

Bluwashing und Steuervermeidung: Die Akelius Foundation im Akelius-Konzern

Oktober 2021, mit Aktualisierungen im März 2022

Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin
(seit Dezember 2021 fusioniert mit Stop Heimstaden)

Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	2
Zusammenfassung für politische Entscheidungsträger*innen.....	2
Verkauf von Akelius-Beständen an Heimstaden im Herbst 2021.....	5
Der Akelius-Konzern.....	6
Geschäftsziele.....	6
Konzernstruktur.....	7
Von Schweden aus ins Steuerparadies.....	8
Steuervermeidung.....	10
Missachtung der Menschenrechte.....	13
Rolle des Firmengründers Roger Akelius.....	15
Wohltätige Spenden und Projekte.....	15
Steuerung und Kontrolle der Privatstiftungen.....	15
Beispiel UNICEF – Spenden und Joint-Venture.....	16
Die Akelius-Privatstiftungen: Akelius Foundation, Hugo Research Foundation und Grandfather Roger Foundation.....	17
Spendenaktivität.....	18
Akelius Foundation: die größte der drei Akelius-Privatstiftungen.....	18
Hugo Research Foundation.....	27
Grandfather Roger Foundation.....	28
Fazit.....	28
Anhang.....	30
Satzung der Akelius Foundation.....	30

Einleitung

Diese Recherche beschäftigt sich mit den drei bisher bekannten Akelius-Stiftungen mit Sitz auf den Bahamas. Ausgangspunkt war die Frage, wie die wohltätigen Spenden der Akelius Foundation im Licht der Missachtung der Menschenrechte durch den Akelius-Konzern einzuschätzen sind. Die Recherche beleuchtet die Funktionen der Stiftungen im Konzern und die Einbindung der Stiftungen in die Konzernstruktur über Eigentumsverhältnisse und personelle Verflechtungen.

Ein wichtiger Punkt dabei ist die Überprüfung der Behauptung seitens des Akelius-Konzerns, seine Hauptanteilsnehmerin, die Akelius Foundation, sei „eine gemeinnützige Stiftung“¹. Betrachtet werden dazu die Funktion der Akelius Foundation für den wichtigen Geschäftsbereich Finanzierung und Refinanzierung und die von Akelius selbst veröffentlichten Informationen zur Struktur der Stiftung und zu den Richtlinien, nach denen die Stiftung Förderungen vergibt. Zur Bewertung des Anspruchs auf Gemeinnützigkeit dienen die deutschen steuergesetzlichen Kriterien für die Anerkennung eines gemeinnützigen Zwecks und die „Grundsätze guter Stiftungspraxis“² des Bundesverbands Deutscher Stiftungen. Maßstäbe unserer Überprüfung des Gemeinnützigkeitsanspruchs sind vor allem: a) die Transparenz zu Förder- und Geschäftsvorgängen, b) die Unabhängigkeit der Stiftungen sowie c) Verbindlichkeit und Kohärenz der Stiftungsziele und stiftungsinterne Expertise. Mit dieser Recherche wenden wir uns ausdrücklich an Mieter*innen und an Personen, die politische Entscheidungen fällen oder in Journalismus oder Wissenschaft tätig sind. Sie stützt sich ausschließlich auf öffentlich verfügbare Quellen, die nach bestem Wissen und Gewissen zusammengetragen und ausgewertet wurden. Die Verbindung von Einzelpersonen zu den Briefkastenfirmen auf Zypern wurden, wo nicht anders vermerkt, dem zypriotischen Handelsregister entnommen. Alle Autor*innen dieses Textes waren selbst Mieter*innen bei Akelius. Wo uns Fehler unterlaufen sind war das keine Absicht und wir nehmen gerne Hinweise für nötige Korrekturen entgegen.

Zusammenfassung für politische Entscheidungsträger*innen

- 1 Akelius ist ein auf Profitmaximierung orientiertes Unternehmen. Sowohl die Firmenstruktur als auch die operativen Entscheidungen folgen stets dieser Vorgabe.
- 2 Die Hauptaktivitäten zur Profitmaximierung sind Steuervermeidung, Aufwertung von Häusern und Wohnungen und Mieterhöhungen.
- 3 Der Konzern ist im Besitz von drei Privatstiftungen auf den Bahamas, die sämtliche Stimmrechte und etwa 94 Prozent der Aktien halten.
- 4 Akelius missachtet nachweislich die Menschenrechte von Mieterinnen und Mietern.
- 5 Roger Akelius spendet mittels der Akelius Foundation Geld an die Organisationen SOS-Kinderdörfer, Ärzte ohne Grenzen, UNHCR und UNICEF.

