

LEG Immobilien AG

Rede des Vorstandsvorsitzenden Thomas Hegel zur Hauptversammlung am 17. Mai 2017, 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 heutigen ordentlichen Hauptversammlung der LEG Immobilien AG hier in Düsseldorf begrüßen zu dürfen.

Ein erfolgreiches Geschäftsjahr liegt hinter uns. Wir sind stolz darauf, dass auch das vergangene Jahr gezeigt hat, dass sich unser fokussiertes Geschäftsmodell bewährt hat. Die Strategie „Beständig wachsen“, so der Titel unseres diesjährigen Geschäftsberichtes, war auch in 2016 zielführend. Diese zentrale Aussage bedeutet für uns, in kontinuierlichen Schritten unsere Ziele zu erreichen. „Beständig wachsen“ bezieht sich sowohl auf die Qualität unserer Immobilien als auch darauf, unser wirtschaftliches Fundament fortwährend zu optimieren.

Die LEG Immobilien AG steigerte ihren Umsatz und ihr finanzielles Ergebnis in 2016 deutlich. Wesentliche Ursache für den starken Gewinnanstieg war neben der dynamischen Umsatzentwicklung die weitere Ausweitung der operativen Marge aufgrund von Synergien aus Wohnungszukäufen und unserer hohen Kostendisziplin. Zusätzlich wirkten sich weiter gesunkene Finanzierungskosten positiv auf das Ergebnis aus.

Unser erfolgreiches und starkes, externes Wachstum wird durch den Zukauf von über 40.000 Wohneinheiten seit dem Börsengang belegt.

In 2016 schafften wir die Basis, um unsere zweite Säule – **das organische Wachstum** –

verstärkt zu beschleunigen. Lassen Sie mich einige beispielhafte Wachstumsmaßnahmen erläutern. Bei der Hebung der internen Wachstumspotenziale erzielten wir zum Beispiel durch die vorzeitige Rückzahlung geförderter Darlehen einen zusätzlichen Wertanstieg des Bestandes.

Als weitere Wachstumsmaßnahme haben wir eine umfangreiche Analyse unseres Bestandes vorgenommen und damit für die nächsten drei Jahre Potenziale für zusätzliche wertsteigernde Investitionen in Höhe von rund 200 Millionen Euro identifiziert.

Darüber hinaus bauten wir auch die Mehrwertdienstleistungen für unsere Mieter weiter aus.

Kennzahlen

Lassen Sie mich nun zu den wesentlichen Kennzahlen für das Jahr 2016 kommen.

Der deutliche Anstieg der **Nettokaltmieten** von 17,3 Prozent auf nun 511,7 Millionen Euro basiert auf der organischen Steigerung unserer Mieterlöse sowie auf der Integration von akquirierten Beständen.

Die **Miete pro Quadratmeter** auf vergleichbarer Fläche steigerten wir im Berichtsjahr planmäßig um 2,5 Prozent.

Im **frei finanzierten Bestand** erzielten wir auf vergleichbarer Fläche sogar ein Wachstum von 3,4 Prozent. Grundlage waren insbesondere Anpassungen an Mietspiegel sowie Neuvermietungen. Die bereits erwähnten Modernisierungsprogramme, die wir für die kommenden Jahre aufgelegt haben, werden auch zukünftig für kontinuierlich steigende Mieteinnahmen sorgen. Dabei werden wir –

einmal mehr – mit Augenmaß vorgehen und Investitionen auch im Sinne und zum Wohlergehen unserer Mieter vornehmen.

Zum 31. Dezember 2016 lag die **EPRA-Leerstandsquote** des LEG-Portfolios mit 2,9 Prozent (like-for-like) auf einem insgesamt niedrigen Niveau.

Investitionen in unseren Wohnungsbestand sind wichtig, um nachhaltige Werte zu schaffen. Gegenüber dem Vorjahr erhöhten wir die Investitionen von 114,2 Millionen Euro um 31 Prozent auf 149,6 Millionen Euro, was insbesondere auf Maßnahmen bei zugekauften Beständen zurückzuführen ist. Die durchschnittlichen Investitionen pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche beliefen sich auf 18,2 Euro. Damit liegen sie auch für das abgelaufene Geschäftsjahr deutlich über den in der Sozialcharta festgelegten 12,50 Euro pro Quadratmeter.

Die **Funds from Operations (FFO I)**, der wesentliche finanzielle Indikator unserer Branche, steigerte sich im Jahresvergleich sehr deutlich um 30,2 Prozent auf 268,3 Millionen Euro. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung daher vor, für das abgelaufene Geschäftsjahr 2016 einen Anteil von 65 Prozent des FFO I, d.h. rund 174,4 Millionen Euro insgesamt, als Dividende auszuschütten. Je Aktie errechnet sich daraus eine **Dividende** von 2,76 Euro.

Eine weitere wichtige Kennzahl – auch für Sie, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, - der **EPRA-Nettovermögenswert (NAV)** vor Goodwill, legte unter anderem aufgrund der turnusmäßigen Neubewertung des Portfolios und positiver Effekte aus der vorzeitigen Rückzahlung von Förderdarlehen um 14 Prozent auf 67,15 Euro pro Aktie ebenfalls deutlich zu.

Wesentlicher Eckpfeiler unseres Geschäftsmodells bleibt weiterhin die starke Bilanz, so lag die **Nettoverschuldung** in Relation zum Immobilienvermögen (Loan to Value/LTV) zum Jahresende 2016 auf einem soliden Niveau von 44,9 Prozent und untermauert so das niedrige Risikoprofil unseres Unternehmens.

