

Veröffentlichungspflichtige Gegenanträge gem. § 126 Abs. 1 AktG zur Hauptversammlung der Vonovia SE am 21. Mai 2026

(Stand: 6. Mai 2025)

A. Gegenanträge von Karlheinz Paskuda

Zur Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (TOP 2) sowie zur Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands (TOP 3)

Beschlussvorschlag:

„Ich beantrage die Nichtentlastung des Vorstandes sowie die Nichtausschüttung einer Dividende.

Die Reputation der Vonovia-Aktionäre hat unter der Geschäftspolitik des Konzerns im letzten Jahr sehr gelitten. Immer wieder konnten und mussten Mieter*innen ihre Rechte vor Gericht erstreiten und verlor der Konzern Prozesse gegen seine Mieter*innen. Fragwürdige und zum Teil frei erfundene Wohnungsmerkmale, die eine Mieterhöhung rechtfertigen sollten, hielten vor Gericht nicht stand. Der dilettantische Versuch, Rauchmelder aufgrund von zusätzlichen Eigenschaften nicht als Instandsetzung, sondern als Modernisierung zu deklarieren und damit zusätzliche Mieterhöhungen zu erwirken, wurde zum riesigen Imageproblem: Die Mieter*innen fühlten und fühlen sich durch die zusätzlichen Eigenschaften ausspioniert. Oft blieb den Mitarbeiter*innen nur übrig, zu versichern, dass die zusätzlichen Eigenschaften nicht aktiviert werden. Damit einhergehend konnten die erhofften Mieterhöhungen teilweise nicht realisiert werden. Der Korruptionsskandal scheint immer noch nicht endgültig vom Tisch zu sein. Und die allzu üppige Entlohnung und Abfindung des Ex-Ceos Rolf Buch wird von vielen Mieter*innen, aber auch von kritischen Teilen der Öffentlichkeit, als weiterer Skandal empfunden.

Nunmehr den Vorstand zu entlasten und damit alle Missstände abzusegnen, ist unmöglich.

Die Dividende, deren Auszahlung über eine Milliarde Euro kostet, ist in keiner Weise gerechtfertigt. Diese mehr als eine Milliarde Euro sollten verwendet werden zur Verbesserung und Sanierung des Wohnungsbestandes. Ziel sollte es sein, möglichst weite Teile des Wohnungsbestandes warmmietenneutral zu sanieren. Da viele Vonovia-Mieter*innen finanziell längst ihre Belastungsfähigkeit durch die Mieten überschritten haben, wäre das Geld der Dividende sowohl für den Konzern als auch für die Mieter*innen gut angelegt. Schon heute zahlen die Mieter*innen im Schnitt über 150 Euro pro Wohnung und Monat nur für die Dividende. Eine Belastung, die mit Argumenten nicht zu vermitteln ist.“

B. Gegenanträge von Markus Roeser

Zur Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (TOP 2)

Beschlussvorschlag:

„Der Beschlussvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von mehr als 1 Milliarde Euro wird abgelehnt.

Stattdessen soll eine Dividende in Höhe von 60 Mio. Euro ausgeschüttet werden. Der Rest des Bilanzgewinns, 1 Mrd. Euro, soll in die Gewinnrücklage eingestellt werden. Dies dient zum einen der Absicherung möglicher Folgekosten aus den Korruptionsvorwürfen. Zum anderen sollen die geplanten Verkäufe, wenn überhaupt, nur an Erwerber erfolgen, die eine

soziale und nachhaltige Bewirtschaftung der Wohnungen gewährleisten können und dafür auch Garantien bieten.

