

LEG Immobilien AG

Rede des Vorstandsvorsitzenden

Lars von Lackum

virtuelle Hauptversammlung

19. August 2020, Düsseldorf

- Es gilt das gesprochene Wort -

## Einleitung

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

den kurzen Einspieler zu Beginn haben wir aus unserem Video- und Fotoarchiv zusammengestellt. Er zeigt einige unserer Quartiere sowie Szenen mit Kunden, Kollegen und Mitarbeitern. Sie stehen für das, was wir sind: **„Ihre LEG – erfolgreicher Anbieter von gutem Wohnen zu fairen Preisen in Deutschland – made in NRW“**.

Herzlich willkommen zur virtuellen Hauptversammlung der LEG. Wir begrüßen Sie heute aus unserer Firmenzentrale in Düsseldorf. Alle natürlich mit dem gebotenen Abstand – umso stärker vereint in der Sache. Ganz gleich von wo aus Sie uns zuschauen. Wir freuen uns wirklich sehr über Ihr Interesse. Wir, das ist das Vorstandsteam der LEG. Susanne Schröter-Crossan ist Anfang Juli als Finanzvorstand neu hinzugekommen. Volker Wiegel verantwortet bereits seit Juni letzten Jahres das operative Geschäft. Gemeinsam bringen wir Ihre LEG voran.

Gemeinsam ist auch mein nächstes Stichwort. Unter der Überschrift „Gemeinsam durch die Corona-Krise“ haben wir am 21. März 2020 ein 10-Punkte-Papier der LEG für Schutz und Absicherung von Kunden und Mitarbeitern zusammengestellt. Es beschreibt, wie wir unsere Stakeholder durch diese schwierigen Zeiten begleiten wollen. Für uns ist dieses Papier mehr als ein Dokument. Es steht für unsere Haltung als fairer Partner. Wir wollen unseren Kunden die Sicherheit geben, in diesen schwierigen Zeiten ein gutes, geborgenes Zuhause zu haben – auch bei finanziellen Engpässen.

Gleichzeitig wollen wir unseren Mitarbeitern einen guten und im wahrsten Sinne des Wortes sicheren Arbeitsplatz geben. Wir haben die Unterstützung für unsere Kunden übrigens früher angekündigt und breiter aufgestellt als die Regulierung der Bundesregierung und die Aktivitäten des Wettbewerbs. Damit waren wir beispielgebend für die Branche. Darauf sind wir besonders stolz. Dafür sind wir aber auch dankbar. Denn wir können uns dieses Vorgehen leisten, weil wir in der Vergangenheit solide gewirtschaftet haben. Mit unserem Fokus auf gutem Wohnen zu fairen Preisen in Deutschland kommen wir bisher zudem vergleichsweise gut durch die Krise. Das geht nur, weil Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre, diese Strategie mittragen und uns hierfür Ihr Vertrauen schenken. Dafür möchte ich mich ganz herzlich bei Ihnen allen bedanken.

### **Eckdaten Geschäftsjahr 2019 und 1. Halbjahr 2020**

Doch nun zum Rechenschaftsbericht für 2019. Ich kann mich hier kurzfassen. Details können Sie unseren Finanzberichten entnehmen.

Bei allen wesentlichen Kennzahlen hat Ihre LEG 2019 erneut das geliefert, was wir versprochen haben. Wichtige Treiber für den Gewinnzuwachs waren das anhaltende strukturelle Mietwachstum, die Kostendisziplin bei den Verwaltungskosten, die erfolgreich umgesetzten Akquisitionen und eine nochmalige Reduktion der durchschnittlichen Finanzierungskosten.

Unser operatives Ergebnis – ausgedrückt im so genannten **FFO I** – haben wir im Geschäftsjahr 2019 um 7,1 Prozent auf 341,3 Millionen Euro gesteigert.

Die durchschnittliche **Ist-Miete** auf vergleichbarer Fläche ist um 2,9 Prozent auf 5,82 Euro je Quadratmeter gestiegen. Im frei finanzierten Bereich betrug die Steigerung 3,6 Prozent. Damit bieten wir weiterhin guten Wohnraum zu fairen Preisen für breite Schichten der Bevölkerung an – davon zeugt auch unsere aktuelle Vermietungsquote von rund 97 Prozent.

