

LEG Immobilien AG

Rede des Vorstandsvorsitzenden

Thomas Hegel

zur ordentlichen Hauptversammlung am

25. Juni 2014, 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 2. ordentlichen Hauptversammlung der LEG Immobilien AG in Düsseldorf begrüßen zu dürfen.

Das Jahr 2013 war ein ebenso ereignisreiches wie erfolgreiches Jahr für die LEG. Das herausragende Ereignis war sicherlich der Börsengang zum 1. Februar 2013, der der LEG einen ersten großen Schritt in eine neue Zukunft ermöglichte. Die LEG-Aktie erfreute sich im Rahmen des Börsengangs großer Nachfrage, insbesondere von institutionellen Investoren. So konnte die LEG-Aktie schließlich zu einem Preis von 44,00 Euro emittiert werden. Unser Börsengang war der größte Börsengang eines westeuropäischen Immobilienunternehmens.

Wir sind zum Börsengang mit dem klaren Bekenntnis an Sie herangetreten, dass „Promise and Deliver“ im Mittelpunkt unseres Handelns steht. Wir legen daher besonderen Wert darauf, dass wir alle unsere ambitionierten operativen und finanziellen Ziele erreicht und teilweise auch übererfüllt haben.

Unser Bekenntnis gilt auch für die Zukunft. Wir werden uns weiter ehrgeizige Ziele setzen, um Werte für Sie als Eigentümer unseres Unternehmens zu schaffen. Wir wissen um den

hohen Wert von Verlässlichkeit und Ihres Vertrauens, das wir uns auch zukünftig weiter verdienen wollen.

Der erfolgreiche Umbau von einem ehemals landeseigenen Unternehmen zu einer kapitalmarktfähigen Wohnimmobilienplattform, die sich eindeutig dem Anspruch der Leistungsführerschaft stellt, sowie die forcierte Umsetzung einer auf Wachstum ausgerichteten Strategie, sind nur mit einem leistungsstarken, hochmotivierten Team möglich. An dieser Stelle gilt daher, auch im Namen meiner Vorstandskollegen, ein besonderer Dank unseren Mitarbeitern, die sich mit großem Engagement auch den neuen Herausforderungen gestellt haben.

Zusätzliche Wachstumsimpulse aus Akquisitionen und miaternahen Dienstleistungen

Nach einer mehrjährigen Phase der Reorganisation hat die LEG in den Wachstumsmodus geschaltet. Die Ergebnisse belegen, dass die LEG in einer neuen Stufe der Unternehmensevolution angekommen ist.

Die wertorientierte Wachstumsstrategie der LEG setzt dabei auf die wesentlichen Säulen organisches und externes Wachstum. Neben einer erfreulichen Entwicklung des organischen, also internen Wachstums, konnte auch die externe Wachstumsstrategie erfolgreich umgesetzt werden.

Im Jahr des Börsengangs konnte die LEG in sechs Transaktionen rund 6.700 Wohneinheiten erwerben, welche die strengen Qualitäts- und Renditekriterien der LEG erreicht haben. Dazu gehören eine FFO-Rendite von durchschnittlich mindestens 8% und die Vermeidung einer Verwässerung des Net Asset Value, also des Nettovermögenswerts. Die FFO-Rendite – FFO steht für Funds from Operations – ist die wichtigste finanzielle Kennzahl und Steuerungsgröße in der Immobilienbranche, um die operative Geschäftsentwicklung zu beurteilen. Die neu erworbenen Portfolios in den Kernregionen von Nordrhein-Westfalen besitzen ein hohes Synergiepotential mit dem bestehenden LEG-Portfolio. So konnten die Ankäufe mit nur geringen zusätzlichen Kosten und ohne Restrukturierungsaufwand in die skalierbare Bewirtschaftungsplattform der LEG integriert werden. Die Akquisitionen haben zu einer spürbaren Stärkung der Ertragskraft als Basis für zukünftiges Dividendenwachstum und insgesamt zu einer Steigerung des Unternehmenswertes beigetragen. Die LEG ist ein von Verkäufern bevorzugter Erwerber für Wohnimmobilienportfolios in der Kernregion Nordrhein-Westfalen. Die Bilanzstärke und die damit verbundene Transaktionssicherheit sowie die breite Präsenz in den Kernmärkten, an 160 Standorten, sind die wesentlichen Argumente für die LEG aus Verkäufersicht. Diese Wettbewerbsvorteile haben geholfen, dass in den Ankaufsprozessen bereits in einem frühen Stadium eine Exklusivität gesichert und ein preistreibender Bieterwettbewerb vermieden werden konnte.

