

Im Gespräch

„Trotz steigender Preise ist die Gefahr einer flächendeckenden Immobilienblase gering“

Wohnen muss bezahlbar bleiben. Aber Wohnungsunternehmen müssen auch Geld verdienen dürfen und können. Das ist die große Herausforderung künftiger Wohnungsbaupolitik. Immer höher Auflagen und immer mehr Eingriffe wie Mietpreismüssen sind nach Ansicht von Thomas Hegel kontraproduktiv, führen sie am Ende doch nur zu weniger Investitionen in Wohnraum und damit einer weiteren Verknappung des Angebots und einer Verschlechterung der Qualität. Der LEG-Chef räumt aber auch Defizite in der Öffentlichkeitsarbeit und damit Imageprobleme der Wohnungsunternehmen ein. Von daher sei der Börsengang seines Hauses unbedingt zu begrüßen, denn nun herrsche sehr viel mehr Transparenz im Unternehmen, was auch der Außendarstellung gut tue. (Red.)

I&F Wie viel Freude macht es im gegenwärtigen politischen und wirtschaftlichen Umfeld, Vermieter zu sein?

Die Freude an meinem Job ist mir nie abhandengekommen. Wir bieten breiten Bevölkerungsschichten eine Wohnung. Das ist immer noch ein gutes Gefühl. Sicher, aufgrund der momentan noch ungewissen Lage hinsichtlich der Regierungsbildung und den möglichen Schritten einer neuen Regierung in der Miet- und Wohnungsbaupolitik müssen wir noch abwarten, was die Zukunft insoweit bringt. Das wirtschaftliche Umfeld ist jedoch so gut wie selten. Und unsere Wohnungen werden in NRW wie auch in der Zukunft gefragt bleiben. Die niedrigen Zinsen begünstigen geplante Akquisitionen, die Unsicherheit auf den Märkten drängt viele Anleger in Richtung sicherer Werte – und ein sicherer Wert sind wir als Bestandhalter definitiv.

I&F Ein Schwerpunktthema im Wahlkampf war die Wohnungsbaupolitik. Was erwartet ein privates Wohnungsbaunternehmen von der

Bundespolitik in der neuen Legislaturperiode?

Die vorgeschlagenen Instrumente sind für eine marktwirtschaftlich orientierte Wohnungswirtschaft mehr als zweifelhaft. Die vorgesehenen Beschränkungen werden sich als Investitionshemmnisse erweisen und gerade nicht neuen preiswerten Wohnraum bewirken. Die Auswirkungen auf das Mietwachstum der LEG wären hingegen nur sehr gering. Unser prognostiziertes, stetiges Mietwachstum von zwei bis drei Prozent jährlich setzt insgesamt nicht auf Mietsteigerungen oberhalb der jetzt diskutierten Kapazitätsgrenzen. Hinzu kommt, dass das LEG-Portfolio rund 40 Prozent öffentlich geförderte Bestände umfasst, die nicht von einer Deckelung bei der Neuvermietung betroffen wären. Monetäre Subventionen für Sozialwohnungen – Kostentante und Neubau – sind nach wie vor sinnvoll. Ohne Subventionen wäre der Neubau von Sozialwohnungen wirtschaftlich nicht darstellbar. Einen grundsätzlichen Mindestanteil von Sozialwohnungen sollte es nicht geben, da dieser Investoren eher abschreckt. Sinnvoller wäre es, wenn die Politik ihren Gestaltungsspielraum dahingehend nutzen und beispielsweise preiswerte Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung stellen würde.

I&F Im Rahmen der Föderalismusreform sind viele Kompetenzen – auch in der Wohnungsbaupolitik – an die Länder übergegangen. Wie zufrieden sind Sie mit der politischen Unterstützung für die Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen? Was wäre noch notwendig oder wünschenswert?