Der **Pro-forma NAV** – also das Immobilienvermögen abzüglich Schulden – lag zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2019 bei 105,39 Euro pro Aktie. Dies entspricht einem Anstieg von 12,8 Prozent. Der wesentliche Treiber war die Neubewertung des Immobilienportfolios in Höhe von 923,4 Millionen Euro

– das ist ein Plus von 8,3 Prozent. Der Substanzwert Ihres Unternehmens ist damit erneut deutlich gestiegen.

Die **Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen**, also der Loan to Value, lag zum Jahresende 2019 bei 37,7 Prozent auf sehr niedrigem Niveau. Das untermauert das niedrige Risikoprofil unseres Unternehmens und schafft den Spielraum für weiteres Wachstum.

Vor diesem Hintergrund freuen wir uns, Ihnen gemeinsam mit dem Aufsichtsrat heute eine erneut steigende **Dividende** von 3,60 Euro je Aktie vorzuschlagen. Aufgrund der gestiegenen Aktienanzahl infolge der im Oktober 2019 erfolgten Wandlung der Wandelanleihe und der Kapitalerhöhung im Juni dieses Jahres steigt der geplante Ausschüttungsbetrag um 11,4 Prozent gegenüber dem Geschäftsjahr 2018. Damit lösen wir unser Versprechen ein, 70 Prozent des FFO I auszuschütten. Dabei schlagen wir Ihnen heute erstmals die Wahl zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende vor.

Inklusive des bereits erwähnten Wertzuwachses beim NAV ergibt sich eine **Gesamtrendite** Ihrer Investition in die LEG Immobilien AG für das Jahr 2019 in Höhe von 16 Prozent.

Mit einem sehr guten **ersten Halbjahr 2020** schließen wir nahtlos an die gute Performance im Vorjahr an. Mehr noch: Wir haben das Tempo nochmals deutlich erhöht.

Der **FFO I** stieg im ersten Halbjahr 2020 um 13,8 Prozent auf 194,6 Millionen Euro. Trotz der besonderen Bedingungen durch die Corona-Pandemie und vielfältigen Hilfsangeboten für unsere Kunden konnten wir die relevanten Kennzahlen im operativen Geschäft weiter verbessern.

Besonders gekennzeichnet war das erste Halbjahr 2020 von der erfolgreichen **Umsetzung unserer Expansionsstrategie**. Mit dem Ankauf von rund 7.500 Einheiten haben wir unser Ziel in Sachen Portfolioankäufe für das Gesamtjahr 2020 bereits am 22. Juni erreicht. Übrigens taggleich mit dem 50. Geburtstag der LEG. So steht unser Jubiläum gleichzeitig für eine gute Vergangenheit als der führende Anbieter in NRW und für eine vielversprechende Zukunft. Die erworbenen Immobilien liegen größtenteils außerhalb unseres Heimatmarktes NRW. So können wir nun auch in weiteren

westdeutschen Bundesländern Kunden mit mittlerem und kleinem Einkommen gutes Wohnen zu fairen Preisen anbieten.

Nur zwei Tage nach Beurkundung konnten wir die Finanzierung für diese Portfolien sichern: Am 24. Juni sammelten wir 823 Millionen Euro zu attraktiven Konditionen an den Kapitalmärkten ein, die sich aus einer Kapitalerhöhung und der Begebung einer Wandelanleihe zusammensetzten. Beide Instrumente waren mehrfach überzeichnet, was die große Unterstützung unserer Strategie im Kapitalmarkt unterstreicht.

Aktuell liegt unser bilanzieller Verschuldungsgrad damit bei etwa 34 Prozent, der ökonomische Verschuldungsgrad bei etwa 40 Prozent. Die niedrige Verschuldung und unser konservatives Finanzprofil lassen uns daher weiterhin Spielraum für externes Wachstum. Dabei können Sie sich fest darauf verlassen, dass wir natürlich stets unseren strengen Akquisitionskriterien folgen. Selbstverständlich halten wir uns auch hier an das, was wir versprechen.

Deshalb haben wir im Mai dieses Jahres Gespräche über eine potenzielle Übernahme der TAG Immobilien AG in gutem, beiderseitigem Einvernehmen mit dem TAG-Vorstand beendet, nachdem wir uns über einen aus unserer Sicht angemessenen Kaufpreis nicht verständigen konnten.

