

Vonovia

Vonovia ist mit einem Wohnungsbestand von 353.963 Wohneinheiten in Deutschland im Jahr 2021 mit Abstand der größte deutsche Wohnungskonzern.^{[1][2]} Neben den Wohnungen in Deutschland verfügt Vonovia zudem über relevante Immobilienbestände in Österreich und Schweden. Im Jahr 2021 hat das Unternehmen mit Deutsche Wohnen, dem damals zweitgrößten Wohnungsunternehmen Deutschlands, einen wichtigen Konkurrenten übernommen: Zählt man die Wohnungsbestände von Vonovia und Deutsche Wohnen zusammen, bilden die Konzerne, die gemeinsam rund 560.000 Wohnungen besitzen, das größte Immobilienunternehmen Europas.^[3] Vonovia ist aufgrund seiner in den letzten Jahren stets über dem Bundesdurchschnitt liegenden Mietsteigerungen ein Mietpreistreiber^[4] sowie darüber hinaus ein zentraler Lobbyakteur.

Vonovia	
Rechtsform	SE
Tätigkeitsbereich	Immobilien
h	
Gründungsdatum	2001
m	
Hauptsitz	Bochum
Lobbybüro	
Lobbybüro EU	
Webadresse	https://www.vonovia.de/de-de

Inhaltsverzeichnis

1 Personal, Unternehmensstruktur und Aktionäre	1
2 Lobbystrategien und Einfluss	2
2.1 Lobbyausgaben und Lobbyist:innen	2
2.2 Seitenwechsler:innen	2
2.3 Mitgliedschaften	2
2.4 Beauftragte Beratungsunternehmen und Berater:innen	3
3 Fallbeispiele und Kritik	3
3.1 Lobbytreffen mit Vertreter:innen der Bundesregierung	3
3.2 Share Deals	4
3.3 Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin	4
3.4 Sponsoring	5
4 Mieterhöhungen	5
5 Geschichte	6
6 Aktuelle Informationen aus der Welt des Lobbyismus	6
7 Einzelnachweise	6

Personal, Unternehmensstruktur und Aktionäre

Der Mutterkonzern Vonovia SE besitzt verschiedene Objektgesellschaften, bei denen es sich um die formalen Eigentümerinnen der Wohnungen handelt, sowie zahlreiche Verwaltungs- und Service-Gesellschaften: Vonovia nennt Beteiligungen an über 740 Unternehmen in seinem Konzernabschluss für das Jahr 2021, von denen mehr als 450 in Deutschland ansässig sind. Vonovias Anteil an dem 2021 übernommenen Wohnungskonzern Deutsche Wohnen SE lag Ende des Jahres 2021 bei 87,6%.^[5] Den Vorstandsvorsitz der Vonovia hat Rolf Buch inne, welcher zudem Präsidiumsmitglied beim Bundesverband

deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (**GdW**) und Vizepräsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (**ZIA**) ist. ^[6] Im zwölfköpfigen Aufsichtsrat sind unter anderem Jürgen Fitschen, Senior Advisor der **Deutschen Bank** und **Hildegard Müller**, die Präsidentin des Verbandes der Automobilindustrie (**VDA**), vertreten. ^[7] Der Geschäftsbericht des Jahres 2021 weist als Aktionäre die **Norges Bank** mit einem Anteil von 11.1%, **BlackRock** mit 8,3 % und **APG** mit 4% aus. ^[8]

Lobbystrategien und Einfluss

Lobbyausgaben und Lobbyist:innen

Vonovia hat im Jahr 2021 920.001 bis 930.000 Euro für Lobbyarbeit in Deutschland ausgegeben. Es werden 14 Lobbyist:innen im deutschen Lobbyregister namentlich benannt. ^[9] Auch auf EU-Ebene ist Vonovia als Lobbyakteur aktiv - das Unternehmen besitzt einen Eintrag im EU-Transparenzregister und gibt dort für das Jahr 2021 Lobbyausgaben von weniger als 10.000 Euro an. ^[10]

