

Korruption bei Vonovia zum Schaden der Mieter*innen? Mietervertreter fordern lücken- lose Aufklärung

Düsseldorf und Hamburg, 01.04.2026

Herausgeber:

Deutscher Mieterbund NRW e.V.
Helmholtzstraße 19 | 40215 Düsseldorf
mieter@dmb-nrw.de | www.dmb-nrw.de

v.i.S.d.P.: Hans-Jochem Witzke, 1. Vorsitzender
Redaktion: Dr. Maximilian Fuhrmann
Telefon: 0211/ 586 009 – 14
Mobil: 0155 / 60543025
Email: maximilian.fuhrmann@dmb-nrw.de

Sachstand:

Am 9. Januar 2026 urteilte das Landgericht Bochum gegen zwei ehemalige Mitarbeiter der Vonovia SE wegen Betrugs und Bestechlichkeit und zwei Mitarbeiter eines Handwerksbetriebs wegen Betrugs, Bestechung und Steuerhinterziehung. Das Urteil wurde am 30. März 2026 veröffentlicht (Aktenzeichen 6 KLS 2/25). Im Zuge der Urteilsverkündung sagte der Oberstaatsanwalt, dass weiterhin gegen 50 Personen ermittelt werde und es eine „Masse an weiteren Taten“ gebe. Ebenso wurde öffentlich, dass die beiden Verurteilten in einem Tochterunternehmen der Vonovia gearbeitet haben, dass unter anderem für Sanierungen zuständig ist (Ziffer 36 des Landgerichturteils).

Das Handwerksunternehmen der Angeklagten hat neben Bestechungsgeldern „Luftrechnungen“ in einer Gesamthöhe von 198.000 Euro eingereicht. Die Rechnungen, denen keinerlei Leistungen gegenüberstanden, wurden für angebliche Planungsleistungen gestellt. Aus der Urteilsbegründung geht hervor, dass die „Luftrechnungen“ in einem größeren Projekt in „MQ“ abgerechnet wurden (Ziffer 242 bis 246). Dort habe das Unternehmen Modernisierungen für Vonovia durchgeführt (Ziffer 224) und die Siedlung wurde energetisch erschlossen (Ziffer 233). Es kann also davon ausgegangen werden, dass die „Luftrechnungen“ im Rahmen des Projektes in MQ den Bereich Modernisierung betrafen.

Modernisierungskosten können, zeitlich unbegrenzt jährlich, zu acht (vor dem 1.1.2019 zu elf) Prozent auf die Mieter*innen umgelegt werden. Zudem gibt es für viele Modernisierungsmaßnahmen, vor allem zur Energieeinsparung, öffentliche Fördermittel. Sollte sich herausstellen, dass sich die Modernisierungskosten durch die „Luftrechnungen“ erhöht haben, gehören die Mieter*innen und der Fördermittelgeber zu den potenziell Geschädigten. Dies widerspricht den bisherigen Aussagen der Vonovia, sie alleine wäre durch die Korruptionstaten geschädigt worden. Der Verdacht, dass es weitere Geschädigte gibt, ist von Seiten der Vonovia bislang nicht ausgeräumt worden.

Versäumnisse der Wahrheitsfindung:

Vonovia hat kurz nach Bekanntwerden der Korruptionsvorfälle 2023 öffentlich erklärt, dass nur der Konzern und nicht die Mieterinnen und Mieter durch die Vorfälle geschädigt wurden. Es wurden die Kanzlei Hengeler Müller und die Beratungsfirma Deloitte mit der internen Untersuchung beauftragt. Die Untersuchungen wurden 2023 abgeschlossen und bestätigten die Erklärung von Vonovia. Ein ausführlicher Untersuchungsbericht ist nach unseren Recherchen öffentlich nicht zugänglich.

Für die Öffentlichkeit ist nicht klar, ob alle beanstandeten und von der Staatsanwaltschaft untersuchten Fälle, auch von den externen Prüfern unter die Lupe genommen wurden. Es ist gut möglich, dass seit dem Abschluss des Berichts im Zuge der Ermittlungen noch weitere Fälle bekannt geworden sind, wie eingangs im Zitat des

Oberstaatsanwalts deutlich wird. Darüber hinaus ist aus unserer Sicht durch einen internen Untersuchungsbericht noch keine Transparenz zur Frage hergestellt, ob Dritte durch die Korruption geschädigt worden sind.