Als wertvolle, sehr positive Erfahrung aus den Gesprächen mit der TAG nehmen wir aber mit: Unsere Mannschaft kann auch große Transaktionen professionell managen, wenn es darauf ankommt. Damit haben wir stets die Option, entsprechende Opportunitäten zu nutzen, fokussieren uns strategisch aber auf das Wachstum durch Portfolioankäufe.

### **Ausblick 2020**

Vor dem Hintergrund der guten ersten Jahreshälfte gehen wir aus heutiger Sicht davon aus, einen **FFO I in der oberen Hälfte des Zielkorridors von 370 bis 380 Millionen Euro** zu erreichen.

Wir schauen daher voller Zuversicht auf die weitere Entwicklung unseres Unternehmens. Bei unseren Annahmen bleiben wir konservativ – ganz im Sinne unseres eigenen Anspruchs auch stets das zu liefern, was wir versprechen.

Eine Daueraufgabe jenseits konkreter Kennzahlen bleibt der Ausgleich zwischen Wirtschaftlichkeit, Kundenorientierung und Umweltverträglichkeit. Das spiegelt sich auch in unserer Strategie wider.

### **LEG-Strategie 2025**

2019 habe ich Ihnen als neuer Vorstandsvorsitzender versprochen, die LEG strategisch weiterzuentwickeln. Und ich habe Ihnen auch versprochen, dass wir hierbei evolutionär und nicht revolutionär vorgehen. Auch hier haben wir Wort gehalten.

Wir bleiben unserer Anlageklasse Wohnen und dem bezahlbaren Mietpreissegment treu. Wir haben unsere regionale Präsenz über die NRW-Landesgrenzen hinaus auf weitere westdeutsche Bundesländer ausgedehnt, bleiben aber ausschließlich in Deutschland. Das sind die Märkte, die Produkte und die Kunden, mit denen wir uns besser auskennen als andere. Hier macht uns keiner etwas vor. Wir sind das, was der Kapitalmarkt im besten Sinne ein „**pure play**“ nennt.

Ergebnis unserer strategischen Überlegungen ist das **LEG-Strategiehaus**. Es steht auf einem soliden Fundament aus **finanzieller Stabilität**. Wir verstehen darunter ein unserem Geschäftsmodell entsprechendes konservatives Finanzierungsprofil, das sowohl die Investition in unsere Bestände als auch das weitere Wachstum unseres Geschäfts ermöglicht. Dabei haben wir mitten in der Corona-Krise gedeckte Finanzierungen von 200 Millionen Euro und eine Privatplatzierung von 50 Millionen Euro abgeschlossen, die Betriebsmittellinien um 200 Millionen Euro auf nun 400 Millionen Euro ausgeweitet und zuletzt die bereits erwähnte Wandelanleihe und Kapitalerhöhung erfolgreich platziert. Unsere Strategie der finanziellen Stabilität geht also auf – auch in schwierigen Zeiten. Das Vertrauen der Märkte, Ihr Vertrauen, haben wir uns in vielen Jahren finanzieller Disziplin verdient. Und ich verspreche Ihnen: Wir werden dieses Vertrauen pflegen. Mit Susanne Schroeter als ausgewiesener Finanzexpertin im Vorstandsteam werden wir unser Finanzierungsprofil weiter optimieren – da bin ich mir absolut sicher.

Auf diesem festen Fundament unseres Strategiehauses fußen drei Säulen, die unser Geschäft repräsentieren.

