

# **LEG Immobilien AG**

## **Rede des Vorstandsvorsitzenden**

**Thomas Hegel**

### **3. ordentliche Hauptversammlung**

**24. Juni 2015, 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 des gesamten Vorstandsteams, zur ordentlichen Hauptversammlung der LEG Immobilien AG hier in Düsseldorf begrüßen zu dürfen.

Wachstum für Wertsteigerung. Diesen Leitgedanken finden Sie auf der Titelseite unseres Geschäftsberichts 2014 und auf Ihrer Einladung zur diesjährigen Hauptversammlung. Die LEG sieht sich diesem einfachen aber doch vielschichtigen Prinzip verpflichtet. Mit einem klaren, fokussierten Geschäftsmodell setzt die LEG auf eine konsequente Fortsetzung und Weiterentwicklung einer wertorientierten Wachstumsstrategie. Dahinter steckt ein ganzheitliches Konzept. Wir wollen für Sie Werte schaffen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre; sichtbar werden soll dies in kontinuierlich steigenden, attraktiven Dividenden und in einer Wertsteigerung des Immobilienbestands; Werte schaffen wollen wir aber auch für unsere Mieter und weiteren wichtigen Unternehmensbeteiligten.

Dieser Anspruch gründet sich auf substanzuell fester Basis. Die LEG steht für bezahlbaren, qualitativ guten Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung mit einer starken,

regionalen Verwurzelung in Nordrhein-Westfalen. Wir sind uns der damit verbundenen gesellschaftlichen Verantwortung bewusst. LEG war stets ein Partner der Kommunen in NRW. Dieses Selbstverständnis haben wir nicht nur nie aufgegeben, sondern diese Partnerschaften weiter vertieft. Dadurch genießen wir großes Vertrauen, worauf wir stolz sind.

Durch alle Entwicklungsschritte hindurch – d.h. vor, während und nach der Privatisierung, der Zeit als Private Equity Unternehmen und jetzt als MDAX-Unternehmen – hat die LEG nie den Wesenskern des Geschäftes aus den Augen verloren, nämlich dass die nachhaltige Zufriedenheit unserer Kunden die elementare Grundlage unseres Geschäftserfolgs darstellt.

Unsere nachhaltige Bewirtschaftung und ein verantwortungsvolles Auftreten prägen heute unsere Wahrnehmung in der Öffentlichkeit. Unsere Übernahme von gesellschaftlicher Verantwortung lässt sich mithilfe von konkreten Beispielen beschreiben. In enger Kooperation mit den Kommunen entwickeln wir Konzepte für ein erfolgreiches Quartiersmanagement und die Integration von Zuwanderern und Flüchtlingen. In den Quartieren der LEG leben heute Menschen mit 118 Nationalitäten. Dies ist eine integrative Aufgabe. Die LEG beweist hier große Flexibilität bei der Aufnahme von Flüchtlingen und Zuwanderern und bietet den Kommunen unter anderem konkrete Unterstützung durch kurzfristige, flexible Mietverträge, Unterstützung bei Behördengängen oder auch der Bereitstellung von Räumen für Sprachunterricht.

Wir setzen uns dafür ein, dass ältere Menschen länger in ihrem gewohnten Umfeld und in ihren sozialen Strukturen leben können. In diesem Zusammenhang haben wir in Dortmund mit einem Kooperationspartner ein Pilotprojekt für die Betreuung von Senioren gestartet. Dies wird flankiert mit Investitionen in bauliche Maßnahmen für altersgerechtes Wohnen.

Aus der Glaubwürdigkeit einer nachhaltigen Bewirtschaftungsstrategie bei unseren Kunden und anderen Partnern sowie unserer regional fokussierten Ausrichtung leiten wir strukturelle Wettbewerbsvorteile ab. Die LEG zeichnet heute eine führende operative Performance und Profitabilität im deutschen Wohnimmobiliensektor aus.

Die LEG steht für Vor-Ort -Präsenz mit hoher Service-Orientierung und Nähe zu den Mietern. Wir verstehen daher die Bedürfnisse unserer Kunden und kennen unsere Märkte. Dies macht letztlich den Unterschied aus. Unsere regionale Expertise ist damit ein ganz wesentlicher Pfeiler für unsere deutlich überdurchschnittlichen Vermietungsergebnisse und ein Garant unseres Erfolgs. Ein anderer wesentlicher Erfolgsfaktor sind unsere Größenvorteile, die sich aus der Portfoliokonzentration und einer marktführenden Stellung in der dichtbesiedelten Metropolregion Nordrhein-Westfalen ergeben. Unsere Zahlen belegen: eine starke lokale Marktstellung ist der eigentliche Hebel für Effizienzvorteile in der Bewirtschaftung, wenn dies mit einer leistungsfähigen zentralen Plattform kombiniert werden kann. Bei letzterem zahlen sich unter anderem die Investitionen der LEG in eine state-of-the-art IT-Plattform aus.

