

# Veröffentlichungspflichtige Gegenanträge gem. § 126 Abs. 1 AktG zur Hauptversammlung der LEG Immobilien AG am 29. Mai 2019

Gegenantrag von Knut Unger

## Tagesordnungspunkt 2:

### Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahres 2018

#### "Beschlussvorschlag:

*Die Dividendenausschüttung wird auf 4 % der Netto-Kaltmieten der LEG Immobilien AG im Jahre 2018 beschränkt.*

*Bei 560,2 Mio. Euro Nettokaltmiete entspricht dies 22.408.000 Euro.*

*Der Differenzbetrag zum Verwendungsvorschlag des Vorstandes soll für die Bauerneuerung, die Verbesserung der örtlichen Wohnungsverwaltung und die Senkung überhöhter Mieten auf die ortsüblichen Vergleichsmieten verwandt werden,*

#### Begründung

*Die vom Vorstand vorgeschlagene Dividendenausschüttung würde die Mieteinnahmen nach unseren Berechnungen zu fast 40 % belasten.*

*Diese Belastung der Mieten durch die Dividenden ist weder sozial akzeptabel noch wirtschaftlich zukunftsfähig. Um diese Renditen zu erwirtschaften, muss die LEG die Mieten überdurchschnittlich erhöhen, kann die Wohnungen nicht zur Genüge instandhalten, muss die Arbeitszeit des Personals verdichten und immer mehr Personal durch automatisierte Vorgänge ersetzen. Dies führt dazu, dass die LEG keine kompetente Wohnungsverwaltung mehr an allen ihren Standorten bieten kann. Bei Fortsetzung dieses Kurses wird das Unternehmen weitere Reputationsschäden erleiden, und der Ruf nach schärferer Regulation und Enteignung immer lauter werden.*

*Die beantragte Höhe der Ausschüttung ist der Ertragskraft der LEG angemessen. Sie entspricht dem Ausschüttungsniveau kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen, deren Wohnungsbestände der Struktur der Wohnungsbestände ähneln.*

*Im Wohnungsbestand der LEG besteht nach wie ein hoher Nachholbedarf für die Instandsetzung. Die zusätzliche Gewinnrücklage sollte deshalb vorrangig dazu verwendet werden, den vorhandenen Wohnungsbestand der LEG klimagerecht und sozialverträglich zu erneuern. Diese Kosten dürfen nicht, wie es gegenwärtig geschieht, in erheblichem Maße auf die Mieter abgewälzt werden. Anhebungen der Mieten auf ein Niveau deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete und die Verdrängung langjähriger MieterInnen durch die Mieterhöhungen und unnötige, belastende Baumaßnahmen, wie sie zum Beispiel in Witten aktuell vorfallen, müssen unterbleiben.*

*Bei energetischen Modernisierungen müssen die Mieterhöhungen auf die Höhe der in den nächsten Jahren realistisch zu erwartenden Energieeinsparungen begrenzt werden. Auf andere Umbauten gegen den Willen der betroffenen MieterInnen oder Mieterschaften muss die LEG grundsätzlich verzichten.*

*Auch Neuvermietungen müssen sich an den örtlichen Mietspiegeln orientieren. Überhöhte Mieten müssen von der LEG freiwillig gesenkt werden.*

*Auf eine Gewinnerzielung aus intern abgerechneten Leistungen für Modernisierungen und Betriebskosten ist ganz zu verzichten. Vorteile beim Einkauf dieser Leistungen sind zu 100% an die MieterInnen weiterzugeben. Die Beschaffungs- und Personalkosten müssen den Mietern offengelegt werden.*

*Anstatt für überzogenen Dividenden müssen die Mittel auch für den Umbau der derzeitigen anonymisierten Wohnungsverwaltung in ein System örtlich verantwortlicher Ansprechpartner mit ausreichenden Budgets für Verwaltung und Instandhaltung eingesetzt werden. Die lokalen Wohnungsverwaltungen und Budgets sollten von gewählten Mieterräten mitbestimmt werden.*

*Restmittel sollten in den Bau von dauerhaft sozial gebunden, öffentlich geförderten Wohnungen fließen.*

*Die aufgrund der reduzierten Dividende zu erwartende Kursenkung der Aktie ist zu begrüßen, weil dies die Übernahme von einflussreichen Anteilen durch weniger renditeorientierte Anleger ermöglicht und helfen kann, eine friedliche Vergesellschaftung der LEG einzuleiten.“*