Die erste Säule steht für die Bewirtschaftung unserer Bestandswohnungen. Das ist und bleibt unser Kerngeschäft. Die **Optimierung dieses Kerngeschäfts** ist strategische Daueraufgabe, um unseren Kunden attraktiven, bezahlbaren Wohnraum anzubieten und Ihnen eine angemessene Verzinsung Ihres Kapitals zu gewährleisten. Mein Vorstandskollege Volker Wiegel hat dieses Geschäft in den vergangenen Monaten enorm vorangebracht. Als Leiter des LEG-Krisenstabes hat er dabei das gesamte Unternehmen nahezu geräuschlos durch die Corona-Krise geführt. Es sind nicht zuletzt Maßnahmen wie die weitreichenden Home- und Split-Office-Regelungen, die Einführung kontaktloser Vermietungsprozesse und der Aufbau einer Task Force zur Beratung unserer Kunden bei Zahlungsschwierigkeiten, weshalb die Effekte der Pandemie auf die LEG zu vernachlässigen sind. Mit der Geschwindigkeit und Qualität, mit der Volker Wiegel coronabedingte Lösungen und Anwendungen voranbringt, arbeitet er gemeinsam mit seinem Team auch an der weiteren Optimierung des Tagesgeschäfts. Unter seiner Ägide hat die LEG im vergangenen Jahr als eines der ersten Unternehmen in der Branche den digitalen Mietvertrag erfolgreich eingeführt. Zudem bietet unser zentraler Kundenservice sowohl per Telefonansage als auch über die Webseite einen Rückruf zu einer Uhrzeit an, die der Kunde selbst auswählen kann. Beides wird von unseren Kunden sehr gut angenommen, steigert die Kundenzufriedenheit und vereinfacht unsere Prozesse.

Wieder Fahrt nimmt auch unser Programm zur Modernisierung von rund 1.000 Aufzügen auf, das wir im Lockdown bewusst nicht forciert haben, um unsere Mieter zu Hause nicht zusätzlich zu belasten. Es handelt sich dabei um das europaweit wohl größte Projekt zur Erneuerung von Aufzugsanlagen im Wohnungsbestand.

Damit bin ich bei der zweiten Säule unseres Hauses – der **Verlängerung der Wertschöpfungskette**. Wir wollen unseren Kunden mehr bieten als die reine Vermietung. Wer unser Unternehmen besser kennt, ist mit unseren gezielten **Zusatzangeboten** wie Kabelfernsehen, Energie- oder Reparaturdienstleistungen vertraut. Unsere preisgünstigen Grünstromangebote bieten wir mittlerweile in Zusammenarbeit mit erfahrenen Partnern aus der Energiewirtschaft nahezu flächendeckend in allen

LEG-Quartieren an. Zudem können unsere Mieter seit wenigen Wochen– gegen einen moderaten Mietzuschlag – eine individuelle Badmodernisierung oder den Einbau zusätzlicher Sicherheitstechnik an Fenster und Türen bei uns bestellen. Wichtig ist uns bei all diesen Angeboten das Win-Win-Win-Prinzip: Unsere Kunden haben echten Mehrwert, unsere Kooperationspartner erschließen sich neue Kundengruppen und wir uns zusätzliche Einnahmemöglichkeiten.

Außerdem investieren wir seit etwa zwei Jahren wieder in einem angemessenen Rahmen in **Neubau und Projektentwicklung**, und zwar dort, wo zusätzlicher Wohnraum dringend benötigt wird. Ab 2023 wollen wir jährlich 500 Neubau-wohnungen errichten bzw. ankaufen. Dabei fangen wir nicht bei null an: 2018 haben wir rund 50 neue Einheiten in Münster fertiggestellt; kürzlich kam ein Quartier in Hilden bei Düsseldorf mit 38 Einheiten dazu. Zudem nimmt unser größtes Projekt in Köln mit über 400 Einheiten planerisch zunehmend Gestalt an. Außerdem haben wir im letzten Jahr 314 neu gebaute Einheiten erworben, im frei finanzierten und – das ist mir besonders wichtig – auch im preisgebundenen Bereich.

Der dritte Pfeiler unseres Strategiehauses ist die **Portfoliostärkung**.

Wie schon 2019 erläutert, wollen wir als Marktführer in unserem Heimatmarkt NRW auch weiterhin wachsen; zusätzlich wollen wir nun auch gezielt Bestände jenseits der NRW-Landesgrenzen aufbauen. Denn wir haben festgestellt: Es ist die hohe Expertise für gutes Wohnen zu fairen Preisen und die Nähe zu unseren Kunden vor Ort, die uns auszeichnet. Diese Expertise trägt nicht nur in NRW, sie trägt auch in weiteren westdeutschen Bundesländern. Unternehmenskäufe sind dagegen nicht Teil unserer strategischen Agenda. Nur: Wenn sich Opportunitäten ergeben, prüfen wir diese ebenso detailliert und akribisch wie wir es mit allen Portfolioankäufen tun.

Dabei gelten stets unsere strengen Akquisitionskriterien, insbesondere in Bezug auf die Werthaltigkeit der Ankäufe. Wo wir uns neue Regionen und Standorte erschließen, achten wir aus Effizienzgründen zudem darauf, dass wir mindestens rund 1.000 regional zusammenhängende Wohneinheiten erwerben können.