Die Stärke der LEG, eine führende operative Profitabilität auf Basis eines regional fokussierten Geschäftsmodells in Verbindung mit einer starken Bilanz, werden wir weiter konsequent ausbauen.

Ein überdurchschnittliches organisches Wachstum, eine Innovationsführerschaft beim Ausbau der miaternahen Dienstleistungen und die Stärkung der Effizienz durch gezielte Akquisitionen sind die Wachstumstreiber der LEG.

Die Klarheit und das Wertgenerierungspotential dieser Wachstumsstrategie lassen sich anhand der sehr positiven Geschäftsentwicklung in 2014 und in den ersten Monaten des Jahres 2015 demonstrieren.

Elementarer Bestandteil dieser Strategie und unser Versprechen an Sie ist, dass wir weiter verantwortungsvoll mit Ihrem Kapital umgehen werden, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre. Ein Höchstmaß an Kapitaldisziplin ist ein ganz wesentlicher langfristiger Erfolgsfaktor für Wertgenerierung in der Wohnungswirtschaft. Dies gilt für die Investitionsstrategie in die eigenen Bestände sowie für den Ankauf von Wohnungsportfolios. So setzt die LEG auf eine selektive Modernisierungsstrategie, die eine Überforderung der Mieter vermeidet und auch strengen Renditekriterien Rechnung trägt. Unsere lokale Kompetenz und unsere Kundennähe helfen entscheidend bei der Einschätzung von Modernisierungspotentialen.

Für die Zufriedenheit unserer Mieter und den Erfolg unseres Unternehmens setzen sich unsere Mitarbeiter täglich mit großem Engagement und belastbarer Leistungsfähigkeit ein. Für ihre Leistungen im vergangenen Jahr danke ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch im Namen meines gesamten Vorstandsteams.

Lassen Sie mich nun auf die die Geschäftszahlen für das abgelaufene Jahr 2014 eingehen.

### ***Geschäftsentwicklung 2014***

Das Geschäftsjahr 2014 war ein sehr erfolgreiches Jahr für die LEG. In einem günstigen fundamentalen Umfeld konnte sich die LEG erneut besser entwickeln als der Markt. Wir konnten sämtliche operativen und finanziellen Leistungsindikatoren weiter verbessern. Dabei konnten wir die gesteckten Ziele erreichen und teilweise sogar deutlich übererfüllen.

Die operativen Kennzahlen belegen insgesamt die hohe Qualität des Immobilienbestands sowie die operative Exzellenz der LEG.

Der Wohnungsbestand der regionalen Plattform konnte zum Bilanzstichtag um 13,4 Prozent auf 106.961 Wohneinheiten ausgeweitet und damit insgesamt die Position als eines der führenden deutschen Wohnimmobilienunternehmen weiter gestärkt werden.

Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte um +3,0 Prozent zulegen. Zur Mietentwicklung trug dabei auch eine Anpassung des geförderten, mietgebundenen Bestands bei, die im Wesentlichen in einem Dreijahres-Rhythmus erfolgt. Als Kompensation

für eine geringere kurzfristige Mietdynamik des geförderten Bestands profitiert die LEG hierbei von sehr zinsgünstigen Förderdarlehen mit einer langen Laufzeit. Die positive Mietentwicklung erstreckt sich dabei über alle LEG-Marktsegmente. Der Aufwärtstrend steht damit auf einer breiten Basis.

Neben der Miete konnte auch die Vermietungsquote von einem bereits sehr hohen Niveau weiter gesteigert werden. Zum Bilanzstichtag lag der Wert, ohne die Effekte aus Akquisitionen, auf einem sehr hohen Niveau von 97,3 Prozent gegenüber einem Vergleichswert von 97,1 Prozent im Vorjahr. Dies ist ein Spitzenwert unter den führenden deutschen Wohnimmobilienunternehmen.

Ein zusätzlicher 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 10,8 Prozent verringert werden.

Die Kombination aus sehr niedrigem Leerstand und positiver Mietentwicklung ist ein starker Indikator für die Attraktivität des Immobilienbestands und die robuste Nachfragesituation für das Wohnungsangebot der LEG. Die beschriebene Vor-Ort-Präsenz mit unseren Hauswarten und Kundenbetreuern trägt entscheidend zu dieser hohen Kundenzufriedenheit bei. Eine weitere Steigerung der Kundenzufriedenheit ist erklärtes Unternehmensziel. Wir arbeiten konkret daran, unseren Service hinsichtlich der Kriterien Erreichbarkeit und Geschwindigkeit noch weiter zu verbessern.