Das Land hat erst im März dieses Jahres gemeinsam mit den drei großen Verbänden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in NRW – darunter der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW), der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) NRW und Haus und Grund NRW – das „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“ ins Leben gerufen und zusammen mit NRW-Bauminister Michael Groschek ein entsprechendes Memorandum unterzeichnet. Gemeinsames Ziel ist es, dass Wohnen bezahlbar bleibt und gleichzeitig altersgerechte und energieeffiziente Wohnungen im Neubau und im Bestand entstehen können. Als Mitglied des VdW Rheinland Westfalen unterstützt auch die LEG diese Ziele.

Allgemein kann man von einem partnerschaftlichen Miteinander sprechen. Gibt es Gesprächsbedarf, so sucht man den direkten Kontakt, und das beiderseits. Schön wäre natürlich, auf ein schärferes energetisches Ordnungsrecht zu verzichten. Denn immer höhere energetische Anforderungen und Nutzungspflichten zu erneuerbaren Energien für den Wohnungsbestand führen zu immer höheren Baukosten. In der Folge kommt es zu weniger statt mehr Gebäudesanierungen.

I&F Was erwartet die Kommunalpolitik von großen Bestandhaltern auf dem Wohnungsmarkt hinsichtlich der Stadtentwicklung und der gesellschaftlichen Verantwortung? Wie weit kann die Wohnungswirtschaft diesen Ansprüchen gerecht werden?

Wir arbeiten eng mit der Kommunalpolitik zusammen, vor allem auf der Ebene der Niederlassungen und Kundencenter. Die Kommunalpolitik sieht die LEG als Ansprech- und Kooperationspartner. Darauf legen wir großen Wert. Wir betreiben aktives Quartiermanagement, pflegen Kooperationen mit Politik, Vereinen und Institutionen vor Ort. Zudem werden diese im Rahmen unserer Möglichkeiten (zum Beispiel Schuldnerberatung, Mieter-Treffpunkte, Stadtteilbüros) direkt oder über die LEG NRW Mieter-Stiftung unterstützt. Wir arbeiten stets

Zur Person



Thomas Hegel

Vorsitzender des Vorstands,
LEG Immobilien AG, Düsseldorf

für ein gutes Klima in unseren Quartieren, denn wohnen die Menschen gerne hier, wirkt sich dieses auch auf eine niedrige Fluktuation und einen geringen Leerstand aus. Daher ist es selbstverständlich, sich in unseren Quartieren sozial zu engagieren.

I&F Sind Wohnungen Sozial- oder Wirtschaftsgut? Wie ließe sich beides miteinander vereinbaren?

Der Grundkonsens, dass Wohnungen sowohl Wirtschafts- als auch Sozialgut sind, hat über Jahrzehnte hinweg den sozialen Frieden in Deutschland gesichert. Daher ist es weiterhin gut und wichtig, Wohnraum bezahlbar zu halten. Wesentlich ist hierbei, dass die Kommunen besonders bedürftigen Personen weiterhin einen Zuschuss zur Miete zahlen beziehungsweise die Mietzahlung komplett übernehmen, aber auch, dass die steigende Nachfrage der sozial schwächeren Bevölkerungsgruppen ausreichend befriedigt wird.

„Eine Aushebelung der marktwirtschaftlichen Steuerungsinstrumente beeinträchtigt die Investitionen.“

Die LEG stellt mithilfe einer Produkt-Preis-Differenzierung sowohl einfachen Wohnraum für die weniger Bemittelten zur Verfügung, als auch gehobene Ausstattung für diejenigen, die dies wünschen und es sich leisten können – und das teils sogar im gleichen Haus. So wird mit marktwirtschaftlichen Instrumenten eine Durchmischung der sozialen Schichten gewährleistet, die für alle Seiten förderlich ist. Eine Aushebelung der marktwirtschaftlichen Steuerungsinstrumente, beispielweise die Einführung einer Mietpreisbremse, beeinträchtigen die Investitionen, was langfristig zu einer Verschärfung der Angebotssituation und damit zu einer Unterversorgung am Markt führt.

I&F Seitdem die Mieten in den Ballungszentren und Universitätsstädten steigen, hat das Ansehen der privaten Wohnungs Vermieter weiter gelitten. Braucht es mehr Aufklärung, wie sich die Miete zusammensetzt und welche Faktoren die Mietsteigerung hervorrufen? Wie kann das Image der Branche verbessert werden?