Diese starken Fundamentaldaten werden auch vom Kapitalmarkt honoriert, wie uns die Empfehlungen der Finanzanalysten immer wieder bestätigen. Zugleich wird die Kursentwicklung der LEG-Aktie auch durch das makroökonomische Umfeld und die allgemeine Zinsentwicklung beeinflusst. Vor allem zu Beginn des Jahres 2016 hatten die Aktienmärkte insgesamt unter negativen Konjunkturprognosen für Europa, die USA und China gelitten. Im weiteren Verlauf sorgten politische Ereignisse wie der Brexit, die Präsidentschaftswahl in den USA sowie Wahlen in Europa für Unsicherheiten und Überraschungen. In diesem herausfordernden Makroumfeld stellte die LEG-Aktie ihre Stärke als risikoarme und defensive Anlage immer wieder unter Beweis. Darüber hinaus machte das anhaltende Niedrigzinsumfeld mit zeitweise sogar negativen Renditen bei 10jährigen deutschen Staatsanleihen unsere Aktie sehr begehrt. So erreichte die LEG im August 2016 ein neues historisches Hoch von 91,71 Euro. Danach ging ein leichter Wiederanstieg der Renditen mit Spekulationen über eine bevorstehende Zinswende einher. Bei den Investoren standen nun vermehrt Branchen im Fokus, die eher von höheren Zinsen profitieren, wie zum Beispiel Banken. Im Gegenzug entstand ein zeitweiliger Verkaufsdruck für die Wohnimmobilien-Aktien. Die LEG-Aktie beendete das Jahr 2016 schließlich mit einem Kurs von 73,80 Euro. Inklusive der ausgeschütteten Dividende von 2,26 Euro ergab sich damit noch eine positive Gesamtrendite von 0,5 Prozent.

Die Bedeutung der LEG-Aktie am Kapitalmarkt bleibt ungebrochen. Die Aktie zählt weiterhin zu den größeren Werten in den wesentlichen Indizes. Insgesamt 23 Analysten namhafter Finanzinstitute haben die LEG in 2016 intensiv und regelmäßig beobachtet.

Nach diesem Rückblick auf das abgelaufene Geschäftsjahr 2016 wollen wir uns nun die Zahlen für das erste Quartal 2017 ansehen:

Wir steigerten im ersten Quartal 2017 die **Nettokaltmieten** durch Zukäufe und internes Wachstum um 11,2 Prozent auf 131,9 Millionen Euro.

Das organische Wachstum zeigt sich insbesondere im **Anstieg der Miete** pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche – hier legten wir gegenüber dem Vorjahr um 2,9 Prozent zu. Bei den frei finanzierten Wohneinheiten betrug der Anstieg sogar 3,6 Prozent. Auf vergleichbarer Fläche war unser Wohnportfolio zum 31. März 2017 zu 96,8 Prozent vermietet.

Das dynamische Mietwachstum, die weitere Erhöhung unserer Profitabilität, die sich in einer **EBITDA-Marge** von 74,1 Prozent widerspiegelt sowie ein durch Refinanzierung gesunkener Zinsaufwand beeinflussten die Entwicklung des **FFO I** positiv.

Gegenüber dem Vorjahresquartal konnten wir diese für die Immobilienbranche wesentliche Kennzahl im ersten Quartal 2017 um 20,1 Prozent auf 75,2 Millionen Euro steigern.

Der **Nettovermögenswert** oder EPRA NAV, bereinigt um Goodwill, lag zum 31. März 2017 bei 67,48 Euro und damit leicht über dem Wert zum Jahresende 2016. Zur Jahresmitte erfolgt eine erneute Bewertung des Immobilienportfolios, was einen beschleunigten Anstieg verspricht. Der LTV, der das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Immobilienwert ausdrückt, sank gegenüber dem 31. Dezember 2016 um 50 Basispunkte auf 44,4 Prozent und stärkt die Bilanz damit weiter.

Daneben zeichnet die LEG eine sehr solide **Finanzierungsstruktur** aus, die nach den jüngsten Refinanzierungsmaßnahmen noch weiter optimiert wurde. Nach den ersten drei Monaten 2017 liegt unser durchschnittlicher Zinssatz nun bei 1,95 Prozent bei einer langen durchschnittlichen gewichteten Laufzeit für Darlehen und Anleihen von 9,7 Jahren. Dies sichert die Planbarkeit von zukünftigem Gewinn- und Dividendenwachstum auch in einem Szenario von steigenden Zinsen.

In dieser Finanzierungsstruktur enthalten ist übrigens auch unsere zu Anfang dieses Jahres begebene erste Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von 500 Millionen Euro. Bei der Platzierung stieß die Anleihe – ebenso wie auch das Geschäftsmodell der LEG - auf ein starkes Investoreninteresse. Es entstand eine

hohe Nachfrage, die sich in einem vierfach überzeichneten Orderbuch widerspiegelte.

Strategie des NRW-Marktführers

Wie die Zahlen belegen, bewährt sich unsere Strategie des beständigen Wachstums. Unsere strikte Kostendisziplin, eine durchdachte Portfoliostrategie und nicht zuletzt unsere hervorragenden Marktkenntnisse sorgen dafür, dass wir gut aufgestellt sind. Nicht umsonst ist die LEG Marktführer in Nordrhein-Westfalen. Wir besitzen eine starke NRW-Expertise, die es uns sogar in einem herausfordernden Umfeld ermöglicht, Wachstum zu generieren. Wir kennen die Märkte, die Immobilienstandorte und die Mieterbedürfnisse sehr genau. Und lassen Sie mich an dieser Stelle noch einmal betonen, dass wir unverändert vom hohen Potenzial des Standortes NRW überzeugt sind.

