

Gegenantrag Knut Unger, Plattform kritischer Immobilienaktionär*innen, zur Hauptversammlung 2018 der LEG Immobilien AG

TOP 2: Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2017

Abweichend von dem Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates beträgt die Ausschüttung je dividendenberechtigter Stückaktie nicht 3,04 Euro, sondern lediglich 1,00 Euro. Der Betrag der Minderung der Ausschüttung – auf Basis des Einladungstext 128.903.897,40 Euro– wird zusätzlich in die Gewinnrücklage eingestellt.

Dies erfolgt mit der Maßgabe, diesen Betrag für nicht mieterhöhungswirksame Sanierungen des Wohnungsbestandes, sowie für erhöhte Personalaufwendungen im Bereich der lokalen Wohnungsverwaltung und verbesserter betrieblicher Abläufe einzusetzen. Die im Geschäftsjahr 2018 nicht für diese Zwecke verwendeten Mittel werden zweckgebunden auf das nächste Geschäftsjahr übertragen. Über die Verwendung der Mittel ist im Geschäftsbericht Auskunft zu erteilen.

BEGRÜNDUNG

Wird das Konzernergebnis vor Steuern um die Ergebnisse der Aufwertung der Buchwerte des Immobilienbestandes bereinigt, beträgt der Gewinn vor Steuern lediglich 83,5 Mio. €.

Ergebnis vor Ertragssteuern	1.120.300.000,00 €
abzüglich Bewertungsgewinn Investmentproperties	1.036.800.000,00 €
Gewinn vor Steuern	83.500.000,00 €

Im Einzelabschluss liegt sogar ein Verlust vor, wenn das Ergebnis um die Aufdeckung stiller Reserven bereinigt wird. Wenn trotzdem, wie vorgeschlagen, 192 Mio. € Dividende ausgeschüttet werden, geht dies weiter zu Lasten der Substanz des Unternehmens.

Ich plädiere deshalb dafür, die Dividendenausschüttung auf 1 €/Aktie zu beschränken und die Differenz zum Ausschüttungsvorschlag des Vorstandes in den Wohnungsbestand und die personell-infrastrukturelle Basis des Unternehmens zu reinvestieren.

Schon im Altbestand der LEG gibt es einen erheblichen Sanierungsstau, z.B. bei der Erneuerung veralteter Heizungsanlagen, Elektroinstallationen oder asbesthaltiger Fußböden. Ein besonderer Sanierungsbedarf besteht für Wohnungsbestände, die die LEG in den letzten Jahren von anderen finanzmarktorientierten Wohnungsunternehmen aufgekauft hat. Aufgrund der seit Jahren im Branchenvergleich stark unterdurchschnittlichen Aufwendungen für Instandsetzungen (8,59 €/m² im Jahr 2017) hat der Erhaltungsstau weiter zugenommen. Es kommt vor, dass Mieter im Winter mehrere Wochen auf die Reparatur ausgefallener Heizungs- und Warmwasseranlagen warten.

Die LEG ist inzwischen dazu übergegangen, die Kosten ihrer Erhaltungsmaßnahmen durch mieterhöhungswirksame Modernisierungsmaßnahmen auf die Mieterinnen und Mieter abzuwälzen und dabei außerdem eine vergleichsweise hohe Zusatzrendite zu erwirtschaften. In der Folge steigen die Mieten und es kommt es zu erhöhter Fluktuation und Leerständen.

Durch die starken Mieterhöhungen nach Modernisierung werden MieterInnen aus ihren Wohnungen und Quartieren gedrängt oder in die Armut getrieben. Diese Methode stößt jedoch zunehmend auf soziale, rechtliche, politische und volkswirtschaftliche Grenzen. Um dauerhaften Schaden für die Reputation des Unternehmens und seine langfristige wirtschaftliche Basis

abzuwenden, muss die Bauerneuerung in erheblich größerem Umfang als bislang aus den Einnahmen des Konzerns finanziert werden.

Bei der Abwicklung von Reparatur- und Modernisierungsmaßnahmen kommt es zu zahlreichen unkoordinierten und unsinnigen Einsätzen, die viele MieterInnen nur noch mit Sarkasmus ertragen. Um zu einer befriedigenden Abwicklung der Reparatur- und Baumaßnahmen zu kommen, ist eine Verbesserung der Koordination und eine behutsamere Planung erforderlich, die mit erhöhten Personalaufwendungen verbunden ist.

Die LEG zeigt sich auch auf anderen Gebieten zunehmend überfordert. Die Bearbeitung von Einsprüchen gegen die häufig fehlerhaften Nebenkostenabrechnungen dauert immer länger. Die Rechnungslegung ist unvollständig und intransparent. Die MitarbeiterInnen kennen die lokalen Verhältnisse (etwa die Standorte der abrechneten Mülltonnen) nicht. Ein weiteres großes Ärgernis für die MieterInnen sind unbegründete Zahlungserinnerungen, die automatisch verschickt werden, ohne dass Mietereinwendungen geprüft wurden.

Lokale Anlaufstellen der LEG wurden geschlossen. Die Hausmeister sind mit der Betreuung von immer mehr Wohnungen beauftragt und übernehmen offenbar vermehrt Leistungen, deren Kosten nicht auf die Mieterumlagefähig sind. Gleichwohl wurde der Kostenanteil, der an die Mieter per Nebenkostenabrechnungen weitergegeben wird, erhöht.

Anstatt, wie der Vorstandsvorsitzende von einem vollautomatisierten Vermieter zu träumen, der mit den MieterInnen nur noch per „App“ und „Screen“ kommuniziert, ist der vermehrte Einsatz von lokalem Personal erforderlich, das sich mit den Wohnungsbeständen identifiziert und auch angemessen bezahlt wird.

Knut Unger, c/o MieterInnenverein Witten, Schillerstr. 13, 58452 Witten, knut.unger@mvwit.de