Mehr Aufklärung wäre sicher nicht schlecht. In den Medien werden private Wohnungsunternehmen oft völlig einseitig schlecht dargestellt. Dass ein Vermie-

ter allerdings wirtschaftlich handeln muss, um den Mietern guten Wohnraum bieten zu können, kommt dabei viel zu kurz. Wenn es Mietsteigerungen gibt, dann nicht ohne Grund: Entweder haben sich die politischen Rahmenbedingungen geändert, die Nebenkosten – die nur weitergereicht werden – sind gestiegen, oder es wurde in den Bestand investiert, das heißt modernisiert. Das muss schließlich bezahlt werden. Private Wohnungsunternehmen wie die LEG sind kein gemeinnütziger Verein, und selbst der müsste in solchen Fällen seinen Beitrag erhöhen.

Insgesamt hat sich das Image der Wohnungswirtschaft jedoch zum Positiven gewandelt. Die Branche hat sich professionalisiert und dies auch kommuniziert.

Zahlreiche Unternehmen haben ein gutes Image, wozu auch eine aktive Medienarbeit der Verbände und Unternehmen, regional wie branchenspezifisch, beigetragen hat. Sichtbar ist dies schon allein anhand der Vielzahl der Bewer-

bungen, die uns erreichen – insbesondere im Ausbildungsbereich. Allein auf die zwölf Ausbildungsplätze mit Beginn in diesem September haben sich 940 Schüler beworben, davon waren über 80 Prozent Abiturienten. Eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann oder zur -kauffrau wird somit von einem großen Teil der Schulabgänger einem Studium sogar vorgezogen.

Die Beliebtheit der Wohnungswirtschaft als Arbeitgeber zeigt sich weiterhin an dem immer größer werdenden Angebot an immobilien- und wohnungswirtschaftlich ausgerichteten Studiengängen und Fortbildungen, beispielsweise bei der EBZ Business School in Bochum, der IREBS Immobilienakademie in Regensburg oder der Ebs-Immobilienakademie in Oestrich-Winkel.

I&F Welche Fehler wurden von den Wohnungsunternehmen in der politischen Diskussion, in der öffentlichen Wahrnehmung in den vergangenen Jahren gemacht, und wie sollte es in Zukunft besser gemacht werden?

Mir sind keine grundsätzlichen Fehler bewusst, die wir als Branche der Wohnungswirtschaft begangen hätten. Es stimmt, dass die öffentliche Wahrnehmung oftmals diejenige ist, dass

eine Privatisierung kommunaler Wohnungsunternehmen einem „Ausverkauf“ gleichkommt und dadurch die Interessen der Mieter vernachlässigt würden. Diese Meinung wird von der Politik, diversen Interessensverbänden und auch Medien leider oftmals unterstützend geschürt. Einzelne Fälle von schwarzen Schafen werden dabei leider verallgemeinert. Die LEG dient hier jedoch als gutes Beispiel, dass dies nicht der Regelfall ist. Wir halten uns nicht nur an die Auflagen der Sozialcharta, die im Zuge des LEG-Verkaufs im Jahr 2008 abgeschlossen wurde, wir übertreffen die Auflagen sogar, beispielsweise mit Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen, die deutlich über den Sozialcharta-Vorgaben liegen.

Selbst eine renommierte Forschungseinrichtung wie das Institut der deutschen Wirtschaft Köln in Vertretung durch Dr. Michael Voigtländer von der Forschungsstelle Immobilienökonomik zieht das Fazit, dass Privatisierung grundsätzlich das Gebot der Stunde ist. Vielleicht mangelt es bei einigen Wohnungsunternehmen an Transparenz gegenüber der Öffentlichkeit. Das ist bei uns anders. Allgemein kann man sagen, dass die „neue“ LEG von allen Seiten für ihr transparentes Geschäftsgebaren gelobt wird – zuletzt erst anlässlich der ersten Hauptversammlung als AG von Seiten der Stakeholder wie den Aktionären. Und durch den seit vier Jahren erscheinenden LEG-Wohnungsmarktreport NRW sorgen wir auch im Hinblick auf den Wohnungsmarkt im Allgemeinen für mehr Transparenz in der Branche.

