

Veröffentlichungspflichtiger Gegenantrag gem. § 126 Abs. 1 AktG zur Hauptversammlung der Vonovia SE am 08. Mai 2024

(Stand: 23. April 2024)

A. Gegenantrag von Günter Wolff

Zur Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (TOP 2)

Beschlussvorschlag:

„Der Antrag auf Ausschüttung einer Dividende wird abgelehnt. Die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE möge beschließen, das der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 in die Instandsetzung und die Modernisierung des Gebäudebestandes investiert wird. Die Bardividende ist am 14. Juni 2023 zur Auszahlung fällig.“

Begründung:

„Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung sind von 722,4 Mio Euro im Jahr 2022 auf 533,4 Mio Euro in 2023 zurückgegangen. Es besteht aber die Notwendigkeit in den Gebäudebestand im Rahmen der Energetischen Sanierung die 750 Mio Euro zu Investieren. Ein Beispiel für eine Instandhaltung und Sanierung: In der Großstadtsiedlung Hamburg Steilshoop hat die Vonovia 2050 Wohnungen. ca. 500 Wohnungen in zwei Wohnringen wurden noch nicht Modernisiert, obwohl die Maßnahme in 2022 bei den Mietern angekündigt wurde. In die Instandhaltung der Plattenbausiedlung aus den 70 er Jahren haben die Eigentümer in der Vergangenheit nur die Notwendigen Mittel investiert. Der Schimmelbefall und die Durchfeuchtung in den Wohnungen ist den Mietern nicht mehr zumutbar. Nicht vollendete Modernisierungsarbeiten (seit 26 Monaten steht das Baugerüst) belasten die Mieter. Durch die Fugen tritt Feuchtigkeit ein und verursacht den Schimmelbefall. Die Modernisierungsarbeiten müssen sofort fachgerecht beendet bzw. begonnen werden. Die Energetische Sanierung des Gebäudebestandes ist aus Klimaschutzgründen und den Klimaschutzvorgaben der Bundesregierung eine vorrangige Aufgabe die die Vonovia SE auch erfüllen muß. Siehe auch Bericht im NDR vom 8.04.2024.“

B. Gegenanträge von Brinja Manske

Zur Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (TOP 2)

Beschlussvorschlag:

„Der Verwendungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat wird abgelehnt. Es soll keine Dividende ausgeschüttet werden. Der Bilanzgewinn ist vollständig in die Gewinnrücklage einzustellen. Diese ist für die Sicherung und Schaffung einer von den MieterInnen bezahlbaren klimagerechte Wärmeversorgung zu verwenden.“

Begründung:

„Die im Geschäftsbericht ausgewiesenen Einnahmen der Vonovia beruhen unter anderem auf Heizkostenforderungen gegenüber den Mieterinnen und Mietern. Wie das Beispiel meines Wohngebietes am Tempelhofer Damm in Berlin zeigt, beruhen diese Einnahmen zum Teil auf Heizkostenabrechnungen, die die Zahlungsfähigkeit der Mieterschaft übersteigen, rechtlich nicht nachvollziehbar sind und deshalb von einer ganzen Reihe von MieterInnen nicht gezahlt werden. Für die Liquidität der Vonovia besteht somit ein Risiko, das der Vorstand bei seinem Vorschlag für die Dividendenausschüttung nicht berücksichtigt