In 2013 konnte auch der Aufbau von neuen Geschäftsfeldern erfolgreich vorangetrieben werden. Die LEG setzt auf den Ausbau der miaternahen Dienstleistungen, die einen Mehrwert für unsere Mieter und damit auch für unsere Aktionäre bieten. Dies ist uns

idealtypisch mit dem Einstieg in das Multimediageschäft, der zum Jahresstart 2014 umgesetzt wurde, gelungen. Auf Basis eines Ausschreibungsverfahrens konnten wir Unitymedia / Kabel BW als Kooperationspartner gewinnen, der über das LEG hauseigene Kabelnetz den Mietern ein deutlich verbessertes Produktpaket für die Nutzung von TV, Telefon und Internet zu günstigen Konditionen anbietet.

Wir arbeiten intensiv daran und sind bereits auf einem guten Wege, weitere attraktive Geschäftsfelder im Bereich der miernahen Dienstleistungen zu erschließen und das Potential aus unserer Kundenbasis von über 260.000 Mietern zu nutzen. Interessante Perspektiven bestehen aus unserer Sicht beispielsweise im Bereich der Bündelung von Nachfrage von Strom und Wärme.

Erfolgreiche Etablierung am Kapitalmarkt

Neben der operativen Entwicklung und der konsequenten Umsetzung der Wachstumsstrategie stand im letzten Jahr die Etablierung der LEG als Teilnehmer am Kapitalmarkt im Mittelpunkt.

Bereits nach wenigen Monaten wurde die Aktie in einem Fast-Track-Verfahren, also einem aufgrund der Größe der Gesellschaft und der Liquidität der Aktie gegenüber dem Regelprozess beschleunigtem Verfahren, in den MDAX aufgenommen. Der MDAX ist einer der wichtigsten Auswahlindizes der Deutschen Börse. Der Aktienkurs zeigte insbesondere nach dem Ausstieg des Altaktionärs Saturea B.V. eine sehr erfreuliche Entwicklung. Auf Basis des gestrigen Schlusskurses von 50,25 Euro liegt die Performance der Aktie seit dem Börsengang bei 15,1 Prozent. Damit konnte sich die Aktie besser entwickeln als der Vergleichsindex der deutschen Immobilienaktien. Diese Entwicklung belegt: Die Strategie der LEG wird verstanden und überzeugt. Die LEG ist am Kapitalmarkt angekommen.

Die LEG setzt dabei auf einen sehr aktiven und intensiven Dialog mit den Investoren. Auf Investorenveranstaltungen wurde nach dem Börsengang in persönlichen Treffen der Kontakt zu über 450 institutionellen Investoren in Deutschland und den wichtigen internationalen Finanzplätzen aufgebaut und vertieft. Diese Anstrengungen zahlen sich aus. Zu den größten Aktionären der LEG zählen führende globale Fondsgesellschaften, Immobilienspezialisten und andere wertorientierte Investoren, die auf die führende operative Performance und die stabile, wertschaffende Wachstumsstrategie der LEG setzen.

Auch die Analysten widmen der LEG-Aktie große Aufmerksamkeit. Die Aktie wird aktuell von 17 Analysten von renommierten Investment-Häusern aktiv verfolgt. Trotz des bereits erfolgten Kursanstiegs fällt das Votum der Mehrzahl der Analysten für die LEG-Aktie positiv aus.

Die erfolgreiche Platzierung einer Wandelanleihe mit einem Volumen von 300 Mio. € zur beschleunigten Umsetzung der Wachstumsstrategie, auf die ich später noch näher eingehen möchte, unterstreicht hierbei auch das hohe Vertrauen, das die LEG am Kapitalmarkt genießt.

Geschäftsentwicklung 2013

Im Folgenden möchte ich Ihnen gerne einen kurzen Überblick über die Entwicklung der wichtigen operativen und finanziellen Kennzahlen für das abgelaufene Geschäftsjahr 2013 präsentieren.

