

Veröffentlichungspflichtige Gegenanträge gem. § 126 Abs. 1 AktG zur Hauptversammlung der Vonovia SE am 16. Mai 2019

(Stand: 2. Mai 2019)

A. Gegenanträge von Karlheinz Paskuda

Antrag zur Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (TOP 2)

„Die Dividendenausschüttung wird auf 4 % des Nennkapitals der Vonovia SE (Einzelabschluss) beschränkt. Höhe damit: 20.723.117,36 €. Der Differenzbetrag zum Verwendungsvorschlag des Vorstandes in Höhe von 725.309.107,60 € wird in die Gewinnrücklage eingestellt und für Ausgaben der Wohnungsbewirtschaftung gesichert.

Die vom Vorstand vorgeschlagene Dividendenausschüttung würde die Mieteinnahmen zu 39% belasten. Von jedem Euro Miete gehen also fast 40 Cent an die Aktionäre. Ein Wohnungsunternehmen, das auf derart hohe Gewinnausschüttungen angewiesen ist, ist mit der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nicht vereinbar.

Mittelfristig muss auch damit gerechnet werden, dass das Unternehmen VONOVIA in Gemeineigentum oder in eine andere Form der Gemeinwirtschaft, zum Beispiel eine erneuerte gemeinnützige Wohnungswirtschaft in genossenschaftlichem und kommunalem Eigentum, überführt werden kann und muss. Um diese Vergesellschaftung zu erleichtern und eine Enteignung überflüssig zu machen, sind die überzogenen Mieterlöse, übertriebenen Wertzuschreibungen und prognostizierten Wertsteigerungen deutlich zu reduzieren. Dazu ist die radikale Absenkung der Dividendenausschüttung auf den Nennwert der Aktien ein taugliches Mittel. Die in der Folge zu erwartende Geringerbewertung der Aktien und Korrektur der Immobilienwerte wird die günstige Übernahme der Vonovia SE durch ein öffentlich-gemeinnütziges Abwicklungs-Konsortium oder den Kauf der Wohnimmobilien zu einem Sachwert der sozialen Ertragswert ermöglichen.“

Antrag zur Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes (TOP 3)

*„Die Entlastung des Vorstandes wird abgelehnt, da er für eine Vielzahl reputationsschädigender Vorgänge im letzten Jahr die Verantwortung trägt. So wurden VONOVIA-Mieter*innen in Mannheim mit Modernisierungen lediglich der Wärmedämmungen, Aussentüren und Briefkastenanlagen inkl. Klingeln gegen ihren Willen bedacht, die mit Mieterhöhungsankündigungen von 80 bis 160 Euro verbunden wurden. Diese Mieter*innen haben im April 2019 sogar mit dem örtlichen Mieterverein eine Protestkundgebung organisiert, da sie mit dem Vorgehen von VONOVIA keineswegs einverstanden sind. Sie beklagen den gleichzeitig mangelnden Zustand im Inneren der Wohnungen; einige müssen zudem aufgrund der Mieterhöhungen ihre Wohnungen verlassen. Vorgänge wie in Mannheim gab es in vielen VONOVIA-Standorten und wurden von den Medien vielfach dokumentiert.*

Das durchsichtige Prinzip der Modernisierungen ausschliesslich zur Mietsteigerung schädigt den Ruf des Unternehmens massiv. Die Aktionäre müssen damit rechnen, dass VONOVIA in kurzer Zeit vor ähnlichen Problemen steht wie jetzt schon Deutsche Wohnen in Berlin und dass damit die Forderung nach Enteignung auch des VONOVIA-Konzerns immer lauter werden wird.

Da das Gehalt des Vorstandsvorsitzenden Buch zu 25% aus der Reputation des Unternehmens berechnet wird, ist zudem dieser Anteil des Gehaltes zu streichen.“

B. Gegenanträge von Matthias Oehlschläger

Antrag zur Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (TOP 2)

„Die Dividendenausschüttung wird auf 4 % des Nennkapitals der Vonovia SE (Einzelabschluss) beschränkt. Höhe damit: 20.723.117,36 €. Der Differenzbetrag zum Verwendungsvorschlag des Vorstandes in Höhe von 725.309.107,60 € wird in die Gewinnrücklage eingestellt und für Ausgaben der Wohnungsbewirtschaftung gesichert.