Der weitaus überwiegende Teil unseres Immobilienportfolios liegt im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen. 93 Prozent unserer Wohneinheiten befinden sich im geografischen Einzugsgebiet (d.h. im Radius von ca. 60 km) von **Schwarmstädten** oder – allgemeiner – von strukturellen Wachstumsmärkten, und zirka 64 Prozent unserer Wohneinheiten liegen in den Pendlerregionen um Düsseldorf und Köln. So korreliert ein hohes Bevölkerungswachstum in Städten wie Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum. Durch diese Konstellation können wir auch zukünftig von weiterem Miet- und Wertwachstum ausgehen.

Fester Bestandteil unserer auf Wachstum ausgerichteten Unternehmensstrategie ist der kontinuierliche Ausbau unserer **Mehrwertdienstleistungen**.

Dazu zählt z. B. die Anfang 2016 gegründete Energiemanagementgesellschaft EnergieServicePlus GmbH (ESP), mit der wir den Mietern Vorteile wie preiswerten Strom und Erdgas, Möglichkeiten der Energieeinsparung und der Nutzung regenerativer Energien bieten können. Über die Gesellschaft WohnServicePlus GmbH erhalten unsere Kunden zudem mieternahe Multimediaangebote.

Und natürlich zählt dazu das Joint Venture mit B&O, aus dem die TechnikServicePlus GmbH

hervorgegangen ist. Mit der Gründung der TSP Anfang dieses Jahres konnten wir uns nicht nur Handwerkerkapazitäten sichern, sondern eigene Kleinreparaturleistungen durchführen und damit unsere Kostenstruktur weiter optimieren. Auf dem Gebiet der Mehrwertdienstleistungen sehen wir für die Wohnungswirtschaft weiterhin ein hohes Potenzial. Leistungen, die über das reine Wohnen hinausgehen, sind bei den Mietern immer häufiger gefragt. So stehen neben dem Wohn-Komfort auch Leistungen aus dem Bereich der Sicherheitstechnik oder Angebote für altersgerechtes Wohnen immer mehr im Fokus des Interesses. Die LEG verfolgt darum ihre Mehrwertstrategie, mit qualifizierten Joint-Venture-Partnern in langfristiger Zusammenarbeit wohnungsnaher Dienstleistungen für ihre Mieter zu entwickeln, konsequent weiter.

Um den **digitalen Wandel** in unserem Unternehmen weiter voranzutreiben, wurde dieses Thema - unter anderem – im Bereich „Innovationsmanagement“ verankert.

Die **Digitalisierung** und moderne Kommunikationsprozesse bestimmen zunehmend auch den Arbeitsalltag in der Wohnungswirtschaft. Die LEG hat bereits früh begonnen, sich den mit der Digitalisierung verbundenen technischen und betriebswirtschaftlichen Herausforderungen zu stellen. Wir wollen die Chancen der digitalen Prozessoptimierung für uns sehr frühzeitig nutzen. Bereits 2014 haben wir für unseren gesamten Wohnungsbestand die digitale Mieterakte eingeführt. Seit 2015 wird unser gesamtes digitales Archiv auf einer cloud-basierten Dokumenten-Managementplattform abgespeichert. Zudem wird seither der gesamte Mieterschriftverkehr der LEG, der in den jeweiligen Standorten des Unternehmens digitalisiert wurde, den Mitarbeitern über die elektronische Mieterakte zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig digitalisierten wir auch den Rechnungverkehr. All diese Verfahren verschlanken Prozesse und sparen Zeit – Zeit, die unsere Mitarbeiter an anderen Stellen sinnvoll einsetzen. Mit der Onlineplattform Doozer haben wir ein Instrument, mit dem sich der Prozess der Leerwohnungssanierung deutlich beschleunigen lässt.

Um noch schneller auf die Bedürfnisse unserer Mieter reagieren zu können, werden wir in diesem Jahr ein digitales Mieterportal in die Testphase schicken. Hierüber werden die Mieter zukünftig z. B. tagesaktuell Einblick in ihr persönliches Mieterkonto erhalten können. Aber auch weitere Anliegen, wie das Herunterladen von mieterrelevanten Formularen oder direkte Meldungen von etwaigen Schäden in der Wohnung oder dem Umfeld können darüber getätigt werden. Damit dies auch von jedem Ort und zu jeder Tages- und Nachtzeit möglich wird, arbeiten wir zeitgleich an der Einführung einer Mieter-App für Android- und iOS-Smartphones und -Tablets. Soweit die geplanten Neuerungen für unsere Bestandskunden.

Um auch die Neumieterakquisition effektiver zu gestalten, arbeiten wir zurzeit intensiv an der Einführung eines Messenger Services. Mit ihm werden unsere potenziellen Mieter zukünftig entsprechend zur Nutzung bekannter Dienste wie WhatsApp- oder dem Facebook-Messenger agieren können, wenn sie sich für eines unserer Mietobjekte interessieren. Mittels des Messengers werden sie von dem Tool bis zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins geführt, ab da übernimmt dann ein persönlicher Gesprächspartner. Mit diesen Produkteinführungen reagieren wir als innovatives Unternehmen, natürlich unter Einhaltung aller zu beachtenden Datenschutzbestimmungen, auf das sich mit der zunehmenden Digitalisierung ändernde Kommunikationsverhalten unserer Mieter.