Die operativen Kennzahlen belegen insgesamt die hohe Qualität des Immobilienbestands, die Attraktivität der Märkte und die Stärke der Bewirtschaftungsplattform der LEG. Die positiven Effekte aus der Reorganisation und den in den vergangenen Jahren erfolgten Prozessoptimierungen werden hierbei deutlich sichtbar.

Der Wohnungsbestand konnte zum Bilanzstichtag um 3,7 Prozent auf 94.311 Wohneinheiten ausgeweitet und damit die Position als einer der führenden deutschen Wohnimmobilienunternehmen mit dem Fokus auf den attraktiven Mietermarkt Nordrhein-Westfalen weiter gefestigt werden.

Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte um +2,3 Prozent zulegen. Eine Besonderheit der LEG, die dabei zu berücksichtigen ist, ist der hohe Anteil des geförderten, mietgebundenen Bestands. Hier werden die Mieten im Wesentlichen in einem Dreijahres-Rhythmus angepasst. Als Kompensation für eine geringere kurzfristige Mietdynamik profitiert die LEG hierbei von sehr zinsgünstigen Förderdarlehen mit einer langen Laufzeit.

Die Miete des nicht gebunden Bestands konnte im Berichtsjahr um +3,0 Prozent gesteigert werden, was die eigentliche Wachstumsdynamik des LEG-Portfolios klar zum Ausdruck bringt.

Neben der Miete entwickelte sich auch der Leerstand weiter erfreulich. Zum Bilanzstichtag lag der Wert, ohne die Effekte aus Akquisitionen, auf einem sehr niedrigen Niveau von 2,7 Prozent gegenüber einem Vergleichswert von 3,1 Prozent im Vorjahr. Dies ist ein Spitzenwert unter den führenden deutschen Wohnimmobilienunternehmen. Die Kombination aus positiver Leerstands- und Mietentwicklung ist nach unserer Auffassung der beste Indikator für die hohe Qualität und eine schließlich vorteilhafte Nachfragesituation für das Produkt der LEG.

Die LEG verfolgt eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete, wertorientierte Strategie, die die Belange von Mietern und Aktionären vereint. Investitionen, die die Qualität der Portfolios sichern und auch gezielt weiter steigern sind hierbei ein integraler Bestandteil des Geschäftsmodells der LEG. Eine nachhaltige Investitionsstrategie hat entscheidend die Reputation der LEG bei Mietern, in der Öffentlichkeit und am Kapitalmarkt mitgeprägt. Diesem Anspruch gilt es auch zukünftig gerecht zu werden.

Im abgelaufenen Jahr 2013 hat die LEG 14 Euro pro qm in Instandhaltungen und wertsteigernde Maßnahmen investiert und damit das in der Sozialcharta verankerte Niveau deutlich übererfüllt. Mit diesem gezielten Ansatz berücksichtigen wir die sozialen Belange

unserer Mieter und gewährleisten gleichzeitig einen sehr verantwortungsvollen Umgang mit dem Kapital unserer Aktionäre. Ein hohes Maß an Kapitaldisziplin und ein effizienter Einsatz von finanziellen Ressourcen sind wesentliche strategische Erfolgsfaktoren in der Wohnungswirtschaft.

Ein wichtiger Indikator für die Kundenzufriedenheit in der Wohnungswirtschaft ist die Mieterfluktuation. Diese konnte im LEG-Bestand im abgelaufenen Jahr nochmals leicht auf ein niedriges Niveau von 10,9 Prozent verringert werden. Die weitere stetige Erhöhung der Kundenzufriedenheit ist erklärtes Unternehmensziel der LEG. Dabei kann die LEG auf die stets praktizierte und immer wieder bestätigte Vor-Ort-Präsenz durch Hauswarte und Kundenbetreuer bauen.

Die finanziellen Kennzahlen bestätigen die führende Profitabilität der LEG im Sektor auf Basis einer starken Bilanz und einer langfristig gesicherten Finanzierungsstruktur. Die hohe regionale Portfoliokonzentration in Nordrhein-Westfalen und die Bewirtschaftungsexpertise sind wesentliche Erfolgsfaktoren.

Einschließlich der ersten positiven Effekte aus den Akquisitionen konnten die Mieterlöse um +4,7 Prozent auf 360,5 Mio. Euro gesteigert werden. Die Funds from Operations - FFO I stiegen trotz eines positiven steuerlichen Sondereffekts im Vorjahr und temporär höherer Aufwendungen für Instandhaltungen um 3,5 Prozent auf 141,2 Mio. Euro.

