

Veröffentlichungspflichtige Gegenanträge gem. § 126 Abs. 1 AktG zur Hauptversammlung der Vonovia SE am 16. April 2021

(Stand: 02. April 2021)

A Gegenantrag von Karlheinz Paskuda

Zur Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (TOP 2)

Beschlussvorschlag:

„Die vorgesehene Dividenden-Erhöhung ist zurückzunehmen, die Dividende ist auszusetzen und stattdessen müssen die erzielten Gewinne anders verwendet werden, und zwar:

- Es muss eine umfassende Rücklage für Instandsetzungen gebildet werden; zudem müssen wesentlich mehr Gebäude instandgesetzt werden.
- MieterInnen, die in der Pandemie ihre Mieten nicht zahlen konnten/können, muss ich ihre Miete erlassen werden;
- Es muss im gesamten Konzern eine umfassende Mietabsenkung erfolgen.“

Begründung:

„Die Veröffentlichungen, die belegen, dass rund ein Drittel aller Mieten direkt an uns AktionärInnen gehen, sind offensichtlich korrekt. Sie sind für alle VONOVIA-AktionärInnen damit reputationsschädigend. Im Interesse aller AktionärInnen ist es nicht tragbar, derartige Gewinne auf Kosten unterer Einkommensschichten zu erzielen.

Die zudem im Antrag geforderte Erhöhung einer Instandsetzungs-Rücklage ist dringend geboten, da VONOVIA mit einer Vielzahl von Immobilien der 50er- bis 70er-Jahre eine große Anzahl von Wohnungen besitzt, die eigentlich (auch aufgrund der schlechten damaligen Bausubstanz) nahe der Restlebenszeit von Gebäuden angelangt sind.

Instandhaltungen über den Umweg von Modernisierungen stoßen zunehmend auf Widerstand und sind von den MieterInnen auch nicht mehr finanzierbar.

Die soziale Verantwortung unseres Konzern verlangt es zudem, pandemiegeschädigten MieterInnen generell Hilfen in größerem Umfang zu gewähren.

Die Glaubwürdigkeit in Fragen nachhaltiger Vorgehensweise ist sehr gefährdet, wenn grundlegende soziale Fragen sich nicht in einer verantwortungsvollen Geschäftspolitik widerspiegeln.“

B Gegenantrag von Matthias Oehlschläger

Zur Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes (TOP 3)

Beschlussvorschlag:

„Es wird beantragt, die im Geschäftsjahr 2020 amtierenden Mitglieder des Vorstandes nicht zu entlasten.“

Begründung:

„Die Mitglieder des Vorstandes haben es zu verantworten, dass vieler Orts die Liegenschaften der Vonovia durch sogenannte energetische Modernisierungen in einen schlechten Zustand versetzt werden.

Auch bleibt es die Vonovia schuldig, sowohl die Notwendigkeit, als auch den tatsächlichen Nutzen dieser energetischen Modernisierungen nachzuweisen.

Wie wissenschaftliche Gutachten z.B. aus Konstanz belegen, entsteht wenn überhaupt nur ein minimaler tatsächlicher Nutzen durch die Modernisierung.

Somit bleiben die immer wieder vom Vorstand betonten klima- und ökologischen Ziele ohne Bestand. Lediglich in einigen Vorzeigeprojekten wird von der Vonovia etwas greenwashing betrieben und medial ausgeschlachtet.

Weiter wird immer vom Vorstand betont, die Vonovia bis zum Jahr 2050 Co2 neutral zu machen.

Auf den Baustellen der Vonovia werden aber immer noch der äußerst klimaschädliche Wertstoff Beton in rauen Mengen verwendet, obwohl dieser an vielen Stellen gar nicht mehr nötig wäre.

So wurde z. B. in Konstanz für eine Außenanlage, grob geschätzt, etwa 200 Tonnen Beton verwendet.

Alleine für die Einfassung einer Schaukel und einer Rutsche wurden über 25 Tonnen Beton verwendet, obwohl es überhaupt keiner Einfassung bedurft hätte.

Weiter herrschen auf den Baustellen der Vonovia katastrophale Zustände, was die Planung und Durchführung der Arbeiten angeht.

Dieser führt dazu, dass es zu vielen Baumängeln kommt, welche bis in einigen Jahren teuer und aufwendig ausgebessert werden müssen. Hier dürften bis in einigen Jahren im modernisierten Bestand immens hohe Kosten auf die Vonovia zukommen. Bisher unterlässt es aber der Vorstand für diese zu erwartenden Kosten, Finanzmittel aus dem Jahresüberschuss zurückzustellen.