Aus der Urteilsbegründung des Landgerichts geht nicht hervor, ob neben der direkt Geschädigten, der Vonovia SE, weitere Parteien zu den Geschädigten gehören. Im Zuge der Ermittlungen müsste bekannt geworden sein, ob fingierte Rechnungen auf die Mieter*innen umgelegt wurden.

Eine weitere Möglichkeit zu prüfen, ob Mieter*innen geschädigt wurden, ist die Belegprüfung. Mieter*innen haben das Recht zu allen Kosten, die auf sie umgelegt werden, Einsicht in die Belege zu bekommen. Diese Möglichkeit ist jedoch bei großen Wohnungsunternehmen wie der Vonovia in der Praxis faktisch außer Kraft gesetzt. In zahlreichen Fällen, die uns vorliegen, werden für Modernisierungsmaßnahmen Rechnungen von der Vonovia Engineering GmbH mit Sitz in Bochum vorgelegt. Dabei handelt es sich um ein 100%iges Tochterunternehmen der Vonovia SE. Die Vonovia Engineering GmbH vergibt die Aufträge in der Regel jedoch an Dritte. Aus den vorgelegten Belegen wird nicht ersichtlich, wer tatsächlich zu welchem Preis die Arbeiten durchgeführt hat. Ob sich bspw. hinter den Planungsleistungen in der Rubrik Baunebenkosten das verdächtige Unternehmen aus Essen verbirgt, kann nicht nachvollzogen werden.

Laut Urteil des BGH vom 27.10.2021 (VIII ZR 102/21) reicht es aus, diese Belege vorzulegen. Damit ist aber keine Transparenz hergestellt. Fälle der Korruption, wie sie bei Vonovia belegt sind, können durch die aktuelle Form der Belegvorlage nicht erkannt werden. Missbrauch und Betrug sind dadurch Tür und Tor geöffnet.

Kurzum: Weder von Seiten der Vonovia noch von Seiten der Staatsanwaltschaft ist der Verdacht ausgeräumt, dass durch die Korruption bei Vonovia Mieter*innen geschädigt wurden. Auch für die Mieter*innen selbst ist dieser Nachweis aufgrund der unbefriedigenden Rechtsprechung des BGH nicht zu erbringen.

Forderungen des DMB NRW und des Mietervereins zu Hamburg

An die Vonovia SE

- Lückenlose Aufklärung, ob Mieter*innen oder Fördermittelgeber geschädigt wurden
- Entschädigung der eventuell betroffenen Mieter*innen
- Offenlegung der fingierten Rechnungen und deren Zuordnung zu den jeweiligen Modernisierungsprojekten. Hierzu fordern wir die Einsetzung einer Prüfkommision bestehend aus Vertreter*innen des Deutschen Mieterbundes, der Vonovia SE und unabhängigen Dritten.
- Bereitstellung der Originalbelege des jeweils ausführenden Unternehmens zu allen Maßnahmen, zu denen die Belegeinsicht von Seiten der Mieter*innen gefordert wird.

An die Staatsanwaltschaft

- Lückenlose Aufklärung, ob Mieter*innen oder Fördermittelgeber geschädigt wurden.

An den Gesetzgeber

- Wir fordern den Gesetzgeber auf, klarzustellen, dass konzernbeherrschte Tochterunternehmen eines im Vermietungsgeschäft tätigen Konzerns mietrechtlich dem einheitlichen Konzernvermieter zuzuordnen sind. Daraus ergibt sich die Pflicht für die jeweiligen Tochterunternehmen, die ihnen entstandenen Kosten durch Dritte mittels Originalbelegen nachzuweisen.

An den Fördermittelgeber

- Für Maßnahmen der energetischen Modernisierungen können Zuschüsse der KfW Förderbank in Anspruch genommen werden. Sie sollte sich unserer Forderung nach lückenloser Aufklärung anschließen und Schadenersatzansprüche geltend zu machen.