I&F Welche Spuren hinterlässt der Strukturwandel in Nordrhein-Westfalen auf dem Wohnungsmarkt? Wo besteht Nachfrageüberhang, wo ist der Leerstand hoch?

Der Niedergang alter, klassischer Industriezweige in NRW stellt Wirtschaft und Politik vor große Herausforderungen. Der Strukturwandel hat generell zur Nachfrage nach preiswerten Wohnungen gerade auch in Ballungszentren geführt. Neue Technologien, Verfahren und Produkte und der Dienstleistungssektor bieten aber attraktive Entwicklungsmöglichkeiten für den sich weiter vollziehenden Strukturwandel. Die Beschäftigung, die sich in den letzten Jahren wieder positiv entwickelt hat, und auch die Zuwanderung aus dem Ausland können insgesamt als positive Signale unter anderem für die Wohnungswirtschaft gesehen werden. Ein Nachfrageüberhang besteht derzeit in den nordrhein-westfälischen Hot-Spots Aachen, Bonn, Düsseldorf, Köln und

Münster. Ein Angebotsüberhang ist aber vor allem in den ländlich geprägten Regionen in Ostwestfalen zu erkennen.

Die geringsten Leerstandsquoten ermittelten CBRE und Empirica in Münster (1,2 Prozent), Bonn (1,4 Prozent) und Köln (1,5 Prozent). Die höchste Leerstandsquote im Bundesland wies der Hochsauerlandkreis mit 11,5 Prozent auf, gefolgt vom Landkreis Soest (6,8 Prozent). In ganz Nordrhein-Westfalen befindet sich der Leerstand auf einem durchschnittlichen Niveau von 3,4 Prozent. Dieselbe Quote wird im Mittel auch für ganz Deutschland ausgewiesen.

I&F Wie entwickeln sich die Mieten? Mit welchen Instrumenten wird in den Markt eingegriffen und wie wirkungsvoll sind die Maßnahmen?

Erst seit rund drei Jahren steigen die Mieten in Deutschland deutlich. Übersehen wird dabei häufig, dass das durchschnittliche Mietenniveau noch vor einigen Jahren stagnierte und in Teilen Deutschlands sogar rückläufig gewesen ist. Erst zur Mitte des Jahres 2009 wurden die nominalen Angebotsmieten aus dem Jahr 2004 erreicht. Seit 2004 sind die Quadratmeterpreise der Mietangebote im Schnitt nur um sechs Cent pro Jahr gestiegen. Real, also inflationsbereinigt, ist es selbst unter Berücksichtigung der aktuellen Dynamik angebracht, bei der langjährigen Mietenentwicklung in Deutschland noch von einer Stagnation beziehungsweise einem Rückgang zu sprechen. Die durchschnittliche Angebotsmiete lag im ersten Halbjahr 2013 bei 6,32 Euro je Quadratmeter – im Gesamtjahr 2012 bei 6,33 Euro pro Quadratmeter. In NRW beträgt der Wert derzeit 6,05 Euro pro Quadratmeter. Die aktuelle Nettokaltmiete bei der LEG liegt lediglich bei im Schnitt 4,92 Euro pro Quadratmeter.

Vor diesem Hintergrund wird nochmals deutlich, dass das derzeit diskutierte Instrument der Mietpreismbremse nicht zielführend ist. Die Begrenzung der Wiedervermietungsflächen führt zu geringeren Investitionen in den Neubau, und knapper Wohnraum bedeutet langfristig steigende Mieten bei gleichzeitiger Verschlechterung der Wohnqualität.

I&F An welchen Standorten zeichnen sich Preis-/Spekulationsblasen bei Wohnimmobilien in Nordrhein-Westfalen ab?