Diese Probleme sind dem Vorstand seit Jahren bekannt. Seit Jahren unternimmt der Vorstand keine Anstrengungen entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen um die Zustände zu verbessern.

Diese Modernisierungen sollen dann durch die Umlage zu einem Teil der Mieter getragen werden.

Was natürlich dazu führt, dass ein gewisser Verdrängungseffekt eintritt. Dieser trifft insbesondere sozial schwache Mieter. Das Härtefallmanagement der Vonovia ist hier nicht ausreichend um diese Verdrängung zu verhindern.

Zusammenfassend kann man sagen, der Vorstand hat es zu verantworten, dass weder die klima- noch die ökologischen und sozialen Zielsetzungen, welche in der Öffentlichkeit kommuniziert werden, eingehalten werden.

Aus diesen Gründen wird beantragt, dem Vorstand die Entlastung nicht auszusprechen.

C Gegenantrag von Daniel Zimmermann

Zur Beschlussfassung über das Vergütungssystem für den Vorstand (TOP 6)

Beschlussvorschlag:

„Das vorliegende Vergütungssystem wird abgelehnt. Der Aufsichtsrat wird beauftragt bis zur nächsten Hauptversammlung ein neues Vergütungssystem zu erarbeiten, dass folgende Vorgaben erfüllt:

- Ausschluss jeglichen Mechanismus, bei dem Mietersteigerungen direkt oder indirekt zu höheren Vorstandsvergütungen führen.
- Ausschluss jeglichen Mechanismus, bei dem die Dividendenausschüttung Einfluss auf die Vorstandsvergütung hat.
- Begrenzung der jeweiligen Vorstandsvergütungen auf das 15-fache des durchschnittlichen Gehalts der Vonovia-Beschäftigten (inkl. aller Tochtergesellschaften) bzw. das 20-fache der untersten Lohn-/Gehaltsgruppe innerhalb des Konzerns.
- Gewährung einer betrieblichen Altersversorgung max. in Höhe der durchschnittlichen Versorgungsleistungen der Vonovia-Beschäftigten. Darüber hinaus sind keine weiteren Versorgungsleistungen zu gewähren.“

Begründung:

„Das zur Abstimmung gestellte Vergütungssystem steht in Widerspruch zu den von der Gesellschaft verkündeten Nachhaltigkeitszielen, setzt in dieser Hinsicht Fehlanreize an den Vorstand und ist in sich widersprüchlich. Insbesondere widersprechen die in den STI und LTIP enthaltenen Bemessungsgrundlagen/Parameter den Zielen nachhaltigen Wirtschaftens, allen voran in seiner sozialen Dimension. Ein Vergütungssystem, bei dem der Vorstand in letzter Konsequenz ein umso höheres Gehalt erzielt, je höher die Mietersteigerungen ausfallen, führt zum Widerspruch mit dem Ziel einer sozialen Wohnungsbewirtschaftung. Gleiches gilt für die Kopplung an die Dividendenausschüttung,

aber auch Group FFO, NAT und Adjusted EBITDA, die ebenfalls wesentlich durch die erzielten Mieteinnahmen und somit auch die Mietsteigerungen bestimmt werden. Diese Wirkungsweise des vorliegenden Vergütungsvorschlags wird auch nicht durch die Berücksichtigung des SPI ausgeglichen, zumal dieser die dauerhafte Leistbarkeit des Wohnraums für die Mieterinnen und Mieter nicht abbildet.

Darüber hinaus führt die absolute Höhe der Vergütungsmöglichkeiten zu einem weiteren Reputationsschaden der Gesellschaft. Die Maximalvergütungen liegen beim 100 - 220-fachen des Bruttodurchschnittsgehalts eines Vollzeitbeschäftigten in Deutschland. Diese Dimension dürfte in ähnlicher Größenordnung auch hinsichtlich der Beschäftigten des Konzerns sowie der Mieterinnen und Mieter der Vonovia gelten. Eine solche Diskrepanz ist nicht gerechtfertigt und akzeptabel. Sie trägt zur weiteren sozialen Spaltung der Gesellschaft bei.