Die positive Mietentwicklung schlägt sich auch in Wertsteigerungen des Immobilienportfolios nieder. Einschließlich der positiven Bewertungseffekte konnte ein IFRS Periodenergebnis von 136,9 Mio. Euro ausgewiesen werden.

Die LEG-Aktie ist ein Dividendenpapier. Die LEG verfolgt die klare Absicht, 65 Prozent des FFO I-Ergebnisses an die Aktionäre in Form einer Dividende auszuschütten. Auf Grundlage des erzielten Ergebnisses haben der Vorstand und der Aufsichtsrat der Hauptversammlung demzufolge als Tagesordnungspunkt 2 die Ausschüttung einer Dividende von 1,73 Euro pro Aktie vorgeschlagen. Zum Jahresschlusskurs entspricht dies einer Dividendenrendite von 4,0 Prozent. Der hiernach verbleibende Gewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Der Nettovermögenswert der Gesellschaft, der Net Asset Value, konnte im Berichtszeitraum auch deutlich um +8,4 Prozent auf 48,56 Euro pro Aktie zulegen.

Die LEG besitzt eine starke Bilanz mit einem im Branchenvergleich niedrigen Verhältnis von Nettoverschuldung zum Immobilienwert von lediglich 47,7 Prozent sowie einer bilanziellen Eigenkapitalquote von 42,0 Prozent. Dies sichert das niedrige Risikoprofil der Gesellschaft ab und bietet Spielraum für weiteres externes Wachstum. Die Finanzierungsstruktur der LEG mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Darlehen von rund 11 Jahren zum Bilanzstichtag, bei niedrigen durchschnittlichen Zinskosten von 3,2 Prozent, bietet ein hohes Maß an Planbarkeit von zukünftigen Gewinnen und Dividenden. Gegen mögliche zukünftige Zinsänderungsrisiken ist die LEG bestens gewappnet. Auch dies ist klarer Ausdruck einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Geschäftsstrategie. Von diesem gesunden finanziellen

Fundament profitieren Aktionäre, Mieter, Mitarbeiter und andere Partner der LEG gleichermaßen.

Aktuelle Geschäftsentwicklung

Lassen Sie mich nach einem Rückblick auf das abgelaufene Geschäftsjahr auch kurz auf die aktuelle Geschäftsentwicklung eingehen. Die LEG ist gut in das neue Jahr gestartet.

Der wesentliche Werttreiber unseres Geschäfts, die organische Mietentwicklung, zeigte zum Jahresauftakt einen beschleunigten Wachstumstrend. Insgesamt konnten wir im ersten Quartal die Miete pro qm um +2,9 Prozent im Jahresvergleich steigern. Einen wichtigen Beitrag dazu lieferte die Anpassung unserer Kostenmieten im mietgebundenen Bestand. Hier konnten wir die Miete im Januar um durchschnittlich 2,2 Prozent anheben. Eine besondere Aussagekraft hinsichtlich der Dynamik unserer Märkte besitzt die Entwicklung der frei finanzierten Mieten. Auch in diesem Segment können wir auf eine weitere Dynamisierung des Wachstums mit einem Zuwachs von +3,2 Prozent verweisen. Diese positive Entwicklung wird dabei von allen unseren Marktsegmenten getragen. Dies unterstreicht: dieser Aufwärtstrend ist sehr stabil und nicht von einzelnen Sondereinflussfaktoren abhängig.

Der FFO I ist im ersten Quartal um +21,3 Prozent auf 41 Mio. Euro angestiegen. Auch wenn sich diese Steigerungsraten des Ergebnisses, rein organisch, nicht fortschreiben lassen, so bestätigt die Entwicklung jedoch, dass wir wiederum auf einem sehr guten Wege sind, unsere gesteckten Ziele für das Gesamtjahr mindestens zu erreichen.

Im Januar erfolgte planmäßig auch der Startschuss für das neue Multimediageschäft. Mit unserer neu gegründeten Tochtergesellschaft WohnService Plus GmbH haben wir mit der Versorgung eines ersten Teils unserer Mieter mit unseren Dienstleistungen begonnen. Bis zum Jahresende wird die Versorgung den Großteil unseres Wohnbestands umfassen. Dies legt auch die Basis für weitere Ergebnissteigerungen, insbesondere ab dem Jahr 2015.