Mittelfristig muss damit gerechnet werden, dass auf die Vonovia, durch die Menge an mangelhaft ausgeführten Modernisierungen hohe Kosten zur Beseitigung von Baumängeln zukommt. Daher muss die Vonovia Rücklagen bilden um über entsprechende Mittel zur Beseitigung dieser Mängel zu verfügen.

Wöchentlich liest man in der Presse über die Zustände welche auf den Baustellen der Vonovia herrschen.

Als Beispiel sei hier die Modernisierung in Konstanz genannt. Hier wurden bereits bei der Planung grobe Fehler begangen. Es wurde bei der Bewertung der alten Fassade, der Häuser, von falschen Voraussetzungen ausgegangen. Die Modernisierungsankündigung beschreibt eine Beschaffenheit der Fassade, welche so nicht vorhanden ist. Des Weiteren werden die Arbeiten zu großen Teilen von Firmen ausgeführt, welche nicht über entsprechendes Fachpersonal verfügen. Was zu Mängeln in der Ausführung der einzelnen Gewerke führt.“

Antrag zur Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes (TOP 3)

„Die Entlastung des Vorstandes wird abgelehnt.

Der Vorstand trägt die Verantwortung für eine Vielzahl von Vorgängen, welche den Ruf der Vonovia nachhaltig Schaden zugefügt haben. Darüber hinaus, trägt der Vorstand die Verantwortung dafür, dass durch unnötige und unsachgemäße Modernisierungen der Wohnungsbestand der Vonovia verschlechtert wurde.

So wurde in Konstanz eine moderne, nicht einmal 20 Jahre alte Fassadendämmung, gegen den Willen der Mieterinnen und Mieter entfernt. Dies ist nicht nur unwirtschaftlich, sondern auch nicht vereinbar mit den Klimaschutzzielen, welche vom Vorstand immer wieder betont werden. Durch das Entfernen und neu anbringen einer Fassadendämmung wird mehr Energie verbraucht als durch die neue Fassade eingespart wird. Die Ausführung der einzelnen Gewerke ist Mangelhaft und wird nicht von Fachkräften ausgeführt. So kam es bereits zu Wasserrohrbrüchen in den modernisierten Bädern. Auch werden Sicherheitsstandards auf der Baustelle missachtet. Die Einhaltung des Brandschutzes musste bereits mehrfach vom Feuerwehramt erzwungen werden. Dies Mängel waren dem Vorstand bereits in einer sehr Frühen Bauphase bekannt. Die Mängel bestehen aber bis heute. Somit wird beantragt dem Vorstand die Entlastung nicht auszusprechen.“

C. Gegenanträge von Knut Unger

Antrag zur Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (TOP 2)

„Beschlussvorschlag

Die Dividendenausschüttung wird auf 4 % des Eigenkapitals der Vonovia SE (Einzelabschluss) beschränkt. Der Differenzbetrag zum Bilanzgewinn wird in die Gewinnrücklage eingestellt.

Begründung

Die Höhe der Ausschüttung würde somit 380.884.094,09 € betragen. Der Differenzbetrag zum Verwendungsvorschlag des Vorstandes beträgt 365.148.130,87 €. Dieser Betrag soll für die Bauerneuerung, die Verbesserung der örtlichen Wohnungsverwaltung, die Senkung überhöhter Mieten auf die ortsüblichen Vergleichsmieten und den öffentlich geförderten Wohnungsbau bei dauerhafter Sozialbindung verwendet werden

Die vom Vorstand vorgeschlagene Dividendenausschüttung würde die Mieteinnahmen nach unseren Berechnungen zu 34,7 % belasten. Dabei haben wir ungewöhnliche, positive Ergebnisse aus der Abrechnung der Betriebskosten den Netto-Mieteinnahmen zugeordnet. Wir gehen wir davon aus, dass die Bewirtschaftung der Mietwohnungen zu 91 % zu dem Ergebnis der Vonovia beiträgt. Dieser Wert entspricht dem Anteil des EBITDA Bewirtschaftung (ohne die anhand des Umsatzes geschätzten externen Ergebnisse des Value Add Segments) an der Summe aller EBITDAs. Damit wurden auch die nicht-operativen Ergebnisse anteilmäßig aufgeteilt. Bei Bezugnahme auf das „bereinigte EBITDA“ ergibt sich eine Belastung der Mieten in Höhe von 32 %.

