

Veröffentlichungspflichtige Gegenanträge gem. § 126 Abs. 1 AktG zur Hauptversammlung der LEG Immobilien SE am 17. Mai 2023

(1) Gegenantrag von Kerstin Römer

Zur Entlastung des Aufsichtsrats (TOP 3)

Beschlussvorschlag:

„Hiermit stelle ich den Antrag, den Aufsichtsrat nicht zu entlasten.

Begründung:

Der Aufsichtsrat hat den Ankauf von über 2.000 Wohnungen in Kiel gebilligt, ohne sich über den mangelhaften Zustand dieser Wohnungen zu informieren. Damit hat er entgegen seinem Antrag, den Vorstand zu beraten, zu überwachen und zu kontrollieren, gehandelt.

Der Aufsichtsrat billigt die Misswirtschaft der LEG – statt das Management aufzufordern, verantwortungsvoll mit dem Wohnungsbestand umzugehen. Er hätte dafür Sorge tragen müssen, dass das Management, die Wohnungen in Kiel instand hält und für zeitnahe Mängelbeseitigung Sorge trägt. Das hat er versäumt. Damit stehen die Aufwandsentschädigungen, die den Mitgliedern des Aufsichtsrates gezahlt wurden in keinem Verhältnis zu den nicht erbrachten Leistungen ihres Amtes.

Der Aufsichtsrat ist nicht verpflichtet Anteile der LEG zu halten. Aktien zu einem Zeitpunkt, zu dem der Wert der Aktien im Sinkflug begriffen war, für mehrere Millionen Euro zu verkaufen, mag auch für einen Aufsichtsratsvorsitzenden legal sein. Nach außen vermittelt er jedoch mit diesem Schritt, dass er der Führung des Unternehmens, dem er beratend zur Seite steht, misstraut und lieber seine „Schäfchen ins Trockene bringt“ – bevor der Kurs noch weiter sinkt. Wie es dann ja auch geschehen ist“

(2) Gegenanträge von Markus Roeser

Zur Entlastung des Vorstands (TOP 2):

Beschlussvorschlag:

„Es wird beantragt den Vorstand nicht zu entlasten.“

Begründung:

Die vom Vorstand vorgeschlagenen hohen Dividendenausschüttungen der letzten Jahre fehlen in der aktuellen Krisensituation. Wäre lediglich ein geringerer Betrag auf die Kapitaleinlage ausgeschüttet worden, müssten jetzt nicht Investitionen in den Bestand zurückgefahren und Bestände verkauft werden. Von der aktuellen Krisenstrategie werden vor allem die Menschen getroffen, die in den Wohnungen der LEG leben – die Mieterinnen und Mieter“

Zur Entlastung des Aufsichtsrats (TOP 3)

Beschlussvorschlag:

„Es wird beantragt den Aufsichtsrat nicht zu entlasten.“

Begründung:

Die vom Aufsichtsrat mitgetragen hohen Dividendenausschüttungen der letzten Jahre fehlen in der aktuellen Krisensituation. Wäre lediglich ein geringerer Betrag auf die Kapitaleinlage ausgeschüttet worden, müssten jetzt nicht Investitionen in den Bestand zurückgefahren und Bestände verkauft werden. Von der aktuellen Krisenstrategie werden vor allem die Menschen getroffen, die in den Wohnungen der LEG leben – die Mieterinnen und Mieter“

Zum Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands der LEG Immobilien SE (TOP 7)

Beschlussvorschlag:

„Es wird beantragt das vorgelegte Vergütungssystem abzulehnen. Der Aufsichtsrat wird beauftragt ein alternatives Vergütungssystem zu entwickeln, dass Nachhaltigkeit und ethische Kriterien in den Fokus setzt.