Die selektive, wertorientierte Akquisitionsstrategie verfolgt die LEG weiter. Insgesamt beläuft sich das Ankaufsvolumen seit dem Börsengang auf mittlerweile rund 7.000 Einheiten bei attraktiven anfänglichen FFO-Renditen von über 8 Prozent. Es bestehen somit gute Chancen, dass wir die angestrebte Zielgröße von 10.000 akquirierten Einheiten bis zum Jahresende übertreffen werden. Tatsächlich befinden wir uns auch aktuell bei weiteren Portfoliotransaktionen in Verhandlungen. Wir gehen davon aus, dass sich die Aktivität an den Transaktionsmärkten auch für größere Portfolios beleben wird und die LEG mit ihrer finanziellen Stärke ideal positioniert ist, davon zu partizipieren.

Im April diesen Jahres konnte die finanzielle Flexibilität der LEG durch die Emission einer Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 300 Mio. Euro zusätzlich gestärkt werden. Diese Mittel sollen für eine beschleunigte Fortsetzung der erfolgreichen Akquisitionsstrategie Verwendung finden. Die günstigen Konditionen für eine unbesicherte Anleihe mit einem Zinskupon von 0,5 Prozent und einer Wandlungsprämie von 30 Prozent über eine Laufzeit von mindestens 5,2 Jahren sind klarer Ausdruck für die Stärke der LEG

Bilanz und das hohe Vertrauen des Kapitalmarkts. Die LEG konnte damit die Finanzierungsquellen diversifizieren und einen guten Zugang auch zu den Anleihemärkten nachweisen. Ohne ein offizielles Rating hat der Markt der LEG bei Ihrem Debüt am Anleihemarkt bereits implizit ein Investment Grade Kreditrisikoprofil bescheinigt. Die Ausgestaltung der Wandelschuldverschreibung räumt uns die volle Flexibilität ein, Aktien, Barmittel oder eine Kombination aus beiden zu liefern und so eine für unsere Aktionäre schließlich optimale Struktur zu wählen. Bei der Ausgabe der Wandelschuldverschreibung haben wir die Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, zustehenden Bezugsrechte entsprechend der uns erteilten Ermächtigung ausgeschlossen. Hierzu war die Grundvoraussetzung, dass Ihnen dadurch kein wirtschaftlicher Nachteil entsteht. Da die Wandelschuldverschreibung 2014 zu Konditionen ausgegeben wurden, die ihren theoretischen Wert nicht wesentlich unterschritten, ergab sich für Sie kein messbarer Nachteil, was auch durch die positive Kursentwicklung der LEG Aktie während des Zeitraums der Platzierung der Wandelschuldverschreibung 2014 vom Markt gespiegelt wurde. Vielmehr war der Ausschluss der Bezugsrechte erforderlich, um die Platzierbarkeit der Anleihe zu gewährleisten: Wandelschuldverschreibungen werden typischerweise von darauf spezialisierten, institutionellen Investoren in einem kurzen, so genannten „Bookbuilding-Verfahren“ gezeichnet. Die Privatplatzierung ausschließlich an institutionelle Investoren gewährleistete die erforderliche Transaktionssicherheit und zügige Abwicklung. Der Nettoemissionserlös aus der Ausgabe der Wandelschuldverschreibung erweitert den finanziellen Handlungsspielraum und beschleunigt die nachhaltige Wachstumsstrategie der LEG. Er kann insbesondere für die Finanzierung des Erwerbs weiterer Immobilien und Immobilienportfolios flexibel und schnell verwendet werden und liegt damit nach meiner festen Überzeugung in Ihrem, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, wohlverstandenen Interesse.

Mit Punkt 7 der heutigen Tagesordnung schlagen wir die Erneuerung einer entsprechenden Ermächtigung vor, die ich später noch erläutern werde. Unsere finanzielle Stärke möchten wir gerne auch zukünftig als wichtigen Wettbewerbsvorteil bei Akquisitionen in die Waagschale werfen, um Opportunitäten für wertgenerierendes Wachstum für Sie, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, weiter nutzen zu können.