Seitenwechsler:innen

Im Frühling 2022 sorgte ein **Seitenwechsel** zu Vonovia für Aufsehen: Christian Rickerts, ein ehemaliger Staatssekretär der früheren grünen Berliner Wirtschaftssenatorin Ramona Pop, übernahm zum 1. April 2022 die Leitung des Berliner Büros von Vonovia. Möglich war dies aufgrund des Fehlens einer **Karenzzeit**-Regelung in Berlin. ^{[11][12]}

Mitgliedschaften

Vonovia ist Mitglied 16 verschiedener Verbände und Organisationen: ^[13]

- Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen
- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen
- **Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft** (BDEW)
- Deutsche Gesellschaft für Politikberatung
- Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung
- European Public Real Estate Association
- Bundesverband Deutscher Wohnungsunternehmen (**GdW**)
- Zentraler Immobilien Ausschuss (**ZIA**)
- Initiative Wohnen 2050 e.V.
- **IDWR**
- Allianz der Chancen
- **Wirtschaftsforum der SPD** e.V.
- **Wirtschaftsrat der CDU** e.V.
- **Grüner Wirtschaftsdialog** e.V.
- Klima.Diskurs NRW

Beauftragte Beratungsunternehmen und Berater:innen

Vonovia wird im Lobbyregister des deutschen Bundestags als Auftraggeber folgender Beratungsunternehmen und Berater:innen genannt: ^[14]

- Finsbury Glover Hering Europe GmbH
- KOWITZ Policy Consultants GmbH & Co. KG
- 365 Sherpas GmbH
- Dr. Tanja Wiebe LL.M.

Fallbeispiele und Kritik

Lobbytreffen mit Vertreter:innen der Bundesregierung

2018-2021

Vonovia fällt durch eine hohe Anzahl an Treffen mit Regierungsvertreter:innen auf, wie das Bundesministerium des Innern im Oktober 2021 auf eine [schriftliche Anfrage](#) nach den Gesprächen zwischen Vertreter:innen der Immobilienlobby und Vertreter:innen der Bundesregierung seit März 2018 mitteilte. In dem genannten Zeitraum führte Vonovia, im Vergleich zu den übrigen Akteuren der Immobilienlobby, mit Abstand die meisten Gespräche mit der Bundesregierung - insgesamt fanden 19 Treffen zwischen Vonovia und Staatssekretär:innen oder Minister:innen statt. ^[15] So traf sich am 28. August 2019 beispielsweise der damalige Finanzminister [Olaf Scholz](#) mit Vonovia-Lobbyist:innen, der in dem von der Anfrage betrachteten Zeitraum, gemessen an der Anzahl persönlicher Treffen, engeren Kontakt zu Vertreter:innen der Immobilienlobby pflegte als der Bauminister und andere themenrelevante Minister:innen. ^[16] Mit Lobbyist:innen der Deutsche Wohnen trafen sich Regierungsvertreter:innen vier Mal. ^[17]

2013-2017

Auch in der 18. Legislaturperiode konnten Vonovia-Vertreter:innen hochrangige Vertreter:innen der Bundesregierung für persönliche Gespräche und Treffen gewinnen. Dies geht aus der Antwort der Bundesregierung vom 27. April 2018 auf eine kleine Anfrage der Fraktion [Die Linke](#) zum [Einfluss der Wohnungsbau- und Immobilien-Lobby auf die Bundesregierung](#) im Rahmen des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ hervor. Es kam in diesem Zeitraum zu drei Begegnungen mit Vonovia-Vertreter:innen, beispielsweise als Bundesministerin Barbara Hendricks am 7. Juli 2017 an einem Richtfest der Vonovia teilnahm. Mit Lobbyist:innen der Deutsche Wohnen fanden fünf Treffen statt, unter anderem zu Themen wie "bezahlbares Wohnen und Bauen" und "Mietrecht" - ohne die Teilnahme weiterer Akteure. ^[18]