Aktuelle Entwicklungen

Wir setzen auch für die kommenden Jahre auf ein nachhaltiges Wertwachstum. **Akquisitionen** stellen weiterhin eine wichtige Säule unserer Wachstumsstrategie dar. Dabei werden wir auch in Zukunft nur diejenigen Optionen verfolgen, die tatsächlich Potenzial für eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts bieten. So gelang es der LEG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016, trotz der schwierigen Marktlage mit stark gestiegenen Kaufpreisvorstellungen, 2.000 Wohneinheiten zu attraktiven Renditen anzukaufen. Aktuell verhandeln wir über den Ankauf mehrerer Portfolios in den LEG-Kernregionen. Bei einem erfolgreichen Abschluss von Akquisitionen

können wir die FFO I-Ziele entsprechend anheben.

Auf der anderen Seite haben wir das Marktumfeld in 2016 auch genutzt, um uns von Wohneinheiten zu trennen, die nicht ins Kernportfolio passten. Auf diese Weise verkauften wir 4000 Einheiten mit einer Prämie von rund 13 Prozent auf den Buchwert, womit wir zusätzlich auch die Werthaltigkeit unseres Portfolios unter Beweis stellen konnten.

Wahl 2017

Der Ausgang der **NRW-Landtagswahl** wird sicherlich zu Veränderungen im Umfeld unserer Geschäftstätigkeit führen. Welche Auswirkungen es im Detail haben wird, ist so kurz nach der Wahl noch nicht absehbar. Schon im Vorfeld der Abstimmung in NRW war aber deutlich wahrnehmbar, dass wohnungswirtschaftliche Themen eine wichtige Rolle spielen und damit die Bedeutung einnehmen, die sie für die Menschen in unserem Land tatsächlich haben. Jetzt ist es an einer neuen Landesregierung ebenso wie an der zukünftigen Bundesregierung endlich Hürden wie stetig steigende Neubaukosten, ungerecht verteilte Vorgaben für Energieeffizienz, Absenkungen der Modernisierungsumlage oder steuerliche Diskussionen aus dem Weg zu schaffen.

Stattdessen erwarten wir, dass es ein Umfeld für einen verstärkten Neubau von preiswertem Wohnraum geben wird, um den Bedarf von jährlich 400.000 Wohnungen in Deutschland im unteren Preissegment decken zu können. Damit dies gelingen kann, sind z. B. die Einführung einer verbindlichen Musterbauordnung, flexiblere Verwaltungen und die Ausweisung und Bereitstellung von mehr dringend benötigtem – auch preiswertem – Bauland erforderlich. Auch müssen bereits in die Wege geleitete Maßnahmen wie die Förderung serieller Bauweisen, die Möglichkeit, innerstädtisch in höherer Dichte und flexibler Funktionsmischung bauen zu können oder Maßnahmen zur Quartiersentwicklung konsequent weiterverfolgt werden.

Bei all diesen Themen, die uns im Superwahljahr und darüber hinaus bewegen werden, darf die Politik nicht aus den Augen verlieren, welche gesellschaftlichen Leistungen die Wohnungswirtschaft bereits heute erbringt: So sind große

private Wohnungsunternehmen in NRW der wichtigste Anbieter von bezahlbarem Wohnraum, d.h. konkret, dass 6 Prozent der NRW-Bewohner in einer Wohnung der drei größten Anbieter (LEG, Vivawest, Vonovia) wohnen. Und nicht nur das, Wohnungen der privaten Wohnungswirtschaft sind auch günstiger. So beträgt, wie der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland und Westfalen (VdW) festgestellt hat, die **Durchschnittsmiete** der privaten und öffentlichen Wohnungsunternehmen in NRW im Jahr 2015 5,25 Euro. Dieser Wert liegt **deutlich unter dem Landesdurchschnitt** von 6,64 Euro im gleichen Jahr.

Darüber hinaus wird oft vergessen, dass Wohnungsunternehmen ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor sind: Mehr als 5.000 Menschen arbeiten in diesen Unternehmen. Hinzukommt, dass wir viele junge Menschen ausbilden und ein wichtiger Auftraggeber für **Handwerk, Dienstleistung und Industrie** in NRW sind.

Wir tragen durch unsere Investitionen in und Modernisierungsprogramme für unsere Bestände zu gepflegten Wohnvierteln bei. Als börsennotiertes Unternehmen können wir dafür erst die Finanzierungsmittel aufbringen, die Kommunen oft gar nicht zur Verfügung haben. Davon profitieren nicht nur Sie, liebe Anlegerinnen und Anleger, sondern auch unsere Mieter.

Weil gepflegte Bestände und ein gutes Miteinander wichtig für den Wert unseres Wohnportfolios sind, tun wir darüber hinaus, übrigens in guter Zusammenarbeit mit den Kommunen, viel für die Quartiersentwicklungen. Wir geben Flüchtlingen in unseren Wohnungen ein neues Zuhause, wir richten Nachbarschaftsfeste aus und beschäftigen Hauswarte, die sich vor Ort um die Menschen kümmern.

Und schließlich fällt der LEG zusammen mit der privaten Wohnungswirtschaft durch viele Kernprozesse, die bereits heute durch digitale Prozesse ersetzt wurden und durch zukünftige Innovationen eine Vorreiterrolle bei der Digitalisierung wirtschaftlicher Prozesse in NRW zu.