Aus Kapitalmarktsicht war sicherlich auch die Umplatzierung von Aktien der vormaligen Haupteigentümer und Aktionäre ein wichtiges Ereignis. Infolge der Umplatzierung von 15,176 Millionen Aktien im Januar dieses Jahres hat sich der Streubesitz der LEG-Aktie gemäß der Definition der Deutschen Börse auf 92,3% erhöht. Das Gewicht der Aktie in wichtigen Indizes wie dem MDAX oder den EPRA-Indizes, die Immobiliengesellschaften zusammenfassen, ist dadurch signifikant gestiegen. Die Liquidität der Aktie hat sich deutlich verbessert. Dies hat sich insgesamt positiv auf die Attraktivität der LEG-Aktie ausgewirkt. Infolge des Ausstiegs des Altaktionärs Saturea B.V. haben auch mit Wirkung zum 2. April dieses Jahres die Aufsichtsratsmitglieder Frau Heather Muhalasani, Herr James Garman und Herr Dr. Martin Hintze ihr Aufsichtsratsmandat niedergelegt. Ich danke ihnen, auch im

Namen meiner Vorstandskollegen, besonders für eine so intensive und kompetente Begleitung!

In Punkt 6 der Tagesordnung schlagen Aufsichtsrat und Vorstand der Hauptversammlung aus Kosten- und Effizienzgründen eine Satzungsänderung zur Reduzierung des Aufsichtsrats von neun auf sechs Mitglieder vor. Für die ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder sollen also keine Nachfolger gewählt werden.

Beschlussvorschläge 7 bis 9 der Tagesordnung

Lassen Sie mich vor meinen abschließenden Worten und einem kurzen Ausblick noch die Beschlussgegenstände der Tagesordnungspunkte 7 bis 9 so wie sie im elektronischen Bundesanzeiger am 14. Mai 2014 bekannt gemacht wurden – erläutern:

Der Beschlussgegenstand **Tagesordnungspunkt 7** beinhaltet die teilweise Aufhebung der bisher bestehenden Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, die Schaffung einer neuen Ermächtigung und die Änderung des bestehenden bedingten Kapitals.

Mit Ausgabe unserer Wandelschuldverschreibung unter Ausschluss des Bezugsrechts haben wir zum einen die uns erteilte Ermächtigung, Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 1,5 Milliarden zu begeben, teilweise verbraucht. Zudem waren wir lediglich ermächtigt, Wandelschuldverschreibungen unter Ausschluss des Bezugsrechts zu begeben, wenn sich auch nach Wandlung und der Ausgabe neuer Aktien das Grundkapital der Gesellschaft um nicht mehr als 10 Prozent erhöht. Wird unsere ausgegebene Wandelschuldverschreibung vollständig gewandelt, erhöht sich das Grundkapital um rund 9 Prozent – die bestehende Ermächtigung ist also weitgehend ausgeschöpft.

Um die notwendige finanzielle Flexibilität zu haben, weitere Wandelschuldverschreibungen begeben zu können, beispielsweise zur Refinanzierung der begebenen Wandelschuldverschreibung oder um sich anderweitig am Markt ergebende Möglichkeiten nutzen zu können, bitten wir Sie, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, um die Erteilung einer neuen Ermächtigung. Diese ist nahezu identisch mit der bislang bestehenden Ermächtigung, ermöglicht uns aber wieder Wandelschuldverschreibungen, die bei Ausgabe in bis zu 10 Prozent des bestehenden Kapitals gewandelt werden können, bezugsrechtsfrei auszugeben. Seien Sie versichert, dass wir diese Ermächtigung nur nach sehr sorgfältiger Überlegung und nur in Ihrem wohlverstandenen Interesse ausüben werden! Der Gesamtnennbetrag der Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft ausgegeben werden können, wird durch die Neufassung nicht verändert; die nun in der vorgeschlagenen Ermächtigung enthaltenen EUR 1,2 Milliarden entsprechen dem ursprünglich gewährten Betrag von EUR 1,5 Milliarden abzüglich des Nominalwerts der im Frühjahr ausgegebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 300 Millionen.

Die ebenfalls in TOP 7 enthaltene Anpassung des bedingten Kapitals ist rein technischer Natur. Sie ist erforderlich, damit das bestehende bedingte Kapital genutzt werden kann, um Aktien, die nach Wandlung der auf Basis der eben beschriebenen Ermächtigung ausgegebenen Instrumente entstehen, zu schaffen. Diese Möglichkeit bestünde ohne die vorgeschlagene Anpassung nicht.