Bei Anwendung der in diesem Gegenantrag aufgeführten Höchstgrenzen wäre die Jahresvergütung weiterhin so hoch, dass eine ausreichende Altersvorsorge daraus bestritten werden könnte. Eine zusätzliche Altersvorsorge sollte sich daher auf die durchschnittlichen Leistungen für die Beschäftigten des Konzerns begrenzt sein.“

D Gegenantrag von Markus Roeser

Zur Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (TOP 2)

Beschlussvorschlag:

„Auf eine Dividendenausschüttung wird verzichtet. Der für die Ausschüttung der Dividenden vorgesehene Betrag wird für eine auch sozial nachhaltige Unternehmensentwicklung eingesetzt, vor allem für Rücklagen, warmmietenneutrale Instandhaltungen des Gebäudebestandes, insbesondere auch des Non-Core-Bestandes, eingesetzt. Die Vonovia kann so beweisen, dass eine sozialgerechte Erneuerung auch schwieriger Bestände möglich ist.“

Begründung:

„Die Vonovia hat sich in den letzten Jahren immer weiter von Beständen getrennt, die sie als Non-Core einstuft. Gerade diese Bestände sind schwer in der Bewirtschaftung. Beispielsweise trennte verkaufte Vonovia in Dortmund mehrere hundert umgewandelte Eigentumswohnungen. Der Verkauf der einzelnen Wohnungen konnte nicht flächendeckend realisiert werden. Die neuen Eigentümer sind mit der Verwaltung überfordert. Mieter erhalten falsche Mieterhöhungen, deutlich überhöhte Betriebskostenabrechnungen, da die Vorauszahlungen nicht bekannt waren.

Der Vorstand stellt im Geschäftsbericht die Nachhaltigkeit in den Vordergrund. Hierzu zählen neben energetischen Modernisierungen und ökologischer Stromgewinnung auch soziale Aspekte. Die abgestoßenen Wohnungen werden durch immer Weiterverkäufe zu Spekulationsobjekten, mit negativen Folgen für die Mieter. Mieter fühlen sich verloren und dem Markt ausgeliefert. Dies fällt auch negativ auf die Vonovia zurück und führt zu Forderungen nach einer stärkeren Regulierung des Wohnungsmarktes.

Anstatt diese Bestände in Verkaufsketten zu stoßen, sollte Vonovia Verantwortung übernehmen und gerade diese Wohnungen halten und warmmietenneutral erneuern. So wird Nachhaltigkeit ernstgenommen und es können Leuchttürme in der Branche gesetzt werden.“

E Gegenantrag von Defne Kadioglu

Zur Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (TOP 2)

Beschlussvorschlag:

„Der Bilanzgewinn soll vollständig in die Rücklagen eingestellt und zweckbestimmt für die soziale Bewältigung der Folgen der Corona-Pandemie, eine nicht Rendite-orientierte Bauerneuerung und die Herstellung von Klimaneutralität eingesetzt werden. Auf eine Dividendenausschüttung wird verzichtet.“

Begründung:

„Der Bezirk Husby im Stadtteil Rinkeby-Kista in Stockholm ist eine der am stärksten von sozialer und ökonomischer Marginalisierung betroffenen Gegenden in der Schwedischen Hauptstadt. Die Arbeitslosigkeit ist etwa doppelt so hoch wie der schwedische Durchschnitt. Der ganze Stadtteil ist von räumlicher Stigmatisierung durch die schwedischen und sogar europäischen Medien betroffen. Husby ist zudem auch einer der am stärksten von Corona betroffenen Stadtteile Schwedens mit einer überdurchschnittlich hohen Erkrankungs- und Sterberate (siehe: <https://www.thelocal.se/20200407/these-are-the-stockholm-districts-worst-affected-by-the-coronavirus>). Vonovia SE besitzt seit dem Kauf von Hembla AB von Blackstone seit Ende 2019 etwa 40 Prozent des Gebäude-Bestandes in Husby.

Die Probleme, die MieterInnen bereits mit Blackstone hatten, haben sich auch nach dem Eigentumsübergang auf die Vonovia nicht verbessert. Insbesondere fällt auf, dass die Vonovia die Strategie der "Konzeptrenovierung" weiter nutzt, um die Mieten in Husby anzutreiben: Leere Wohnungen werden renoviert und dann zu einem wesentlich höheren Mietpreis neu angeboten. Unterdessen werden nicht-renovierte Wohnungen stark vernachlässigt. MieterInnen berichten von Löchern in der Küchenwand, Schimmel und undichten Fenstern.