hat. Die liquiden Mittel der Vonovia werden benötigt, um im Wohnungsbestand der Vonovia eine CO2-neutrale Wärmeversorgung zu erreichen, ohne dass die Mieterinnen und Mieter dadurch weiter finanziell überfordert und verdrängt werden. Im Oktober/ November 2023 versendete die Vonovia an ihre MieterInnen in Berlin-Tempelhof Heizkostenabrechnungen mit Nachforderungen von mehreren Tausend Euro, zum Teil übersteigen sie den Betrag von vier Monatsmieten. Diese Nachforderungen haben die MieterInnen in Notsituationen getrieben. Um das Geld aufzubringen, haben BewohnerInnen soziale Leistungen beantragt, Ersparnisse eingesetzt oder sich verschuldet. Viele MieterInnen schlossen sich aber auch zu Prüfgemeinschaften zusammen und forderten die Vonovia auf, sämtliche Abrechnungsbelege offenzulegen, bevor gezahlt wird. So, wie es das gute Recht der MieterInnen ist. Die Vonovia aber reagierte nicht auf die Prüfgemeinschaften, sondern schickte Mahnungen als Antwort. Ebenso missachtete sie den Entzug von Einzugsermächtigungen und buchte gegen den Willen der MieterInnen weiterhin Mieten und Nachforderungen ab. Sie verrechnete auch Guthaben auf ihren „Mietkonten“ mit den Nachforderungen obwohl die MieterInnen widersprochen hatten. Die MieterInnen in Tempelhof sind bestürzt über das dieses Vorgehen. Sie fühlen sich auch getäuscht. Im Jahr 2021 hatte die Vonovia angekündigt, die Energieversorgung von selbstbetriebenen Gasheizungen auf Wärme aus regenerativen Quellen umzustellen. Statt diese Ankündigung umzusetzen, hat sie den Betrieb der alten Gasheizungen im Zuge eines Contractings auf die Firma Vattenfall übertragen. Obwohl in der zweiten Jahreshälfte 2021 schon absehbar war, dass die Börsen- und Großhandelspreise für Gas stark steigen würden, hat die Vonovia eine Preisgleitklausel vereinbart, die sich an dem Gasbörsenindex EGIX orientiert. Dieser stieg im Jahr 2022 um ein Mehrfaches der Verbraucherpreise. Anstatt eine für die MieterInnen bezahlbare Wende zu einer klimaverträglichen Wärmeversorgung einzuleiten, generiert die Vonovia mit ihrem Contracting Extraprofite für ihren Geschäftspartner Vattenfall und erzeugt so neue SozialhilfeempfängerInnen, die den Staat nun belasten. Es handelt sich bei uns wohlgemerkt nicht um Wohnungen aus einem Luxussegment, sondern sehr einfache Wohnungen, die vor der Einführung des Contracting bezahlbar waren. Wir TempelhoferInnen haben das Gefühl, dass die Vonovia uns vertreiben will, dass sie eine gezielte Gentrifizierung betreibt. Denn aufgrund der hohen Nachforderungen leergezogene Wohnungen vermietet die Vonovia sehr viel teurer weiter. Wenn die Vonovia ihr eigenes Geschäftsverständnis erst nimmt, muss die diese Vorgänge unbedingt beenden, umgehend auf die hohen Heizkostenforderungen verzichten und selbst in die klimagerechte Wärmeversorgung investieren, ohne dabei die MieterInnen finanziell zu übervordern. Die Einnahmenüberschüsse des Konzerns müssen dringend für die soziale Wärmewende eingesetzt werden. In Tempelhof müssen die Häuser den angekündigten Maßnahmen versorgt werden ohne dass es zu Anhebungen der Bruttomiete kommt.“

Zur Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023 (TOP 3)

Beschlussvorschlag:

„Der Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat wird abgelehnt. Dem Vorstand wird keine Entlastung erteilt.“

Begründung:

„Der Vorstand der Vonovia SE hat es zu verantworten, dass in mehreren Wohnsiedlungen für das Jahr 2022 rechtlich äußerst fragwürdige Heizkostenabrechnungen erstellt wurden, mit denen von den MieterInnen Nachforderungen in Höhe von mehreren Tausend Euro verlangt wurden. Dadurch wurden die MieterInnen und die Reputation der Vonovia SE nachhaltig geschädigt. Der Vorstand hat die zum Teil rechtswidrigen Forderungen der Vonovia bis heute nicht zurückgenommen. Das Agieren des Vorstandes ist mit dem Geschäftsverständnis der Vonovia nicht vereinbar. Zu den Wohngebieten mit rechtlich äußerst fragwürdigen Horrorabrechnungen der Heizkosten gehört auch mein Wohnstandort am Tempelhofer Damm im Berlin. In unserem Fall hat die Vonovia außerdem die MieterInnen damit getäuscht, dass sie angeblich eine klimafreundlichere, kostengünstige Alternative zum bisherigen Eigenbetrieb einer zentralen Gasheizung einführen wollte. Mit Schreiben vom 22. September 2021 wurden die MieterInnen am Tempelhofer Damm 90 – 98 von der Vonovia über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung informiert. Die Umstellung wurde damit begründet, dass die Vonovia einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und regenerative Energien mit in die Wärmeversorgung einbeziehen wurde. Es