Direkte Investitionen in den Bestand, die die Qualität des Portfolios sichern und auch gezielt weiter steigern, sind hierbei ein weiterer integraler Bestandteil des Geschäftsmodells der LEG. Eine nachhaltige Investitionsstrategie hat entscheidend die Reputation der LEG bei Mietern, in der Öffentlichkeit und gegenüber Finanzierungspartnern mitgeprägt. Diesem Anspruch gilt es auch zukünftig uneingeschränkt gerecht zu werden.

In 2014 hat die LEG rund 13,80 Euro pro qm für Instandhaltungen ausgegeben und darüber hinaus gezielt die Chancen für die Erschließung von Wertsteigerungspotenzialen genutzt. Das in der Sozialcharta verankerte Niveau von 12,50 Euro pro qm wurde damit erneut deutlich übererfüllt, und gleichzeitig wurde auch hier ein verantwortungsvoller Umgang mit dem Kapital unserer Aktionäre gewährleistet.

Die finanziellen Kennzahlen bestätigen eine führende Profitabilität der LEG im Sektor auf Basis einer starken Bilanz und einer langfristig gesicherten Finanzierungsstruktur. Die strategischen Wettbewerbsvorteile der regional fokussierten Bewirtschaftungsplattform werden so direkt messbar.

Unterstützt durch die ersten positiven Effekte aus den Akquisitionen konnten die Mieterlöse um +8,2 Prozent auf 390,1 Mio. Euro gesteigert werden. Die wichtigste Ergebniskennzahl in der Immobilienwirtschaft - die Funds from Operations – konnten mit einem Zuwachs von +15,9 Prozent auf 163,6 Mio. Euro deutlich überdurchschnittlich zulegen. Dies ist unter anderem das Resultat einer hohen Kostendisziplin sowie den attraktiven Synergien aus den

neu akquirierten Beständen und ist schließlich ein Beleg für die Stärke der Wachstumsstrategie der LEG.

Hinsichtlich der Sicherung von weiteren Skaleneffekten durch gezielte Akquisitionen in unseren Kernmärkten konnten die Wachstumsziele signifikant übertroffen werden – ohne dabei Kompromisse bei unseren anspruchsvollen Ankaufskriterien einzugehen. Größe ist nicht das Maß aller Dinge und kein Selbstzweck. Zum Börsengang Anfang 2013 sind wir an den Kapitalmarkt herangetreten mit dem Ausblick, bis Ende 2014 10.000 Wohneinheiten akquirieren zu wollen. In neun Off-Market Transaktionen konnten schließlich rund 19.000 Wohneinheiten angekauft werden. Damit konnten insgesamt eine FFO-Rendite von gut 8% erzielt und eine Verwässerung des NAV vermieden werden. Mit unserer Bewirtschaftungskompetenz konnten auch die operativen Kennzahlen seit dem Ankauf weiter verbessert und so zusätzlicher Mehrwert geschaffen werden. Bei den akquirierten Portfolios sehen wir unter anderem Wertsteigerungspotenzial durch Investitionen, die oberhalb des LEG-Durchschnitts liegen.

Zusätzlich zu der organischen Entwicklung des Vermietungsergebnisses und den ersten Effekten aus den Akquisitionen trugen die in 2014 gestarteten mieternahen Dienstleistungen unserer Tochter WohnService Plus mit dem Multimediageschäft bereits nennenswert zum Ergebnis bei. Ein Erfolg der uns ganz besonders stolz macht, da hier mit vernachlässigbarem Kapitaleinsatz eine klassische Win-Win-Situation für unsere Mieter und Aktionäre geschaffen werden konnte. Unsere Mieter profitieren, dank der Größenvorteile der LEG, von einem attraktiven Multimediaprodukt inklusive Internetnutzung zu günstigen Konditionen. Die Resonanz unserer Mieter war sehr positiv und der Erfolg hat unsere Erwartungen übertroffen. Mit dem Multimediageschäft haben wir auch ein deutliches Ausrufezeichen hinter unseren Anspruch gesetzt, ein Innovationsführer in der deutschen Wohnwirtschaft sein zu wollen.

Die positive Mietentwicklung und die günstigen fundamentalen Rahmenbedingungen schlagen sich in auch in einer Wertsteigerung des Immobilienportfolios nieder. Einschließlich der positiven Bewertungseffekte konnte die LEG so ein IFRS-Periodenergebnis von insgesamt 156,8 Mio. Euro erzielen.