Abgesehen von den höheren Mietpreisen, die sich die ohnehin schon stark prekarierten BewohnerInnen Husbys nur schwer leisten können, steht auch die Qualität der Renovierungen selbst zur Debatte: Einem Mieter wurde eine neue -renovierte -Wohnungen zugestanden, nachdem es in seiner alten Wohnung einen Wasserschaden gab. Allerdings gab es in diesen neuen Wohnungen erhebliche Probleme, wie etwa hervorstehende Schrauben, wie auch immer wieder Schimmel, Verfärbungen, undichte Balkontüren etc. Probleme gibt es auch bei der Kommunikation: Das lokale Büro hat nur vier Stunden pro Woche geöffnet. Die BewohnerInnen wurden aufgefordert, ein regionales Vonovia-Call-Center anzurufen. Dort hängen sie oft für 45 Minuten in der Warteschleife und die Call-Center-MitarbeiterInnen selbst haben oft keine Informationen über die spezielle Situation in Husby, was die Problembeseitigung weiter erschwert.

Zudem wurde im März 2021 verkündet, dass Hembla AB und Victoria Park AB – die beiden Schwedischen Wohnungsunternehmen die Vonovia SE in den Jahren 2018 und 2019 gekauft hat- als assoziierte Mitglieder der Schwedischen Allmännyttan (ehemals SABO, die Schwedische Vereinigung Kommunaler Wohnungsunternehmen) ernannt werden sollen. Angesichts der Unzufriedenheit der MieterInnen wird die Mitgliedschaft der Vonovia SE in dieser gemeinwohlorientierten Vereinigung von MieterInnen und AktivistInnen mehr als kritisch betrachtet. Das Thema wurde auch von einer schwedischen Kommunalpolitikerin aufgegriffen, die Allmännyttan für diese Entscheidung gerügt hat:

https://www.nyhetsbyranjarva.se/obegripligt-att-hembla-slapps-in-i-sveriges-allmannytta/?fbclid=IwAR2_sA_-GurI86J9-WGdX4UIR4w-7CUeYgGHTYOk-ppRlptMntcjpzEiGx4

Allmännyttan hat den Anspruch qualitativ hochwertiges und bezahlbares Wohnen für alle Menschen in Schweden zu sichern (siehe hier: <https://www.sverigesallmannytta.se/in-english/>). Demnach fordern wir, dass Vonovia SE diese Mitgliedschaft nicht nur zur gesellschaftlichen Reinwaschung der eigenen fragwürdigen Praktiken verwendet – wie von den Mietern und Kritikern vermutet wird-, sondern zu ihrer Verantwortung steht. Wir fordern:

- Die Bruttomieten der VONOVIA SE für Wohnungen üblicher, angemessener Größe werden auf 25 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens begrenzt
- Mietschulden, die bislang aufgrund der Corona-Krise entstanden sind, werden auf Dauer erlassen.
- 30% des Bilanzgewinns 2020 werden in einen Solidarfond der Wohnungswirtschaft zur Absicherung Corona-bedingter Einkommensausfälle eingebracht
- Der Rest des Bilanzgewinns wird in eine Rücklage zur sozialen und klimaneutralen Bauerneuerung eingestellt.“

F Gegenantrag von Michael Ickes

Zur Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (TOP 2)

Beschlussvorschlag:

„Die Hauptversammlung möge beschliessen, dass eine "andere Gewinnrücklage", finanziert aus der vorgesehenen Dividenden-Ausschüttung, eingestellt wird.“

Begründung:

„Die im Geschäftsbericht 2020 dargelegte Nachhaltigkeitswende, der sich der Konzern verschrieben hat, kann nicht vollzogen werden, ohne eine finanzielle Untermauerung. Diese finanzielle Untermauerung muss separat und zweckgebunden ausgewiesen werden, um Planungssicherheit und Glaubwürdigkeit des Unternehmens zu gewährleisten. Die "neu aufgestellte Abteilung Innovation & Business Building... braucht... neben den heutigen Maßnahmen weitere Forschung und Förderung" die wirksam nicht aus dem operativen Budget heraus bestritten werden kann. Statt dessen müssen Innovationen treffsicher ausgewiesen werden, die Nachhaltigkeitsagenda befördern und dezentral zum Einsatz kommen.