Diese Belastung der Mieten durch die Dividenden ist weder sozial akzeptabel noch wirtschaftlich zukunftsfähig. Um diese Renditen zu erwirtschaften, muss die Vonovia die Mieten überdurchschnittlich erhöhen, kann keine tarifgerechten Löhne zahlen und keine kompetente Wohnungsverwaltung an den Standorten bieten. Die Bemühungen des Vorstands, die Vonovia in der Öffentlichkeit als ein soziales Wohnungsunternehmen darzustellen, werden damit ad absurdum geführt. Bei Fortsetzung dieses Kurses wird das Unternehmen weitere Reputationsschäden erleiden, und der Ruf nach schärferer Regulation und Enteignung immer lauter werden.

Die beantragte Verringerung der Ausschüttung ist vor diesem Hintergrund mäßig. Sie würde die Mieteinnahmen der Geschäftsjahres 2018 immer noch zu 18 % belasten und damit ein Mehrfaches der Abschöpfung bei nicht börsennotierten Wohnungsunternehmen ausmachen. Eine höhere Dividendenbelastung ist mit der Sozialpflichtigkeit des Eigentums auf keinen Fall vereinbar.

Die zusätzliche Gewinnrücklage sollte vorrangig dazu verwendet werden, den vorhandenen Wohnungsbestand der Vonovia klimagerecht und sozialverträglich zu erneuern. Bei energetischen Modernisierungen müssen die Mieterhöhungen auf die Höhe der in den nächsten Jahren zu realistisch zu erwartenden Energieeinsparungen begrenzt werden. Auf andere Umbauten gegen den Willen der betroffenen MieterInnen oder Mieterschaften muss die Vonovia grundsätzlich verzichten.

Auch Neuvermietungen müssen sich an den örtlichen Mietspiegeln orientieren und dürfen nicht wie jetzt zum Teil weit mehr als 20 % der örtlichen Vergleichsmiete betragen (Beispiel in Witten), wodurch die Vonovia lokal zu einem der größte Mietpreistreiber geworden ist. Überhöhte Mieten müssen von der Vonovia freiwillig gesenkt werden.

Auf eine Gewinnerzielung aus intern abgerechneten Leistungen für Modernisierungen und Betriebskosten ist ganz zu verzichten. Vorteile beim Einkauf dieser Leistungen sind zu 100% an die MieterInnen weiterzugeben. Die Beschaffungs- und Personalkosten müssen den Mietern offengelegt werden. Die skandalöse Umlage von kalkulatorischen Baunebenkosten ohne Ausgabennachweise und von Phantomkosten für nicht erbrachte Bau-, Wohnumfeld- und Hauswartleistungen muss beendet werden.

Anstatt in die überzogenen Dividenden müssen die Mittel für den Umbau der derzeitigen anonymisierten Wohnungsverwaltung in ein System örtlich verantwortlicher Ansprechpartner mit ausreichenden Budgets für Verwaltung und Instandhaltung eingesetzt werden. Die lokalen Wohnungsverwaltungen und Budgets sollten von gewählten Mieterräten mitbestimmt werden. Restmittel sollten in den Bau von dauerhaft sozial gebunden, öffentlich geförderten Wohnungen fließen.

Die aufgrund der reduzierten Dividende zu erwartende Kursenkung der Aktie ist zu begrüßen, weil dies die Übernahme von einflussreichen Anteilen durch weniger

renditeorientierte Anleger ermöglicht und helfen kann, eine friedliche Vergesellschaftung der Vonovia einzuleiten."

Antrag zur Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes (TOP 3)

„Die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes wird abgelehnt.

Begründung:

Aufgrund der vom Vorstand zu verantwortenden Geschäftspolitik und ihren unsozialen Folgen hat sich die Reputation der Vonovia SE im vergangenen Jahr extrem verschlechtert. Der Konflikt mit den MieterInnen wurde verschärft. Der Ruf nach Enteignung wird laut und sorgt auch im Ausland für Aufsehen. Wer Aktien der Vonovia besitzt, kommt inzwischen in Rechtfertigungsnöte.

Wie der Vorstand sehr gut weiß, ist der größte Schaden für die Reputation durch den Versuch entstanden, die überalterten Wohnungsbestände, die die Vorgänger der Vonovia von Kommunen und Industrieunternehmen aufgekauft hatten, auf Kosten der MieterInnen zu sanieren. Mit Hilfe unzureichend geplanter, extrem standardisierter Maßnahmen sollten ganze Wohnviertel herausgeputzt werden. Bis ins letzte Jahr rühmte sich der Vorstand in seinem Lagebericht, mit diesen Maßnahmen Renditen von weit über 7 % zu erzielen. Im Geschäftsbericht 2018 sucht man solche Daten trotz eines stark zugenommenen Modernisierungsvolumens vergeblich.

