

Veröffentlichungspflichtige Gegenanträge gem. § 126 Abs. 1 AktG zur Hauptversammlung der Vonovia SE am 28. Mai 2025

(Stand: 13. Mai 2025)

A. Gegenanträge vom Dachverband der Kritischen Aktionärinnen und Aktionäre e.V.

Zur Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (TOP 2)

Beschlussvorschlag:

„Der Dachverband der Kritischen Aktionär:innen beantragt, die von Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns abzulehnen.

Begründung:

Die geplante Ausschüttung einer Dividende von 1,22 € je Aktie steht im Widerspruch zur angespannten Lage vieler Mieter:innen und den Herausforderungen der Klimakrise. Angesichts der Verleihung des Goldenen Geiers durch die Deutsche Umwelthilfe (DUH) an Vonovia für die „dreisteste Umweltlüge“ 2025 erscheint eine solche Ausschüttung unangemessen. Stattdessen sollte die finanzielle Kraft des Unternehmens für dringend notwendige Investitionen in sozialökologische Maßnahmen genutzt werden.

Transparenz bei Betriebs- und Heizkosten: Der Geschäftsbericht zeigt deutlich, dass die Betriebskosten erneut gestiegen sind, was in erster Linie auf höhere Heizkosten zurückzuführen ist. Mieterinitiativen kritisieren die mangelnde Nachvollziehbarkeit der Kosten und die Intransparenz bei der Verteilung der Betriebskosten auf die Mieter:innen. Angesichts der anhaltenden Energiekrise sollte Vonovia den Bilanzgewinn nutzen, um in klimafreundliche Heizsysteme und transparente Abrechnungssysteme zu investieren, anstatt Dividenden auszuschütten.

Value-Add-Geschäftsmodell: Das sogenannte Value Add Segment, das Zusatzdienstleistungen wie Multimedia, Handwerksdienste und Energielieferungen bündelt, generiert erhebliche Gewinne – dies jedoch auch gerne auf Kosten der Mieter:innen, zum Beispiel durch unklare Vertragskonstruktionen und Intransparenz. Statt die Gewinne in Dividenden auszuschütten, sollte Vonovia ein Preisdeckelungssystem für Value Add-Dienstleistungen einführen und die Abrechnungsmethoden überprüfen.

Stattdessen fordert der Dachverband, dass der Bilanzgewinn vollständig einbehalten wird und in ein Nachhaltigkeits- und Sozialbudget überführt, das insbesondere Maßnahmen zur Heizkostenreduktion, Transparenz bei den Betriebskosten sowie die Entwicklung sozial verträglicher Value Add-Dienstleistungen finanziert.“

Zur Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2024 (TOP 3)

Beschlussvorschlag:

„Der Dachverband der Kritischen Aktionär:innen beantragt, den Mitgliedern des Vorstands die Entlastung zu verweigern.

Begründung:

Die Entlastung des Vorstands kann nicht gewährt werden, da das Management in zentralen Bereichen gegen grundlegende ESG-Prinzipien verstoßen hat:

Klima / ESG / Nachhaltigkeit / Lieferketten: Der Geschäftsbericht verspricht eine Reduktion der Treibhausgasemissionen, jedoch fehlen konkrete Zwischenziele und Kontrollmechanismen für die Jahre bis 2030. Darüber hinaus bleibt unklar, wie die Lieferketten des Unternehmens in die Klimastrategie einbezogen werden sollen. Angesichts der Tatsache, dass Vonovia jährlich massive Bau- und Modernisierungsprojekte durchführt, ist eine lückenlose Überwachung der Lieferketten-Emissionen (Scope 3) unverzichtbar. Der Vorstand muss einen detaillierten Klima-Fortschrittsbericht vorlegen, der überprüfbare Meilensteine enthält.

Steuervermeidung und öffentliche Subventionen: Im Jahr 2024 wurden erneut erhebliche steuerliche Vorteile und staatliche Subventionen in Anspruch genommen, ohne dass eine transparente Berichterstattung über deren Verwendung vorliegt. Der Vorstand muss offenlegen, wie öffentliche Mittel verwendet werden und wie diese mit den Nachhaltigkeitszielen verknüpft sind. Die Entlastung wird verweigert, bis ein Transparenzbericht über Steuerpraktiken und Subventionsnutzung vorgelegt wird.