Die im April ausgegebene Wandelschuldverschreibung steht auch im Zusammenhang mit dem als **Tagesordnungspunkt 8** bekannt gemachten Beschlussvorschlag:

Grundsätzlich sehen die Ermächtigungen der Gesellschaft vor, dass gegen Zahlung eines Geldbetrags keine neuen Aktien oder andere Instrumente, die in Aktien wandelbar sind, ohne die Gewährung von Bezugsrechten zugunsten bestehender Aktionäre ausgegeben werden dürfen, wenn diese mehr als 10 Prozent des Grundkapitals im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Ermächtigung ausmachen. Das bedeutet, dass die Aktien, die auf Basis der ausgegebenen Wandelschuldverschreibung ausgegeben werden können, auf alle anderen Ermächtigungen angerechnet werden. Dies entspricht internationalen Standards, und ich persönlich finde, dass das auch eine gute und wichtige Begrenzung ist, die der Bedeutung der Ermächtigungen gerecht wird.

Nach Ausgabe der Wandelschuldverschreibung im April dieses Jahres ist unsere Ermächtigung zur Ausgabe von neuen Aktien aus dem genehmigten Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts weitgehend genutzt. Gerade diese Möglichkeit ist aber für eine wachstumsorientierte Gesellschaft wie die LEG von großer Bedeutung. Sie ermöglicht uns, flexibel und sehr kurzfristig Kapital aufzunehmen, um unsere ohnehin schon bestehende finanzielle Stärke – sollte dies aufgrund derzeit noch nicht absehbarer Ereignisse geboten sein – weiter zu erhöhen. Um die volle Möglichkeit des vereinfachten Bezugsrechtsausschlusses im Rahmen des Genehmigten Kapitals wiederherzustellen, soll das bisherige genehmigte Kapital mittels des unter TOP 8 bekannt gemachten Beschlussvorschlages aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital 2014 geschaffen werden. Das neue genehmigte Kapital 2014 entspricht inhaltlich nahezu dem bisherigen genehmigten Kapital, erlaubt aber wieder, Aktien gegen Geldleistung in Höhe von bis zu 10 % des Grundkapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts auszugeben.

Abschließend möchte ich noch den als Beschlussvorschlag **Tagesordnungspunkt 9** bekanntgemachten Zustimmungsbeschluss zu dem am 30. April 2014 abgeschlossenen Gewinnabführungsvertrag zwischen der LEG Immobilien AG und der Erste WohnServicePlus GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft, erläutern. Die Erste WohnServicePlus GmbH wurde gegründet, um unseren Mietern mieternahe zusätzliche Dienstleistungen, insbesondere Breitbandinternet und Fernsehen in HD-Qualität, zu attraktiven Konditionen anzubieten. Mit dem Gewinnabführungsvertrag erhält die LEG Immobilien AG den gesamten Gewinn der Organgesellschaft und verpflichtet sich dafür, etwaige Verluste dieser Tochtergesellschaft auszugleichen. Der Gewinnabführungsvertrag ermöglicht der LEG Immobilien AG eine steuerliche Optimierung, denn er ist Voraussetzung für die Begründung einer körperschaft- und gewerbsteuerlichen Organschaft. Hierdurch lassen sich positive

und negative Ergebnisse der Tochtergesellschaft Erste WohnServicePlus GmbH mit der Muttergesellschaft, der LEG Immobilien AG, verrechnen. Wir erwarten, den steuerlichen Aufwand des Konzerns hierdurch reduzieren zu können. Der Gewinnabführungsvertrag wird erst mit der Zustimmung dieser Hauptversammlung und der anschließenden Eintragung in das Handelsregister der Erste WohnServicePlus GmbH wirksam.

Positive fundamentale Rahmenbedingungen

Meine Damen und Herren, die LEG ist auf Kurs und nimmt weiter Fahrt auf. Die fundamentalen Rahmenbedingungen entwickeln sich weiter sehr positiv. Die Bereitstellung von Wohnraum in Deutschland und in Nordrhein-Westfalen bleibt ein struktureller Wachstumsmarkt. Dies gilt insbesondere für das Segment der 1-2 Personenhalte, der Kernkundengruppe der LEG. Die neuere Entwicklung von Netto-Zuwanderung nach Deutschland verleiht dem Markt zusätzliche positive Impulse. Die LEG ist darauf eingestellt.