1 About-Seite des Akelius-Konzerns, <https://akelius.com/de/akelius/about> (21.2.2021), archiviert: <https://web.archive.org/web/20210221123326/https://akelius.com/de/akelius/about>

2 https://www.stiftungen.org/fileadmin/stiftungen_org/Stiftungen/Stiftungsgruendung/Grundsatzeguter-Stiftungspraxis.pdf (Download 4.10.2021)

- 6 Akelius behauptet, die Stiftungen auf den Bahamas seien in erster Linie wohltätige Stiftungen. Dabei wird die zentrale Funktion der Stiftungen für das Steuervermeidungs- und Finanzkonzept des Konzerns nicht offengelegt. Konkrete Stiftungsziele und entsprechende Zahlungen werden bewusst nicht transparent gemacht.
- 7 Die öffentlich verfügbaren Informationen zeigen, dass die Bezeichnung als gemeinnützige Stiftung irreführend und die Bezeichnung als wohltätige Stiftung nur eingeschränkt korrekt ist.

Die drei Akelius-Stiftungen auf den Bahamas erfüllen in erster Linie Funktionen für den Akelius-Konzern und für das Privatvermögen von Roger Akelius. Die Eigentümerstrukturen des Konzerns ausgehend von der zentralen schwedischen Aktiengesellschaft Akelius Residential Property AB (kurz: Akelius Residential) über drei zypriotische Briefkastenfirmen zu den drei Stiftungen auf den Bahamas dient mit hoher Wahrscheinlichkeit der Steuervermeidung.

Die *Grandfather Roger Foundation* ist dem Privatvermögen von Roger Akelius zuzurechnen. Sie übernimmt über die zypriotische Zwischenfirma Giannis Beta Ltd. darüber hinaus wichtige Funktionen für Immobilientransaktionen. In Deutschland fungierte Giannis Beta Ltd. bei mehreren Share Deals als einer von zwei Partnern im Share Deal, zusammen mit der Akelius GmbH. Da die Akelius GmbH und die Giannis Beta Ltd. wirtschaftlich und personell eng miteinander verflochten sind, ist zu vermuten, dass durch die Share Deals, an denen beide Firmen beteiligt waren, gegen geltendes Recht verstoßen wurde. Der Berliner Finanzverwaltung liegen mehrere Anzeigen zu solchen Share Deals vor. Die Finanzverwaltung hat sich bisher noch nicht zu den angezeigten Sachverhalten geäußert. Die Stiftung hält rund fünf Prozent der Anteile an Akelius Residential, was einem Wert von rund 750 Millionen Euro entspricht.

Über die *Hugo Research Foundation* ist nur wenig bekannt. Im Akelius-Konzern ist sie dem Bereich Finanzierung und Immobilientransaktionen zuzurechnen. Über die zypriotische Firma Xange Ltd. hält sie rund 10 Prozent von Akelius Residential, was einem Wert von rund 1,5 Milliarden Euro entspricht. Die Hugo Research Foundation ist außerdem Eigentümerin der zypriotischen Firma Torpet Sweden Ltd. Analog zu Giannis Beta Ltd. trat Torpet Sweden Ltd. in Berlin bei mehreren Share Deals als zweiter Anteilseigner zusammen mit der Akelius GmbH auf. Aufgrund der finanziellen und personellen Verflechtungen von Akelius GmbH und Torpet Sweden Ltd. ist zu vermuten, dass beide Firmen nicht in dem gesetzlich vorgeschriebenen Maß unabhängig voneinander sind, und die entsprechenden Share Deals damit möglicherweise gegen geltendes Recht verstoßen.

Die Akelius Foundation ist die größte und wichtigste der drei Stiftungen. Sie hält rund 80 Prozent der Anteile an Akelius Residential, was einem Wert von rund 12 Milliarden Euro entspricht. Die Höhe der von der Stiftung gespendeten Gelder ist von der Stiftung nicht im Einzelnen nachgewiesen. Abgesehen von Anna Maria Fuxén, Tochter von Roger Akelius, haben sämtliche Personen im Aufsichtsrat der Stiftungen auch zentrale Entscheidungspositionen im Akelius-Konzern inne. Die Stiftung weist keine besondere Expertise auf für die Gebiete und die Projekte, in denen sie tätig ist (insbesondere der Schutz von Kindern mit einem Schwerpunkt im globalen Süden). Die Stiftungszwecke sind teilweise inkohärent und widersprüchlich. So schließt die Stiftungssatzung alle Förderungen für Projekte aus, die sich mit Menschenrechten oder Gleichstellung

beschäftigen. Beide Punkte sind aber für UNICEF – eine wichtige Partnerorganisation und Spendenempfängerin der Akelius Foundation – zentrale Querschnittsthemen, die sämtliche Projekte der Organisation betreffen.

