

# MieterAKTIONärIn

## Plattform kritischer Immobilienaktionär\*innen

### An die Vorstände der

Vonovia SE

Deutsche Wohnen SE

LEG Immobilien AG

Grand City Properties SA

TAG Immobilien AG

28.03.2020

### OFFENER BRIEF

## **Auf Dividendenausschüttungen verzichten! Alle Mittel für die Krisenbewältigung einsetzen!**

*Sehr geehrte Damen und Herren!*

*Sehr geehrter Herr Buch, sehr geehrter Herr Zahn, sehr geehrte Herr von Lackum, sehr geehrter Herr Windfuhr, sehr geehrte Frau Hoyer!*

Mit diesem Offenen Brief wenden wir uns an Sie als Vorstände der fünf größten börsennotierten Wohnungsunternehmen. Da Sie zusammen mehr als 850 Tsd. Wohnungen in Deutschland kontrollieren, schreiben wir an Sie als die mächtigsten Repräsentanten der kapital- und finanzmarktorientierten Wohnungswirtschaft, was nicht heißt, dass unsere Forderungen gegenüber anderen Unternehmen und Fonds nicht mindestens ebenso berechtigt wären.

Die Corona-Pandemie hat unser Alltagsleben und das Wirtschaften in eine tiefe Krise gestürzt, deren immensen sozialen und wirtschaftlichen Folgen noch nicht absehbar sind. Obwohl die Sozialgesetze bereits ergänzt wurden, ist damit zu rechnen, dass viele MieterInnen vorläufig oder auch über einen längeren Zeitraum ihre derzeitigen Wohnkosten nicht tragen können. Auch wenn bei Mietschulden wegen Zahlungsunfähigkeit in Folge der Corona-Krise innerhalb der nächsten drei Monaten das Mietverhältnis bis Juni 2022 nicht gekündigt werden kann, wird eine noch unbekannte Zahl von MieterInnen davon überfordert sein, die Mietschulden nachzuzahlen. In der gegenwärtigen Situation sind Räumungen, Räumungsverfahren und laufende Kündigungen schon aus gesundheitlichen Gründen absolut inakzeptabel. Auch Verunsicherungen durch laufende oder neue Mieterhöhungen, Nebenkostennachforderungen, Zahlungserinnerungen und Zahlungsklagen sind jetzt das Letzte, was die Menschen brauchen können. Soweit die Wohnungswirtschaft über leerstehende Wohnungen verfügt, werden diese jetzt dringend für die Versorgung von Menschen ohne ausreichenden Wohnraum benötigt.

Ihre Unternehmen haben in den letzten Tagen auf unterschiedliche Weise und in unterschiedlichen Ausmaßen auf diese und andere Problem reagiert. Das ist zu begrüßen. Auf die einzelnen Maßnahmen gehen wir unter <http://mieteraktionärin.de/reaktionen-der-konzene-auf-die-corona-krise/> etwas näher ein.

Auch wenn erhebliche Unterschiede festzustellen sind, halten wir die Maßnahmen in allen Fällen für völlig unzureichend. Das gilt umso mehr, als wir es nicht nur mit zeitweiligen Problemen in der Mieteinschaft zu tun haben, sondern mit einer gesamtgesellschaftlichen Krise und Herausforderung. Während weite Teile der Produktion stillstehen, Teile des Mittelstands, der Selbstständigen und viele prekär Beschäftigten um die Existenz bangen, planen Sie weiterhin, 30 bis 40 Prozent der Mieteinnahmen des letzten Jahres als Dividenden an die Aktionäre auszuzahlen. Weitere Anteile des operativen Überschusses (FFO 1) planen Sie in mieteinnahmesteigernde Maßnahmen wie Modernisierungen und Zukäufe zu investieren. Eine solche, für die Kostendeckung nicht erforderliche Abschöpfung der Erwerbs- und Sozialtransfereinkommen ist in der jetzigen Situation absolut inakzeptabel.

Wir fordern Sie daher auf, auf die geplanten Dividendenausschüttungen für dieses Jahr ganz oder weitgehend zu verzichten und den Hauptversammlungen entsprechende Beschlussvorschläge vorzulegen. Wir kündigen jetzt schon an, bei der Abstimmung zur Verwendung der Gewinne entsprechende Gegenanträge zu stellen.

Konkret fordern wir Sie auf:

- Ziehen Sie alle anhängigen Zahlungsklagen und Räumungsklagen wegen Zahlungsverzug unmittelbar zurück! Erheben Sie während der Dauer der Krise keine neuen Klagen!
- Bei schon bestehenden Räumungstiteln sollten Sie Vollstreckungsvergleichen zustimmen und die Mietverhältnisse fortsetzen.
- Mindestens bis Juni sollten Sie auf alle Nachzahlungsforderungen und Zahlungserinnerungen verzichten.
- Bis Ende des Jahres sollte es keine Mieterhöhungen geben, auch nicht wegen Modernisierung.
- Insoweit Ihre Bestandmieten über den ortsblichen Vergleichsmieten liegen, müssen diese für alle MieterInnen mindestens auf diesen Betrag gesenkt werden. Auch bei Wieder- und Neuvermietung dürfen keine höheren Mieten verlangt werden
- Finanzieren Sie unabhängige Stellen für die Sozialberatung von MieterInnen in Zahlungsschwierigkeiten! Gelingt es mit Hilfe dieser Stellen nicht, die Mieten zu decken, müssen Sie auf das Eintreiben der Mietschulden dauerhaft verzichten!
- Stellen Sie Ihren leerstehenden Wohnraum den Kommunen und Sozialeinrichtungen für die Vermittlung an / Versorgung von Wohnungslosen, Geflüchteten, schlecht mit Wohnraum Versorgten zur ortsüblichen Vergleichsmiete zur Verfügung!
- Beenden Sie ihre Geschäftsmodelle der Umlagegewinne durch konzerninterne Abrechnungen und Verträge (bei Modernisierungs- und Nebenkostenabrechnungen)“
- Verzichten Sie auf mieterhöhende Modernisierungen!
- Zahlen Sie die Überschüsse aus den operativen Ergebnissen des Jahres 2019 nicht als Dividenden aus, sondern stellen Sie sie in die Rücklagen ein, um die Kosten der genannten Maßnahmen zu decken und weitere Reserven für die solidarische Bewältigung der Krise zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

*Knut Unger, Michael Boedecker, Karlheinz Paskuda,*