

DSW-Fragen zur Hauptversammlung der LEG Immobilien SE am 27. Mai 2021

1. Einschätzung zur generellen Lage und Perspektive:

Gesamtwirtschaftlich betrachtet haben wir ein Krisenjahr hinter uns, die LEG Immobilien SE konnte aber unter dem Strich 2020 erfolgreich im Rahmen der Erwartungen abschließen:

- Welche Faktoren sind dafür aus heutiger Sicht in erster Linie ausschlaggebend?
- Welche unmittelbaren Folgen der Corona-Krise sind dessen ungeachtet festzustellen?
- Wie konnten Mieter im Verlauf 2020/2021 angesichts individueller Problemlagen unterstützt werden (soziale Verantwortung)?

2. Wie wirkt sich Corona aktuell intern auf Organisation und Betriebsabläufe aus? In welchem Umfang wird Home-Office im Verlauf 2020/2021 umgesetzt, was kann zum Thema Corona-Fälle und Teststrategie betriebsintern gesagt werden?

Wie hat sich der Krankenstand entwickelt, gibt es Erkenntnisse im Vergleich vor und nach Corona?

3. Thema politische Rahmenbedingungen, Stichworte dazu sind Berliner Mietendeckel und Urteil Bundesverfassungsgericht, Enteignungs-Bestrebungen:

- Wie ist die generelle Einschätzung zu diesem Thema?
- Welche Szenarien werden gesehen in Abhängigkeit von politischen Konstellationen?
- Welche spezifischen Risiken sind mit Blick auf die LEG SE erkennbar? (NRW ist nicht ohne weiteres mit Berlin vergleichbar ...)

4. Dividende und Ausschüttungspolitik:

Mit EUR 3,78 wird eine spürbare Steigerung der Dividende vorgeschlagen, die angesichts der wirtschaftlichen Eckdaten vertretbar ist. Grundsätzlich ist die Auszahlung einer Dividende aber auch dieses Jahr vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie, gesellschaftlicher Rahmenbedingungen und zukünftiger Risiken zu hinterfragen. Hinzu kommt die gestiegene Aktienzahl aufgrund der Kapitalerhöhung. Daher bitten wir um ergänzende Erläuterung, wie der Dividendenvorschlag begründet wird. Ist die relativ hohe Ausschüttungsquote langfristig realistisch?

5. Thema Börse und Aktienkursentwicklung:

Der Kurs-Einbruch vor gut einem Jahr angesichts des Corona-Crash wurde schnell überwunden. Nach den Höchstkursen um den Jahreswechsel von gut 127 EURO sehen wir allerdings zunächst keine weitere derart positive Entwicklung wie zuvor. Wie sehen sie die Perspektive unter Berücksichtigung von NAV und Analystenbewertungen?

6. Strategie der Portfolio-Stärkung:

Teil der neuen strategischen Ausrichtung ist die Stärkung des Portfolios jenseits der Landesgrenzen NRW. In der Umsetzung sehen wir 2020 klare Schritte, Fragen dazu:

- Wie ist der aktuelle Stand zu bewerten, der Portfolio-Anteil konnte von 3% auf 8% gesteigert werden?
- Wie sind weitere Schritte geplant? Sehr gezielt oder eher opportunistisch?
- Wo sind die Grenzen der Expansionsstrategie (Gesamt-Portfolio, regionale Selbstbeschränkung)?

7. Gibt es zum Thema Neubau und Entwicklung von Immobilienprojekten neue Gesichtspunkte? Oder geht es im Zuge der Expansion weiterhin im Wesentlichen um Übernahme bestehender Objekte und Portfolios?

8. Thema Expansion und Finanzierung:

Das Portfolio wurde 2020 um 9535 Einheiten erweitert. Die Finanzierung erfolgte im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung und begleitet mit der Verlängerung langfristiger Finanzierungen bzw. Bankdarlehen.

Welche Finanzierungsstruktur wird mit Blick auf die nächsten Schritte beabsichtigt? Wie wird das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung grundsätzlich gesehen?

9. Im vorigen Jahr ist das Thema Zusammenschluss mit TAG Immobilien gescheitert (Ad-Hoc-Meldung vom 26.05.2020).

Nun sehen wir ganz aktuell die Ankündigung der Übernahme von Deutsche Wohnen durch Vonovia. Welche Rolle kann die komplette Übernahme bzw. Fusion mit Wettbewerbern für die LEG spielen? Ist aus Sicht der LEG eine Neu-Bewertung dieses Themas erforderlich?

10. TOP 6 sieht die Beschlussfassung über die Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitglieds vor.

Frau Natalie Hayday hat ihr Amt als Aufsichtsratsmitglied der LEG Immobilien AG niedergelegt und erklärt, dass sie ihr Aufsichtsratsmandat bei der LEG Immobilien SE nicht antreten wird. Der Aufsichtsrat schlägt Frau Dr. Sylvia Eichelberg zur Wahl vor.

a) Dabei geht es zunächst um die grundsätzliche Frage der zukünftigen Struktur des Aufsichtsrats. Als Zielgröße sind ja 6 AR-Mitglieder formuliert, eine Anzahl die jetzt angesichts des Rücktritts gegeben ist. Wäre es vor diesem Hintergrund nicht sinnvoller, über die Gesamtstruktur und Besetzung des Aufsichtsrats insgesamt im kommenden Jahr zum Beginn der neuen Amtszeit abzustimmen?

Zu berücksichtigen ist, dass auch diesmal eine ausführliche Debatte innerhalb der HV, die Beantwortung ergänzender Fragen und insbesondere die persönliche Vorstellung in der virtuellen HV nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich ist.

b) Zum anderen ist die Erwartung und Bitte, den aktuellen Wahlvorschlag plausibel zu begründen, auch bezüglich der Frage der zeitlichen Verfügbarkeit. Angesichts der virtuellen HV sollte eine adäquate Vorstellung der Kandidatin erfolgen, mit der Möglichkeit offene Fragen zu klären.

11. Zum Thema virtuelle HV generell:

Aus DSW-Sicht handelt es sich weiterhin 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. Frage: Was ist Hintergrund ihrer Entscheidung für die virtuelle HV (Die Option Verschiebung gibt es weiterhin laut Gesetz)? Wie ist ihre Absicht für das kommende Jahr?

Ergänzende Erklärung: 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.