Vor Oktober 2013

Die Deutsche Annington AG, wie der Immobilienkonzern bis 2015 hieß, bemühte sich wegen ihres schlechten Rufs vor allem seit Beginn der 2010er Jahre um eine Imageverbesserung und begann zu diesem Zweck eine Lobbyoffensive. So stellte das Unternehmen Kontakt zu zahlreichen Politiker:innen, insbesondere auch aus der [SPD](#), her, darunter Franz Müntefering und [Frank-Walter Steinmeier](#). ^[19] Die frühere SPD-Ministerin [Brigitte Zypries](#) lud im Herbst 2012 in ihrem Darmstädter Wahlkreis zu einer Veranstaltung mit Rolf Kleine ein, der damals als Lobbyist für die Deutsche Annington tätig war. Als Mieter:innen auf der

Veranstaltung ihre Empörung über das Immobilienunternehmen äußerten, reagierte sie dem *Stern* zufolge mit den Worten "Man muss doch mal zur Kenntnis nehmen, dass dieses Unternehmen sich offensichtlich bemüht. Das ist ein Riesen-Apparat, der braucht halt ein bisschen, bis er umschwenkt."^[20] Auf Twitter schrieb sie zudem: "#Deutsche Annington: herzlichen Dank an Rolf Kleine - er hat die neue Aufstellung der DA gestern perfekt repräsentiert."^[21] Zypries gibt an, dass sie die Veranstaltung anlässlich vorheriger Beschwerden von Mieter:innen und nicht auf Wunsch des Unternehmens organisiert habe.^[22]

Share Deals

Bei sogenannten Share Deals handelt es sich um eine Methode der legalen Steuervermeidung beim Kauf von Gesellschaften mit Immobilienbesitz, die häufig bei den Geschäften großer Wohnungsunternehmen zur Anwendung kommt. Beträgt der erworbene Anteil an dem Unternehmen maximal 89,9 %, entfällt die Grunderwerbssteuer.^[23] Schätzungen zufolge belaufen sich die hierdurch entstehenden Verluste des deutschen Staats auf jährlich etwa eine Milliarde Euro.^[24] Die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia im Herbst 2021 stellt ein Beispiel für einen solchen Share Deal dar.^[25] Caren Lay, die wohnungspolitische Sprecherin der Linken, äußerte aufgrund des kurzen zeitlichen Abstands zwischen den Daten eines Lobbytreffens mit Vonovia-Vertreter:innen und einer Gesetzesvorlage zu den Share Deals die Vermutung, dass das Gesetz womöglich direkt auf den Lobbyeinfluss von Vonovia zurückgehe. Im Detail könne das jedoch nicht nachgewiesen werden.^[26]

Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin

Auf die Initiative des Rot-grün-roten Senats hin wurde Anfang des Jahres 2022 ein Bündnis aus Politik, Wohnungswirtschaft und Verbänden ins Leben gerufen, welches sich mit Fragen des Wohnungsbaus und der Sicherstellung bezahlbarer Mieten auseinandersetzen sollte. Ein erstes Treffen der potenziellen Bündnis-Partner fand im Januar 2022 statt und wurde als mühsam beschrieben.^[27] Nichtsdestotrotz konnte am 20. Juni 2022 eine gemeinsame Vereinbarung unterzeichnet werden, welche zum Beispiel die Vorhaben der Fertigstellung von mindestens 100.000 Wohnungen bis zum Ende des Jahres 2026 sowie des Verzichts auf Mieterhöhungen beinhaltet, die bei WBS-berechtigten Haushalten Belastungen von mehr als 30 % des Haushaltsnettoeinkommens nach sich ziehen. Zu den Unterzeichner:innen der Bündnis-Vereinbarung zählen neben Mitgliedern der Landesregierung unter anderem auch Rolf Buch, der Vorstandsvorsitzende von Vonovia, sowie die Vorstände der Verbände BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen) und des Landesverbands Berlin-Brandenburg des BFW (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen).^[28]