Die Akelius Foundation fungiert im Konzern als Hauptbestandshalter der Aktien. Über den Aktienanteil von 80 Prozent hält die Stiftung eine deutliche Mehrheit der Stimmrechte. Sie fungiert damit als die maßgebliche Kontroll- und Weisungsinstanz. Durch die Mitglieder des Stiftungsrats und die beiden Kontrolleure („protectors“) ist die Akelius Foundation schon allein personell eng mit dem Akelius-Konzern verbunden. Darüber hinaus ist die Akelius Foundation alleinige Inhaberin der beiden Firmen Akelius Invest Ltd. und Akeliusfonder Ltd., beide mit Sitz auf den Bahamas. Beide Firmen ermöglichen Finanzanlagen, die über Anleihen und Kredite ausschließlich in den Akelius-Konzern investiert werden. Es ist unklar, ob die Stiftung dies auch nutzt, um eigenes Geld zu reinvestieren. Es handelt sich dabei um ein steueroptimiertes Wachstumsmodell. Das heißt zum Beispiel: Akelius Invest gibt Kredite an die jeweiligen nationalen Akelius-Bestandshalter, wodurch diese ihre Gewinne kleinrechnen können (in Deutschland die Akelius GmbH).

Roger Akelius und der Akelius-Konzern formulieren für die Akelius-Stiftung einen Anspruch auf „Gemeinnützigkeit“. Dieser Anspruch ist aufgrund der hier vorgestellten Analyse zurückzuweisen – sowohl mit Blick auf die engere Verwendung des Begriffs im Sinne der steuerlich anerkannten Gemeinnützigkeit als auch mit Blick auf das allgemeine Verständnis einer Gemeinwohlorientierung. Eine wohltätige Stiftung ist sie nur in einem Sinn, nach der eine Person oder Firma wohltätig ist, die ohne jede Verpflichtung einen selbst bestimmten Teil ihres Einkommens oder ihrer Gewinne einem guten Zweck spendet. Der Aufsichtsrat der Akelius Foundation besteht nahezu ausschließlich aus Personen, die im Akelius-Konzern wichtige Funktionen übernehmen. Die Stiftung agiert weitgehend intransparent und veröffentlicht selbst keine oder nur minimale Berichte zur eigenen Tätigkeit oder zu den ausgezahlten Fördergeldern. Im Vergleich mit anderen Stiftungen ist der Anteil an den ausgeschütteten Gewinn, den die Akelius Foundation für wohltätige Zwecke ausgibt, gering.

Die Akelius Foundation muss auf Grundlage der hier zusammengetragenen Informationen als Privatstiftung betrachtet werden. Ihre Hauptfunktion ist nicht Wohltätigkeit, sondern Gewinnoptimierung, was in der Außendarstellung der Stiftung nicht transparent gemacht wird. Die wohltätigen Handlungen und Projekte der Stiftung sind damit nicht infrage gestellt, wohl aber die Behauptung, dies wäre der eigentliche Hauptzweck der Stiftung. Die starke Hervorhebung des Wohltätigkeitsaspekts der Stiftung durch den Gründer Roger Akelius und den Akelius-Konzern gehört zur PR-Strategie des Konzerns und ist im Verhältnis zu den gewinnorientierten Aspekten der Stiftung und im Verhältnis zur Funktion innerhalb der Finanzierungsstruktur des Konzerns oftmals übertrieben dargestellt. Dieser Versuch, die Stiftung als vorwiegend sozial und wohltätig zu bewerben, kann Bluewashing genannt werden.³

3 Obwohl der Begriff Bluewashing im Deutschen noch nicht sehr verbreitet ist, verwenden wir ihn hier, denn die Aktivitäten des Akelius-Konzerns können als Paradebeispiel dafür bezeichnet werden. Als Bluewashing werden PR-Strategien bezeichnet, die ein Unternehmen oder eine Marke mit dem Bereich der sozialen Verantwortung positiv in Verbindung bringen sollen, ohne dass ernsthaft Strategien zur Prüfung und Verbesserung im Unternehmen eingeleitet werden. Bluewashing ist abgeleitet vom Blau der Vereinten Nationen, weil die Verbindung eines Unternehmens oder einer Marke mit Einrichtungen der

Wir empfehlen Journalist*innen, die zu Akelius berichten, in der Berichterstattung die Rede von einer wohltätigen oder gar gemeinnützigen Stiftung nicht mehr ungeprüft und unhinterfragt zu übernehmen, sondern den Akelius-Konzern und ihren Gründer mit den hier aufgeworfenen Fragen zu den Stiftungen zu konfrontieren.