Zwar gab es in NRW jüngst auch im Eigentumssegment Preissteigerungen,

aber von einer Preis- und Spekulationsblase kann man nicht reden. Trotz steigender Preise ist die Gefahr einer flächendeckenden Immobilienblase gering. Es gibt keine explosive Kreditvergabe, die für Länder mit spekulativen Preisentwicklungen charakteristisch ist. Die Kreditvergabepraxis der Banken wirkt dem Entstehen von Preisblasen entgegen. Deutsche Banken agieren eher konservativ, haben strenge Bonitätsprüfungen.

I&F Wie ist die europäische Geldpolitik auf dem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen spürbar? Drängen Mieter angesichts steigender Preise verstärkt ins Eigentum? Kurbeln die niedrigen Zinsen auch den Bau von Mehrfamilienhäusern an – entspannen also tendenziell die Mietmärkte?

Die lockere Geldpolitik der EZB hat sicherlich dazu beigetragen, dass die Immobilienpreise in einzelnen innerstädtischen Top-Lagen durch die gestiegene Zahlungsbereitschaft unter anderem von Privatinvestoren, deutlich angestiegen sind. Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen stieg im vergangenen Jahr um neun Prozent auf 1 353 Euro pro Quadratmeter. Dies hat jedoch nichts an dem Bild geändert, dass Deutschland weiterhin ein Mieterland bleibt. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern fokussiert sich vor allem auf den zahlungskräftigen Eigentumswohnungsbereich. Im unteren und mittleren Marktsegment hingegen bleibt der Neubau auf einem sehr niedrigen Niveau. Bei den aktuellen Baukosten rechnet sich hier im großen Stil weiterhin keine Neubautätigkeit für Entwickler.

I&F Werden Mieterprivatisierungen wieder zunehmen?

Eine Renaissance der Mieterprivatisierung sehen wir, wie bereits angedeutet, nicht – auch wenn anhaltende Inflations Sorgen und niedrige Bauzinsen derzeit selbst Haushalte zu einem Wohnungskauf anregen, die vor einem solchen Schritt bislang zurückgewichen sind. Mit einer Eigentumsquote von 42,4 Prozent in Deutschland und 40,1 Prozent in Nordrhein-Westfalen bleibt Deutschland ein Mieterland. Die LEG hat, anders als andere große Immobilienunternehmen, auch die in der Mitte der 2000er-Jahre aufgekommene Mieterprivatisierungswelle nie als Kerngeschäftsfeld

gesehen. So betreuen wir heute zusammenhängende Wohnungsbestände und treffen strategische Bestandsentscheidungen, die nicht von Eigentümergemeinschaften konterkariert werden. Ein großer Vorteil für ein professionell aufgestelltes Wohnungsunternehmen.

I&F Hat der Börsengang zu einem Kulturwandel im Unternehmen geführt? Ist die LEG Immobilien heute mehr dem Shareholder-Value verpflichtet? (Wie gelingt der Interessenausgleich zwischen Aktionären, Mietern und Öffentlichkeit?)

Sicherlich war der Börsengang Anfang dieses Jahres ein prägendes Erlebnis für alle LEG-Mitarbeiter. Im Vorlauf haben alle Abteilungen gemeinschaftlich mit Hochdruck an der Erfüllung der gesteckten Ziele gearbeitet. Der größere kulturelle Wandel hat jedoch bereits zuvor im Jahr 2008 stattgefunden, als die LEG von einem staatlichen zu einem privatwirtschaftlich gelenkten Unternehmen gewandelt wurde. Es wurden alle Strukturen innerhalb der LEG auf den Prüfstand

gestellt und den marktwirtschaftlichen Erfordernissen angepasst. Dies hat unseren Mitarbeitern mit Gewissheit die größere Umstellung abgefordert. Dennoch wurde auch

dieser Schritt erfolgreich gemeistert: Innerhalb von nur zwei Jahren konnte die LEG den kompletten Wandel vollziehen. Das ist Branchenspitze.