wurden Abwasserwärmepumpen, eine Holzpelletanlage und ein hydraulischer Abgleich angekündigt. Ebenso eine Photovoltaikanlage, sowie ein Blockheizkraftwerk plante die Vonovia in einem Anschreiben vom 05.05.2022. Diese Maßnahmen sollten nicht nur die klimaschädlichen Emissionen für die Wohnhäuser reduzieren, sie sollten auch kostenneutral für die MieterInnen sein. Und nicht nur das, der hydraulische Abgleich sollte dafür sorgen den Wärmebedarf zu reduzieren und die Anlagen sparsam einzustellen. Von diesen Maßnahmen wurde bislang nur der hydraulische Abgleich durchgeführt. Statt der versprochenen kostenneutralen und umweltfreundlicheren Wärmeversorgung haben die MieterInnen im Herbst 2023 Heizkostenabrechnungen über die Wärme erhalten, die in der auf die Firma Vattenfall übertragenen Gasheizzentrale erzeugt wurde. Die Kosten für die MieterInnen lagen drei- bis viermal so hoch wie zuvor. Durch das Contracting hat sich die Vonovia lediglich der Verantwortung für die Wärmeversorgung entzogen und dafür mit dem Wärmeversorger Vattenfall Energy Solutions GmbH Preisanpassungsklauseln vereinbart, die dieser extremen Gewinne zu Lasten der Mieter erlauben. Bislang hat es die Vonovia unterlassen, die Rechnungen dieses Unternehmens als rechtswidrig zurückzuweisen. Damit schädigt sie neben den MieterInnen auch die Ertragskraft des Unternehmens, da die MieterInnen mit Recht die Zahlung der ungerechtfertigten Kosten verweigern. Abgesehen von der unzulässigen Bindung der Arbeitspreise an den Gasbörsenindex EGIX sind die Abrechnungen überwiegend auf Grundlage von Schätzungen erstellt wurden, da es Vattenfall unterlassen hatte, rechtzeitig Wärmezähler zu installieren. Die Abrechnungen sind nach Ansicht der organisierten MieterInnen gemäß ACBFernwärmeV illegal, da sie auf Preisgleitklauseln beruhen, die zu Preisen weit entfernt von den tatsächlichen Kostensteigerungen der Wärmeversorger führen. Es ist uns nicht bekannt, ob die Vonovia ihre Pflicht zur Prüfung der Vattenfall-Rechnungen und der Rechtmäßigkeit der ihnen zu Grunde liegenden Vertragsklauseln erfüllt hat. Von den MieterInnen jedenfalls werden Kosten verlangt, zu deren Zahlung unserer Ansicht nach die Vonovia nicht verpflichtet wäre.“

C. Gegenanträge von Markus Roeser

Zur Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (TOP 2)

Beschlussvorschlag:

„Der Beschlussvorschlag des Vorstandes wird abgelehnt. Es wird beantragt, keine Dividende auszuzahlen. Stattdessen ist der ausgewiesene Bilanzgewinn in die Gewinnrücklage einzustellen. Hiermit sollte die klimagerechte und warmmietenneutrale Modernisierung der Wärmeversorgung der Bestände finanziert werden.“

Begründung:

„In vielen Wohnsiedlungen der Vonovia, zum Beispiel in Bottrop-Welheim, führen veraltete Wärmenetze und unzureichende energetische Gebäudestandards, zu vermeidbaren Heizkosten. Als Beispiel sei genannt, dass in den Einfahrten einiger Wohnhäuser in Bottrop-Welheim sogar der Schnee schmilzt, weil die darunter liegenden Leitungen zu schlecht isoliert sind. Defizitäre Zustände an den Heizungsanlagen führen auch in Welheim vielfach zu Ausfällen einiger Heizungen, wodurch nicht nur untragbare Situationen für die Mieter entstehen, sondern auch erhebliche Kosten durch ungeplante Reparaturen. Derartige Zustände sind in vielen Bestandsgebäuden der Vonovia festzustellen. So auch beispielsweise in Stuttgart, wo in mehreren Wohneinheiten sowohl im Frühjahr 2023 als auch wieder im Frühjahr 2024 Heizungen durch Defekte ausgefallen sind, deren Behebung jeweils über mehrere Wochen nicht erfolgen konnte. Presseberichte über Problematiken dieser Art in Wohngebäuden der Vonovia werfen in der ganzen Republik in geradezu regelmäßigen Abständen ein denkbar schlechtes Licht auf das Unternehmen. Das Ziel muss sein, durch Effizienzsteigerung über Sanierungen, Isolierung u.a. zum einen den Energiebedarf und Energieverluste drastisch zu reduzieren und zum anderen auf klimafreundliche Wärmequellen umzusteigen. Ebenso sind Heizungssysteme in vielen Bestandssiedlungen überholungsbedürftig und für Defekte anfällig, die durch ein Sanierungsprogramm vermieden werden können. Das führt zu niedrigeren Kosten, einem positiven Effekt für die Öffentlichkeitswahrnehmung und einer Attraktivitätssteigerung der Bestände für potentielle Kunden. Dabei darf es nicht zu Steigerungen der Mieten oder

