

Düsseldorf, 25. August 2010

**LEG-Jahrespressegespräch 2010**

## **LEG-Gruppe schließt Neuorganisation ab und steigert Jahresergebnis des Kerngeschäftsfelds Wohnen 2009 um über zehn Prozent**

**Der LEG-Gruppe gelingt trotz Neuorganisationsprozess im Jahr 2009/2010 und ohne Berücksichtigung von einmaligen Sondereinflüssen und Verkaufsüberschüssen ein operatives Jahresergebnis im Konzern in Höhe von 13,2 Millionen Euro (Vorjahr: 13,3 Millionen Euro nach Pro-Forma-Abschluss). Das ebenfalls um Sondereffekte bereinigte Jahresergebnis, nur bezogen auf das LEG-Kerngeschäftsfeld Wohnen, wurde 2009 um über zehn Prozent auf 23,5 Millionen Euro gesteigert (Vorjahr: 21,4 Millionen Euro nach Pro-Forma-Abschluss). Die LEG ist mit über 90.000 Wohnungen und rund 250.000 Mietern eines der führenden Immobilienunternehmen in Deutschland. Im Jahr 2009 wurde die Zusammenlegung von insgesamt sieben Gesellschaften der LEG-Gruppe vorbereitet und zum 1. April 2010 vollzogen. Darüber hinaus wird die Trennung vom Geschäftsfeld Development schrittweise voran gebracht.**

2009 war für die LEG das Jahr der Restrukturierung mit konsequenter Ausrichtung auf das Kerngeschäftsfeld Wohnen, ein Jahr der internen Harmonisierung und weiteren Professionalisierung. Nach der zum 1. April 2010 abgeschlossenen Neuorganisation ist die LEG in ihrem Kerngeschäftsfeld Wohnen mit drei Regionalbereichen in den nordrhein-westfälischen Regionen Rheinland, Ruhrgebiet und Westfalen, mit zehn Niederlassungen, 14 Kundencentern und rund 100 Mieterbüros vor Ort vertreten. In der neuen Struktur setzt die LEG den laufenden Professionalisierungsprozess 2010 fort. Ziel ist die Steigerung der Wertschöpfung aus der Wohnungsbewirtschaftung und die konsequente Kundenorientierung mit der besten Vor-Ort-Betreuung für Mieter und Neukunden. „Wir verstehen unsere Immobilien als langfristiges Investitionsgut und schaffen nachhaltige Werte für eine zukunftsfähige und kundenorientierte LEG“, so der Sprecher der LEG-Geschäftsführung/CEO Thomas Hegel.

**Die Ergebnisrechnung** der Lancaster GmbH & Co. KG, Konzern-Muttergesellschaft der LEG-Gruppe mit Sitz in Düsseldorf, umfasst das Geschäftsjahr 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009. Da

die Lancaster GmbH & Co. KG am 9. Mai 2008 gegründet wurde und das Geschäftsjahr 2008 die Periode von der Gründung am 9. Mai 2008 bis zum 31. Dezember 2008 umfasst, wurde zur Herstellung der Vergleichbarkeit der Jahresabschlüsse 2008 und 2009 eine Pro-Forma-Rechnung erstellt. Die Pro-Forma-Rechnung bildet den Zeitraum 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008 ab. Die Ergebnisse dieser Pro-Forma-Rechnung 2008 werden den testierten Zahlen des Jahresabschlusses 2009 gegenüber gestellt.

**Der Umsatz** der Lancaster GmbH & Co. KG betrug 2009 563,9 Millionen Euro (Vorjahr: Pro-Forma 574,2 Millionen Euro). Erträge wurden im Konzern in Form von Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 479 Millionen Euro (Vorjahr: Pro-Forma 470 Millionen Euro) und aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 70,4 Millionen Euro generiert (Vorjahr: Pro-Forma 88,4 Millionen Euro). Weitere Lieferungen und Leistungen steuerten 10,8 Millionen Euro bei (Vorjahr: Pro-Forma 10,8 Millionen Euro). Die Umsätze aus Betreuungstätigkeit lagen 2009 bei 3,7 Millionen Euro (Vorjahr: Pro-Forma 5,0 Millionen Euro). Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung, insgesamt rund 85 Prozent des 2009er Gesamtumsatzes der LEG, basieren auf einer langfristig ausgerichteten Portfoliostrategie und einer zielgerichteten Mietpolitik. Im Geschäftsjahr 2009 wurden lediglich 42 Wohnungen mit einem Verkaufsüberschuss in Höhe von 2,3 Millionen Euro verkauft (Vorjahr: 392 Wohnungen mit einem Verkaufsüberschuss von 9,0 Millionen Euro).