Die LEG-Aktie ist ein Dividendenpapier, und die Geschäftsstrategie ist darauf ausgerichtet, die Dividende kontinuierlich zu steigern. Die LEG verfolgt die Absicht, nachhaltig 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 1,96 Euro pro Aktie vorgeschlagen. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von rund 68 Prozent des FFO-I. Um kurzfristige Verwässerungseffekte für bestehende Altaktionäre infolge einer Kapitalerhöhung zu vermeiden, wird eine Ausschüttungsquote vorgeschlagen, die für 2014 temporär über dem in Aussicht gestellten Zielkorridor liegt. Basierend auf dem Jahresschlusskurs errechnet sich daraus eine Dividendenrendite von 3,2 Prozent. Der hiernach verbleibende Gewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Die wichtige Finanzkennzahl für unsere Aktionäre, der Nettovermögenswert der Gesellschaft, konnte ebenfalls deutlich gesteigert werden. So konnte der Net Asset Value, ohne Berücksichtigung von Goodwill, im Berichtszeitraum um +6,7 Prozent auf 52,69 Euro pro Aktie zulegen.

Die LEG besitzt eine starke Bilanz. Eine niedrige Verschuldung als Fundament für niedrige Kapitalkosten ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor, um langfristig Werte zu schaffen. Zum Bilanzstichtag weist die LEG ein Verhältnis von Nettoverschuldung zum Immobilienwert von lediglich 47,3 Prozent auf. Eine Kennzahl, die im Branchenvergleich erneut positiv heraussticht.

Eine führende, langfristig gesicherte Finanzierung zu günstigen Konditionen ist weiterer wichtiger Eckpfeiler der LEG-Strategie, um für Sie ein hohes Maß an Planbarkeit von zukünftigen Gewinnen und Dividenden zu gewährleisten. Zum Bilanzstichtag lag die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen bei rund 9,8 Jahren, bei niedrigen durchschnittlichen Zinskosten von rund 2,8 Prozent. Unsere Finanzierungsstruktur werden wir im laufenden Geschäftsjahr, in Ihrem Sinne, weiter optimieren und Chancen, die sich aus dem aktuellen Umfeld ergeben, werden wir entschlossen nutzen, worauf ich später noch näher eingehen werde.

Von unserer auf langfristige Wertgenerierung ausgerichteten Bilanz- und Finanzierungsstrategie profitieren unsere Aktionäre, Mieter, Mitarbeiter und andere Partner der LEG gleichermaßen.

### ***LEG am Kapitalmarkt***

Die positive Geschäftsentwicklung und die vielversprechenden Perspektiven für das Geschäftsmodell der LEG spiegeln sich auch in der Entwicklung des Aktienkurses wider. Die LEG-Aktie gehört bereits zu den Schwergewichten im deutschen Midcap-Index MDAX<sup>®</sup>. Bei einem Jahresschlusskurs von 61,99 Euro pro Aktie konnte der Kurs in 2014 um 44,3 Prozent zulegen. Damit gehörte die Aktie im Berichtszeitraum zu den größten Gewinnern im MDAX<sup>®</sup> und sie konnte sich auch besser entwickeln als der Vergleichsindex der deutschen Immobilienunternehmen. Einschließlich der in 2014 ausgeschütteten Dividende von 1,73 Euro pro Aktie konnte für die Aktionäre somit eine Gesamtperformance von 49,1 Prozent erzielt werden.

Die LEG setzt sich auch für den Kapitalmarktauftritt das klare Ziel, als nachhaltiger Qualitätsanbieter wahrgenommen zu werden. Eine hohe Transparenz in der Berichterstattung und ein sehr intensiver Dialog mit Aktionären sind dabei wesentliche Bestandteile.

Das Vertrauen des Kapitalmarkts zeigte sich bei der erfolgreichen Platzierung von Kapitalmaßnahmen. Im April letzten Jahres konnte die LEG eine Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 300 Mio. Euro mit einer Wandlungsprämie von 30% und einem

jährlichen Kupon von 0,5% und damit zu attraktiven Konditionen für unsere Aktionäre platzieren.

Im Oktober vergangenen Jahres konnten 4,1 Mio. neue Aktien, was einem Anteil am Grundkapital von 7,7 Prozent entsprach, nachbörslich innerhalb weniger Stunden mit einem geringen Abschlag zum Schlusskurs bei institutionellen Investoren platziert werden. Hierzu nutzte der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das genehmigte Kapital 2014 teilweise aus. Der Bruttoemissionserlös der Ausgabe der neuen Aktien lag bei 205 Mio. Euro. Die Einzelheiten zum Ausgabepreis der neuen Aktien und zum Ausschluss des Bezugsrechts können Sie dem schriftlichen Bericht des Vorstands entnehmen, der in der Einladung zur heutigen Hauptversammlung mit abgedruckt ist. Bestandteil der Transaktion war zudem die Umplatzierung von 2,366 Mio. Aktien des Altaktionärs Perry Luxco. Nach dem Ausstieg von Saturea B.V. im Januar 2014 ist der Streubesitzanteil der Aktie somit auf 100 Prozent gestiegen, was die Liquidität und Attraktivität der Aktie nachhaltig gesteigert hat.