Begründung

Um die Unternehmensstrategie der Entschuldung und Dividendenausschüttungen umzusetzen, muss der Vorstand vermehrt auf den Ausverkauf der Wohnungsbestände setzen. Bisher wurden vor allem Bestände im Non-Core Bereich abgestoßen. Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei vor allem um Bestände mit großen Instandhaltungsstau handelt. Vonovia entledigt sich so der Verpflichtung, diesen kritischen Bereich im Gebäudebestand klimagerecht anzupassen. Den ehemaligen Mietern drohen riskante Verwertungsketten. Es stellt sich die Frage, welche Käufer die aktuell geforderten Immobilienpreise zahlen und eine gemeinwohlverträgliche Bewirtschaftung betreiben können. Verkäufe in Bochum, Bottrop und Witten legen nahe, dass Verwertungs- und Eigenbedarfskündigungen drohen. Vonovia sollte die Bestände lieber selbst sozialverträglich und klimagerecht bewirtschaften und weiterentwickeln. Sofern ein Verkauf dennoch angestrebt wird, trägt die Vonovia die Verantwortung dafür, die Wohnrechte für ihre Mieter:innen abzusichern und Fehlentwicklung in den veräußerten Wohnungsbeständen zu ausschließen. Hierzu gehört eine Sozialcharta, die den Verbleib in der Wohnung sichert, erforderliche Sanierungen garantiert und Mietsteigerungen begrenzt. Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen müssen für alle Mietenden der Vonovia mietvertraglich ausgeschlossen werden. Geschäftsmodell, Struktur und Kapital der neuen Eigentümer müssen für die nachhaltige soziale Bewirtschaftung geeignet sein. Erforderliche Instandhaltungen müssen verbindlich vereinbart werden. Eine solche Strategie sichert den sozialen Frieden in den Beständen. Sie sorgt zudem für weniger politischen Regelungsbedarf. Ein Ausverkauf in höchstfragwürdige Verwertungsstrategien, fördert im Gegenzug den Bedarf auf politischer Ebene weitere Regulierungen im Mietrecht vorzunehmen. Hieran dürfte Vonovia kein Interesse haben.

Korruptionskosten

Hinzukommen bisher noch nicht absehbare Kosten im Zuge des öffentlich gewordenen Korruptionsskandals. Die bisherigen Stellungnahmen aus dem Konzern legen zwar nahe, dass die Angelegenheit durch die Urteile im März erledigt sei. Der Mieterbund fordert allerdings weiterhin eine Klärung, ob im Zuge der illegalen Vorgänge auch Mieter:innen zu Schaden gekommen sein. Laut Presseberichten wird in weiteren Fällen ermittelt. Der Richter habe zudem angedeutet, dass die internen Kontrollmechanismen die Korruption zumindest befördert hätten. Es ist daher damit zu rechnen, dass es zu Folgeprozessen kommt. Um dies künftig zu vermeiden, soll der Konzern nun mit maximaler Transparenz aufklären und geschädigte Mieter:innen entschädigen. Da die hierfür notwendigen Kosten noch nicht absehbar sind, sollte auf eine Gewinnausschüttung in der genannten Höhe verzichtet werden.“

Zur Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands (TOP 3)

Beschlussvorschlag:

„Die Empfehlung den Vorstand zu entlasten, wird abgelehnt.“

Begründung

Vonovia steht in vielen Städten in der Kritik die Mieten über die bestehenden Mietspiegel hinaus zu erhöhen. Als Begründung werden vermeintlich individuelle Spanneinordnungen vorgenommen. Herangezogen werden Kriterien, die oft/ zu Teil keine Entsprechung im Mietspiegel haben. In Dortmund gehören dazu beispielsweise ursprünglich der Waschmaschinenanschluss in der Wohnung oder aktuell der Energiekennwert, zusätzlich zu Zuschlägen für Modernisierung. In Berlin wurden Mieterhöhungen mit der Nähe zum ÖPNV oder Einkaufsmöglichkeiten begründet und nach mehreren Urteilen zurückgezogen. Der Deutsche Mieterbund und lokale Mietervereine berichten von zahlreichen verlorenen Gerichtsverfahren auf Zustimmung zu diesen Mieterhöhungen. Es ist davon auszugehen, dass diese Strategie vom Vorstand bewusst mitgetragen wird. Andernfalls wäre der Vorgang im Zuge der Berichterstattung beendet worden. Das Vorgehen versucht die rechtlichen Möglichkeiten zur Mieterhöhung zu überreizen. Dies ist keine nachhaltige