Begründung:

„Das vorgelegte Vergütungssystem bezieht sich zu 80 % auf die Faktoren „Adjusted EBITDA-Marge“ und „Adjusted Funds from Operations I (AFFO) je Aktie“. Nur 20 % werden mit aus dem CSR Bericht abgeleiteten ESG-Ziele. Langfristige Vergütungen sind mit vier Jahren viel zu kurz berücksichtigt, gerade bei Immobilienunternehmen. Für eine nachhaltige Zukunft des Konzerns, muss eine langfristigere Strategie belohnt werden. Über die letzten Jahre wurden hohe Beträge über die Dividenden ausgezahlt. Geld, dass nun an allen Ecken und Enden fehlt, um die Wohnungsbestände für kommende Herausforderungen anzupassen, insbesondere die energetische Sanierung. Die Investitionen in die Bestände zurückzufahren, ist keine langfristige Strategie. Wenn in den nächsten Jahren nicht weiter in die Bestände investiert werden kann, drohen massive Instandhaltungsrückstände und damit verbundene Wertverluste. Darunter leiden die Mieterinnen und Mieter, die in den Wohnungen leben müssen. Schon jetzt beraten Mietervereine unzählige LEG Mieter zu Wohnungsmängeln und machen die Erfahrung, dass die Bearbeitung unzumutbar lange dauern kann. Für eine nachhaltige Entwicklung und Sicherung der Mieterzufriedenheit, ist ein Ausbau eines dezentralen Kundenservice notwendig. Früher vorhandene Anlaufstellen in den Siedlungen sollten wieder geöffnet werden. Eine zentrale Hotline oder die App sollten nicht die einzigen Kommunikationswege der Mieterinnen und Mieter sein. Widersprüche gegen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen beispielsweise durch den Mieterverein Dortmund werden regelmäßig über Monate nicht bearbeitet. Kurz vor der Verjährung erhielten Mieterinnen und Mieter dann Belege zu den Abrechnungen und kurzfristig Mahnbescheide. Ein solches Vorgehen ist inakzeptabel. Auch wenn einzelne kritische Fälle, im Austausch gelöst werden können, für die qualifizierte Bearbeitung von Widersprüchen, ebenso wie die Bearbeitung von Mängeln, werden offenbar weitere Stellen benötigt. Es ist zu befürchten, dass eine Geschäftsstrategie der Dividendenmaximierung oder jetzt Einsparungsoptimierung hierauf keinen Fokus legen wird. Neben fehlenden Investitionen und zurückgefahrenen Service, zahlen die Mieterinnen und Mieter den Preis der fehlgeleiteten Geschäftspolitik über überhöhte Mieterhöhungen. In Dortmund werden Mieterhöhungen der LEG immer wieder mit dem Höchstwert des Mietspiegels begründet, die regelmäßige

Rechtsprechung der Dortmunder Gerichte verweist hier jedoch auf den Mittelwert. Bei Widersprüchen, werden dann regelmäßig die Zustimmungen zum Mittelwert akzeptiert. Es ist aber damit zu rechnen, dass ein Großteil der Betroffenen die Mieterhöhungen vorschnell unterschreibt. In Witten hat die LEG die mietspiegelfreie Zeit ausgenutzt, um Mieterhöhungen mit, deutlich teureren, Vergleichswohnungen zu rechtfertigen. Die Versuche Mieterhöhungen im Bestand zu maximieren ist inakzeptabel. Die aktuellen Entwicklungen zeigen, wie fragil das bisherige Geschäftsmodell ist. Ein geeignetes Vergütungsmodell sollte diesen Faktoren Rechnung tragen und Verbesserungen in diesen Bereichen fördern. Die kurzfristige Orientierung an Finanzkennzahlen gefährdet die langfristige Entwicklung des Konzerns.“

(3) Gegenanträge von Knut Unger

Zur Entlastung des Vorstands (TOP 2):

Beschlussvorschlag:

„Die Vorstandsmitglieder werden nicht entlastet.