Im Segment für preisgünstigen Wohnraum bleibt das Angebot hingegen unverändert konstant und eine Änderung scheint derzeit nicht in Sicht. Die Vorschläge der Politik, hier durch eine Mietpreisbremse die Symptome und nicht die Ursachen der Angebotsknappheit zu behandeln, blenden die Einwände von Ökonomen und unabhängigen Institutionen wie der Bundesbank aus. Die Experten gehen vielmehr davon aus, dass die Aushebelung der Marktkräfte sich kontraproduktiv auf die Angebotsituation und die Modernisierungsaktivitäten auswirken wird.

Das Geschäftsmodell der LEG wird durch die Einführung einer Mietpreisbremse nicht nennenswert beeinträchtigt. Die durchschnittliche Miete der LEG liegt unverändert unterhalb des Marktniveaus, die durchschnittlichen Mieterhöhungen liegen deutlich unterhalb der diskutierten Kappungsgrenzen, das Portfolio ist breit diversifiziert und konzentriert sich nicht auf einzelne angespannte Mietmärkte. Insbesondere der Anteil von 36% an mietgebundenen Wohnungen im LEG Portfolio wird von möglichen Änderungen im regulatorischen Umfeld nicht berührt.

Weitere Steigerung der Kosteneffizienz

Neben der Erschließung des Wachstumspotentials gilt unser Fokus der weiteren Steigerung der Kosteneffizienz. Umsatzwachstum soll sich in überproportionalen Ergebnis- und Dividendensteigerungen niederschlagen. Trotz der Investitionen in neue Mitarbeiter, unter anderem infolge der Anforderungen der Börsennotierung und dem Ausbau des Akquisitionsbereichs, konnten die fortlaufenden Verwaltungskosten im abgelaufenen Geschäftsjahr nahezu konstant gehalten werden. Im ersten Quartal 2014 ergab sich sogar ein geringer Rückgang im Jahresvergleich. Wir werden eine unvermindert strikte Kostendisziplin verfolgen und unsere internen Prozesse weiter auf den Prüfstand stellen. Kosteneinsparpotentiale sehen wir aktuell unter anderem durch die Einführung von neuen Informationssystemen und im Bereich der weiteren Optimierung der Beschaffung.

Ausblick

Auf Basis der positiven Geschäftsentwicklung können wir den kommunizierten Ausblick für das Gesamtjahr 2014 im vollen Umfang bestätigen.

So erwarten wir ein Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche am oberen Ende der Spanne von 2-3 Prozent. Wir sind zuversichtlich, das angestrebte Ankaufsziel von insgesamt 10.000 Wohneinheiten bis Ende 2014 übertreffen zu können.

Für die wichtige finanzielle Kennzahl FFO I, als Basis für zukünftige Dividendenzahlungen, erwarten wir ein Ergebnis in der Bandbreite von 155 bis 159 Millionen Euro oder 2,93 bis 3,00 Euro pro Aktie. Dieser Ausblick schließt lediglich die ersten positiven Ergebnisbeiträge aus den bereits getätigten Akquisitionen und dem Multimediageschäft ein. Weitere zu erwartende Ergebniseffekte aus möglichen Akquisitionen sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

An dieser Stelle möchte ich mich beim Aufsichtsrat, einschließlich der ausgeschiedenen Mitglieder, für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit im abgelaufenen Jahr bedanken. Der Vorstand freut sich auf die weitere Zusammenarbeit mit dem Gremium.

Bedanken möchte ich mich, auch im Namen meiner Vorstandskollegen, vor allen bei Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für das uns entgegengebrachte Vertrauen seit dem Börsengang. Ihre Erwartungen auch zukünftig zu erfüllen, begreifen wir als besondere Verpflichtung, und diesem Anspruch gilt unser voller Einsatz. Was wir bislang im Sinne der Aktionäre erreicht haben, kann nur zusätzlicher Ansporn für weitere ambitionierte Zielsetzungen sein. Die LEG besitzt ein klar fokussiertes Geschäftsmodell. Die Bewirtschaftungsplattform weist eine führende operative Performance und Profitabilität auf. Wir treten mit Selbstvertrauen an und wollen diese Plattform weiter ausbauen und weiterhin wertsteigernd überdurchschnittlich wachsen. Wir freuen uns, wenn Sie uns auf diesem Wege weiter begleiten.

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