Zudem hat der Vorstand am gestrigen Tag mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das bestehende genehmigte Kapital 2014 noch einmal teilweise auszunutzen und das Grundkapital der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um nominal 1.196.344,00 Euro zu erhöhen. Gestern, also am 23. Juni 2015 konnten daher noch einmal 1.196.344 neue Aktien nachbörslich innerhalb weniger Stunden mit einem geringen Abschlag zum Schlusskurs bei institutionellen Investoren platziert werden. Die neuen Aktien sind erstmals für das Geschäftsjahr 2015 dividendenberechtigt.

Die neuen Aktien wurden zu 63,50 Euro abzüglich des Dividendenanspruchs in Höhe von 1,96 Euro, damit also effektiv zu 61,54 Euro platziert. Der Ausgabepreis entspricht einem Abschlag in Höhe von 2,8 % auf den volumengewichteten XETRA-Durchschnittspreis der Aktien der LEG Immobilien AG, der am 23. Juni 2015 EUR 65,32 betrug. Der Ausgabebetrag unterschritt damit den Börsenpreis nicht wesentlich. Die Ausgabe der neuen Aktien entsprach daher den aktuellen Marktkonditionen.

Die Voraussetzungen für den Ausschluss des Bezugsrechts lagen nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat vor, da die neuen Aktien zu einem Preis ausgegeben wurden, der den Börsenpreis nicht wesentlich unterschritten hatte. Durch den Verzicht, den Altaktionären ein Bezugsrecht einzuräumen, konnte die erforderliche Transaktionssicherheit und zügige Abwicklung gewährleistet werden. Auch sind die Kosten einer Kapitalerhöhung mit Ausschluss des Bezugsrechts und kurzfristiger Zuteilung der ausgegebenen neuen Aktien deutlich geringer als die Kosten einer Kapitalerhöhung mit anteiligem Bezugsrecht für die Altaktionäre. Der Emissionserlös kann und soll insbesondere für die Finanzierung des Erwerbs weiterer Immobilien und Immobilienportfolios verwendet werden und liegt damit auch im Interesse der Aktionäre.

Die Durchführung der weiteren Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2014 ist noch nicht in das Handelsregister eingetragen und daher noch nicht wirksam. Sofern die Kapitalerhöhung

wirksam wird, werden wir Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, wie gewohnt auch in der Einladung zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung berichten.

Unsere finanzielle Stärke und gute Positionierung im deutschen Wohnimmobiliensektor möchten wir auch zukünftig für wertsteigernde Akquisitionen für Sie, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, weiter nutzen können. Mit den Punkten 7 und 8 der heutigen Tagesordnung schlagen wir die Erneuerung entsprechender Ermächtigungen für Kapitalmaßnahmen vor, die ich später noch erläutern werde.

Infolge des Ausstiegs von Perry Luxco wird Herr Nathan Brown mit Wirkung zu dieser Hauptversammlung sein Aufsichtsratsmandat niederlegen. Ich bedanke mich bei Herrn Brown ausdrücklich, auch im Namen meiner Vorstandskollegen, für eine sehr kompetente und intensive Begleitung in den letzten Jahren!

### ***Aktuelle Geschäftsentwicklung***

Lassen Sie mich nach dem Bericht über das abgelaufene Geschäftsjahr noch auf die Entwicklung in den letzten Monaten und die aktuelle Geschäftsentwicklung eingehen. Die LEG ist gut in das neue Jahr gestartet. Die Wachstumsstrategie geht weiter auf.

Unterstützt durch die positiven Effekte aus den getätigten Akquisitionen, konnten die Mieterlöse um 13,8 Prozent gesteigert werden. Das organische Mietwachstum entwickelt sich mit einem Zuwachs von +2,5 Prozent auf vergleichbarer Fläche weiter erfreulich. Das Ergebnis konnte dabei deutlich überproportional zulegen. So konnte der FFO-I im Jahresvergleich um 25,4 Prozent auf 54,1 Mio. Euro gesteigert werden. Die führende operative Profitabilität der Gesellschaft konnte damit weiter ausgebaut werden. Auch wenn für die nächsten Quartale mit höheren Aufwendungen für Investitionen in den Bestand zu rechnen und sich das Ergebnis des Auftaktquartals nur bedingt auf das Jahr hochrechnen lässt, so zeigt die Entwicklung doch, dass sich die LEG erneut auf einem sehr guten Weg befindet, die für das Gesamtjahr gesteckten Ziele mindestens zu erreichen.