Wir betreiben grundsätzlich eine wertorientierte Unternehmensführung, die nicht nur die Interessen der Eigentümer, sondern auch die aller anderer Anspruchsgruppen berücksichtigt. Beispielsweise wurden in den vergangenen sieben Jahren rund 660 Millionen Euro in die Modernisierung und Instandhaltung investiert. Auch weiterhin wird kontinuierlich auf einem hohen Niveau von rund 13 bis 14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr in die Bestände investiert. Dies entspricht einer jährlichen Gesamtsumme von rund 80 Millionen Euro, die als Basis für die weitere kontinuierliche Wertentwicklung angesehen wird. In diesem Zusammenhang wird stets darauf geachtet, dass jede Sanierung marktgerecht erfolgt und sich für die Zielgruppe – die breiten Schichten der nordrhein-westfälischen Bevölkerung – hinsichtlich der Miethöhe nach Modernisierung in einem vertretbaren Rahmen bewegt.

„Erst seit rund drei Jahren steigen die Mieten in Deutschland deutlich.“

Insgesamt befindet sich der Bestand in einem guten Zustand, überwiegend modernisiert oder teilmodernisiert: Rund zehn Prozent unsanierter LEG-Wohnungen stellen die „Modernisierungsreserve“ der LEG dar. Die aktuelle Vermietungsquote von über 97 Prozent zeigt, dass die Mieter (rund 260 000 in über 94 000 Wohneinheiten) mit den Beständen und der dezentralen Betreuung – neun Niederlassungen, 16 Kundencenter und rund 100 Mieterbüros – durchweg zufrieden sind. Zufriedene Mieter zusammen mit einem gut nachgefragten Produkt sowie dem auf Langfristigkeit ausgelegten Geschäftsmodell der LEG sind auch der Grundstein für zufriedene Shareholder. Unsere Investoren erwarten kein schnelles Wachstum auf Kosten der Nachhaltigkeit.

Nachhaltigkeit und Rendite sind kein Widerspruch. Anleger haben bei nachhaltigen Kapitalanlagen gerade Performancevorteile. Eine Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten liefert mittel- und langfristig positive Resultate. Denn nachhaltiges Wirtschaften und der effiziente Einsatz von Ressourcen schaffen die Voraussetzungen für einen langfristigen Unternehmenserfolg.

I&F Welche Vorteile hat das Unternehmen von der Börsennotierung bereits genutzt?

Einer der offensichtlichsten Vorteile ist der positive Imageeffekt und erhöhte Bekanntheitsgrad der LEG in In- und Ausland aufgrund der Medienpräsenz. Auch wenn wir dieses Ziel bereits vor dem IPO verfolgt haben: Dauerhaft ergebnisorientiertes Handeln und Konzentration auf wertsteigernde Strategien sind Pflicht. Nicht stringente Entscheidungen spiegeln sich sofort im Aktienkurs wieder, der die Unternehmenspolitik laufend bewertet. Somit müssen Struktur und Strategie des Unternehmens ständig optimiert werden. Eine Börsennotierung sichert aber auch die unternehmerische Unabhängigkeit. Die LEG ist jetzt strategisch und finanziell flexibler, und unsere Finanzierungsbasis wurde gestärkt. Bei Bedarf können wir uns unabhängig von Kreditgebern Geld beschaffen.

I&F Warum gehören Immobilienunternehmen an die Börse?

Ich würde nicht behaupten wollen, dass alle Immobilienunternehmen an die Börse gehören. Aber unser Geschäftsmodell ist darauf ausgerichtet. Wir bewegen uns auf einem stabilen Markt und verfolgen ein nachhaltiges Geschäftsmodell innerhalb stabiler Strukturen, das Sicherheit mittels Größe und Wachstum gibt. Unsere Akquisitionen finanzieren wir durch einen stabilen Cashflow.