Mit unserer schrittweisen Expansionsstrategie waren wir seit der letzten Hauptversammlung sehr erfolgreich. 2019 haben wir insgesamt rund 5.700 Einheiten angekauft, davon erstmals auch größere Bestände in Norddeutschland und im Südwesten Deutschlands. Unsere bereits erwähnten Ankäufe vom 22. Juni dieses Jahres knüpfen regional hieran hervorragend an.

Bei dem größeren der beiden Portfolios handelt es sich um 6.380 Wohneinheiten von der Deutsche Wohnen SE – einmal mit Quartieren im Norden, genauer gesagt in Braunschweig und in Hannover. Zum anderen mit Schwerpunkten im Südwesten, nämlich in der wirtschaftsstarken Region Rhein-Neckar und im Raum Koblenz sowie in Köln. Der Besitzübergang soll zum 1. November 2020 erfolgen. Rund

1.100 Einheiten, die wir von einem Privatverkäufer im Raum Flensburg erworben haben, sind bereits seit dem 1. August in unseren Besitz übergegangen.

Lassen Sie mich nochmals wiederholen: Auch künftig bleiben wir bei Ankäufen unserer Anlageklasse treu, nämlich gutem Wohnen zu fairen Preisen. Somit bleiben wir ein fokussiertes Investment mit einem Kernprodukt im deutschen Markt.

**Kunden- und Mitarbeiterorientierung sowie Digitalisierung** spielen für die Erreichung aller Strategieziele eine wesentliche Rolle. Sie gehören quasi zur Grundausstattung unseres Strategiegebäudes.

Daher komme ich jetzt zum letzten Baustein der Strategie: Unser Selbstverständnis **als verantwortungsvolles Unternehmen** ist uns besonders wichtig und bildet daher das Dach des Strategiehauses.

Wir verhalten uns fair gegenüber Mitarbeitern und Kunden, wir sind glaubwürdiger Ansprechpartner für Gesellschaft und Politik. Wir handeln gemeinsam im und als Team. Diese Sätze sind für uns mehr als Glaubenssätze. Sie sind integraler Bestandteil unserer Strategie und wesentlicher Faktor für nachhaltigen Erfolg. Und sie formulieren auch einen sehr hohen Anspruch an uns selbst, der eine Menge Einsatz erfordert. In den vergangenen Monaten haben wir hier wirklich viel gegeben. Ende



2019 haben wir unsere **neue „Stiftung – Dein Zuhause hilft“** gegründet und mit 16 Millionen Euro ausgestattet. Die Stiftungsarbeit ist mir wirklich ein Herzens-anliegen. Und sie sorgt für Herzschlagmomente: Als ich im vergangenen Dezember in Düsseldorf den Kinder- und Jugendclub Jumpers eröffnen durfte, kam ein kleiner Junge zu mir und sagte freudestrahlend mit dem Adventskalender der LEG in der Hand: „Das ist der schönste Tag in meinem Leben.“ Was für ein Satz – was für eine Freude! Dennoch soll dieses Beispiel für den Moment genügen, denn unsere ehrenamtlichen Vorstände der Stiftung, Daniel Spiecker und Melanie Anhalt, haben uns ein Videointerview gegeben, das wir Ihnen während der Stimmenauszählung zeigen werden.

In besonderem Maße Verantwortung übernehmen wir in der Corona-Krise. So bieten wir unseren Kunden, die durch Corona finanziell belastet sind, noch bis zum 30. September Mietstundungs- und Ratenzahlungsmöglichkeiten an, also drei Monate länger als gesetzlich vorgesehen. Unsere Mieter gehen mit dieser Möglichkeit, auch dank unserer guten Beratung, sehr sorgsam um. Insgesamt haben wir mit weniger als einem Prozent unserer Kunden entsprechende Vereinbarungen getroffen. Eine weitere erfreuliche Zahl gibt es bei unseren sog. „Corona-Helden“. Als unser Dankeschön erhalten Angehörige ausgewählter systemrelevanter Berufe, zum Beispiel Kassierer, Krankenschwestern und Feuerwehrleute, bei Neuverträgen zwei Jahre lang 20 Prozent Mietrabatt. Aktuell haben wir bereits über 220 solcher Mietverträge für Corona-Helden abgeschlossen und diesen engagierten Mitmenschen ihren Wohnalltag entscheidend erleichtert.