Dass das Unternehmen mit seiner vereinheitlichten und zentralistischen Struktur diesen wirtschaftlichen Geboten nicht nachkommen kann, zeigt sich an vielen von Mieter*innen-Initiativen zusammen getragenen Einzelfällen, aber auch an Erfahrungen von Mitwohneigentümern an Vonovia-verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften, wie meine aus Berlin:

- so war es Vonovia trotz 2-jähriger Planung und Einspeisung von Corona-bedingten Hindernissen nicht möglich, den gesetzlichen Bestimmungen zur Ausstattung der Wohnräume mit Feuermeldern nach zu kommen. Die zentralistische Unternehmenspraxis gefährdet damit Leib und Leben der Mieter*innen, Miteigentümer*innen und der lokalen Anwohnerschaft - und treibt die Versicherungsprämie in die Höhe.
- pauschalisierte Dienstleistungen, wie sie die gegebene zentralistische Unternehmenspraxis gebietet, führen zu schwindender Qualität und Kostensteigerung durch notwendige, zusätzliche Mängelbeseitigung.
- wohingegen schon 2018 angekündigt wurde, die Betriebskostenabrechnung lokal bzw. regional zu organisieren, wurde sie 2020 wieder nach dem überkommenen und fehleranfälligen, zentral-gesteuerten SAP-Programm getätigt.
- die Corona-bedingten Ausfälle an Kunden-Relations und Eigentümersammlungen konnten nicht gemäß der lokalen Möglichkeiten und Bedarfen aufgefangen werden. Statt dessen wurden lokale Mitarbeiter*innen unter vermehrten Druck gesetzt, falsche Vorgaben aus der Zentrale zu vermitteln. Von Kundenfreundlichkeit kann keine Rede sein, wenn Guthaben aus nicht-beschlossenen Betriebskostenabrechnungen einbehalten aber Rückstände eingefordert werden.
- Initiativen aus der Anwohnerschaft, insbesondere zur Ausgestaltung der E-Mobilität, wurden ignoriert, Synergie-Potentiale mit kommunalen und lokal-agierenden Trägern ungenutzt gelassen.

Dabei bietet sich für das Wohnungsbauunternehmen – auch in dieser Krise – gute Rahmenbedingungen, sowohl ihrem gesamtgesellschaftlichen Auftrag gerecht zu werden, als auch langfristige Investoreninteressen nachhaltig zu bedienen. Dazu muss sich das Unternehmen auf sein Kerngeschäft konzentrieren und aus dem angezeigten Abstoßen von Bestandswohnungen die Kapitalakkumulation herbei führen, anstelle sich in kleinteiligen ad hoc Entscheidungen zu verlieren und dafür rouge Kapital einzusammeln. Konkret geht es in Berlin darum, dem öffentlichen Druck nach Enteignung zuvor zu kommen und den Bestand pro-aktiv und facilitativ in Gemeineigentum bzw. Selbstverwaltung zu überführen. Das Interesse der Aktionär*innen kann nur sein, die Nachhaltigkeitsagenda des Unternehmens separat vom zentralistischen Tagesgeschäft zu entwickeln und zu betreiben, um lokale Initiativen zu befördern, die innerhalb der globale Strategie ihre nachhaltige Wirkung auf das Unternehmen, die Kunden und die Aktionär*innen entfalten. Dafür reinvestieren die Aktionär*innen ihre Dividende in eine gesonderte Gewinnrücklage, wie sie von Mieterverbänden und den kritischen Aktionär*innen gefordert wird.“

G Gegenanträge von Knut Unger

Zur Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (TOP 2)

Beschlussvorschlag:

„Der im Jahresabschluss der Vonovia SE zum 31. Dezember 2020 ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 1 Mrd. Euro wird komplett in die Gewinnrücklage eingestellt. Er

soll zweckbestimmt für die soziale Bewältigung der Folgen der Corona-Pandemie, eine nicht rendite-orientierte Bauerneuerung und die Herstellung von Klimaneutralität eingesetzt werden. Auf eine Dividendenausschüttung wird verzichtet.“

Begründung:

„Nach Berechnungen der Plattform kritischer Immobilienaktionär*innen beträgt die vom Vorstand vorgeschlagene Dividendenausschüttung auch in diesem Jahr rund 37 Prozent der Mieteinnahmen des Vorjahres. Dabei wurde der Teil der Gewinne, der aufgrund von Verkäufen und Service-Leistungen (Value Add) zustande kommt, nicht berücksichtigt. Auch diese Geschäfte führen zu zusätzlichen Nachteilen und unnötigen Wohnkostenbelastungen für die MieterInnen.