Dies gilt auch für unsere Akquisitionsziele. Auf Basis von strengen Ankaufskriterien beabsichtigt die LEG, jährlich mindestens 5.000 Wohneinheiten anzukaufen. In den ersten Monaten konnten rund 800 Wohneinheiten unterzeichnet werden und bei weiteren gut 2.000 Einheiten konnte bereits eine Einigung mit dem Verkäufer erreicht werden. Ferner haben wir gestern eine Grundsatzvereinbarung über den möglichen Erwerb eines weiteren Portfolios mit über 3.500 Wohneinheiten beurkundet. Danach ist geplant, die Transaktion bis zum 1. Oktober abzuschließen. Der Erlös aus der gestern durchgeführten Kapitalerhöhung soll insbesondere zur Finanzierung dieser Transaktion verwendet werden. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass ich Ihnen aus Gründen der Vertraulichkeit heute noch keine weiteren Einzelheiten nennen kann. Wir werden sie per Pressemitteilung informieren, sobald die Transaktion erfolgreich abgeschlossen ist. Auch darüber hinaus sieht die aktuelle Pipeline vielversprechend aus. Wir haben daher auch hier gute Gründe optimistisch auf die Entwicklung im weiteren Jahresverlauf zu blicken.



Auch beim Ausbau der mieternahen Dienstleistungen konnte die LEG im laufenden Jahr mit dem angekündigten Aufbau des Geschäfts für Energiedienstleistungen bereits einen weiteren Meilenstein setzen. Damit konnte die LEG erneut ihre Position als Innovationsführer in der deutschen Wohnungswirtschaft unterstreichen. Nach einem Ausschreibungsverfahren konnten wir RWE als strategischen Partner für das Joint Venture EnergieService Plus gewinnen. Diese Gesellschaft liefert bei Kostenneutralität für unsere Mieter, und dies war für uns die Grundvoraussetzung, Wärme und Strom an die LEG. Die Investitionen in effizientere Anlagen und die Wartungen der Energieerzeugung wird zukünftig deutlich kostengünstiger von der neuen Gesellschaft übernommen und weitere energienahe Dienstleistungen wie Ablesetätigkeiten werden hier zusätzlich integriert. Mit intelligenten Konzepten lässt sich Mehrwert für Mieter und Aktionäre generieren. Die LEG-Aktionäre profitieren von einem spürbaren, stabilen FFO-Beitrag sowie einer Einmalzahlung durch den Joint Venture-Partner.

Wir arbeiten bereits intensiv an der Entwicklung weiterer, wertgenerierender Konzepte und sind sehr zuversichtlich, auch zukünftig für positive Nachrichten zu sorgen.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, es ist unser klar formulierter Anspruch, dass wir mit einem fokussierten Geschäftsmodell entschlossen die Chancen für zusätzliche Wertgenerierung nutzen wollen. Dies spiegelt sich nicht nur in unseren Wachstumsfeldern, sondern auch in unserer Finanzierungsstrategie wider. Im ersten Quartal haben wir kommuniziert, dass wir das günstige Fenster für Finanzierungen nutzen wollen, um aktuell attraktive Konditionen langfristig abzusichern.

In den nächsten Tagen wird die LEG eine Refinanzierung von Darlehen in einem Umfang von 900 Mio. Euro erfolgreich abschließen. Auch wenn die Zinsen gegenüber dem Rekordtief vor einigen Monaten bereits angestiegen sind, können mit durchschnittlichen Finanzierungskosten von rund 2% die durchschnittlichen Finanzierungskosten von vorher rund 2,8 Prozent auf rund 2,3 Prozent deutlich reduziert werden. Dadurch kann die nachhaltige Profitabilität weiter deutlich gestärkt werden. Neben den niedrigen Basiszinsen profitiert die LEG von ihren exzellenten und immer wieder bestätigten Beziehungen zu ihren Finanzierungspartnern und ihrem attraktiven Kreditrisikoprofil, die sich in im Branchenvergleich niedrigen Kreditmargen niederschlagen. Die Stärke des Kreditrisikoprofils der LEG wurde auch von der renommierten, unabhängigen Ratingagentur Moody's mit dem Investmentgrade-Rating Baa1 bestätigt. Durch das Rating verschafft sich die LEG zusätzliche Flexibilität, um mittels Emission von Anleihen die Finanzierungsstruktur weiter zur diversifizieren und damit den Wachstumskurs auf ein breiteres Fundament zu stellen.

Die führende operative Profitabilität und das dynamische Ergebniswachstum sind nicht zuletzt Ergebnis einer hohen Kostendisziplin. Auch hier haben wir dem Markt versprochen, uns nicht darauf auszuruhen, sondern uns weiter zu verbessern. In den letzten Jahren haben wir alle gemeinsam erhebliche Anstrengungen unternommen, um die LEG für eine klar auf

Wachstum ausgerichtete Strategie aufzustellen, wozu unter anderem Investitionen in eine sehr leistungsfähige IT-Landschaft gehörten. Auf Basis unserer bestehenden Infrastruktur sind wir heute in der Lage die Kosten noch einmal weiter zu senken. Die Entwicklung der letzten Jahre beweist: die LEG zeichnet sich auf der einen Seite aus durch hohe Kontinuität in der Betreuung unserer Mieter und auf der anderen Seite durch eine Bereitschaft zur Entwicklung und zum stetigen Wandel. Auf diese Weise hat sich in dem traditionellen Unternehmen LEG eine positive, zukunftsgerichtete Veränderungskultur entwickelt.

