

# **DSW-Fragen zur Hauptversammlung der LEG Immobilien AG am 19. August 2020**

## **1. Einschätzung zur generellen Lage und Perspektive:**

Grundsätzlich geht es auf dieser HV natürlich um das Geschäftsjahr 2019, das erfolgreich abschließt. Wesentliche Kennziffern entwickeln sich positiv (Netto-Kaltmiete, FFO I), die Prognosen wurden erreicht. Angesichts der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Krise werden auch Aussagen und Einschätzungen erwartet zur kurzfristigen Auswirkung auf die LEG Immobilien AG und möglicher Effekte auf die Prognose im 2. HJ 2020.

Bisher ist die LEG Immobilien AG gut durch die Krise gekommen.

- Welche Faktoren sind dafür in erster Linie ausschlaggebend?
- Welche unmittelbaren Folgen der Corona-Krise sind dessen ungeachtet aktuell festzustellen?
  
- In welchem Umfang ist es zu Mietausfällen gekommen, mit welchen Maßnahmen konnte gegengesteuert werden?
- Wie konnte Mietern angesichts individueller Problemlagen „unter die Arme gegriffen“ werden (soziale Verantwortung)?

## **2. Dividende und Ausschüttungspolitik:**

Mit EUR 3,60/Stückaktie wird eine moderate Steigerung der Dividende vorgeschlagen und damit Kontinuität angesichts des derzeit generell schwierigen wirtschaftlichen Umfelds angestrebt. Allerdings stehen Dividenden-Ausschüttungen aktuell zunehmend in der Kritik.

Grundsätzlich ist die Auszahlung einer Dividende vor dem Hintergrund der Corona-Krise und aktueller bzw. zukünftiger Risiken zu hinterfragen. Daher bitten wir um ergänzende Erläuterung, wie der Dividendenvorschlag begründet wird.

## **3. Thema Börse und Aktienkursentwicklung:**

Der Kurs-Einbruch angesichts des Corona-Crash wurde schnell überwunden. Wir sehen gerade dieser Tage neue Höchststände mit gut 125 EURO. Welche Gründe sind ausschlaggebend für die im Vergleich zum Markt überdurchschnittliche Erholung der LEG Aktie?

Welches neue Kursziel ist jetzt realistisch, auch angesichts der Tatsache, dass der Kurs dem NAV pro Aktie vorausläuft (deutlicher Kurs-Aufschlag!)

## **4. Strategie Portfolio-Stärkung**

Teil der neuen strategischen Ausrichtung ist die Stärkung des Portfolios jenseits der NRW-Landesgrenzen.

- Was ist Hintergrund dieser Strategie?
- Gibt es in dem Zusammenhang definierte Zielsetzungen des Portfolio-Ausbaus bis 2025 und darüber hinaus, innerhalb und außerhalb von NRW?
- Wo sind die Grenzen der Expansionsstrategie (regional, Gesamt-Portfolio)?
- Welche konkreten Kriterien liegen bei der Bewertung von Zukäufen zugrunde?

## **5. Welche Rolle kann die komplette Übernahme bzw. Fusion mit Wettbewerbern spielen?**

Aufgrund welcher Gesichtspunkte ist das Thema TAG Immobilien gescheitert (Ad-Hoc-Meldung vom 26.05.2020)? Was lernen wir daraus?

**6. Geht es im Zuge der Expansion nur um Übernahme bestehender Objekte und Portfolios, oder ist Neubau, die Entwicklung von Immobilienprojekten die energie- und klimatechnisch unmittelbar auf neuestem Stand sind eine Option?**

7. Unter TOP12 (Beschlussfassung über die Zustimmung zum Verschmelzungsplan vom 11. Mai 2020 zwischen der LEG Immobilien AG und der LEG Immobilien N.V., Amsterdam, Niederlande...) geht es um die Umwandlung der Gesellschaft in eine SE. Zu hinterfragen und abzuwägen ist, inwieweit Aktionärsrechte ggf. kurz- und langfristig negativ beeinflusst werden. Stichworte dazu sind: Auswirkung auf Corporate Governance und soziale Verantwortung eines Wohnungsunternehmens, das regional weiterhin mit Schwerpunkt auf NRW ausgerichtet ist, Wahlmöglichkeit der Führungsstruktur dualistisch vs. monistisch (Anmerkung: Die zukünftige Satzung sieht laut Tagesordnung weiterhin das dualistische System von Aufsichtsrat und Vorstand vor).

Auch sind Kosten und Aufwand der Umwandlung angesichts des aktuell schwierigen wirtschaftlichen Umfelds darzulegen. Zu diesem Themenkomplex werden ergänzende Erläuterungen und Bestätigungen erwartet.

**8. Unter TOP9 wird die Erweiterung des Aufsichtsrats auf 7 Mitglieder vorgesehen. TOP10 sieht die Beschlussfassung über die Wahl des neuen Aufsichtsratsmitglieds Herrn Martin Wiesmann vor.**

Was ist der Hintergrund dieser offenkundig auf den Einzelfall zugeschnittenen TOPs? Da hier die Führungsstruktur angesprochen wird, ist bezüglich dieser TOPs besondere Sorgfalt zu erwarten. Grundsätzlich sind Fragen zum Nominierungsprozess und zur beabsichtigten Ziel-Besetzung des Aufsichtsrats zu stellen. Problematisch ist, dass eine ausführliche Debatte innerhalb der HV und Beantwortung dieser Fragen sowie die persönliche Vorstellung in der virtuellen HV nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich ist, aber eigentlich selbstverständlich sein sollte.

**9. TOP8 sieht die Beschlussfassung über die Billigung des vom Aufsichtsrat vorgelegten Systems zur Vergütung der Mitglieder des Vorstands vor. Der Beschlussvorschlag wirft Fragen und Erläuterungsbedarf bezüglich kritischer Punkte auf. Dies betrifft insbesondere die Komponenten "Versorgungszusage" und "Transaktionsbonus". Fragen dazu sind:**

- Warum wird im neuen System überhaupt an einer Versorgungszusage festgehalten?
- Sind Leistungen, für die der Transaktionsbonus vorgesehen ist, nicht ohnehin als originäre Aufgabe des Vorstands anzusehen, und somit durch die fixe und variable Vorstandsvergütung bereits abgedeckt?

Die Maximalvergütung wird vorgesehen, ohne näher zu erläutern welche Maßstäbe zu dieser Regelung geführt haben, insbesondere dem Abstand zur aktuellen Grund- und Gesamtvergütung.

**10. Zum Thema virtuelle HV generell:**

Aus DSW-Sicht handelt es sich um eine Notlösung. Grundsätzlich halten wir das Prinzip der Debatte am Tag HV, oder zumindest Interaktivität für erforderlich, um den Aktionärsinteressen und bestimmten Themen gerecht zu werden. Dies gilt insbesondere bei wichtigen Struktur- und Personalentscheidungen wie sie diesmal auf der Tagesordnung stehen. Verschiebung wäre auch eine Option gewesen, die Frist wurde vom Gesetzgeber von 8 auf 12 Monate verlängert.

Was ist Hintergrund ihrer Entscheidung für die virtuelle HV?

Wie ist ihre Absicht für das kommende Jahr?

Ich erkläre mich ausdrücklich damit einverstanden und bitte darum, bei der Beantwortung der Fragen meinen Namen Dietmar Erlebach und die von mir vertretene Deutsche Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V. (DSW) zu nennen.