Heizkosten für die Kunden kommen. In früheren, wirtschaftlich einfacheren, Zeiten sind die zur Behebung dessen notwendigen Arbeiten unterlassen worden. Heute ist die klimagerechte Ertüchtigung der Wärmenetze dringender denn je. Der fortschreitende Klimawandel sowie der massiv steigende CO₂-Preis sind nur zwei der guten wirtschaftlichen Gründe dafür. Außerdem wird es auch in den nächsten Jahren massive Fördertöpfe des Staates für diesen Umbau geben. Die als Eigentümer dafür zu leistenden Anteile werden dennoch nicht unerheblich sein. Das nötige Investitionsprogramm wird große Summen binden. Jedoch würde eine weitere Verzögerung der energetischen Erneuerung zu erheblichen Mehrkosten durch den steigenden CO₂-Preis, steigende Baukosten und voranschreitenden Verschleiß an den bestehenden Wärmenetzen mit sich bringen. Vor dem Hintergrund der hohen Kosten für unabdingbar notwendige Arbeiten ist es nicht vertretbar eine Dividende auszuschütten: das Geld stattdessen zur Sicherstellung einer von den MieterInnen bezahlbaren, klimagerechten energetischen Ertüchtigung der Wohnungsbestände zu verwenden. Dieser Gegenantrag ist in Zusammenarbeit mit betroffenen Mieterinnen aus Stuttgart und Bottrop erarbeitet worden.“

Zur Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023 (TOP 3)

Beschlussvorschlag:

„Es wird beantragt, den Vorstand nicht zu entlasten.“

Begründung:

„Der Vorstand bezüglich der Kontrolle zahlungswirksamer Vorgänge innerhalb des Konzerns wiederholt seine Sorgfaltspflichten verletzt. Er trägt die Verantwortung dafür, dass die Vonovia SE wiederholt Rechnungen, die ihr von Wärmelieferanten vorgelegt wurden, im Rahmen der Heizkostenabrechnungen ungeprüft an die MieterInnen weitergegeben hat. So auch in der Wohnanlage in Bottrop-Welheim. Als Reaktion auf die horrenden Nachforderungen von bis zu mehreren Tausend Euro haben die MieterInnen Zurückbehaltungsrechte ausgeübt und sich mit Protesten an die Öffentlichkeit gewandt. Im Jahr 2023 musste die Vonovia ihre Forderungen gegenüber den MieterInnen in Welheim um mehr als eine Viertel Million Euro reduzieren. Bei der Abrechnung 2022-2023 gab die Vonovia den Mietern von vornherein bekannt, dass sie falsch sei, und stellte sie rechtswidrig zur „Fristwahrung“ zu. Durch das unprofessionelle, rechtlich äußerst fragwürdige Vorgehen ist der Vonovia SE neben dem wirtschaftlichen vor allem auch ein Reputationsschaden entstanden. Die Abrechnungen in Bottrop-Welheim und in anderen Wohngebieten, u.a. in Stuttgart, liegen Wärme-Contracting-Verträgen mit der Techem Solutions GmbH zu Grunde. In diesen Verträgen sind für den Arbeitspreis Preisgleitklauseln vereinbart, die sich u.a. am monatlichen Gaspreisindex EGIX orientieren. Die sich aufgrund dieser Klauseln rechnerisch ergebenden Rechnungsbeträge lagen 2021-2023 wahrscheinlich weit über den tatsächlichen Kosten für die Wärmeerzeugung und -lieferung. Dazu trug auch die in den Verträgen vorgesehene Gradtagszahlgewichtung des jeweiligen monatlichen EGIX bei. Hinzu kommt, dass die uns vorliegenden Wärmerechnung 1.4.2021 – 31.3.2022 für die Wohnanlage in Bottrop-Welheim noch höhere Beträge ausweist als sich rechnerisch aus der Anwendung der Formel ergibt. Die mit der Techem Solutions GmbH vereinbarten Verträge erfüllen aus mehreren Gründen nicht die rechtlichen Anforderungen der hier maßgeblichen AVBFernwärmeV. Die in dieser Verordnung verlangte Veröffentlichung der maßgeblichen Preisbestandteile im Internet fehlt völlig. Die in den Wärmelieferungsverträgen angegebenen Bezugsgrößen der Gaspreisbörse sind nicht eindeutig definiert. Vor allem aber ist höchst zweifelhaft, dass die sogenannte Kostenkomponente der Preisgleitklausel die tatsächliche Entwicklung der Gasbezugskosten des Versorgers ausreichend wiedergibt. Hier hätte die Vonovia von der Techem den Nachweis der tatsächlichen Kosten verlangen und ggf. feststellen müssen, dass die Preisgleitklausel spätestens im Jahr 2022 unwirksam war. In diesem Falle hätten die vertraglich vereinbarten Ausgangspreise gegolten, die weit günstiger waren als die Kosten, die Vonovia von den MieterInnen verlangte. Auch die von den MieterInnen verlangten tatsächlichen Zahlungsnachweise über die von Techem an Vonovia gestellten Nachforderungen für den Zeitraum April 2021 - März 2022, wurden bis heute nicht durch vorgelegt. Statt die tatsächlichen Kosten zu überprüfen und zu belegen verzichtete die Vonovia – angeblich aus Kulanz – gegenüber den MieterInnen auf über eine Viertel Million Euro. In den Medien kündigte der Vorstand zugleich an, sich der Problematik annehmen zu wollen. Dass dies geschehen wäre, ist nicht zu erkennen. Seine Zusage von

