

## Führung und Kommunikation

# Thomas Hegel, Chef der LEG Immobilien AG: „Die sehr guten Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahrs bestätigen uns deutlich in unserer regional fokussierten Wachstumsstrategie“

Die LEG Immobilien AG hat das Geschäftsjahr 2015 erfolgreich abgeschlossen. Der Funds from Operations (FFO I) als wesentliche Ergebniskennzahl stieg getrieben durch organisches und externes Wachstum, positive Effekte aus gesunkenen Finanzierungskosten sowie strikte Kostendisziplin um 25,9 Prozent auf 206,0 Millionen Euro (i.Vj. 163,6 Millionen Euro). Zugleich wurde die fokussierte Expansionsstrategie weiter vorangetrieben. So konnten bis zum Jahresende 2015 Portfolioankäufe mit einem Volumen von rund 21.000 Wohneinheiten unterzeichnet werden. Damit wurde das jährliche Akquisitionsziel von mindestens 5.000 Wohneinheiten deutlich übertroffen.



LEG-Hauptsitz in Düsseldorf.  
Foto: LEG-NRW

„Die sehr guten Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahrs bestätigen uns deutlich in unserer regional fokussierten Wachstumsstrategie“, so Thomas Hegel, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG. „Als Marktführer im attraktiven Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen werden wir unsere erfolgreiche Strategie konsequent weiterverfolgen und uns dabei auf unsere Stärken konzentrieren: Die effiziente Bewirtschaftung unseres Portfolios, die konsequente Nutzung von internen und externen Wachstumschancen sowie den weiteren Ausbau unserer mieternahen Dienstleistungen. So schaffen wir nachhaltigen Mehrwert für Mieter, Aktionäre und Kommunen.“

**Wir schaffen nachhaltigen Mehrwert für Mieter, Aktionäre und Kommunen.**

## Weitere deutliche Verbesserung der operativen Kennzahlen

Die führende Bewirtschaftungskompetenz der LEG mit ihrem fokussierten Ansatz sowie die Qualität des Immobilienbestands und die Attraktivität der Märkte werden durch die Entwicklung der operativen Kennzahlen 2015 belegt.

So konnte die Nettokaltmiete im Vergleich zum Vorjahr um 11,8 Prozent auf 436,1 Millionen Euro gesteigert werden (i.Vj. 390,1 Millionen Euro). Positiv wirkten sich hier zum einen die Zukäufe aus, zum anderen konnte auch das dynamische, organische Mietwachstum beibehalten werden. So erreichte die LEG bezogen auf die vergleichbare Fläche ein Mietwachstum pro Quadratmeter von 2,7 Prozent. Die Mieten der frei finanzierten Wohnungen, als stärkerer Indikator für die zugrundeliegende Wachstumsdynamik im Kernmarkt NRW, konnten sogar um 3,6 Prozent zulegen. Gleichzeitig konnte die Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche weiter auf 2,5 Prozent (i.Vj. 2,7 Prozent) verringert werden. Diese Ergebnisse konnten mit gezielten Investitionen in den Bestand von rund 16 Euro pro Quadratmeter (i.Vj. rund 14 Euro) erzielt werden. Der EPRA-Nettovermögenswert (NAV) der Aktionäre ohne Goodwill konnte um 11,8 Prozent auf 58,92 Euro je Aktie (i.Vj. 52,69 Euro) gesteigert werden. Das Portfolio der Wohnimmobilien bietet dabei weiterhin eine attraktive Mietrendite von 6,9 Prozent.

**FFO I um 25,9 Prozent auf 206,0 Millionen Euro verbessert  
Mietwachstum von 2,7 Prozent (like-for-like) und Reduzierung vergleichbarer  
Leerstand auf 2,5 Prozent**

**EPRA-NAV je Aktie (exklusive Goodwill) um 11,8 Prozent auf 58,92 Euro  
gesteigert**

**Dividende (Vorschlag) um 15,3 Prozent auf 2,26 Euro je Aktie erhöht**

**Ausblick 2016 bestätigt: FFO I zwischen 254 und 259 Millionen Euro**

**Ausblick 2017 bestätigt: FFO I zwischen 279 und 284 Millionen Euro**

Quelle: LEG Immobilien AG

### Über die LEG

Die LEG ist mit rund 110.000 Mietwohnungen und zirka 300.000 Bewohnern eines der führenden Wohnungsunternehmen in Deutschland. In Nordrhein-Westfalen ist die LEG mit zehn Niederlassungen, 23 Kundencentern und rund 100 Mieterbüros flächendeckend und mit persönlichen Ansprechpartnern vor Ort vertreten. Die LEG erzielte im Geschäftsjahr 2015 Erlöse aus Vermietung und Verpachtung von rund 645 Millionen Euro. <https://www.leg-wohnen.de/>