Vonovia nutzte die Unterzeichnung, um sich als mieterfreundliches Unternehmen zu inszenieren: Diesen Zweck erfüllt etwa das von Rolf Buch auf Twitter veröffentlichte [gemeinsame Foto mit der Regierenden Bürgermeisterin Franziska Giffey \(SPD\)](#). Dazu schrieb er: "Wir wollen gemeinsam einen konstruktiven Weg aus der angespannten Situation am Berliner Wohnungsmarkt finden und dabei insbesondere einkommensschwache Haushalte schützen". Laut der *Berliner Zeitung* äußerte sich Buch zudem folgendermaßen zu der Bündnis-Vereinbarung: „Dieses Bündnis geht über all das hinaus, was wir je irgendwo in Deutschland gesehen haben. [...] Auch wenn es wehtut, werde ich das Bündnis unterschreiben.“^[29] Seitens Giffey erfuhr das Bündnis ebenfalls viel Lob; es habe sich gezeigt, dass man "nur gemeinsam Lösungen für einen beschleunigten Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen finden" könne.^[30]

Aufgrund der nur marginalen Zugeständnisse zur freiwilligen Mietbegrenzung wurde Rolf Buchs Aussage, Vonovia unterzeichne die Bündnis-Vereinbarung, "auch wenn es wehtu[e]", in Frage gestellt. Große Immobilienunternehmen würden durch die Vereinbarung kaum beeinträchtigt.^[31] Vielfach wurde Kritik an der Vereinbarung laut. Der Deutsche Gewerkschaftsbund Berlin-Brandenburg (DGB) und der Berliner Mieterverein unterzeichneten die Bündnis-Vereinbarung nicht, weil diese die Immobilienwirtschaft nicht ausreichend in die Pflicht nehme und die Interessen der Mieter:innen nicht angemessen repräsentiere. Der DGB kritisierte beispielsweise, dass die private Wohnungswirtschaft sich nicht zu einem verbindlichen, allgemeinen Mietenstopp verpflichten ließe.^[32] Auch der Berliner Mieterverein führte an, dass die Vereinbarung in zahlreichen Punkten nicht weit genug gehe und damit zum Teil wirkungslos sei.^[33] Bei den Verhandlungen seien jegliche Kompromisse abgelehnt worden, begründete der Mieterverein seinen Ausstieg aus dem Bündnis.^[34] Auch der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, der Zentrale Immobilienausschuss (ZIA) unterzeichnete die Vereinbarung nicht, unter anderem aufgrund der enthaltenen Mietbelastungsgrenze.^[35]

Sponsoring

Sponsoring hilft Unternehmen bei der Imagepflege. Vonovia sponsert seit Juli 2021 den VfL Bochum und ist somit unter anderem mit seinem Logo auf den Trikots des Vereins präsent.^[36] Bei einem Wahlkampfauftritt im Jahr 2021 in Bochum trug Annalena Baerbock, zu diesem Zeitpunkt Kanzlerkandidatin der **Grünen**, ein solches Trikot des VfL, das ihr zuvor geschenkt worden war. Wegen des Vonovia-Logos löste der Fall zum Teil Irritationen aus.^[37]

