

## Vonovia-Geschäftsbericht: Dividenden auf Kosten der Mieter

8. MRZ 2019 | REDAKTION

Das private Wohnungsunternehmen Vonovia hat am gestrigen Donnerstag seinen Geschäftsbericht veröffentlicht. Wir dokumentieren nachstehend eine Pressemeldung der Plattform kritischer Immobilienaktionär\*innen dazu.

.....

### **Vonovia Geschäftsbericht: Dividenden auf Kosten der Mieter**

Pressemeldung der Plattform kritischer Immobilienaktionär\*innen (Knut Unger) vom 7. März

Am heutigen Donnerstag hat der größte börsennotierte Vermietungskonzern Europas, die Vonovia SE, ihren Geschäftsbericht für das Jahr 2018 präsentiert. Demnach stieg der operative Gewinn (FFO1) auf 1,07 Mrd. Euro (Vorjahr: 920,8 Mio. Euro), was allerdings vor allem auf die Ausdehnung des Geschäftes im Ausland zurückzuführen ist. Es soll eine Dividende in Höhe von 746 Mio. Euro an die Aktionäre ausgeschüttet werden, was einem Plus von 9 % je Aktie entspricht. Die Plattform kritischer ImmobilienaktionärInnen wirft der Vonovia vor, dass die Rendite auf zusätzlichen Belastungen der MieterInnen beruhe. Die monatliche Ist-Miete in Deutschland stieg gegenüber dem Vorjahr um 4,4 % auf jetzt durchschnittlich 6,52 €/m<sup>2</sup>. Von jedem Euro Miete flossen etwa 38 Cent an die AktionärInnen. Beim Börsenstart der Aninngton im Jahr 2013 waren es nur 23 Cent. Gegenüber dem Vorjahr ist pro Quadratmeter allerdings keine Steigerung der Mieterbelastung durch die Dividenden festzustellen.

Hauptfaktor der der Einnahmen waren erneut die Mieterhöhungen durch Modernisierungen. Ihr Anteil an den Mietsteigerungen betrug 66 % (Vorjahr 61%). Hinter den nüchternen Zahlen verbergen sich zum Teil extrem gestiegene Mieten und das heißt: Rentnerinnen in Existenznöten, Familien, deren Urlaub gestrichen wurde, NachbarInnen, die fortzogen und eine zusätzlicher Verlust an dringend benötigten preiswerten Wohnungen. Da die Modernisierungspolitik der Vonovia im ganzen Lande zu immer mehr Mieterprotesten führte, musste das Management im Dezember 2018 die Reißleine ziehen und die für 2019 und 2020 geplanten Gebäudemodernisierungen mit Mieterhöhungen von über 2 Euro pro Quadratmeter streichen. Das bedeutet eine gewisse Mäßigung im Einzelfall. Da die Vonovia aber weder ihre Renditeziele noch ihre Investitionen in den Wohnungsbestand reduzieren will, handelt es sich voraussichtlich lediglich um eine Umverteilung und breitere Streuung der Mieterhöhungen, vor allem zu Gunsten der Wohnungsprivatisierungen, die weniger kollektive Proteste provozieren. Mietervertretungen werfen der Vonovia vor, bei der Abrechnung zum Beispiel von Heizungsmodernisierungen durch eigene Tochterunternehmen extrem hohe Kosten für die Gesamtmaßnahmen und die einzelnen Bauteile anzusetzen. In nachgewiesenen Fällen wurden die mieterhöhungswirksam abgerechneten Leistungen nicht einmal durchgeführt.

Auch im Bereich der Nebenkosten werfen Mieter der Vonovia vor, »Phantomabrechnungen« vorzunehmen, so beim Winterdienst, Teilen der Gartenpflege und bei den sogenannten Hausmeistern. Diese von unterschiedlichen Vonovia-Töchtern durchzuführenden Leistungen gehören zu einem wachsenden Geschäftsbereich, den die Vonovia »Value Add« nennt. Die Gewinne aus diesem Bereich stiegen im Jahr 2018 deutlich auf 121 Mio. Euro (Vorjahr: 102 Mio. Euro) und liegen damit weiterhin bei etwa 8 % des operativen Gesamtgewinns vor Steuern.

Manche Kennziffern weisen darauf hin, dass es für die Vonovia schwieriger wird, die hohen Gewinne noch weiter zu steigern. Große Sprünge ließen sich nur mit großen Zukäufen machen. Nach Übernahme der österreichischen BUWOG spielen auch Neubau und Projektentwicklung eine zunehmende Rolle für die Geschäfte der Vonovia. Außerdem ist anzunehmen, dass das Auslandsgeschäft ausgebaut wird.

In Deutschland könnte es aufgrund der Wohnungsnot und wachsender Proteste, die bis zur

Enteignungsforderung reichen, zunehmend ungemütlicher werden. Der geplante Verkauf der Aktien der Deutsche Wohnen, die einst feindlich übernommen werden sollte, erscheint manchen schon als Anzeichen eines Rückzugs. Sicher ist lediglich, dass die Übernahme der Deutsche Wohnen für die Vonovia endgültig keine strategische Option mehr ist. Das Kapital lässt sich für die Vonovia strategisch besser anderswo einsetzen.

Mieterorganisationen bereiten rechtzeitig zur Aktionsversammlung im Mai eine Veranstaltung vor, auf der der Vonovia ihre systematischen Abrechnungstricks gebündelt vorgeworfen und belegt werden sollen. Die Plattform kritischer ImmobilienaktionärInnen fordert einen Verzicht auf die hohe Dividendenausschüttung. Die unternehmerische Wohnungswirtschaft darf die Wohnkosten nicht weiter antreiben. Ihre Aufgabe muss es sein, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten und neu zu schaffen. Wenn sie dies aus eigenem Antrieb nicht vermag, muss der Gesetzgeber einschreiten. Ein Geschäftsmodell, das auf dauerhaft hohen und steigenden Belastungen der begrenzten Einkommen der MieterInnen mit Gewinnerwartungen beruht, ist mit der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nicht vereinbar.

---

URL: <https://www.blickpunkt-wiso.de/post/vonovia-geschaeftsbericht-dividenden-auf-kosten-der-mieter--2295.html>

PDF erstellt am: 23.03.2019