In einem umfassenden Ansatz, der alle Funktionsbereiche und alle Strukturen und Prozesse auf den Prüfstand stellt, sollen die Kosten ab 2016 noch einmal um 5 Mio. Euro gesenkt werden. Dies soll dazu beitragen, dass die operative Marge des adjustierten EBITDA von einem hohen Wert von 66,5 Prozent in 2014 auf rund 71 Prozent in 2017 weiter deutlich gesteigert wird.

### ***Beschlussvorschläge 7 und 8 der Tagesordnung***

Lassen Sie mich vor meinen abschließenden Worten und einem kurzen Ausblick noch die Beschlussgegenstände der Tagesordnungspunkte 7 und 8 – so wie sie im elektronischen Bundesanzeiger am 12. Mai 2015 bekannt gemacht wurden – erläutern:

Unter **Tagesordnungspunkt 7** schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, die bisher bestehende Ermächtigung des Vorstands, mit Zustimmung des Aufsichtsrats neue Aktien auszugeben, also das im vergangenen Jahr beschlossene genehmigte Kapital 2014, teilweise aufzuheben und dafür eine neue Ermächtigung, also ein neues genehmigtes Kapital 2015, zu schaffen.

Das hat folgenden Hintergrund: Die bestehende Ermächtigung des Vorstands sieht vor, dass neue Aktien nur dann ohne die Gewährung von Bezugsrechten zugunsten der Aktionäre ausgegeben werden dürfen, wenn die neuen Aktien nicht mehr als 10 Prozent des Grundkapitals ausmachen, das im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Ermächtigung besteht. Im Rahmen der Kapitalerhöhung vom 9. Oktober 2014 und der Kapitalerhöhung, die wir gestern durchgeführt haben, wurden 1.196.344 Millionen Aktien ausgegeben. Das entspricht rund 2,1 Prozent des im Zeitpunkt der letztjährigen Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals. Die bisher bestehende Ermächtigung, neue Aktien in Höhe von 10 % des Grundkapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts auszugeben, ist daher mittlerweile vollständig verbraucht.

Gerade die Möglichkeit, neue Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts auszugeben, ist aber für unseren eingeschlagenen Wachstumskurs von großer Bedeutung. Sie ermöglicht uns, sehr kurzfristig Kapital aufzunehmen, um unsere ohnehin schon bestehende finanzielle Stärke weiter zu erhöhen. Damit ein vereinfachter Bezugsrechtsausschluss im Rahmen des genehmigten Kapitals erneut bis zur gesetzlichen Grenze von 10 % des Grundkapitals möglich ist, sollen entsprechend dem unter TOP 7 bekannt gemachten Beschlussvorschlag das bisherige genehmigte Kapital 2014 aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital 2015

geschaffen werden. Das neue genehmigte Kapital 2015 entspricht inhaltlich nahezu dem bisherigen genehmigten Kapital 2014, erlaubt aber wieder, Aktien in Höhe von bis zu 10 % des Grundkapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts auszugeben.

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

Die Hauptversammlung hat im vergangenen Jahr beschlossen, den Vorstand zu ermächtigen, Schuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrecht auszugeben. Von dieser Ermächtigung 2014 hat der Vorstand bisher keinen Gebrauch gemacht. Die Ermächtigung 2014 zur Ausgabe von Schuldverschreibungen enthält aber ebenso wie das genehmigte Kapital eine Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts, den sogenannten vereinfachten Bezugsrechtsausschluss. Diese Ermächtigung zum vereinfachten Bezugsrechtsausschluss ist begrenzt auf Schuldverschreibungen, die Rechte auf Aktien gewähren, auf die ein anteiliger Betrag des Grundkapitals von insgesamt nicht mehr als 10 % des Grundkapitals entfällt. Auf diese 10%-Grenze sind u.a. diejenigen Aktien anzurechnen, die die Gesellschaft unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2014 ausgegeben hat. Anzurechnen sind also die Aktien, die im Rahmen der Kapitalerhöhungen vom 09. Oktober 2014 und gestern wurden.

Damit auch Schuldverschreibungen, die ein Recht auf Aktien gewähren, kurzfristig unter Bezugsrechtsausschluss ausgegeben werden können – insbesondere zur Finanzierung etwaiger zukünftiger Akquisitionen –, schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, die bestehende Ermächtigung 2014 aufzuheben und durch eine neue Ermächtigung 2015 zu ersetzen, die der Ermächtigung 2014 weitgehend entspricht.

