärke, Expertise im deutschen Immobiliensektor, Erfahrungen im Bereich von Unternehmensentwicklung und Transaktionen sowie Reputation an den internationalen Kapitalmärkten. Wir haben den Vorstand der LEG Immobilien AG damit für die kommenden Jahre zukunftsgerichtet aufgestellt.

Damit Sie die neuen Vorstände im Team etwas näher kennenlernen können, habe ich neben Herrn von Lackum auch Herrn Dr. Wiegel gebeten, gleich noch das Wort an Sie zu richten.

Jetzt aber möchte ich das Wort an Herrn von Lackum übergeben.

Staffelstabübergabe von Thomas Hegel an Lars von Lackum

Lars von Lackum, CDO und designierter CEO

Meine Damen und Herren,

ich freue mich in die Fußstapfen von Herrn Hegel treten zu dürfen und danke Herrn Zimmer und Herrn Hegel für ihre sehr freundlichen einführenden Worte.

Bevor ich mich Ihnen im Nachfolgenden ein wenig näher vorstelle, möchte ich mich beim Aufsichtsrat für das in mich gesetzte Vertrauen bedanken. Es ist ja nicht ganz alltäglich, nach wenigen Monaten in einem Unternehmen, zum CEO berufen zu werden. Das habe ich vor allem dem Aufsichtsrat zu verdanken, aber auch Dir, lieber Thomas. Du hast mir den Einstieg in die LEG-Welt leichtgemacht, indem Du Dir Zeit genommen hast, mich in die Themen einzuführen. Dies ermöglicht die nun anstehende reibungslose Staffelstabübergabe. Mit Deinem politischen und akquisitorischen Netzwerk wirst Du uns auch künftig tatkräftig unterstützen - darüber freue ich mich.

Operative Bereiche und Tagesgeschäft im Fokus

Meine sehr geehrten Aktionärinnen und Aktionäre, verehrte Gäste,

auch ich möchte Sie alle ganz herzlich begrüßen. Für mich ist das eine ausgezeichnete Gelegenheit, mich Ihnen näher vorzustellen. Das ist mir wichtig – denn Sie sind die Eigentümer unseres Unternehmens und damit unser aller Souverän.

Ich bin bei der LEG als Chief Digital Officer angetreten. Schnell wurde mir klar, dass ich nur dann einen wichtigen Beitrag leiste, wenn ich die operativen Bereiche in ihrem täglichen Geschäft unterstütze. Unsere operative Exzellenz weiter auszubauen - im Sinne unsere Aktionäre und unserer Kunden - darin sehen wir als Vorstand unseren wesentlichen Auftrag in diesem Jahr. Das schließt nahtlos an die Erwartungshaltung des Aufsichtsrates an, wie sie Herr Zimmer eben formuliert hat – was er – wie wir ihn kennen – sehr ernst meint, auch wenn er es freundlich formuliert.

Was heißt das für Ihr Unternehmen im Klartext? Hierzu sechs Punkte:

Punkt Eins: Wir wollen unseren Kunden bezahlbaren Wohnraum zum guten Standard bieten. NRW ist dabei unser Fokus. Wir prüfen aber auch Wachstum außerhalb NRWs. Doch ganz gleich, wo unsere Kunden leben: Wir wollen, dass sie sich bei uns wohl, sicher und zu Hause fühlen. Das ist unser Kerngeschäft. Hierauf werden wir uns zu 100 Prozent konzentrieren. Eine Konsequenz dieser Überlegung ist, dass wir vor einigen Wochen die Bereiche Innovation und Unternehmensentwicklung zusammengelegt und stärker mit dem operativen Geschäft verzahnt haben. Zudem werden wir diesen sowie den Aufgabenbereich Organisation und Prozesse unter eine einheitliche Leitung stellen. Eine weitere Konsequenz ist, dass wir intensiv an Prozessen arbeiten, um die Anliegen unserer Kunden möglichst effizient und kostengünstig bearbeiten können.