## Erhöhung der Dividende

Angesichts dieser erfolgreichen Geschäftsentwicklung werden Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2015 eine Dividendenzahlung von 2,26 Euro je Aktie vorschlagen (i.Vj. 1,96 Euro). Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 68,9 Prozent und einer Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs von 3,0 Prozent (i.Vj. 3,2 Prozent).



Der beste Zeitpunkt  
für Ihren Website-Relaunch?

**Jetzt.**

Tel. 0541 800493-0  
[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

**STOLPUNDFRIENDS**  
Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1999

## Langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur

Die LEG hat im Geschäftsjahr 2015 das sehr günstige Kapitalmarktumfeld genutzt und bestehende Finanzierungen in einem Volumen von rund 900 Millionen Euro neu strukturiert. Damit konnten die zukünftigen Zinsaufwendungen signifikant um etwa 17 Millionen Euro pro Jahr gesenkt und die Restlaufzeiten der Kreditverträge deutlich auf durchschnittlich 11 Jahre verlängert werden. Die Effekte aus den Finanzierungsmaßnahmen werden 2016 in vollem Umfang ergebniswirksam.

Durch diese Maßnahmen sichert die LEG ihre ausgewogene Finanzierungsstruktur auf Basis einer starken Bilanz mit einem niedrigen Verschuldungsgrad (Loan to Value, LTV) von 44,2 Prozent zum Bilanzstichtag (31.12.2014: 47,3 Prozent).

Zinsaufwendungen um 17 Mio. Euro gesenkt

## Ausbau von miaternahen Dienstleistungen wird fortgesetzt

Mit der Integration von zugekauften Wohneinheiten vergrößert die LEG gleichzeitig die Plattform für das Angebot von innovativen miaternahen Dienstleistungen. So konnte das Multimedia-Geschäft im zweiten Jahr des Bestehens weiter steigende Ergebnisbeiträge aufweisen. Zum Jahresbeginn 2016 startete zudem die Gesellschaft EnergieServicePlus, ein Joint Venture mit RWE, welche die komplette energiewirtschaftliche und energietechnische Versorgung der LEG-Immobilien übernimmt. Überdies hat die LEG mit dem Unternehmen K&S, einem führenden Anbieter in der ambulanten Pflege, ein Pilotprojekt zur Versorgung von älteren Mietern gestartet.

Pilotprojekt zur Versorgung von älteren Mietern

## Weiteres deutliches Ergebniswachstum für 2016 und 2017 erwartet

Die LEG setzt auf Grundlage eines qualitativ starken Portfolios und ihres fokussierten Geschäftsmodells auf eine führende Profitabilität und Wertgenerierung. 2015 kam die LEG mit ihrem laufenden Effizienzsteigerungsprogramm besser als geplant voran. In der Folge konnte das Kosteneinsparungsziel von jährlich 5 auf 10 Millionen Euro angehoben werden. Die Effekte werden erwartungsgemäß im Geschäftsjahr 2017 im vollen Umfang sichtbar. Infolge dessen konnte das Ziel für die EBITDA-Marge 2017 von 71 auf 72 Prozent angehoben werden.

Für das Geschäftsjahr 2016 geht die LEG von einem weiterhin günstigen Marktumfeld aus. Vor diesem Hintergrund bekräftigt das Unternehmen seine Prognose, für 2016 einen FFO I in der Bandbreite von 254 bis 259 Millionen Euro zu erzielen. Auch für 2017 geht die LEG unverändert von einer Fortsetzung des dynamischen Wachstums aus. Hier wird mit einem weiteren Anstieg des FFO I auf 279 bis 284 Millionen Euro gerechnet. Zusätzliche Effekte aus geplanten zukünftigen Akquisitionen sind in dieser Prognose noch nicht berücksichtigt.

**Britta Maria Schell**