Das Bedingte Kapital 2013/2014 in § 4.2 der Satzung dient bislang ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an Gläubiger von Schuldverschreibungen, die gemäß der bereits bestehenden Ermächtigungen ausgegeben wurden. Wird gemäß Tagesordnungspunkt 8b eine neue Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen geschaffen, ist das Bedingte Kapital 2013/2014 dahin anzupassen, dass auch die Gläubiger der aufgrund der neuen Ermächtigung ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Aktien bedient werden dürfen.

### ***Fundamentale Rahmenbedingungen***

Sehr geehrte Damen und Herren, die fundamentalen Rahmenbedingungen für das Geschäft der LEG bleiben positiv. Die Märkte in NRW befinden in einem gesunden Aufwärtstrend. Eine positive Entwicklung ist dabei auch außerhalb der klassischen Wachstumszentren zu beobachten. Die Pendlerregionen profitieren zunehmend von Ausstrahlungseffekten von den Wachstumszentren. Viele Märkte entwickeln sich besser als es die Prognosen vorhergesagt haben. Dies gilt unter anderem für Städte wie z.B. Essen oder Dortmund. Wachstumstreiber sind die stetig wachsende Zahl der Ein- bis Zweipersonenhaushalte und

die Einwanderung nach Deutschland, die spürbare zusätzliche Nachfrageimpulse bringt. Dadurch ergibt sich eine steigende Nachfrage nach qualitativ gutem, bezahlbarem Wohnraum. Die LEG ist für diesen Makrotrend durch ein geradezu ideal zugeschnittenes Angebot hervorragend positioniert.

Verstärkt wird dieser Effekt dadurch, dass auf der Angebotsseite bei aktuellen Mietniveaus im Preissegment bezahlbarer Wohnraum keine nennenswerte Ausweitung stattfindet. Es ist vielmehr damit zu rechnen, dass sich steigende Baukosten, auch infolge strengerer Kriterien für Energieeffizienz, die Diskussion um die Mietpreisbremse und die Erhöhung der Grunderwerbsteuer weiter negativ auf die Neubauaktivitäten im Mietwohnungsbau auswirken werden. Somit kommt dem vorhandenen Bestand an bezahlbarem Wohnraum zukünftig eine noch größere Bedeutung zu.

### ***Ausblick***

Auf Basis der positiven Geschäftsentwicklung können wir den kommunizierten Ausblick für die Jahre 2015 und 2016 bestätigen.

Für die wichtige finanzielle Kennzahl FFO I, als Basis für zukünftige Dividendenzahlungen, können wir bereits heute ein weiterhin zweistelliges Wachstum in Aussicht stellen. So erwarten wir für 2015 einen FFO I in der Bandbreite von 195 bis 200 Mio. Euro und für 2016 ein Ergebnis von 223 bis 227 Mio. Euro. In diesem Ergebnisausblick sind bislang lediglich die Akquisitionen berücksichtigt, die vor dem Bilanzstichtag unterzeichnet wurden. Hinsichtlich der Fortsetzung der Akquisitionsstrategie gilt uneingeschränkt unsere Zielsetzung, das Portfolio jährlich um mindestens 5.000 Wohneinheiten zu vergrößern. Dieses Ziel würden wir bereits erreichen, wenn es uns gelingt, die derzeit laufenden Erwerbsvorhaben, die ich vorhin erwähnte, erfolgreich abzuschließen. Der Fokus wird dabei weiter auf der Kernregion NRW liegen. Auch die 3.500 Wohneinheiten des Portfolios, das wir derzeit erwerben wollen, liegen ausschließlich in Nordrhein-Westfalen. Hier erzielen wir unsere größten Synergien.

An dieser Stelle möchte ich mich beim Aufsichtsrat für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit im abgelaufenen Jahr bedanken. Die Sitzungen und Diskussionen waren geprägt von intensiver Sachanalyse und dem unbedingten Willen, gemeinsam das Beste für die LEG und alle Stakeholder zu erreichen. Der Vorstand freut sich auf die weitere Zusammenarbeit mit dem Gremium.

Bedanken möchte ich mich, auch im Namen meines Vorstandsteams, vor allem bei Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für das uns entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung unserer Wachstumsstrategie. Wir wissen um den hohen Wert von Verlässlichkeit und Ihrem Vertrauen. Dieses Vertrauen wollen wir uns auch zukünftig immer wieder neu verdienen. Die LEG besitzt ein klar fokussiertes, wertorientiertes Geschäftsmodell. Die Bewirtschaftungsplattform weist eine führende operative Performance und Profitabilität auf, unsere Akquisitionen schaffen sichtbaren Mehrwert, und mit

intelligenten Dienstleistungskonzepten erschließen wir attraktives zusätzliches  
Ergebnispotenzial. Wir blicken mit großer Zuversicht in die Zukunft und freuen uns, wenn Sie  
uns auf diesem Wege weiter begleiten.

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