der Hauptversammlung im Jahr 2023, sich vor Ort in Welheim ein Bild über die Lage zu machen und mit den MieterInnen zu reden, hielt Herr Buch bis dato nicht ein. Mit Schreiben vom März 2024 teilte die Vonovia etlichen Welheimer Mietern mit, dass die Heizkostenabrechnungen für das Jahr 2022, die sie am gleichen Tag erhalten haben, fehlerhaft sei und deswegen vorerst nicht zu bezahlen wären. Man werde sich bei Techem - notfalls auch mit rechtlichen Schritten - um eine Korrektur der falschen Zahlen bemühen. Obwohl der Vonovia die grundlegende Fehlerhaftigkeit der Abrechnungen also bekannt war, gab sie sie an die MieterInnen weitergeben, wohl in der Absicht, die am 31.3.2024 ablaufende Abrechnungsfrist einzuhalten. Auch die Zustellung einer wesentlich falschen Abrechnung führt aber selbstverständlich nicht zu einer begründeten Forderung. Das Vorgehen ist unserer Ausfassung nach rechtswidrig. Bereits im Jahr 2023 hatten MieterInnen den Vorstand wiederholt darauf hingewiesen, dass die Verträge mit der Techem rechtlich fragwürdig seien. Daraufhin hätte der Vorstand umgehende in eine Klärung herbeiführen müssen. Erhebliche Kosten für die Vonovia hätten dadurch verhindert werden können. Die Entlastung des Vorstands ist für das Geschäftsjahr 2023 daher abzulehnen. Dieser Gegenantrag ist in Zusammenarbeit mit der Mietergemeinschaft Gartenstadt Welheim erstellt worden."

Zur Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023 (TOP 4)

Beschlussvorschlag:

„Es wird beantragt, den Aufsichtsrat nicht zu entlasten.“

Begründung:

„Der Aufsichtsrat hat es versäumt darauf hinzuwirken, dass Fehler in vom Vorstand geschlossenen Verträgen in einem angemessenen Zeitraum behoben werden. Bei ordentlicher Einsicht der Bücher hätte der Aufsichtsrat unverhältnismäßig hohe Forderungen von Dritten bemerken müssen. Durch den Vertrag über Wärme-Contracting, den die Vonovia mit der Firma Techem für die Wärmeversorgung in Welheim geschlossen hat, entstanden Nachforderungen der Techem an die Vonovia in sechsstelliger Höhe. Die Forderung fiel unter anderem so hoch aus wegen der vereinbarten Preisgleitklauseln, die sehr zum Nachteil der Vonovia ausfällt. Wegen diesem und etlicher weiterer Fehler in den Vertragsunterlagen sind auch die betroffenen Mieter nicht verpflichtet, die von der Vonovia an sie weitergegebenen Mehrkosten zu tragen. Im Sommer 2023 kündigte der Vorstand öffentlichkeitswirksam an, sich dieser Problemstellen anzunehmen, die für mehr als eine Viertelmillion Euro an Einbußen gesorgt haben. Dies ist offenkundig nicht geschehen, wie das Verhalten des Vorstands bezüglich der Heizkostenabrechnungen des Folgejahres zeigt. So werden im März 2024 Alibi-Abrechnungen an die Mieter in Welheim verschickt, gekoppelt mit dem Hinweis, dass diese (zumindest vorerst) nicht gezahlt werden müssen, da die von Techem stammenden Rechnungen fehlerhaft seien. Da aus Alibi-Abrechnungen keine Forderungen entstehen können und den Mietern bis zum 31.3.24 keine korrigierten Abrechnungen vorgelegt werden konnten, wird die Vonovia durch diese nachteiligen Verträge ein zweites Mal in Folge große Verluste in Kauf nehmen müssen. Diese Verluste hätten verhindert werden können und müssen. Seit der Verlautbarung des Vorstands, das Problem zu bearbeiten, war die Zeitspanne mehr als ausreichend zur Findung einer Lösung. Insbesondere auch nach derartigen Ankündigen in der Presse und unter dem Gesichtspunkt sich wiederholender Verluste in potenziellen Millionenhöhen, hätte der Aufsichtsrat ein besonderes Augenmerk auf die Klärung des Sachverhalts, also eine Korrektur der Verträge mit Techem, legen müssen. Stattdessen hat der Aufsichtsrat durch Untätigkeit eine Wiederholung der Verluste ermöglicht. Damit hat der Aufsichtsrat seine Pflichten nicht erfüllt und wirtschaftlichen Schaden zugelassen. Eine Lösung für die Zukunft ist weiterhin weder erarbeitet noch absehbar. Der Aufsichtsrat kann wegen der o.g. Verletzung seiner Pflichten nicht entlastet werden. Dieser Gegenantrag ist in Zusammenarbeit mit der Mietergemeinschaft Gartenstadt Welheim erarbeitet worden.“

D. Gegenanträge von Knut Unger

Zur Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (TOP 2)

Beschlussvorschlag:

„Der Beschlussvorschlag des Vorstandes wird abgelehnt. Es wird beantragt, keine Dividende auszuzahlen. Stattdessen ist der ausgewiesene Bilanzgewinn in die Gewinnrücklage einzustellen. Er soll zur Sicherung der Liquidität ohne verantwortungslose Verkäufe, Mieterhöhungen und intransparente Abrechnungen beitragen, der Verbesserung des dezentralen Mieterservices und der Instandhaltung dienen sowie zur klimagerechten und wärmietenneutralen Modernisierung der Wärmeversorgung in den Wohnungsbeständen der Vonovia eingesetzt werden.“

Begründung:

„Eine europäische Aktiengesellschaft ist heute nicht mehr nur ihren Anlegern für Rendite und Wertsteigerung verantwortlich. Sie hat auch internationale Vereinbarungen, Selbstverpflichtungen und Anforderungen der ESG-Ratings zu erfüllen. Vor allem bei Wohnungen mit ihrer hohen sozialen Bedeutung und Klimarelevanz ist dies unverzichtbar. Die Vonovia bedient in ihrer Außendarstellung und mit Modellprojekten diese Narrative. Um die Verpflichtungen auch einzuhalten, sind aber tatsächliche Ausgaben und Investitionen erforderlich. Das ist nicht möglich, wenn stattdessen alle freien Mittel in die Dividendenausschüttung fließen! Anstatt die Mieteinnahmen dafür einzusetzen, die hohe Schuldenlast zu reduzieren und die Wohnungen sozialverträglich zu erneuern, hat die Vonovia über Jahre mehr als 40 Prozent der Mieteinnahmen als Dividenden ausgeschüttet und gleichzeitig auf Pump andere Wohnungsunternehmen aufgekauft. Das Ergebnis ist ein Desaster. Im Geschäftsjahr 2023 hat sie einen bilanziellen Verlust (Periodenergebnis) von 6,8 Mrd. Euro eingefahren. Die (überzogenen) Wertzuschreibungen der Immobilien mussten um 10,6 Mrd. Euro reduziert werden. Die Verschuldung pro Wohnung stieg seit 2013 von 31.000 Euro auf 75.000 Euro. In den nächsten Jahren müssen Anleihen und Kredite in Höhe von meist mehr als 4. Mrd. Euro abgelöst werden. Wenn in dieser Situation die Dividendenausschüttung erhöht wird, werden die Liquidität und Ertragskraft des Unternehmens noch mehr untergraben! Die Mittel werden dringend gebraucht, den zum Teil katastrophalen Mieterservice zu verbessern und in sozialen Brennpunkten mehr Präsenz zu zeigen. Mieterhöhungen müssten verringert werden. Auf rechtlich zweifelhafte intransparente Abrechnungen und damit verbundene konzerninterne Gewinne müsste verzichtet werden. Sehr viel mehr Mittel müssten in die Instandhaltung fließen. Der höchste Finanzierungsbedarf besteht aber sicherlich für die klimagerechte und wärmietenneutrale Modernisierung und leistbaren sozialen Wohnungsbau. Es ist eine Schande, wenn das größte europäische Wohnungsunternehmen hier versagt! In Witten-Heven hat die Vonovia einen seit langem vernachlässigte Wohnungsbestand aus den 70er Jahren im „Energiesprung“-Verfahren mit innovativen Fertigbauteilen eingekleidet, will Strom aus Photovoltaik gewinnen und mit Wärmepumpen heizen. Das klingt gut und sieht vielleicht auch gut aus, - von außen! Innen bleibt es bei maroden Leitungen, Aufzüge und Heizungen fallen ständig aus, die Einkleidungen verdunkeln die Wohnungen, Fenster lassen sich von manchen MieterInnen nicht mehr öffnen. Während für Montage der Fertigbauteile für eine Weile eine professionelle Fremdfirma bezahlt wurde, wurde beim Innenausbau gespart und geschludert. Wegen schlechter Planung jagte eine Baupanne die andere. Neue Fenster waren undicht, durch Dächer drang Wasser, es kam zu extremen Verzögerungen. Unmittelbar neben den neuen Hochglanzfassaden tanzen Ratten, weil die Vonovia das Müllproblem nicht angeht. Nur für angebliche Mülldienstleister, die niemand je zu Gesicht bekommt, in den Nebenkosten abkassieren, das kann sie. Auch in einem benachbarten Hochhaus fallen oft Heizungen und Fahrstühle aus. Obwohl die Mieter für die Hausreinigung zahlen, bleibt Erbrochenes für viel Monate in den Ecken liegen. Jugendliche treiben im Dachbereich gefährlichen Unfug. Ja, es gibt eine Objektbetreuerin, die die Mieter ebenfalls bezahlen! So ist das in günstigem Wohnvierteln? Günstig war einmal. Während Altmietern in unmodernisierten Häusern vielleicht noch 5,50 €/m² zahlen, werden neuen Mietern (oft Geflüchtete mit Kindern, die nichts anderes finden) über 8 €/m² abgeknöpft. Dürfte die Vonovia die Kosten der „Energiesprung“-Modernisierung auf die Mieten umlegen, dann, so hat sie es vorgerechnet, würden die Mieten zum Teil auf über 15 €/m² steigen. Es ist wohl nicht ausgeschlossen, dass die Vonovia Mieten derartiger Größenordnung bei der Neuvermietung verlangen wird. In einem Nachverdichtungsneubau im gleichen Viertel sind die Kosten schon nahe dran an dieser Marke. Das war hier mal alles Werkwohnungen eines Stahlwerkes. Das, was jetzt passiert, nennen manche „Gentrifizierung“. Es ist wohl eher Plünderung der lokalen Bevölkerung.“

Zur Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023 (TOP 3)

Beschlussvorschlag:

„Es wird beantragt, den Vorstand nicht zu entlasten.“

Begründung:

„Der Vorstand ist verantwortlich für die schon lange verfehlte Politik des Wachstums auf Pump und auf Kosten der Mieter und der Unternehmenssubstanz. Jetzt ist es verantwortlich für eine verfehlte Krisenpolitik. Um Schulden abzubauen und trotz gestiegener Zinsen Dividenden auszahlen, hat der Vorstand Joint Ventures mit anderen Finanzinvestoren beschlossen, an die überdurchschnittliche Ausschüttungen erfolgen. Der Neubau für den eigenen Bedarf musste eingestellt werden. Die Ausgaben für die zur Erreichung der Klimaziele unerlässlichen Modernisierungen wurden radikal gekürzt. Auch die Ausgaben für Instandhaltungen gehen deutlich zurück. Die Vonovia ist auf dem Kurs, ihre Substanz zu untergraben! Die vom Vorstand vor 2 Jahren als Rettung angepriesenen Verkäufe dümpeln vor sich hin. Die hohen Preiserwartungen der Vonovia werden vom Markt nicht gedeckt. Selbst die Überschüsse aus dem sogenannten Value Add-Bereich, die zum Teil auf völlig intransparenten konzerninternen Verrechnungen beruht, sind rückläufig. Nur die Mieten steigert die Vonovia immer mehr, erklärtermaßen unter Ausnutzung der Wohnungsnot! Immer wieder behauptet der Vorstand, die Mieten der Vonovia seien vergleichsweise günstig. Das Gegenteil ist der Fall! Seit Jahren liegen die „organischen Mietsteigerungen“ der Vonovia deutlich über dem Bundesmietenindex. Wer sich die Verhältnisse vor Ort ansieht, weiß: Die Vonovia nutzt jeden Spielraum zu Mieterhöhungen systematisch aus und treibt damit die Mietenniveaus ganzer Städte nach oben. Wenn die Anpassung einer Miete an den gestiegenen Mietspiegel an der Kappungsgrenze scheitert, verbucht sie die zu erwartende Mietsteigerung, die nach Ablauf der gesetzlichen Kappung möglich ist. Die Mieten, die der Immobilienbewertung zu Grunde liegen, betragen 12 Prozent mehr als die Vonovia-Ist-Mieten. Und natürlich steigen sie jedes Jahr weiter an. Der Vorstand hat ein endloses Mietenkarussell zu verantworten. Aber damit nicht genug. Der Vorstand hat auch bezüglich der Kontrolle zahlungswirksamer Vorgänge innerhalb des Konzerns wiederholt seine Sorgfaltspflichten verletzt. Er trägt die Verantwortung dafür, dass Tausende von Mietern in Bottrop, Berlin oder Stuttgart für die Heizperiode 2022 extrem hohe Heizkostenabrechnungen erhielten, die auf den ersten Blick fehlerhaft waren. Da wurden in den Abrechnungen gleich dreimal exakt die gleichen Wärmeverbräuche berechnet. Es wurde Rechnungsbeträge aufgelistet, zu denen noch gar keine Rechnungen vorlagen. Es wurden Verbrauchaufstellungen vorgelegt, die die allerhöchsten Verbräuche ausgerechnet im Sommermonat September aufwiesen... Wer solche Abrechnungen verschicken lässt, ist mitschuldig, wenn der Ruf des Unternehmens am Boden liegt. Und wer nichts unternimmt, wenn offensichtlich falsche Abrechnungen als fristwährend ausgegeben werden, wie in Bottrop, der ist als Vorstand eines Dax-Konzerns absolut untragbar! Ja, die Vonovia muss runter von ihren hohen Schulden! Unbedingt vermieden werden muss aber ein Schuldenabbau mittels verantwortungsloser Verkäufe an skrupellose oder überforderte Investoren. Ein Beispiel dafür, wie es nicht laufen darf, ist die Veräußerung sanierungsbedürftiger Wohnungsbestände, u.a. in Witten, an den Developer LIV. Dieser malträtiert die Mieter mit sinnlosen Betriebskostenforderungen bei penetranter Abwesenheit. Er will von der Vonovia übernommen Gartengrundstücke der Mieter mit einer hoch verdichteten Bebauung vernichten. Verantwortungslos war aber auch der Verkauf vieler Berliner Wohnungen an die landeseigenen Wohnungsbestände. Der Vonovia-Vorstand wusste, dass die Preise überzogen waren. Sie wurden mit Anleihen finanziert, deren gestiegene Kosten jetzt die landeseigene Wohnungswirtschaft stark belasten. Um die MieterInnen angesichts zu erwartender weiterer Verkäufe zu schützen, müsste die Vonovia unter anderem Eigenbedarfskündigungen mietvertraglich ausschließen und eine angemessene Instandhaltung absichern. Dies würde sicherlich die Verkaufserlöse schmälern, ist aber für die Erfüllung des Unternehmensverständnisses unverzichtbar.“