Geschäftsstrategie. Zudem verursacht das Vorgehen zu unnötigen Gerichtskosten. Allein in Dresden berichtete die Presse von über 900 Gerichtsverfahren. Die Urteile gegen die Mieterhöhungen dürften mehr Mieter:innen motivieren sich hiergegen zu wehren. Die Vonovia weigert sich pauschal, im öffentlich gewordenen Korruptionsskandal für maximale Transparenz gegenüber den eigenen Mieter:innen zu sorgen. Es wurde pauschal mitgeteilt, dass es in der eigenen Mieterschaft nicht zu Schäden gekommen sei. Vor allem nach der öffentlichen Kritik hätte mindestens gegenüber den Betroffenen und dem Deutschen Mieterbund ein aktives Angebot ausgesprochen werden müssen, die Vorgänge transparent darzulegen.“

C. Gegenantrag von Knut Unger

Zur Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (TOP 2)

Beschlussvorschlag:

„Der Beschlussvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von 1.125.000.000,00 EUR wird abgelehnt.

Es soll wegen der multiplen Krisenlage in der sozialen Versorgung sowie der finanziellen Situation des Unternehmens auf jegliche Gewinnausschüttung – insbesondere auf die Dividende in Höhe von 1.060.534.683,75 EUR – verzichtet werden. Stattdessen ist der gesamte Bilanzgewinn in die Gewinnrücklagen einzustellen. Diese Mittel sollen dazu dienen, einen Verzicht auf geplante Mieterhöhungen zu finanzieren, notwendige Instandhaltungen und energetische Sanierungen durchzuführen sowie den Schuldenabbau voranzutreiben, ohne dabei auf weitere Wohnungsverkäufe angewiesen zu sein.

Begründung

Die Politik der „Ära Buch“, die auf kreditbasiertem Wachstum basierte, hat die Vonovia seit der Zinswende in eine umfassende Krise gestürzt. Um die enormen Folgekosten der Verschuldung zu bewältigen, reicht es nach Ansicht des Vorstands – trotz der vorläufigen Umschiffung akuter Liquiditätsprobleme – nicht mehr aus, lediglich Mieten und Nebenkosten zu steigern und am Service zu sparen. Zusätzlich sollen nun vermehrt Immobilien und Beteiligungen ohne soziale Auflagen veräußert werden.

Dabei drohen die Wohnsicherheit und die Rechte der bisherigen Mieterinnen und Mieter auf der Strecke zu bleiben. Die unangemessen hohen Ausschüttungsvorschläge des Vorstands sind angesichts der aktuellen Situation von Unternehmen und Gesellschaft ethisch nicht legitimiert. Sie bedeuten faktisch, dass die Mietenden der Vonovia von jedem Euro gezahlter Kaltmiete (bereinigt um das Nicht-Vermietungsgeschäft) rund 30 Cent direkt an die Aktionäre abführen.

Um diese Ausschüttungen zu decken, nimmt der Vorstand seit langem teils rechtlich unbegründete Mieterhöhungen vor, verlangt überhöhte Neuvertragsmieten, rechnet intransparente Nebenkosten ab und vernachlässigt den Wohnungsbestand. Nunmehr plant der Vorstand zusätzlich die Entschuldung des Unternehmens durch den Verkauf wesentlicher Teile des Bestandes. Dabei wird die Sanierungslast besonders sanierungsbedürftiger Gebäude auf Dritte und letztlich auf die Gesellschaft abgewälzt. Es droht ein „Downgrading“ der betroffenen Gebäude, ohne dass die Mieten gesenkt werden. Die betroffenen Mieter sind zudem völlig unzureichend gegen Mieterhöhungen und Eigenbedarfskündigungen nach einem Verkauf abgesichert. Bei sogenannten Share Deals droht zudem erneut eine massive Umgehung der Grunderwerbsteuer.

Auch das Vorhaben des Vorstands, Eigentumstitel ganz oder teilweise aufzugeben und sich den neuen Eigentümern als Vermögens- und Immobilienverwalter anzudienen, gefährdet die nachhaltige Erneuerung und Bezahlbarkeit des Wohnraums. Hierbei sollen Gewinne vermehrt durch In-Sich-Geschäfte der Hausbewirtschaftung generiert werden, was die

Mieterrechte schwächt und Nebenkosten steigert. Durch die Schrumpfung des Immobilienbestandes kommt es zudem zu einem Substanzverzehr des Unternehmens.

Es ist daher zwingend erforderlich, den gesamten Bilanzgewinn für die Entschuldung, die energetische Erneuerung und die Stabilisierung der Mieten einzusetzen.“