Besonders gefreut habe ich mich auch über das tolle Feedback unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für unser Krisenmanagement. Ich kann dieses Kompliment aber nur zurückgeben: Wir haben mit IT- und Hygieneausstattungen, Kinder-Betreuungsstunden und fortlaufenden Informationen nur den Rahmen für gutes Arbeiten in Corona-Zeiten geschaffen. Die Kolleginnen und Kollegen sind es, die unter erschwerten Bedingungen den Geschäftsbetrieb nicht nur aufrechterhalten haben, sondern in diesem herausfordernden Umfeld ihr Bestes für unsere Kunden gegeben haben. Meinen ganz herzlichen Dank dafür. Ich bin sehr stolz auf die Leistungen meines Teams.

Insgesamt kann ich festhalten: Der Umgang in der Krise hat das Vertrauen und den Zusammenhalt zwischen uns und unseren Kunden, Mitarbeitern, Standortkommunen und politischen

Ansprechpartnern nochmals deutlich gestärkt. Dieses gewachsene Verständnis wollen wir in die Zukunft tragen und weiter auf- und ausbauen.

### **Schwerpunkt ESG – wo steht die LEG?**

Als verantwortungsvolles Unternehmen und Anbieter von Wohnungen für aktuell rund 370.000 Menschen bewegen wir uns dabei stets im Spannungsfeld von Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Kundenorientierung. Ich weiß, auch Sie, unsere Investoren, achten zunehmend auf die so genannten ESG-Kriterien, die für Environment, Social und Governance stehen. Also für Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung. Daher möchte ich Ihnen auch zu diesem Thema einen kurzen Statusbericht geben.

Ich starte mit **der guten Unternehmensführung**. Ihre LEG hat traditionell ein starkes Governance-Profil. Selbstverständlich halten wir uns an Recht und Gesetz und achten die Regeln des ehrbaren Kaufmanns. Wir informieren Anleger und Öffentlichkeit umfassend, zeitnah und transparent. Wie Ihnen unser Aufsichtsratsvorsitzender, Herr Zimmer, bereits berichtet hat, sieht das neue Vorstandsvergütungssystem, das Ihnen der Aufsichtsrat zur Billigung vorgelegt hat, vor, dass künftig auch ESG-Kriterien in die Vorstandsvergütung einfließen. Auf diese Weise wird das Governance-Profil der LEG weiter gestärkt. Nachdem wir im vergangenen Jahr der „Charta der Vielfalt“ beigetreten sind, arbeiten wir derzeit an einem Mentoring-Programm, um Frauen in der LEG noch gezielter fördern zu können. Als Vater einer Tochter ist mir das sehr wichtig. Derzeit gibt es bei uns etwa ein Drittel weiblicher Führungskräfte – das ist im Branchenvergleich eine gute Ausgangsposition, aber damit wollen wir uns noch nicht zufriedengeben. Schließlich ist – gerne zitiere ich meine Tochter - die Hälfte der Menschen weiblich und dies sollte auch auf die Führungskräfte der LEG zutreffen.

Wir genießen am Kapitalmarkt hohe Anerkennung als **soziales Unternehmen**. Gestärkt haben wir unser Profil auch durch die Mietzurückhaltung, die wir schon im vergangenen Jahr gezeigt haben. Als einziges Unternehmen hatten wir mit Blick auf nachhaltiges Wachstum die erwarteten Mietsteigerungsraten für 2020 zurückgenommen – und das hatte rein gar nichts mit Corona zu tun.

Durch unseren neuen Kundenbeirat und Gesprächsrunden mit unseren Mietern in unseren Quartieren vor Ort haben wir auch im Vorstand das Ohr am Kunden. Wir pflegen zudem den direkten Dialog mit Mietervereinen und Mieterinitiativen. Den größten Schub hat uns aber sicherlich die bereits erwähnte Gründung unserer „Stiftung – Dein Zuhause hilft“ gebracht. Abgerundet wird das gute Bild, das die LEG in diesem Punkt abgibt, durch unser Image als verlässlicher Arbeitgeber.