**Das Ergebnis** der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (vor Steuern) beträgt für das Geschäftsjahr 2009 minus 34,3 Millionen Euro (Vorjahr: Pro-Forma minus 18,3 Millionen Euro). Nach Steuern ergibt sich daraus ein Fehlbetrag in Höhe von 41,0 Millionen Euro (Vorjahr: Pro-Forma minus 40,7 Millionen Euro). Das Jahresergebnis 2009 ist insbesondere geprägt durch Einmaleffekte in Höhe von insgesamt 26,4 Millionen Euro und außerplanmäßige Abschreibungen im Anlagevermögen in Höhe von 23,4 Millionen Euro, die im Rahmen der jährlichen Impairment-Tests vorzunehmen waren. Der EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization) also der Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen auf Sachanlagen und Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände lag bei 199,1 Millionen Euro (Vorjahr: Pro-Forma 190,0 Millionen Euro).

Das Segmentergebnis der LEG-Sparte Wohnen, bereinigt um die Sonder- und Einmaleffekte sowie um Verkaufsüberschüsse, weist einen Überschuss von 23,5 Millionen Euro aus (Vorjahr: 21,4 Millionen Euro) und zeigt, dass das Unternehmen auch in der Umbauphase in der Lage war, das operative Ergebnis des Kerngeschäftsfelds Wohnen sogar um über zehn Prozent zu steigern.

„Der Jahresfehlbetrag der LEG-Gruppe für 2009 von 41 Millionen Euro entspricht einem um die beschriebenen Sondereinflüsse von insgesamt 49,8 Millionen Euro bereinigten Ergebnis von 8,8 Millionen Euro“, so Geschäftsführer/CFO Eckhard Schultz.

**Die Zinsaufwendungen** werden mit 123,7 Millionen Euro ausgewiesen (Vorjahr: Pro-Forma 125,4 Millionen Euro). Die LEG verfügt zum überwiegenden Teil über langfristige Finanzierungen. Das Vermögen der Gesellschaften wird im Wesentlichen durch grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen von Kreditinstituten in Höhe von 2,520 Milliarden Euro finanziert (Vorjahr: 2,476 Milliarden Euro). Die gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, anderen Kreditgebern und Gesellschaftern reduzierten sich im Vorjahr um 25 Millionen Euro auf 2,662 Milliarden Euro.

**Die Bilanzsumme** beläuft sich zum Stichtag 31.12.2009 auf 5,2 Milliarden Euro (Vorjahr: 5,3 Milliarden Euro). Auf der Aktivseite bilden die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte mit insgesamt 465,3 Millionen Euro (Vorjahr: 498,2 Millionen Euro) und die Sachanlagen – im Wesentlichen Wohnbauten – mit 4,506 Milliarden Euro (Vorjahr: 4,602 Milliarden Euro) die größten Bilanzpositionen. Die Finanzanlagen werden mit 17,4 Millionen Euro ausgewiesen (Vorjahr: 19,5 Millionen Euro). Die Passivseite wird durch das ausgewiesene Eigenkapital von 950,9 Millionen Euro, den Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung von 1,009 Milliarden Euro sowie durch Verbindlichkeiten in Höhe von 2,912 Milliarden Euro geprägt.

**Die Abschreibungen** auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind in Höhe von 109,6 Millionen Euro ausgewiesen (Vorjahr: Pro-Forma 90,6 Millionen Euro) .

**Die Rückstellungen** belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 327,0 Millionen Euro (Vorjahr: 333,6 Millionen Euro).

**Das ausgewiesene Eigenkapital** beträgt 950,9 Millionen Euro (Vorjahr: 991,3 Millionen Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 18,3 Prozent (Vorjahr: 18,7 Prozent). Die Guthaben bei Kreditinstituten werden in Höhe von 150,6 Millionen Euro per 31.12.2009 ausgewiesen (Vorjahr: 125,6 Millionen Euro). Aus laufender Geschäftstätigkeit erwirtschaftete die LEG-Gruppe einen Cashflow von 55,2 Millionen Euro (Vorjahr: Rumpfgeschäftsjahr 16,8 Millionen Euro). Die Zahlungsfähigkeit war und ist jederzeit gegeben.