Lobbyarbeit und wohnungspolitische Einflussnahme: Vonovia engagiert sich aktiv in wohnungspolitischen Verbänden und Lobbyorganisationen, um regulatorische Rahmenbedingungen zu beeinflussen. Dies steht im Widerspruch zu den Interessen der Mieter:innen, die steigende Mieten und unzureichende Modernisierungen beklagen. Die intensive Lobbyarbeit der Vonovia, einschließlich zahlreicher Treffen mit politischen Entscheidungsträgern, wirft Fragen hinsichtlich der Transparenz und der Ausgewogenheit der Interessenvertretung auf. Zwar listet das offizielle Lobbyregister der Vonovia SE weitgehendst ihre Aktivitäten auf, jedoch häufig beschönigt und unter Außerachtlassung tendenziell problematischer Aspekte. Der Vorstand muss offenlegen, welche genauen Mittel für Lobbyarbeit aufgewendet wurden und welche Positionen vertreten werden.

Der Vorstand soll nicht entlastet werden. Stattdessen fordert der Dachverband ein Nachhaltigkeits- und Transparenzplan, der folgende Punkte beinhaltet:

- Quartalsweise Berichterstattung zu Klimazielen und Lieferkettenüberwachung.
- Eine vollständige Offenlegung der Steuer- und Subventionsstrategien.
- Detaillierter Bericht über Lobbyaktivitäten und wohnungspolitische Einflussnahme."

B. Gegenanträge von Knut Unger

Zur Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (TOP 2)

Beschlussvorschlag:

„Der Beschlussvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrates zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von mehr als 1 Milliarde Euro wird abgelehnt. Stattdessen soll eine Dividende in Höhe von 100 Mio. EUR ausgeschüttet werden. Der Rest des Bilanzgewinns, 1 Mrd. Euro, soll in die Gewinnrücklage eingestellt werden, um überhöhte Mieten abzusenken, Instandhaltungen, energetische Erneuerungen und sozialen Neubau zu finanzieren.

Begründung:

Der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes beträgt 122% des gezeichneten Kapitals der Vonovia SE. Bei Wohnungsgenossenschaften, wie früher in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft generell, beträgt die Dividendenausschüttung maximal 4 % der Geschäftsanteile. Unser Vorschlag billigt den AktionärInnen der Vonovia SE immer noch mehr als das Dreifache zu. Die ungemessen hohen Dividendenvorschläge des Vorstandes sind mit einem ethischen Investment in Mietwohnmobilien nicht vereinbar. Sie bedeuten, dass die Mieter der Vonovia von jedem Euro Miete des letzten Jahres 29 Cent an die Aktionäre zahlen (bereinigt um das Nichtvermietungs-geschäft). Um die Ausschüttungen zu decken, nimmt der Vorstand ständig – zum Teil rechtlich unbegründete – Mieterhöhungen vor, verlangt überhöhte Neuvertragsmieten und überzogene, intransparente Nebenkosten, vernachlässigt den Wohnungsbestand und das Management der Baustellen.

Unser Vorschlag zur Begrenzung der Dividendenausschüttung soll dazu beitragen, diese Missstände zu beenden. Er begrenzt die Abschöpfung der Mieten für die Gewinnausschöpfung auf knapp 3 Cent pro Euro Miete. Der Rest des Bilanzgewinns – 1 Mrd. Euro – steht zur Verfügung für

- den Verzicht auf unrechtmäßigen Mieterhöhungsbeträge in Berlin und anderswo,
- die Erstattung überhöhter Neuvertragsmieten,
- die Rückzahlung nicht belegter Nebenkosten an die Mieter,
- die warmmietenneutrale energetische und soziale Erneuerung der Wohnquartiere,
- verlässliche Vertragsbeziehungen mit professionellen Auftragnehmern,
- den Verzicht auf die Erfindung immer neuer Renditequellen,
- bezahlbaren Wohnungsneubau mit dauerhaften Sozialbindungen.

Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis und weltweit anerkanntes Menschenrecht. Wohnungsunternehmen sind verpflichtet, dieses Recht zu beachten. Nach Artikel 14 Grundgesetz soll der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen. Im Falle eines Wohnungsunternehmens bedeutet dies, dass der Gebrauch des Immobilieneigentums neben dem Eigennutz einer angemessenen Rendite dem Gemeinnutz einer möglichst klimaneutralen Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum dienen muss. Wohnungsunternehmen, die diese Anforderung nicht erfüllen, weil sie vornehmlich privaten Renditeinteressen dienen, handeln nicht gemeinwohlverträglich. Sie müssen sich zu einer gemeinwohlorientierten Geschäftspolitik umorientieren. Andernfalls führt kein Weg an einer Vergesellschaftung nach Artikel 15 GG vorbei.“

Zur Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2024 (TOP 3)

Beschlussvorschlag:

„Die Entlastung wird abgelehnt.

Begründung:

„Auch im 13. Jahr der Ära Buch ist die Vonovia einem ethischen Investment nicht nähergekommen.

- In Berlin, Dortmund und vielen anderen Städten berechnet die Vonovia bei Mieterhöhungen Aufschläge, die in den Mietspiegeln nicht vorgesehen sind. Trotz Gerichtsurteilen hält sie an ihrer rechtswidrigen Praxis fest. In Berlin ist die Vonovia deshalb sogar vom Bausenator aus dem "Bündnis für bezahlbares Wohnen" ausgeschlossen worden.

- In zahlreichen Städten ohne Mietpreisbremse verlangt die Vonovia für leergezogene Wohnungen Mieten, die mehr als 20 %, manchmal sogar mehr als 40 % oder 50 % über den Mittelwerten der lokalen Mietspiegel liegen. Deshalb und aufgrund ihres quantitativen Anteils gehört die Vonovia in manchen Städten zu den Mietpreistreibern Nummer 1.

- Bundesweit belastet die Vonovia die Mietenden mit Nebenkostenforderungen, deren Richtigkeit sie nicht belegt. In zahlreichen Fällen handelt es sich bei den zu Grunde gelegten Rechnungen und unzulässige Eigenbelege des einheitlichen Vermietungskonzerns, in denen sich u.a. nicht umlagefähige Gewinne verstecken, zum Beispiel bei den Objektbetreuern oder bei der Gartenpflege. Niemals belegt die Vonovia tatsächliche Zahlungen. Sie hat es auch versäumt, die Mieter von hohen Wärmekosten freizuhalten, die aufgrund unwirksamer Preisgleitklauseln zu Stande kamen.

- In Witten konnte die Vonovia auch zwei Jahre nach Baubeginn ein „Energiesprong-Projekt“ nicht abschließen, welches sie öffentlich als Beispiel für den Klimaschutz anpreist. Durch ein chaotisches Management wurden immer wieder die Auftragnehmer gewechselt, es kam zu zahlreichen Pannen und Verzögerungen. Trotz starker Belastungen und langanhaltender Wohnungsmängel will die Vonovia die entsprechenden Mietminderungen

nicht akzeptieren. Die Wohnungen sind durch die Maßnahme stark verdunkelt und haben ihre Balkone verloren.

- Für besonders viel Unmut unter den Mietenden führt der bundesweite Einbau von sogenannten Multi-Sensor-Plus-Rauchmeldern, die dafür konstruiert wurden, Raumklimadaten der Mieter zu erfassen. Inzwischen musste die Vonovia nachgeben und will die Datenerfassungsfunktionen bei fehlender Zustimmung des Mieters abschalten. Gleichwohl stattet der Konzern seine Wohnungen in großem Umfang mit den Geräten aus, die grundsätzlich eine Erfassung des persönlichen Verhaltens ermöglichen. In den Modernisierungserhöhungen werden über 130 Euro pro Gerät berechnet. Ein guter üblicher Rauchmelder würde maximal 20 Euro kosten.

Dies sind aktuelle Beispiele eines Geschäftsmodells, das bereits mit der Übernahme ehemals gemeinnütziger Wohnungen und der Gründung der Deutschen Annington durch Private Equity Fonds begann. Es war der Job von Rolf Buch, die Deutsche Annington an die Börse und, durch schuldenfinanzierte Übernahme der Konkurrenten, zu ihrem jetzigen Umfang zu führen. Auf diesem Wege wurden die Mieten stark erhöht und die Verschuldung pro Wohnung vervielfacht. Hohe Anteile der Mieten flossen an die Aktionäre. Die soziale Wohnraumversorgung in Deutschland beschädigt. Wir wünschen Herrn Buch viel Freude mit seinem in diesen Jahren von den Mietern abgeschöpften Vermögen."