Begründung:

Die LEG Immobilien SE kann in diesem Jahr keinerlei Dividende an ihre AktionärInnen ausschütten. Die gestiegenen Mieteinnahmen werden benötigt, um angesichts gestiegener Zinsen die überzogene Schuldenlast der LEG abzubauen. Dem gleichen Ziel dienen auch die Reduktion der Investitionen in die dringend erforderliche Bestandserneuerung, die Einstellung des Wohnungsneubaus, der angekündigte Verkauf von 5.000 Wohnungen und die Erwartung steigender Mieten und steigender Gewinne aus konzerninternen Insichgeschäften mit Gas, Wärme, Messdienstleistungen, Multimediasversorgung und anderen nebenkostenrelevanten Leistungen. Kosten sollen zudem durch die Expansion des Einsatzes von Apps und Bots eingespart werden, während wohnungsnaher persönliche Betreuung immer mehr schwindet. Opfer dieser Entwicklung sind die Beschäftigten und vor allem die Mieter. Die LEG ist in Städten wie Witten (Ruhrgebiet) schon jetzt

- **der Mietentreiber Nummer 1:** *Bei der letzten Mietspiegelbefragung wurde bestätigt, dass der (quantitativ bedeutende) Wohnungsbestand der LEG die höchsten Mieten unter den institutionellen Anbietern aufweist, obwohl die Wohnungsqualität wahrlich nicht die beste ist. Dieses Ergebnis erreichte die LEG durch die Neuvertragsmieten, die oft mehr als 30 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen und Bestandmietenerhöhungen, die mit rechtlich nicht durchsetzbaren Oberwerten des Mietspiegels begründet waren, zuletzt gar mit drei besonders teuren Vergleichswohnungen aus dem eigenen Wohnungsbestand.*

- **der Abrechnungsmuffel Nummer 1:** *Ein anderer großer Vermieter ist bei der Erfindung neuer Nebkostenumlagen, die dann nicht nachgewiesen werden, noch kreativer als die LEG. Aber die LEG sitzt ihm vor allem im Bereich der Energieversorgung auf den Fersen. Zu keiner Wärmeversorgung legt sie die Verträge offen. Angeforderte Belege erhält man auch nach Jahren noch nicht.*

- **der Mietenverärgerer Nummer 1:** *Es gibt noch schlimmere Wohnungsverwaltungen als die LEG, aber sie haben nicht so viele Wohnungen. Die LEG quält ihre MieterInnen regelrecht mit immer neuen Zumutungen bei der Einschränkung von Nutzungsrechten im*

Freiraum, dem Entzug von Mietergärten, dem Erlass von angeblichen Sicherheitsauflagen vor allem aber mit unbegründeten Zahlungsforderungen und Mahnungen.

*• **der Mahnmeister Nummer 1:** Wer nach Anforderung z.B. der Nebenkostennachweise als Mieter berechtigterweise Nachforderungen und Vorauszahlungserhöhungen zurückbehält, wird von der LEG automatisch angemahnt. Diese Zahlungserinnerungen und Mahnungen sind oft nicht nur völlig unbegründet, sie enthalten auch rechtswidrige oder frei erfundene Drohungen, z.B. mit Meldungen der Mieter an die Sozialbehörden.*

Der amtierende Vorstand hat die wirtschaftliche und moralische Misere, die zu dieser Situation Umfang mitzuverantworten, unter anderem durch:

- durch die Befürwortung von Dividendenausschüttungen, die seit langem überzogen waren, und z.B. 2022 noch über 45 % der Mietnahmen ausmachten,*
- ein schuldenfinanziertes expansives Wachstum durch Aufkauf erneuerungsbedürftiger Wohnungsbestände auch in Bundesländern außerhalb der traditionellen LEG-Schwerpunkte, ohne dass die LEG dieser Expansion strukturell gewachsen war,*
- mieterferne Automatisierung und unterlassene Ausstattung der Standorte mit einer kompetenten Mieterbetreuung.*

Für den erforderlichen Umbau der LEG in ein nicht börsennotiertes, gemeinnütziges Unternehmen benötigen wir einen anderen Vorstand.“

Zur Beschlussfassung über die Änderung von § 12 der Satzung der LEG Immobilien SE zur Ermächtigung des Vorstands, die Abhaltung virtueller Hauptversammlungen vorzusehen (TOP 6)

Beschlussvorschlag:

„Es wird beantragt, den Beschlussvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand abzulehnen, den Vorstand zu ermächtigen, über die Durchführung einer virtuellen Hauptversammlung entscheiden zu können.