Die hohe Abschöpfung der Mietereinkommen für den Share Holder Value ist schon vor der Pandemie sozial inakzeptabel gewesen. Initiativen wie „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ und "VoNO!via-MieterInnenbündnis" sind Ausdruck dafür, dass börsennotierte Konzerne auf wachsende Akzeptanzprobleme stoßen. Die Wohnungspolitik kommt nicht umhin, darauf zu reagieren. Der Mietendeckel in Berlin hat bereits zu Mietrückgängen der Vonovia geführt. Nach der Bundestagswahl ist mit weiteren regulativen Eingriffen in die Mietsteigerungen und andere Werttreiber der Vonovia zu rechnen.

Hinzu kommen die Folgen der Corona-Pandemie. Viele Menschen haben sich verschuldet oder Ersparnisse aufgebraucht, um Mieten zu finanzieren, die zu einem großen Teil den Finanzanlegern als leistungslose Gewinne zufließen. Viele der Milliarden, die die öffentliche Hand in die Soforthilfen und den Ausbau der sozialen Sicherung der Krisen-Betroffenen investiert, wirken als Subventionen privater Immobilien-Renditen und damit in die Fortführung eines ohnehin verfehlten Geschäftsmodells. Die Finanzierung der Krisengewinne der privaten Immobilienwirtschaft kann sich diese Gesellschaft nicht länger leisten.

Die im Vorjahr erzielten Überschüsse müssen jetzt vollständig für einen solidarischen Ausgleich der Corona-Folgen und den sozial-ökologischen Umbau der Wohnverhältnisse eingesetzt werden

Deshalb fordert die Plattform kritischer Immobilienaktionär*innen:

1. Die Vonovia zieht alle Mieterhöhungen seit Beginn der Pandemie zurück. Mietschulden, die bislang aufgrund der Coronakrise entstanden sind, werden auf Dauer erlassen.
2. Die Vonovia wendet die Bestimmungen des Berliner Mietendeckels auf ihren gesamten Wohnungsbestand an. Die Bruttomieten der Vonovia SE für Wohnungen üblicher, angemessener Größe werden auf 25 Prozent der verfügbaren Haushaltseinkommen der jeweiligen MieterInnen begrenzt.
3. 30 % des Bilanzgewinns 2020 werden in einen neu zu schaffenden Solidarfonds der Wohnungswirtschaft zur Absicherung pandemiebedingter Einkommensausfälle eingebracht.
4. Das Geschäftsmodell der gewinnsteigernden konzerninternen Abrechnungen wird beendet. Die seit 2016 im großen Stil zu Unrecht eingekommen Nebenkosten und Mieterhöhungen nach Modernisierungen werden den MieterInnen unaufgefordert erstattet.
5. Der Rest des Bilanzgewinns wird in eine zweckbestimmte Rücklage zur klima- und wärmemietenneutralen Erneuerung der Wohnviertel eingestellt.

Zur Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands (TOP 3)

Beschlussvorschlag:

„Die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes wird abgelehnt.“

Begründung:

„Durch die systematische Ausnutzung der strukturell schwachen Rechtswahrnehmung der MieterInnen und durch Missbrauch der Gestaltungsmöglichkeiten im Konzern hat der Vorstand im Geschäftsjahr 2020 die gesellschaftliche Reputation der VONOVIA SE weiter geschädigt.

1.

Ein Beispiel dafür ist das Beharren des Vorstandes auf der umstrittenen Praxis der Betriebskostenabrechnungen. Anstatt den MieterInnen die tatsächlichen Kosten konzernexterner Auftragnehmer oder des eigenen Personals zu berechnen und zu belegen, erstellt sich die Vonovia über ihre Tochterunternehmen einen großen Teil der Rechnungen

selbst und erzielt über deren Umlage Gewinne, die in das Ergebnis des Segments „Value Add“ einfließen.