Womit ich nahtlos bei Punkt Zwei bin: Wir wollen den Kunden noch stärker in den Mittelpunkt aller unserer Überlegungen stellen. Dazu zählen moderne Kontaktmöglichkeiten wie die bereits erwähnte Mieter-App. Dazu zählen auch Mehrwertdienstleistungen wie etwa unsere Kooperation mit Unitymedia. Sie bietet eine echte win-win-win-Situation für alle Beteiligten, nämlich unserem Partner, unseren Kunden und der LEG selbst. Gleiches gilt für die TechnikServicePlus. Sie alle wissen vermutlich, wie schwierig es derzeit ist, zügig einen guten Handwerker zu finden. Unser hauseigener Kleinreparaturservice macht uns unabhängiger davon. Auch im Bereich der Energieversorgung sehen wir Potenziale für unsere Kunden und unser Unternehmen. Das wird der Maßstab für die Entwicklung weiterer Mehrwertangebote sein. Zur Kundenorientierung zählt für uns auch, dass wir gemeinsam mit unseren Kunden nach Lösungen suchen, wenn es einmal eng wird. So bieten wir bei einmaligen, vorübergehenden finanziellen Engpässen in der Regel Ratenzahlungen an. Bei persönlichen Nottfällen können unsere Mieter Unterstützung durch die LEG-eigene Mieterstiftung beantragen.

Zu Punkt Drei: „Wohnen“ ist ein ganz besonderes Produkt, mit großer Bedeutung nicht

nur für unsere Kunden, sondern auch für die Gesellschaft insgesamt. Daher möchte ich als CEO an alle bisherigen Aktivitäten anknüpfen, die unserer besonderen Verantwortung als großer Vermieter Rechnung tragen. Das fängt damit an, dass wir grundsätzlich auf Luxussanierungen verzichten. Wir bieten Wohnraum im bezahlbaren Segment, und das soll auch in Zukunft so bleiben. Gleichzeitig nehmen wir unsere Verpflichtung zu mehr Klimaschutz sehr ernst, und möchten unsere Bestände auch in Zukunft mit dem uns eigenen Augenmaß energetisch ertüchtigen. Wir tun viel für ein sicheres Umfeld und eine gute Nachbarschaft. Aber unsere Quartiere sind naturgemäß ein Spiegel unserer Gesellschaft und nicht alles schaffen wir alleine. Wir arbeiten daher eng mit unseren Standortkommunen zusammen, engagieren uns in Quartierskooperationen und unterstützen gemeinnützige Einrichtungen. Überhaupt: Das gute Einvernehmen mit unserem Umfeld und den Kommunen ist uns wichtig.

Punkt Vier: Wir schaffen zusätzlichen Wohnraum in Ballungsgebieten. Wie bereits erwähnt, planen wir den Neubau von etwa 1.000 Wohnungen im Wege der Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken in den kommenden Jahren. Das ist eine realistische Schätzung, die die derzeitigen, ungünstigen Rahmenbedingungen bereits berücksichtigt, also langwierige Genehmigungsverfahren, hohe Auflagen, knappe Kapazitäten im Baugewerbe und last, but not least die hohen Grundstückspreise. Neben der Nutzung eigener Flächen können wir uns bei entsprechenden Rahmenbedingungen auch den Erwerb von Grundstücken vorstellen. Wir sind bereit, gemeinsam mit Politik und Handwerk innovative Ansätze zu verfolgen, um Neubauten zu vereinfachen und zu beschleunigen.

Punkt Fünf: Unsere Kunden sind uns überaus wichtig, aber natürlich auch unsere Mitarbeiter. 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 und ein hervorragender Ausbildungsbetrieb. Wir bieten unseren Mitarbeitern ein attraktives und

motivierendes Arbeitsumfeld. Wir legen großen Wert auf unser betriebliches Gesundheitsmanagement und auf moderne und familienfreundliche Arbeitsplatzkonzepte. 2018 haben wir umfassende Regelungen zur Flexibilisierung der Arbeitszeit mit den Arbeitnehmervertretern vereinbart. Wir legen zudem Wert auf einen 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.