Wir wünschen uns daher im Sinne einer zukunftsorientierten Wohnungswirtschaft, dass

es der Regierung gelingt, anstehende Herausforderungen wie die Gestaltung des demografischen Wandels, der Energiewende und des Klimaschutzes sowie der Stadtentwicklung, die auch eine Stärkung der ländlichen Räume nicht außer Acht lässt, zu meistern.

Mieter und Mietvereine

Die Grundlage für unseren wirtschaftlichen Erfolg sind **Mieterinnen und Mieter**, die sich in unseren Wohnungen wohlfühlen. Dass sie das auch tun, belegt die durchschnittliche Mietdauer in unseren Wohnungen, die elf Jahre beträgt. Und auch Mietverhältnisse, die mehrere Jahrzehnte andauern, sind bei der LEG keine Seltenheit.

Dennoch gibt es natürlich auch bei uns Dinge, die verbessert werden können. Hier gilt unser Dank nicht zuletzt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die ständig nach Verbesserungspotentialen sowie Innovationen suchen und Neuerungen in die Tat umsetzen. So haben wir im letzten Jahr mit der Einführung unseres **Zentralen Kundenservices** auf die Wünsche unserer Mieter nach einer weiteren Erhöhung der Servicequalität und auf die Notwendigkeit zur Verschlinkung und Bündelung von Prozessen reagiert. Wir haben eine einheitliche LEG-weite Telefonnummer und E-Mail-Adresse eingeführt. Über den Zentralen Kundenservice erreichen unsere Mieter Immobilienexperten, die ihnen oft schon am Telefon bei ihren Anliegen weiterhelfen können. Ist das nicht der Fall, werden die verantwortlichen Fachabteilungen eingeschaltet bzw. ein individueller Vor-Ort-Termin vereinbart. Uns ist bewusst, dass noch nicht alles im ZKS vollständig rundläuft. Wir sind aber optimistisch, die für eine Anlaufphase typischen Schwierigkeiten bald überwunden zu haben.

Wenn wir durch steigende Investitionen langfristig den Wert unseres Portfolios erhöhen, kommt das nicht nur Ihnen zugute, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, auch für unsere Mieter steigert sich dadurch der Wohn- und Mehrwert. Aus diesen Gründen haben wir 2016 rund 149 Millionen Euro dafür ausgegeben - das sind 18,20 Euro je Quadratmeter. Aufgrund unseres erweiterten Investitionsprogramms werden wir in diesem Jahr sogar 24 Euro pro Quadratmeter investieren. Ein größerer Teil

dieser Gelder wird ab Mitte dieses Jahres in die energetische Sanierung der Gebäudehüllen fließen. Weitere wertsteigernde Maßnahmen sind Balkonanbauten, Badmodernisierungen und Dachgeschoss-Ausbauten bzw. Aufstockungen sowie Umbaumaßnahmen in seniorengerechte Wohnungen.

Weil wir Wert auf ein gutes Miteinander unserer Mieter legen, ist für uns ein professionelles **Quartiers- und Integrationsmanagement** selbstverständlich. So betreiben wir nicht nur ein aktives Belegungsmanagement, bei dem Faktoren wie Herkunft, Kultur, Alter und sozialer Hintergrund unserer Mieter berücksichtigt werden, sondern wir sind auch bundesweit das einzige Wohnungsunternehmen, mit einem so umfänglich strukturierten Nachbarschaftsmanagement. Beispielsweise bieten wir unseren Mietern neben Ferien- und Freizeitprogrammen Vieles an Angeboten in den Quartieren.

Wir haben Kooperationen mit den Kommunen zur Unterbringung von Flüchtlingen geschlossen, verfügen über spezielle Angebote für Senioren, bieten über die unabhängige LEG NRW Mieter-Stiftung Hilfe bei Notlagen in der Mieterschaft an und unterstützen soziale Projekte im Quartier.

Von der LEG werden darüber hinaus rund 150 Events im Jahr mit Modulen vom Streichelzoo bis zum Kinderschminken ausgerichtet. Etwa 40.000 unserer Mieter nutzen diese Angebote, lernen dabei ihre Nachbarn kennen und finden im besten Fall neue Freunde.

Im Interesse ihrer Mieter ist der LEG die Zusammenarbeit mit den **Mietervereinen** sehr wichtig. Aus diesem Grund suchen wir regelmäßig das Gespräch mit den jeweiligen Mietervereinen vor Ort. Leider stoßen wir im Umgang mit einigen Mietervereinen auf – wie wir finden – ungerechtfertigte Kritik, beispielsweise zu unseren Modernisierungsvorhaben. Diese geht bis zu der Forderung nach einem weitreichenden Verzicht auf Mieterhöhungen. Wie jedes Unternehmen sind wir jedoch verpflichtet, wirtschaftlich zu handeln. Bei der LEG sind eine strikte Kapitaldisziplin und die Erzielung einer angemessenen Rendite wesentliche Grundlagen des Geschäftsmodells. Nur so handeln wir langfristig im Interesse aller

unserer Stakeholder, seien es unsere Aktionäre oder unsere Mieter. Zudem müssen wir uns neuen gesellschaftlichen Herausforderungen stellen, wie der Erreichung gesetzlicher Klimaziele. Wir müssen heute durch Modernisierungen die Voraussetzungen schaffen, um langfristig Energie einsparen zu können. Als professionelle Akteure der Wohnungswirtschaft wissen wir zudem sehr genau um die steigenden Ansprüche der Mieter an die Ausstattung ihrer Wohnung, das Angebot von Mehrwertdienstleistungen und die direkte Wohnumgebung. Wir möchten auch in Zukunft diesen Kundenerwartungen entsprechen.