**Die Zahl der Mitarbeiter** in der LEG-Gruppe belief sich zum Stichtag 31.12.2009 auf 805 Mitarbeiter (Vorjahr: 810 Mitarbeiter). Die Personalaufwendungen im Geschäftsjahr 2009 betragen in der LEG-Gruppe 58,1 Millionen Euro (Vorjahr: Pro-Forma 53,6 Millionen Euro).

**Die Kernsparte Wohnen** hält zum Stichtag 31.12.2009 insgesamt 90.815 Wohnungen, 952 gewerbliche Objekte und 21.473 Garagen und Einstellplätze im Bestand. Die Wohnfläche beträgt 5.856.456 Quadratmeter. Rund 52,8 Prozent der Wohnungen (Vorjahr: 54,9 Prozent) sind zum Stichtag 31.12.2009 öffentlich gefördert. Auch das Jahr 2009 war in der Sparte Wohnen, neben den gravierenden Organisationsveränderungen, erneut durch umfassende Investitionen in die Immobilienbestände geprägt. Im Rahmen der Modernisierung und Instandhaltung investierte die LEG 2009 insgesamt 74,7 Millionen Euro (Vorjahr: 113,9 Millionen Euro). Das entspricht einer Durchschnittsinvestition von 12,80 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr: 19,55 Euro pro Quadratmeter) und somit dem zehnjährigen Investitionsdurchschnitt der LEG. Davon entfielen 53,1 Millionen Euro (Vorjahr: 68,0 Millionen Euro) auf Instandhaltungsaufwendungen; rund 21,6 Millionen Euro der Investitionskosten (Vorjahr: 45,9 Millionen Euro) wurden als wertverbessernde Maßnahmen aktiviert. Für die Jahre 2010 und 2011 sind derzeit bereits über 650 Einzelinvestitionsprojekte mit einem Investitionsvolumen von mehr als 77 Millionen Euro in der Planung, Ausschreibung beziehungsweise Umsetzung. Für das laufende Geschäftsjahr sowie für die Folgejahre pendeln die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen zwischen 12,70 Euro und 14,90 Euro pro Quadratmeter, was einer Größenordnung von rund 80 Millionen Euro per anno entspricht.

**Das Mietniveau** wurde auf durchschnittlich 4,52 Euro pro Quadratmeter im Monat gesteigert (Vorjahr: 4,41 Euro pro Quadratmeter). Die Erlösschmälerungen innerhalb der LEG-Gruppe stiegen leicht von 3,52 Prozent (Vorjahr: 13,7 Millionen Euro) auf 3,6 Prozent an (Vorjahr: 17,7 Millionen Euro). Die Vermietungsquote, die regional stark differiert, liegt für die gesamte LEG-Gruppe bei durchschnittlich 96,1 Prozent (Vorjahr: 97,0 Prozent). Sie liegt damit gleichauf mit dem vom GdW für 2009 für das Bundesland Nordrhein-Westfalen ermittelten Branchendurchschnitt von 96,2 Prozent (Vorjahr: 96,2 Prozent).

**Die Sozialcharta** wurde im Rahmen der LEG-Privatisierung vereinbart. Sie beinhaltet weitreichende und teilweise strafbewährte Schutzbestimmungen für einen Zeitraum von zehn Jahren (29.08.2008 bis 28.08.2018) zu Gunsten von Mietern und Mitarbeitern der gesamten LEG-Gruppe. Über sämtliche Maßnahmen und Handlungen bezüglich der Sozialcharta-Schutzbestimmungen erstellt ein unabhängiger Wirtschaftsprüfer jährlich einen testierten Bericht, anhand dessen das zuständige

Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen die Einhaltung der Sozialcharta überwacht. Den geprüften Bericht für das Jahr 2008 hat der Wirtschaftsprüfer vereinbarungsgemäß Ende Oktober 2009 an die vormaligen Eigentümer übergeben. Die LEG hat alle Vorgaben der Sozialcharta eingehalten. Die Regelungen und Schutzbestimmungen sind auf der Homepage unter [www.leg-nrw.de](http://www.leg-nrw.de) im Wortlaut nachzulesen.