Punkt Sechs: Als bisheriger CDO erwarten Sie sicher von mir auch einige konkrete Aussagen zur Digitalisierungsstrategie der LEG. Sie ist in den Punkten eins bis fünf bereits enthalten. Denn Digitalisierung ist bei uns kein Selbstzweck. Sie dient immer dem operativen Geschäft und der operativen Exzellenz, und das in dreifacher Hinsicht. Erstens, wollen wir die modernen digitalen Möglichkeiten nutzen, um im Neukundengeschäft schneller und effizienter zu werden. Ein Beispiel dafür ist unser Chat Bot für Mietinteressenten, ein weiteres Beispiel der digitale Mietvertrag, den wir derzeit in einem Pilotprojekt testen. Zweitens wollen wir die Bearbeitung der Anliegen unserer Bestandskunden vereinfachen und beschleunigen. Unser Mieterportal wurde hierzu bereits genannt. Drittens digitalisieren wir standardisierte interne Prozesse. So setzt unser Forderungsmanagement zur Bearbeitung von Standardvorgängen bereits heute Robotics ein. Den Mitarbeitern bleibt hierdurch mehr Zeit für komplexere Kundenanliegen, was wiederum unseren Kunden zu Gute kommt. Gleichzeitig leisten digitale Prozesse auch einen Beitrag zur operativen Effizienz. Und diese Entwicklung wird weitergehen. Aber auch hier ist Augenmaß gefordert: Das smarteste digitale Angebot taugt nichts, wenn die Kunden damit nichts anfangen können. Und bei Digitalisierung von Prozessen und Aufgaben ist es wichtig, die Belegschaft entsprechend zu qualifizieren und mitzunehmen. Auch das wird ein Schwerpunkt meiner Arbeit sein.

Kontinuierliche strategische Weiterentwicklung

Wie Sie sehen, setze ich auf eine kontinuierliche strategische Weiterentwicklung Ihres Unternehmens. Wo ich bereits jetzt eigene strategische Akzente setze, habe ich eben ausgeführt. Diesen Weg möchte ich in den kommenden Monaten und Jahren weiterverfolgen. Dabei werde ich stets das Risikoprofil des Unternehmens und die volle Konzentration auf das Kerngeschäft im Blick behalten. Ich möchte die LEG evolutionär weiterentwickeln – ganz im Sinne eines nachhaltigen Geschäftsmodells, das Mehrwert schafft für Sie – unsere Eigentümer.

Bestätigung des Ausblick 2019 und 2020

Vor diesem Hintergrund möchte ich unsere Prognose für die Jahre 2019 und 2020 bekräftigen. Für das Gesamtjahr 2019 erwarten wir weiterhin, dass das operative Ergebnis, der FFO I, auf 338 bis 344 Millionen Euro steigen wird. Auch für 2020 gehen wir von weiterem Wachstum aus. Unsere Prognose liegt hier im Korridor von 356 bis 364 Millionen Euro. Dahinter liegt ein erwartetes Mietwachstum in einer Spannweite von 3,0 bis 3,2 Prozent für 2019.

2020 erfolgt eine turnusmäßige Anpassung der Kostenmieten und so gehen wir von einer leichten Beschleunigung des Mietwachstums auf 3,2 bis 3,4 Prozent aus.

Zudem erwarten wir, dass sich die positive Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen auch in einer positiven Wertentwicklung unseres Portfolios und damit des NAV auswirkt.

Dank an die Aktionäre

Meine Damen und Herren, liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

wie wir uns die weitere Entwicklung Ihrer LEG vorstellen, haben wir Ihnen heute anhand zahlreicher Beispiele erläutert. Unser Umfeld ist geprägt von stetem Wandel. Wir sehen uns hierfür gut aufgestellt - heute und in Zukunft. Ich bin sehr stolz, dieses erfolgreiche Unternehmen in diese Zukunft führen zu dürfen. Und ich weiß: ich bin für diese Aufgabe verantwortlich – aber ich bin dabei nicht alleine. Das gute Einvernehmen mit meinen Vorstandskollegen, das mir schon bisher viel Freude bereitet, ist eine wesentliche

Voraussetzung für unseren Erfolg. Eine weitere wichtige Voraussetzung ist und bleibt die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat, für die ich mich an dieser Stelle ganz herzlich bedanke. Last, but not least habe ich in meinen ersten Monaten bei der LEG überall hoch kompetente und engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter getroffen. Und wie im Fußball gilt auch bei der LEG: Die Mannschaft ist der Star. Ich freue mich, mit der gesamten Belegschaft in Zukunft noch enger und intensiver zusammenzuarbeiten. Und nicht zuletzt gilt mein Dank Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihre Aufmerksamkeit. Vor allem aber für Ihr Vertrauen.

Und nun bitte ich meinen neuen Vorstandskollegen Volker Wiegel auf das Podium, um sich bei Ihnen persönlich vorzustellen.