Mieterhöhungen

Vonovia steht nicht nur wegen der schlechten Instandsetzung der Wohnungen, sondern auch aufgrund der hohen Mieten immer wieder in der Kritik.^{[38][39]} So kündigte der Konzern beispielsweise Anfang Juni 2022 angesichts der hohen Inflationsraten deutliche Mieterhöhungen an,^[40] von denen erst auf die heftige Kritik von Politik und Gewerkschaften hin aktuelle Bestandsmieter:innen ausgenommen wurden.^[41] Mietsteigerungen zählen zum Geschäftsmodell von Vonovia: Betrachtet man den Zeitraum von 2016 bis 2021, lassen sich für jedes Jahr Mietsteigerungen beobachten, welche jeweils höher ausfallen als der Mietpreisindex des Statistischen Bundesamts. Die Mieten im Wohnungsbestand der Vonovia steigen demnach jährlich durchschnittlich stärker als der Durchschnitt aller Mieten in Deutschland.^[42] Im Jahr 2021 etwa stiegen die Vonovia-Mieten – bereinigt um An- und Verkäufe – im Deutschlandbestand des Konzerns um 3,8 Prozent, während der Mietenindex des Statistischen Bundesamts lediglich einen Anstieg von 1,3 Prozent zeigte.^[43] Aus diesem Grund gilt Vonovia als Mietpreistreiber.

Vonovia zahlt als börsennotiertes Unternehmen Dividenden an seine Aktionär:innen. Die Ausschüttung lässt sich zu den Mieteinnahmen ins Verhältnis setzen: Im Jahr 2021 zahlte Vonovia 45 Prozent seiner Brutto-Mieteinnahmen an die Aktionär:innen – somit flossen von jedem Euro Miete, den die Vonovia-Mieter:innen im Jahr 2021 zahlten, 45 Cent in die Dividendenausschüttung. Für die Bewirtschaftung der Wohnungen und deren Instandhaltung benötigte Vonovia dagegen nur ca. 25 Cent je Euro Mieteinnahme.^[44]

Geschichte

Aktuelle Informationen aus der Welt des Lobbyismus

Newsletter

Bluesky

Facebook

Instagram

Einzelnachweise

1. ↑ [Das sind die größten deutschen Wohnungsunternehmen](#) capital.de vom 28.05.21, abgerufen am 16.08.2022
2. ↑ [Portfoliostruktur](#) report.vonovia.de im März 2022, abgerufen am 16.08.2022
3. ↑ [Vonovia und Deutsche Wohnen schmieden Europas größten Immobilienkonzern](#) .dw.com vom 25.05.21, abgerufen am 16.08.2022
4. ↑ [Vonovia: Ein Problem, das immer größer wird](#) rosalex.de in 2022, abgerufen am 16.08.2022
5. ↑ [Geschäftsbericht 2021: Informationen](#) vonovia.de, abgerufen am 16.08.2022
6. ↑ [Vorstand](#) vonovia.de, abgerufen am 16.08.2022
7. ↑ [Aufsichtsrat](#) vonovia.de, abgerufen am 16.08.2022
8. ↑ [Geschäftsbericht 2021: Unternehmen und Aktie](#) report.vonovia.de, abgerufen am 16.08.2022
9. ↑ [Vonovia](#) lobbyregister.bundestag.de, abgerufen am 17.08.2022
10. ↑ [Vonovia](#) ec.europa.eu, abgerufen am 17.08.2022
11. ↑ [Rickerts leitet Berliner Büro von Vonovia](#) politik-kommunikation.de vom 25.04.22, abgerufen am 17.08.2022
12. ↑ [Ramona Pops Ex-Staatssekretär wird Immobilien-Lobbyist bei Vonovia](#) berliner-zeitung.de vom 06.04.22, abgerufen am 17.08.2022
13. ↑ [Vonovia](#) lobbyregister.bundestag.de, abgerufen am 17.08.2022
14. ↑ [Vonovia](#) lobbyregister.bundestag.de, abgerufen am 17.08.2022
15. ↑ [Schriftliche Frage Monat Oktober 2021](#) caren-lay.de vom 22.10.21, abgerufen am 17.08.2022
16. ↑ [Scholz und die Immobilienlobby: Kein Minister traf sich häufiger mit der Immobilienlobby zum persönlichen Gespräch](#) caren-lay.de vom 26.10.21, abgerufen am 17.08.2022
17. ↑ [Schriftliche Frage Monat Oktober 2021](#) caren-lay.de vom 22.10.21, abgerufen am 17.08.2022
18. ↑ [Antwort der Bundesregierung: Einfluss der Wohnungsbau- und Immobilien-Lobby auf die Bundesregierung](#) dserver.bundestag.de vom 27.04.18, abgerufen am 17.08.2022
19. ↑ [Der Miet-Hai und die Politik](#) stern.de vom 27.08.14, abgerufen am 17.08.2022
20. ↑ Ebd.
21. ↑ [Brigitte Zypries Twitter](#) twitter.com vom 30.10.12, abgerufen am 17.08.2022
22. ↑ [Der Miet-Hai und die Politik](#) stern.de vom 27.08.14, abgerufen am 17.08.2022
23. ↑ [Antwort der Bundesregierung: Share Deals im Immobiliensektor](#) dserver.bundestag.de vom 14.09.21, abgerufen am 16.08.2022
24. ↑ [Zehntausende Wohnungen mit Steuertrick-Modell verkauft](#) nd-aktuell.de vom 21.09.21, abgerufen am 16.08.2022
25. ↑ [Vonovia umgeht Grunderwerbssteuer bei Übernahme der Deutsche Wohnen](#) rbb24.de vom 27.10.21, abgerufen am 16.08.2022
26. ↑ [Mehr als nur einen Fuß in der Tür](#) nd-aktuell.de vom 09.12.21, abgerufen am 16.08.2022