Begründung:

Das Format und die Art und Weise, wie eine Hauptversammlung durchgeführt wird, betreffen elementare Aktionärsrechte. Daher sollte die Hauptversammlung und nicht der Vorstand darüber entscheiden, zu welchen Bedingungen bzw. in welchem Format zukünftige Hauptversammlungen durchgeführt werden sollen. Zudem sollte die Hauptversammlung auch darüber entscheiden, ob als weitere Option ein hybrides Format umgesetzt werden soll, welches die Vorteile einer Präsenz-Hauptversammlung mit jenen einer rein virtuellen Veranstaltung vereint. Gerade die erforderliche Transformation der LEG Immobilien SE in ein

nicht börsennotiertes, deutlich verkleinertes, gemeinnütziges Unternehmen benötigt die offene, strategische Debatte mit allen Stakeholdern, gerade auch der Zivilgesellschaft, die sich keineswegs in der Erörterung finanzieller Kennziffern erschöpft. Eine rein digitale Veranstaltung kann dieser Aufgabe nicht gerecht werden.“

Zur Beschlussfassung über die Billigung des vom Aufsichtsrat vorgelegten geänderten Systems zur Vergütung der Mitglieder des Vorstands (TOP 7)

Beschlussvorschlag:

„Das Vergütungssystem wird nicht gebilligt.

Begründung:

Das vorgeschlagene geändert Vergütungssystem orientiert noch mehr als bisher auf die finanzwirtschaftlichen Ergebnisse pro Aktie. Für die erforderlich Transformation der LEG Immobilien SE in ein nicht börsennotiertes, deutlich verkleinertes, gemeinnütziges Unternehmen wäre die gegenteilige Orientierung erforderlich. Grundsätzlich sollte die Vergütung des Vorstandsvorsitzenden eines auf die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung ausgerichteten Unternehmens nicht die Bezüge des Oberbürgermeisters einer kleine bis mittleren Großstadt überschreiten. Für die anderen Vorstandsmitglieder gilt Entsprechendes. Insofern die Vergütung erfolgsabhängig gemacht werden soll, wäre der entscheidende Maßstab für diesen Erfolg, inwieweit es dem Vorstand gelingt, das jetzige, durch tendenziell extralegale Mietenabschöpfung, mieterfern automatisierte Bewirtschaftung und spekulatives Größenwachstum geprägte Geschäftsmodell zu überwinden und die Wohnungen, Beschäftigten und Produktionsmittel der LEG für eine demokratisierte soziale und klimagerechte Wohnungsversorgung zu sichern. Auf diesem Wege sind so wichtige Meilensteine zu nehmen wie der Börsenexit und die Organisation von ethisch orientiertem Anlagekapital, dass sich dauerhaft der Vermögensbindung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit unterwirft.

Eine Kennziffer für den Erfolg, könnte zum Beispiel der Betrag der Mieten sein, die von überhöhten Werten auf die ortsübliche Vergleichsmiete gesenkt werden, die Anzahl der klimagerechten Sanierungen ohne Warmmietenerhöhungen, die Bildung von Bauerneuerungsrücklagen, die Reduktion der Zwangsräumungen oder die dezentrale Erreichbarkeit von entscheidungsbefugten kompetenten Ansprechpartnern. Dagegen sollte jenseits der nachhaltigen Kostendeckung und einer Rendite von 4 % auf die dauerhaften Kapitaleinlagen Renditeinteressen keinen Einfluss auf die Vergütung haben.“