Auch beim **Thema Environment, also Umwelt**, haben wir einiges vorzuweisen:

So werden wir 2020 so viel wie noch nie zuvor, nämlich rund 38 bis 40 Euro pro Quadratmeter, in unsere Bestände investieren, einen großen Teil davon in energetische Modernisierungen. Im Zeitraum von 2017 bis 2021 wollen wir insgesamt 15 Prozent unserer Bestände energetisch ertüchtigen – das sind durchschnittlich 3 Prozent des Gesamtbestandes pro Jahr. Wo wir neu bauen, bauen wir mit geringstmöglichem zusätzlichem Flächenverbrauch und halten selbstverständlich hohe Neubaustandards ein. Das gilt auch für den Neubau unseres neuen Hauptsitzes, der derzeit nicht weit von hier in der Düsseldorfer Airport City entsteht und den Gold Standard in Sachen Energieeffizienz erhalten soll. Zudem betreiben wir im Siegerland ein klimafreundliches Biomasseheizkraftwerk, das rein rechnerisch ca. 26.000 Einfamilienhäuser bzw. rund ein Drittel des LEG-Wohnungsbestandes CO<sub>2</sub>-neutral mit Energie versorgen könnte.

Es gibt viele weitere Beispiele. Trotzdem bleibt für uns beim Thema Klimaschutz noch vieles zu tun – auch in Bezug auf die Berichterstattung. So arbeiten wir derzeit an der weiteren Konkretisierung unserer Roadmap in Richtung Klimaneutralität und an unserer Berichterstattung entlang der Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures, kurz TCFD.

Wichtig ist uns dabei als Anbieter von gutem Wohnen für Menschen mit mittlerem und kleinem Einkommen stets der notwendige Ausgleich zwischen den Anforderungen an ein bezahlbares und gleichzeitig umweltfreundliches Wohnumfeld – womit ich direkt bei unserem politischen Umfeld bin.

### **Politisches Umfeld: Fokus auf bezahlbaren Klimaschutz**

Beginnen möchte ich mit einem großen Lob und einem herzlichen Dankeschön an die Bundes- und die Landesregierung für ihr sehr gutes Corona-Management.

Die Maßnahmen, die zur Regulierung der Wohnungswirtschaft in Zeiten der Pandemie ergriffen wurden, waren von Umsicht und Augenmaß geprägt.

Mieter und Vermieter wurden dort unterstützt, wo es notwendig war. Auch darüber hinaus hat die Politik kraftvoll und ausgewogen gehandelt. Ein Blick in die Welt zeigt: Das war und ist längst nicht überall der Fall.

Wenn wir als Gesellschaft die Erreichung der Klimaziele mit dem gleichen Maß an wechselseitigem Verständnis angehen, ist mir um die Zukunft nicht bange. Klimaschutz ist ein gesamtgesellschaftliches Ziel. Es erfordert die gleichmäßige Verteilung der finanziellen Belastungen, die damit im Wohnungssektor verbunden sind, auf Vermieter, Mieter und Gesellschaft. Gleichzeitig gilt es neue Wege und Technologien diskriminierungsfrei zu erforschen, um die Kosten für mehr Klimaschutz im Gebäudesektor deutlich zu senken. Wir möchten hierzu unseren aktiven Beitrag leisten und stehen als verlässlicher Partner und Ansprechpartner mit Erfahrung im Ausgleich von Wirtschaftlichkeit, Kundenorientierung und Klimaschutz bereit.

### **Dank an Aufsichtsrat, Belegschaft und Mitbestimmung**

Nach diesem Angebot an Politik und Gesellschaft komme ich zu einem ganz wichtigen Punkt meiner Rede: Meinem **Dankeschön an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und an meine Vorstandskollegen**. Denn die Menschen auf der Brücke können ein Schiff nur so gut steuern, wie die Zusammenarbeit an Bord funktioniert. Wir sind bei der LEG bestens aufeinander eingestellt und gehen sorgsam miteinander um. Das gilt für uns im Vorstandsteam – obwohl wir erst so kurz in dieser Konstellation zusammenarbeiten. Und das gilt auch für die gesamte LEG. Ich bin stolz auf das gesamte Team! Explizit bedanken möchte ich mich dabei bei den **Mitbestimmungsgremien**. Im intensiven Dialog sind wir stets zu guten, gemeinsamen Lösungen gekommen. Aktuell sprechen wir mit dem so genannten besonderen Verhandlungsgremium über die Umwandlung der LEG Immobilien AG in eine europäische Aktiengesellschaft unter Wahrung der bewährten, bestehenden Mitbestimmungsrechte. So wollen wir auch bei fortgesetztem Wachstum unsere schlanken Gremienstrukturen beibehalten und unser Ansehen am Kapitalmarkt weiter stärken. Ich bin zuversichtlich, dass wir auch hier zu einer guten Einigung kommen. Nicht vergessen möchte ich auch **ein Dankeschön an den Aufsichtsrat** für konstruktive Kritik, wertvolle Ratschläge und eine