Themen der Wohnungswirtschaft und ihre Bewertung

Naturgemäß haben **wohnungspolitische Themen** für uns eine hohe Relevanz. Themen wie der eingangs erwähnte Mangel an bezahlbarem Wohnraum können angesichts von Entwicklungen wie der Flüchtlingsproblematik, stetig steigenden Zuwanderungsraten in den Schwarmstädten und Abwanderungen aus den Randgebieten in die Innenstädte, nicht länger ignoriert werden.

Als eine Lösung wurde im Vorfeld der anstehenden Wahlen von der SPD auf Bundesebene eine Novellierung des bestehenden **Mietrechts** ausgearbeitet, die auch eine Fortentwicklung der aus wohnungswirtschaftlicher Sicht völlig unwirksamen Mietpreisbremse beinhaltet. Ebenso zählte die Forderung, den Mietspiegel auf eine breitere Basis zu stellen und statt bislang vier künftig acht Jahre als Bezugszeitraum zugrunde zu legen, oder die Kappung der Modernisierungskosten von derzeit 11 auf 8 Prozent zu den Reformplänen. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sind das allesamt Forderungen, die kein investitionsfreundliches Klima begünstigen und damit kontraproduktiv zur Forderung nach mehr bezahlbarem Wohnraum zu sehen sind.

Aktuell hat es das Mietrechtaktualisierungsgesetz nicht in den Bundestag geschafft, und in Anbetracht der bald anstehenden Bundestagswahlen ist auch nicht mit einem erneuten Einbringen der Gesetzesvorschläge in dieser Legislaturperiode zu rechnen. Bleibt abzuwarten, wie diese Themen den Wahlkampf noch weiter beeinflussen werden. Vor Ort sind wir mit

unseren Mitarbeitern von den jeweiligen politischen Strömungen und Forderungen jedenfalls immer unmittelbar betroffen.

Dagegen abgesegnet von Bundesrat und Bundestag sind Änderungen des **Bauplanungsrechts**. So wird mit der neuen Baugebietskategorie „**Urbanes Gebiet**“ die Voraussetzung dafür geschaffen, dass zukünftig der innerstädtische Wohnungsbau in höherer Dichte und flexibler Funktionsmischung ermöglicht wird. Zu begrüßen ist auch hier die Lockerung von Regulierungen wie der Lärmschutzverordnung. Hinzu kommen Bebauungspläne, die durch eine Beschleunigung des Planungsverfahrens zeitlich gestrafft umgesetzt werden können. Wir begrüßen es, dass dadurch eine Stadtentwicklung in Gang gesetzt wird, die auf weniger Flächenverbrauch ausgerichtet ist. Damit wurden für die Wohnungswirtschaft die Voraussetzungen für den dringend benötigten Bedarf von mehr Wohnraum geschaffen. Eine Zukunft mit urbanen Gebieten wird so möglich, die sich durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbebetrieben, Wohnungen, aber auch sozialen sowie kulturellen Einrichtungen in nächster Nähe auszeichnen werden. Für die LEG aber von noch größerer Bedeutung ist, wie bereits in den Erwartungen an die Politik formuliert, die Bereitstellung von mehr Bauland, vorrangig für Wohngebiete, damit auch in Zukunft die Basis für unsere professionellen Bewirtschaftungsleistungen gegeben ist.

Ich komme noch einmal auf die fast 400.000 Wohnungen zurück, die jährlich gebaut werden müssten, um die Nachfrage nach insbesondere bezahlbarem Wohnraum decken zu können. In diesem Zusammenhang wird uns auch die Aufnahme und Integration von **Flüchtlingen** die nächsten Jahre beschäftigen. Die LEG hat diesbezüglich mit rund 2.000 an Flüchtlinge vermieteten Wohnungen bereits einen großen Beitrag geleistet. Dabei kooperieren wir gut mit den Städten und stellen beispielsweise Informationen zu Mietverhältnissen und Verhaltensregeln in diversen Sprachen zur Verfügung. Auch hier kommt die bereits in unseren Mieterleistungen erwähnte Belegungspolitik mit Augenmaß zum Tragen.

In den Themenfeldern **Energieeffizienz** und **Energiewende**, die für uns hohe Kosten-

positionen mit sich bringen, sind bislang noch keine wirksamen gesetzlichen Änderungen abzusehen. Generell sind weniger Regulierungen und eine höhere Technologieoffenheit für die Wohnungswirtschaft wünschenswert, damit sie Anforderungen - wie das zeitnahe Schaffen von neuem und vor allem bezahlbarem Wohnraum - überhaupt erfüllen kann. Zu begrüßen sind in diesem Sinne auch politische Pläne, die die Anforderungen an Neubauten – im Sinne einer gangbaren Regelung zur Energiewende im Gebäudebereich – mit der neuen Gesetzgebung nicht erhöhen. Ein weiterer Lichtblick, im Sinne weniger zeit- und kostenintensiver Regularien, könnte auch die geplante Zusammenführung des Energieeinsparungsgesetzes mit dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz in ein neues Gebäudeenergiegesetz mit gemeinsamen Rechtsrahmen sein.