Die angeblich dem Klimaschutz dienenden Maßnahmen der Vonovia sind in Verruf geraten. Sie haben zu extremen Mietsteigerungen geführt. Sie haben MieterInnen unter Druck gesetzt, ihre seit Jahrzehnten vertrauten Wohnverhältnisse zu verlassen oder zu verarmen. Die Vonovia hat ihren MieterInnen dazu noch über viele Monate Baustellenchaos zugemutet. Das konnte nicht gut gehen. Immer mehr MieterInnen haben sich gewehrt. Medien wurden aufmerksam und haben einen Skandal nach dem nächsten veröffentlicht. Im letzten Spätsommer kam es zu einer Verschärfung des Mietrechts. Im Dezember musste der Vorstand die Reißleine ziehen und verkünden, dass in Zukunft keine neuen Modernisierungen mit Miethöhungen über 2 €/m² mehr angepackt werden. Das wird nicht reichen, um den Schaden wieder gut zu machen.

Im letzten Jahr ist es außerdem zu einem öffentlichen Thema geworden, dass viele Mieter bei Abrechnungen von Bauleistungen und nebenkostenwirksamen Dienstleistungen für Kosten aufkommen sollen, die überhöht sind oder die gar nicht angefallen sein können. Derartige Vorwürfe wurden u.a. vom MieterInnenverein Witten in ausführlichen Schreiben begründet. Medien wie RTL (Team Wallraff) und WDR berichteten. Die Vonovia hat dies nicht zum Anlass genommen, die Falschabrechnungen zu korrigieren und sich bei den MieterInnen zu entschuldigen. Stattdessen liegen Hinweise dafür vor, dass diese Vorgänge vertuscht werden sollten.

In allen uns bekannten Modernisierungs-Fällen wurden Architektenleistungen nach HOAI abgerechnet, ohne dass dazu Verträge und Rechnungen der beauftragten Architekten vorgelegt werden konnten. Dass es sich bei der viel zu teuren Abrechnung von Heizungsmodernisierungen nicht um lokale Einzelfälle handelt, zeigen Beispiele aus Osnabrück, wo die Installateursinnung öffentlich die überzogenen Kosten angegriffen hat.

In Witten wurde durch Mieter auch der Nachweis erbracht, dass der größte Teil der abgerechneten Winterdiensteseinsätze gar nicht stattgefunden hat und auch nicht nötig war, weil weder Schnee noch Eis vorlagen. Der Konflikt zieht sich seit Jahren hin. Fernsehsender berichteten wiederholt. Geändert hat sich nichts. Vonovia beharrt auf ihren Falschabrechnungen.

Ein Verstoß gegen die üblichen Gepflogenheiten in der soliden Wohnungswirtschaft liegt auch bei der Abrechnung der sogenannten Hauswarte vor. Die Personalkosten der Hausmeister werden nicht offengelegt. Rechnet man die auf die Mieter umgelegten Kosten der Hausmeister auf die nach Vonovia-Angaben durchschnittlich 700 betreuten Wohnungen erhält man Summen, die mindestens das Doppelte der Arbeitgeberkosten betragen. Dass

auch dies keine Wittener Einzelfälle sind, zeigt ein Urteil in München, auf das sicherlich weitere folgen werden.

Offensichtlich leben die MieterInnen und diejenigen, die die Abrechnungssysteme der Vonovia verantworten in verschiedenen Welten. Die Vonovia-Verantwortlichen verschanzen sich hinter einem digitalen System, in dem das dort abgelegte unvollkommene virtuelle Modell der Bewirtschaftungsaufgaben für bare Münze genommen wird. Wir müssen vermuten, dass diese Abrechnungsautomaten genau so funktionieren, wie sie es tun, weil es der Vonovia Gewinne einbringt. Dafür, dass diese Maschinen nicht abgeschaltet oder umprogrammiert werden, trägt der Vorstand die zentrale Verantwortung."

Antrag zur Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats (TOP 4)

„Die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates wird abgelehnt.

Begründung:

Obwohl die Unregelmäßigkeiten z.B. bei den Hausmeisterkosten, schon bei der letzten HV vorgetragen wurden und obwohl zahlreiche Vorwürfe durch die Medien gingen, ist der Aufsichtsrat, soweit ersichtlich, nicht tätig geworden, um die Missstände abzustellen."