**Die LEG NRW Mieter-Stiftung** haben die Gesellschafter der LEG NRW GmbH in Zusammenarbeit mit dem Land NRW für soziale Belange zugunsten der Mieter und der Allgemeinheit ins Leben gerufen. Aufgabe der LEG NRW Mieter-Stiftung ist es, soziale Projekte in den LEG-Wohnsiedlungen zu unterstützen, die der Allgemeinheit offen stehen, und in Not geratenen LEG-Mietern zu helfen. Die Gründung der Stiftung, die mit einem Stiftungskapital von fünf Millionen Euro ausgestattet ist, hat die Bezirksregierung Düsseldorf am 30. Dezember 2009 staatlich anerkannt. Damit sie umgehend ihre Arbeit aufnehmen konnte, spendete die LEG der Stiftung im Frühjahr 2010 den Betrag von 100.000 Euro. Ohne die LEG-Spende hätte die Stiftung erst im kommenden Jahr erste aus dem Stiftungskapital erwirtschaftete Mittel im Sinne des Stiftungszwecks einsetzen können.

**Die Sparte Development** schließt das Geschäftsjahr 2009 mit Umsatzerlösen in Höhe von 77,9 Millionen Euro ab (Vorjahr 89,7 Millionen Euro). Der Anteil am Gesamtumsatz der LEG-Gruppe hat sich von 15,6 Prozent im Jahr 2008 auf 13,8 Prozent im Berichtsjahr reduziert. Die Sparte Development, bestehend aus den vier regionalen, in Nordrhein Westfalen tätigen Standort- und Projektentwicklungsgesellschaften sowie der LEG Bauträger GmbH, wird zukünftig nicht weitergeführt. Die laufenden Projekte führen die Gesellschaften fort. Neue Entwicklungen wurden nicht mehr begonnen. Sowohl Teile der Sparte als auch einzelne Projekte stehen – unter Beachtung der Vorgaben aus der Sozialcharta – derzeit zum Verkauf. Voraussichtlich ist Ende 2010 der Großteil des Veräußerungsverfahrens abgeschlossen.

**Die Strategie der LEG** ist auf das Kerngeschäftsfeld Wohnen ausgerichtet. Das Geschäftsjahr 2010 ist neben der weiteren Optimierung und Intensivierung des Vermietungsgeschäfts vor allem vom Neuorganisationsprozess der LEG-Unternehmensstruktur gekennzeichnet. „Wir schaffen eine starke, zukunftssichere LEG, um als starker und verlässlicher Wohnimmobilienpartner am Markt zu agieren“, betont Thomas Hegel. „Zum 1. April 2010 haben wir dazu eine neue Unternehmensstruktur umgesetzt, deren Kern die Zusammenfassung fast aller Mitarbeiter und Gesellschaften der LEG-Gruppe in einer neuen LEG Wohnen NRW GmbH bildet.“ Die Mitarbeiter mit gesellschaftsinternen Dienstleistungsfunktionen (Corporate-Service-Funktionen) wurden ebenfalls zum 1. April 2010 in der

LEG Management GmbH zusammengefasst. Die LEG konzentriert ihre Aktivitäten weiterhin auf zukunftsfähige und stabile Standorte und optimiert weiter ihre Bestände. Das beinhaltet neben Bestandsinvestitionen sowohl den Verkauf als auch den Ankauf von Wohneinheiten. Der Bestand soll annähernd in der heutigen Größe verbleiben. „Natürlich setzen wir auch künftig auf eine soziale und vor Ort tätige Mieterbetreuung mit festen Ansprechpartnern. Das macht als großes, überregional tätiges Immobilienunternehmen unsere besondere Stellung am Wohnungsmarkt aus“, so Hegel abschließend.

**Ihre Ansprechpartner:**

Jens Schönhorst, Pressesprecher, Tel. 02 11 / 45 68-329

Carolin Gauglitz, Pressereferentin, Tel. 02 11 / 45 68-345

Unsere Presseinformation, Fotos der LEG-Geschäftsführung, aktuelle Projektfotos sowie eine PDF unseres Geschäftsberichts finden Sie auf unserer Homepage unter [leg-nrw.de/Unternehmen/Presse/Jahresgespräch-2010](http://leg-nrw.de/Unternehmen/Presse/Jahresgespräch-2010).

Über die LEG

Die LEG ist mit mehr als 90.000 Mietwohnungen und rund 250.000 Mietern eines der führenden Immobilienunternehmen in Deutschland. In Nordrhein-Westfalen ist sie mit zehn Niederlassungen, 14 Kundencentern und rund 100 Mieterbüros flächendeckend und mit persönlichen Ansprechpartnern vor Ort vertreten. Mit rund 800 Mitarbeitern erzielte die LEG im Geschäftsjahr 2009 einen Umsatz von mehr als 560 Millionen Euro.