Tagesordnung

Lassen Sie mich vor einem Ausblick kurz die einzelnen Tagesordnungspunkte der heutigen Hauptversammlung erläutern:

Auf die Geschäftszahlen sowie die unter Tagesordnungspunkt 2 vorgeschlagene Dividende bin ich bereits eingegangen. Unter Tagesordnungspunkt 3 und 4 schlagen wir Ihnen die Entlastung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats für das vergangene Geschäftsjahr vor. Unter Tagesordnungspunkt 5 unterbreite ich Ihnen der Aufsichtsrat einen Vorschlag für die Wahl des Abschlussprüfers für das laufende Geschäftsjahr.

Unter Tagesordnungspunkt 6 und Tagesordnungspunkt 7 schlagen wir vor, die bestehenden Ermächtigungen zur Ausgabe von neuen Aktien und zur Ausgabe von Schuldverschreibungen aufzuheben und durch jeweils neue Ermächtigungen, also ein neues Genehmigtes Kapital 2017 und ein neues Bedingtes Kapital 2013/2017 zu ersetzen. Das hat folgenden Hintergrund:

Noch vor Wirksamwerden des Genehmigten Kapitals 2016 hat der Vorstand im vergangenen Jahr mit Einwilligung des Aufsichtsrats und Bestätigung durch das Präsidium beschlossen, das zu diesem Zeitpunkt noch bestehende

Genehmigte Kapital 2015 teilweise auszunutzen und das Grundkapital gegen Ausgabe von neuen Namensaktien zu erhöhen. Die neuen Aktien wurden für den Erwerb eines Immobilienportfolios eingesetzt.

Diese Kapitalerhöhung im vergangenen Jahr hat dazu geführt, dass das derzeit gültige Genehmigte Kapital 2016 und das derzeit gültige Bedingte Kapital 2013/2016 nicht im vollen gesetzlich zulässigen Umfang - das ist jeweils die Hälfte des derzeitigen Grundkapitals - zur Verfügung steht. Denn beide Ermächtigungen wurden noch auf Basis des Grundkapitals vor der erwähnten Kapitalerhöhung beschlossen.

Wir halten es aber für sinnvoll, den gesetzlich zulässigen Rahmen für genehmigtes und bedingtes Kapital voll auszuschöpfen, um größtmögliche Flexibilität für weiteres Wachstum zu haben und bitten Sie deshalb um Ihre Zustimmung zu den Beschlussfassungen unter Tagesordnungspunkt 6 und 7. Weitere Einzelheiten hierzu entnehmen Sie bitte den ausführlichen Berichten des Vorstands, die der Einladung zur Hauptversammlung beigelegt sind.

Um alle üblichen finanztechnischen Mittel zur Verfügung zu haben, möchten wir Sie außerdem bitten, unter Tagesordnungspunkt 8 der Ermächtigung zum Rückkauf eigener Aktien im Rahmen der gesetzlichen Grenzen zuzustimmen.

Eine entsprechende Ermächtigung wurde bereits von der Hauptversammlung im Januar 2013 erteilt. Die Ermächtigung war aber auf 5 Jahre befristet. Sie würde im Januar 2018 und damit vor der Hauptversammlung im kommenden Jahr auslaufen und steht deshalb zur Erneuerung an. Ergänzend zu der Ermächtigung zum Aktienrückkauf schlagen Ihnen Vorstand und Aufsichtsrat unter Tagesordnungspunkt 9 vor, die Gesellschaft zu ermächtigen, eigene Aktien auch unter Einsatz von Eigenkapitalderivaten zu erwerben.

Die Ermächtigung zum Einsatz von Derivaten ist neben dem klassischen Aktienrückkauf ein flexibles, wirtschaftlich interessantes und mittlerweile auch übliches Finanzierungsinstru-

ment. Sie ermöglicht es der Gesellschaft, eigene Aktien auch unter Einsatz von sogenannten Put-Optionen oder Call-Optionen zu erwerben. Durch diese Handlungsalternativen werden die Möglichkeiten der Gesellschaft zum Aktienrück-erwerb erweitert, um einen solchen Erwerb flexibel strukturieren zu können. Der Erwerb eigener Aktien unter Einsatz von Eigenkapital-derivaten soll dabei das Instrumentarium des Aktienrückkaufs lediglich ergänzen. Das verdeutlicht auch die Begrenzung dieser Ermächtigung auf fünf Prozent des Grundkapitals.

Auch zu den Tagesordnungspunkten 8 und 9 hat der Vorstand jeweils einen schriftlichen Bericht erstattet, der in der Hauptversammlungseinladung abgedruckt ist und dem Sie weitere Einzelheiten entnehmen können.

Unter dem Tagesordnungspunkt 10 schließlich bitten Vorstand und Aufsichtsrat Sie um Ihre Zustimmung zu einer geplanten Umstrukturierung. Die LEG Immobilien AG beabsichtigt, ihre Beteiligung an der LEG NRW GmbH, die knapp 82% beträgt, sowie ihre Beteiligungen an der LEG Recklinghausen 1 GmbH und der LEG Recklinghausen 2 GmbH, die jeweils 94,9% betragen, ganz oder mehrheitlich in eine neu errichtete Beteiligungsgesellschaft gegen Gewährung neuer Anteile einzubringen.

Ziel der Einbringung der LEG NRW GmbH in die Beteiligungsgesellschaft ist die Aufdeckung von stillen Reserven auf Ebene der LEG Immobilien AG und die Stärkung des Eigenkapitals der LEG Immobilien AG. Dagegen bezweckt die Einbringung der LEG Recklinghausen 1 GmbH und der LEG Recklinghausen 2 GmbH, dass die Mehrheitsbeteiligungen an sämtlichen bestands-haltenden Gesellschaften unter einer Oberge-sellschaft gebündelt werden. Sie dient damit einer Bereinigung unserer Gesellschaftsstruktur.