27. ↑ [Bündnis für Neubau und faire Mieten startet eher mühsam](#) zeit.de vom 28.01.22, abgerufen am 17.08.2022
28. ↑ [Vereinbarung zum Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen im Roten Rathaus unterzeichnet](#) berlin.de vom 20.06.22, abgerufen am 17.08.2022
29. ↑ [Trotz einiger Absagen: Neubau-Bündnis in Berlin unterzeichnet](#) berliner-zeitung.de vom 21.06.22, abgerufen am 18.08.2022
30. ↑ Ebd.
31. ↑ [Schlüsselfigur Giffey](#) rbb24.de vom 21.06.22, abgerufen am 18.08.2022
32. ↑ [DGB unterschreibt Giffey's Wohnungsvereinbarung nicht](#) berliner-zeitung.de vom 01.07.22, abgerufen am 18.08.2022
33. ↑ [Trotz einiger Absagen: Neubau-Bündnis in Berlin unterzeichnet](#) berliner-zeitung.de vom 21.06.22, abgerufen am 18.08.2022
34. ↑ ["Alle Kompromisse sind abgelehnt worden](#) morgenpost.de vom 17.07.22, abgerufen am 18.08.2022
35. ↑ [Trotz einiger Absagen: Neubau-Bündnis in Berlin unterzeichnet](#) berliner-zeitung.de vom 21.06.22, abgerufen am 18.08.2022
36. ↑ [VfL und Vonovia: Details zum Millionendeal](#) vfl-magazin.de vom 02.07.22, abgerufen am 18.08.2022
37. ↑ ["Corona-Rebellen" stören Auftritt von Annalena Baerbock](#) welt.de vom 11.08.21, abgerufen am 18.08.2022
38. ↑ [Doppelt gekriffen](#) taz.de vom 09.02.22, abgerufen am 18.08.2022
39. ↑ [Wohngarantie für Senioren: Wie Vonovia das miese Image loswerden will](#) stern.de vom 16.05.2019, abgerufen am 18.08.2022
40. ↑ [Vonovia kündigt deutliche Mieterhöhungen an](#) faz.net vom 01.06.2022, abgerufen am 18.08.22
41. ↑ [Mieterhöhung wegen Inflation: Vonovia-Chef rudert zurück](#) wdr.de vom 17.06.22, abgerufen am 18.08.2022
42. ↑ [Vonovia: Ein Problem, das immer größer wird](#) rosalex.de in 2022, abgerufen am 18.08.2022
43. ↑ Ebd.
44. ↑ Ebd.