Ein Börsengang eines Immobilienunternehmens bedeutet für alle Beteiligten vor allem eines: Transparenz. Mieter und deren Interessenverbände erhalten unter anderem mittels des Geschäftsberichts vollen Einblick in die Unternehmensstrategie und -ziele, gleiches gilt für die Investoren und sonstige Stakeholder. Sie können sich somit sicher sein, dass ihre Wohnungen nicht zum Interessensspielball werden, sondern dass ihr Vermieter ein nachhaltiges Konzept verfolgt. Ein börsennotierter Vermieter ist somit prinzipiell für Mieter von Vorteil.

Es gibt unterschiedliche Gründe und Motive, warum Immobilienunternehmen an die Börse gehen. Hierzu gehören beispielsweise die Deckung des wachstumsbedingten Eigenkapitalbedarfs, die Verringerung der Fremdkapitalkosten durch Verbesserung der Bonität, die Steigerung des Bekanntheitsgrades und der Attraktivität für Mitarbeiter und Führungskräfte sowie die Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit.

I&F Welche Story hat die LEG Immobilien als großer, aber regionaler Vermieter im Anlageuniversum internationaler Investoren?

Wir haben den internationalen Investoren und Anlegern bereits auf unserer Roadshow vermitteln können, dass die LEG ein nachhaltig agierender Wohnungsbestandhalter ist, der die Renditeerwartungen durch organisches Wachstum wie auch mittels Wachstum durch Akquisitionen zu erfüllen gedenkt.

Das organische und externe Wachstum wird dabei durch eine risikoarme Finanzierungsstruktur abgesichert. Dies ist mit einer durchschnittlichen Kreditlaufzeit von 11,5 Jahren langfristig gesichert. Dabei sind 97 Prozent der Kredite gehedgt und weisen durchschnittliche Zinskosten von nur 3,3 Prozent aus. Dies

ist für europäische notierte Immobilienunternehmen einzigartig.

Diese Börsenstory ist – auch vor dem Hintergrund des stabilen Wohnungsmarktes in Deutschland mehr als gut angekommen. Die Analysten, als wichtige Multiplikatoren am Kapitalmarkt, sind daher auch in der Breite sehr positiv für die weitere Perspektive der Aktie gestimmt. Sie sehen also, dass auch ein regionales Wohnungsunternehmen wie die LEG durchaus großes internationales Interesse erregen kann.

I&F Wo sieht sich die LEG im Konsolidierungsprozess der Immobilien-Aktiengesellschaften?

Die LEG konzentriert sich auf den Ankauf von kleineren und mittleren Portfolios. Der Fokus liegt dabei aber ganz eindeutig auf der Akquisition von nicht notierten Portfolios. Jede Akquisition muss einen positiven Wertbeitrag leisten, das heißt FFO I, NAV und Wachstum müssen sichergestellt sein. Unter diesen Voraussetzungen könnten zukünftig natürlich auch größere Portfolios in Betracht kommen. Der Markt ist weiterhin sehr fragmentiert, und bei der Akquisition außerhalb des notierten Sektors sind die Realisierungen von Wertsteigerungen für die Aktionäre deutlich greifbarer.

Aus unserer eigenen Geschichte haben wir bereits umfangreiche Erfahrung bei der Integration von größeren Portfolios auch in unseren ehemaligen Wohnimmobilien-gesellschaften auf eine zentrale Plattform sammeln können. Dies ist ein anspruchsvoller und zeitaufwendiger Prozess und darf nicht unterschätzt werden.

I&F Was hat sich das Unternehmen für die Zukunft vorgenommen?

Wir wachsen durch geplante Zukäufe von insgesamt 10 000 Wohnungen bis Ende 2014. Seit dem Börsengang Anfang Februar dieses Jahres wurden bereits rund 3 500 Wohneinheiten zu attraktiven Konditionen und mit weiterem erheblichem Wertsteigerungspotenzial angekauft. Wir sind damit auf einem sehr guten Weg, unser Akquisitionsziel von 5 000 Einheiten für 2013 zu erreichen. Mit der skalierbaren, voll integrierten Bewirtschaftungsplattform können zu geringen Mehrkosten rund 20 000 bis 25 000 Wohnungen in die Management-Struktur der LEG-Gruppe aufgenommen werden. Da ist noch viel Spielraum vorhanden.