Die beabsichtigte Aufdeckung stiller Reserven durch die Einbringung der LEG NRW GmbH möchte ich Ihnen gerne etwas näher erläutern: Die Einbringung der drei Beteiligungen ist steuerlich als sog. qualifizierter Anteilstausch einzuordnen, d.h. dass die Beteiligungen steuerlich zum Buchwert und damit steuerfrei eingebracht werden können. Handelsrechtlich können bei der Einbringung aber unabhängig

von dieser steuerlichen Behandlung stille Reserven aufgedeckt werden. Von dieser Möglichkeit möchten wir im Rahmen der Einbringung der Anteile an der LEG NRW GmbH Gebrauch machen. Der maximale Aufdeckungsbetrag bestimmt sich dabei nach der Differenz zwischen dem Buchwert und dem Zeitwert der Beteiligung. Derzeit ist beabsichtigt, von diesem maximalen Aufdeckungsbetrag einen Teilbetrag in Höhe von EUR 2,2 Milliarden aufzudecken.

Die Anteile an der LEG Recklinghausen 1 GmbH und an der LEG Recklinghausen 2 GmbH sollen dagegen nicht nur steuerlich, sondern auch handelsrechtlich zum Buchwert in die Beteiligungsgesellschaft eingebracht werden, stille Reserven sollen insofern nicht aufgedeckt werden

Für die geplante Umstrukturierung besteht kein gesetzliches Zustimmungserfordernis der Hauptversammlung. Wir legen Ihnen diese Sache dennoch zur Beschlussfassung vor, insbesondere weil möglicherweise ein ungeschriebenes Zustimmungserfordernis nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in den Entscheidungen „Holzmüller“ und „Gelatine“ besteht. Nach diesen Entscheidungen besteht eine ungeschriebene Zuständigkeit der Hauptversammlung dann, wenn eine Umstrukturierung in ihrer Bedeutung einer Satzungs-änderung nahekommt. Das soll bei der Umstrukturierung einer Tochter- in eine Enkelgesellschaft dann der Fall sein, wenn die Umstrukturierung von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung ist. Nach Einschätzung des Vorstands ist es nicht ausgeschlossen, dass diese Wesentlichkeitsschwelle mit der geplanten Umstrukturierung erreicht wird.

Durch die geplante Umstrukturierung wird sich aber jedenfalls für Sie als Aktionäre der LEG Immobilien AG tatsächlich und wirtschaftlich nichts ändern: Die Beteiligungsgesellschaft soll als reine Zwischenholding fungieren und die Geschäftsführer der Beteiligungsgesellschaft sollen die Vorstandsmitglieder der LEG Immobilien AG werden. Es werden also wie bisher die Vorstandsmitglieder der LEG Immobilien AG entscheiden, wie die Geschäfte der LEG NRW GmbH, der LEG Recklinghausen 1 GmbH und der LEG Recklinghausen 2 GmbH

geführt und wie die Gewinne dieser Gesellschaften verwendet werden sollen.

Einzelheiten zu der beabsichtigten Umstrukturierung können Sie dem gesonderten Bericht des Vorstands entnehmen, der mit den übrigen zugänglich zu machenden Unterlagen zur Einsichtnahme der Aktionäre ausliegt.

Ausblick

„Beständiges Wachstum“ begleitete uns in 2016 und wird uns auch in diesem Jahr leiten. Ohne Berücksichtigung von Akquisitionen gehen wir für das Geschäftsjahr 2017 von einem FFO I in der Bandbreite von 288 bis 293 Millionen aus. Für 2018 erwarten wir einen FFO I in der Bandbreite von 310 bis 316 Millionen Euro. Bei einem erfolgreichen Abschluss noch ausstehender Akquisitionen können, wie bereits ausgeführt, die FFO I-Ziele entsprechend angehoben werden.

Unsere hohe Profitabilität ist belegt auch durch die Bestätigung der Ausweitung der operativen EBITDA-Marge von 69,5 Prozent in 2016 auf rund 73 Prozent bis 2018. Damit sichern wir ein nachhaltiges Gewinn- und Dividendenwachstum.

Danksagungen

Meine nächsten Worte wenden sich direkt an den Aufsichtsrat. Ich möchte Ihnen auch in diesem Jahr wieder für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit danken. Mit Sitzungen, in denen vieles besprochen werden konnte und Diskussionen, die stets mit Blick auf das Wohl der LEG geführt wurden, ist es uns gelungen, unser Unternehmen weiterhin auf Kurs des beständigen Wachstums zu halten.

Bedanken möchte ich mich auch bei meinen Vorstandskollegen Eckhard Schultz und Holger Hentschel für die enge, vertrauensvolle und produktive Zusammenarbeit.

Ohne unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wären die kontinuierlichen Erfolge und die verlässliche Umsetzung unserer Unternehmensstrategie nicht möglich. Wir sind dankbar dafür, dass sie sich mit ihrer ganzen Arbeitskraft für die Erfolge der LEG stark machen. Damit wir uns darauf auch weiterhin verlassen können, bieten wir Weiterbildungen und Seminare an,

evaluieren unsere Führungsgrundsätze und betreiben ein betriebliches Gesundheitsmanagement. Darüber hinaus sorgen wir durch die kontinuierliche Ausbildung von Immobilienkaufleuten auch in diesem Bereich für die Zukunft vor.

Und nicht zuletzt gilt mein Dank Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für das entgegengebrachte Vertrauen.

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