vertrauensvolle Zusammenarbeit.

## **Tagesordnung**

Zum Schluss meiner Rede ein Wort zur Tagesordnung. Sie ist in der Einladung umfassend erläutert, etliche Aspekte wurden heute bereits mehrfach aufgegriffen. Daher fokussiere ich mich an dieser Stelle auf den Bericht des Vorstands zu Tagesordnungspunkt 11. Bis Ende 2019 haben wir die EnergieServicePlus GmbH, kurz ESP, als Gemeinschaftsunternehmen mit dem Energieunternehmen innogy betrieben. Zum 1. Januar 2020 haben wir die Beteiligung der innogy erworben. Die ESP führen wir seither als 100-prozentige Tochtergesellschaft. Hintergrund war, dass das Unternehmen in den vergangenen Jahren an Kontur gewonnen und seine Expertise deutlich gesteigert hat, um die energetische Bewirtschaftung unserer Bestände eigenständig zu übernehmen. Nun können und wollen wir die ESP vollständig nach unseren Bedürfnissen weiterentwickeln und die Vorteile aus der Gründung einer eigenen Energiegesellschaft für uns als LEG maximieren. Auf Grundlage des Gewinnabführungsvertrags soll zwischen der LEG und der ESP eine körperschaft- und gewerbesteuerliche Organschaft begründet werden, die unter anderem den Vorteil hat, dass positive oder negative Ergebnisse der ESP mit Ergebnissen der LEG verrechnet werden können. Die Einzelheiten sind im gemeinsamen Bericht des Vorstands der LEG und der Geschäftsführung der ESP dargestellt, der in der Einberufung der Hauptversammlung enthalten ist. Beide Gremien gehen davon aus, dass der Gewinnabführungsvertrag sowohl für die LEG als auch für die ESP vorteilhaft ist. Folgerichtig bitten wir Sie heute um Ihre Zustimmung zum Gewinnabführungsvertrag zwischen der LEG Immobilien AG als Organträgerin und der EnergieServicePlus GmbH als Organgesellschaft.

## **Fazit**

Ich würde mich freuen, wenn Sie diesem und unseren weiteren in der Tagesordnung enthaltenen Vorschlägen folgen würden. Denn Sie können sich auch in Zukunft auf uns verlassen, und zwar in dreifacher Hinsicht:

**Erstens:** Wir halten, was wir versprechen. Sie sehen das an der Bekräftigung des Ausblicks für 2020. Ihre LEG steht nachhaltig für werthaltiges internes und externes Wachstum – heute und in Zukunft.

**Zweitens:** Ihre LEG ist und bleibt ein erfolgreicher Anbieter von gutem Wohnen zu fairen Preisen in Deutschland – made in NRW. In puncto Klarheit der Positionierung sogar DER erfolgreiche Anbieter von gutem Wohnen zu fairen Preisen in Deutschland. Denn wir bleiben unserer Anlageklasse und dem deutschen Markt treu. Unser Motto lautet: vielversprechende Optionen bewerten: ja – riskante Experimente wagen: nein.

**Drittens:** Wir wollen und werden auch in Zukunft DER glaubwürdige und faire Partner ALLER unserer Stakeholder sein. So können wir die Interessen von Gesellschaft, Kunden, Mitarbeitern und Aktionären gleichermaßen wahren als Basis für nachhaltigen Geschäftserfolg.

### **Dank an die Aktionäre**

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, wir bedanken uns für Ihre Treue. Wir freuen uns, wenn Sie diesen unseren Erfolgsweg auch in Zukunft mit uns gehen. Und wir freuen uns nun darauf, Ihre Fragen zu beantworten.