Es kommt inzwischen zunehmend zu gerichtlichen Auseinandersetzungen, in denen die Fehlerhaftigkeit der Betriebskostenabrechnungen der Vonovia bestätigt wird. In einem Gerichtsverfahren in Dresden (Az. 143 C 4851/19) mussten die Rechtsanwälte der Vonovia einräumen, dass kein Dienstleistungsvertrag bestehe, in dem die Vergütungsvereinbarung mit einzelnen Preisen für einzelne Leistungen enthalten ist. Die betrifft u.a. die Hauswartkosten. Dies bedeutet, dass die Vonovia die verlangten Hauswartkosten nicht nachweisen kann. In der Konsequenz muss sie auf die Umlage verzichten. Soweit uns bekannt, liegt diese Fallkonstellation in ganz Deutschland vor. Das VoNOvia-MieterInnenbündnis fordert, dass die Vonovia alle Einnahmen für den Hauswart seit 2016 an die MieterInnen erstattet.

<https://mieteraktionärin.de/category/mieterinnen/novonovia-mieterinnenbuendnis/>

In einem Urteil des LG Dresden vom 18.03.2021 (Az. 4 S 271/20) wurde die Vonovia verpflichtet, die Kostennachweise für beauftragte Subunternehmen vorzulegen. Setzt sich diese Auffassung durch, wird sich das Geschäftsmodell der konzerninternen Rechnungserstellung endgültig nicht mehr halten lassen.

2.

Ähnliche Verhältnisse liegen bei der Abrechnung der Modernisierungskosten im Rahmen von Mieterhöhungen gem. § 559 BGB vor. Große Teile der angeblichen Baukosten werden mit Rechnungen des Vonovia-Tochterunternehmens Vonovia Engineering GmbH begründet. Mieterorganisationen, die sich die Mühe gemacht haben, die Rechnungen und zugrunde liegenden Verträge zu prüfen, haben zahlreiche Mängel festgestellt, die ihrer Meinung dazu führen, dass die Rechnungen und damit die Mieterhöhungen nicht prüffähig sind. Demnach würden zahlreiche MieterInnen seit Jahren Mieterhöhungen leisten, ohne dass diese eine prüffähige Grundlage haben.

Im Unterschied zu den Betriebskosten besteht bei den Modernisierungsmieterhöhungen keine Einwendungsfrist. Die MieterInnen könnten ihre Mietzahlungen bis zur Verjährung zurückverlangen.

Diese Auseinandersetzung hat weitere Brisanz erhalten durch das Urteil des BGH vom 17.6.2020 (BGH VIII ZR 81/19), wonach bei der Berechnung von Modernisierungskosten auch ein Abzug wegen des Baualters der einzelnen Bauteile vorgenommen werden muss. Da dies bei den Modernisierungsabrechnungen der Vonovia nirgends der Fall war, ist damit zu rechnen, dass zahlreiche MieterInnen Ansprüche auf Absenkung der erhöhten Mieten und Rückerstattung ohne Rechtsgrund gezahlter Mieterhöhungen haben.

3.

Anstatt die Konstruktionsfehler der Abrechnungs- und Mieterhöhungspraxis einzugestehen, die tatsächlichen Kosten zu belegen und die zahlreichen übervorteilten MieterInnen zu entschädigen, sucht die Vonovia außergerichtlich und in den gerichtlichen Verfahren immer neue Ausflüchte, um die Nichtoffenlegung der tatsächlichen Kosten zu rechtfertigen. Dadurch verschärft die Vonovia den Konflikt mit den MieterInnen und fordert regulatorische Eingriffe in die Wohnungsbewirtschaftung geradezu heraus.

4.

Diese Erfahrungen offenbaren große Mängel in der Governance und dem sozialen Verantwortungsbewusstsein der Vonovia. In der Nachhaltigkeitsberichterstattung des Konzerns werden sie aber völlig übergangen. Außerdem berücksichtigen die Nachhaltigkeitsberichte weder die Klimabilanz der verwendeten Bauprodukte in ihrem Lebenszyklus, noch den Umweltverbrauch der Baustellen. Die Nachhaltigkeitsberichte bieten somit kein realistisches Bild des Konzerns. Es handelt sich – in diesem Punkt den Abrechnungen nicht unähnlich – um virtuelle Zahlenwerke mit geringem Realitätsbezug. Insofern derartige Angaben auch dem „Sustainability Performance Index“ und den Nachhaltigkeits-Ratings zu Grunde liegen, sind diese nicht vertrauenswürdig. Dieser Umstand führt zu hohen Risiken bei der Bewertung der Anlagewürdigkeit durch institutionelle Investoren, die im Risiko-Bericht nicht erwähnt werden.

Für all dies trägt u.a. der Vorstand die Verantwortung.