Wir empfehlen politischen Entscheidungsträger*innen, die mit Vorgängen rund um Akelius befasst sind, die Behauptungen des Akelius-Konzerns zur Akelius Foundation nicht mehr unhinterfragt anzuerkennen, sondern die Ziele und Strukturen der Stiftungen und des Konzerns einer eigenen Prüfung zu unterziehen.

Verkauf von Akelius-Beständen an Heimstaden im Herbst 2021

Akelius hat im Herbst 2021 überraschend sämtliche Bestände in Deutschland, Dänemark und Schweden an den Wohnungskonzern Heimstaden Bostad AB verkauft, insgesamt mehr als 27.000 Wohnungen. Das war zum damaligen Zeitpunkt mehr als die Hälfte des Gesamtbestands von Akelius. Die Verkaufssumme betrug 9,1 Milliarden Euro. Akelius hat sich damit auf einen Schlag von allen Wohnungen in Deutschland und Skandinavien getrennt.

Die Recherchephase für die nachfolgende Darstellung des Akelius-Konzerns wurde in großen Teilen bereits im Herbst 2021 abgeschlossen, das heißt vor dem Megadeal zwischen Akelius und Heimstaden. Dort, wo aus Zeitgründen auf eine Aktualisierung verzichtet werden musste, ist der zeitliche Bezugspunkt vermerkt (z.B. Abbildung 1: Strukturgrafik des Akelius-Konzerns). Die Stiftungen und die zugehörige Finanzstruktur des Akelius-Konzerns auf Zypern und auf den Bahamas haben sich durch den Megadeal im Herbst 2021 nur wenig geändert, sodass im nachfolgenden Text nur wenige Stellen betroffen sind.

Was passiert mit dem ganzen Geld? Auf der jährlichen Hauptversammlung am 8.4.2022 soll eine Dividendenausschüttung an die drei Akelius-Privatstiftungen in Höhe von rund 6 Milliarden Euro beschlossen werden.⁴ Damit wird ein großer Teil der durch den Verkauf erzielten Summe ins Steuerparadies Bahamas verschoben. Die Gewinne werden vermutlich steuerfrei ausgeschüttet – die sonst übliche Kapitalertragssteuer (in Schweden 30 %) wird durch die Finanzkonstruktion des Konzerns vermieden. Ebenfalls auf der Tagesordnung der Hauptversammlung steht eine Kapitalerhöhung. Damit sollen rund 4 Milliarden Euro von den Stiftungen wieder in den Konzern reinvestiert werden.⁵

Vereinten Nationen, beispielsweise durch Selbstverpflichtungen oder Spenden, als Paradebeispiel gilt. Für einen kurzen Überblick zum Begriff Bluewashing siehe Stephanie Ertl: Greenwashing / Bluewashing. Engagement für Mensch und Umwelt oder Maßnahme zur Imageverbesserung?, Verbraucherservice Bayern, https://www.vis.bayern.de/nachhaltiger_konsum/einkaufen/greenwashing.htm. Zusammenfassend auch Ludger Heidbrink und Peter Seele: "Greenwash, Bluewash und die Frage nach der weißen Weste", CRR Working Paper 4/2007, http://www.responsibility-research.de/resources/WP_4_Greenwash_Bluewash.pdf. Ausführlicher Peter Seele: "Is Blue the New Green? Colors of the Earth in Corporate PR and Advertisement to communicate Ethical Commitment and Responsibility", CRR Working Papers 3/2007, http://www.responsibility-research.de/resources/WP_3_Is_blue_the_new_green.pdf.

4 Ankündigung zur Jahreshauptversammlung 2022, <https://mb.cision.com/Main/3302/3522220/1546629.pdf>.

5 Ankündigung zur Jahreshauptversammlung 2021, <https://mb.cision.com/Main/3302/3522220/1546629.pdf>.

Akelius hat angekündigt, dass der Bestand wieder auf 50.000 Wohnungen ausgebaut werden soll, was in etwa der Größe vor dem Verkauf an Heimstaden entspräche. Offen bleibt, wie genau die umfangreichen Gewinne aus dem Megadeal mit Heimstaden künftig eingesetzt werden, also was mit dem Geld passiert, das zunächst in den Stiftungen verbleibt.

Der Akelius-Konzern

Geschäftsziele

Der Akelius-Konzern agiert als kreditfinanziertes Unternehmen auf einem finanzierten Wohnungsmarkt und auf dem Finanzmarkt.⁶ Im Jahr 2020 hat der Konzern für rund 1 Milliarde Euro Anleihen ausgegeben. Weitere Anlagemöglichkeiten bot Akelius über die hauseigene Bank Akelius Spar an – bis zu ihrer Abwicklung aufgrund von Verstößen gegen schwedisches Bankenrecht. Bei Akelius Spar handelte es sich nicht um eine Bank im klassischen Sinn. Die Leistungen für Kunden waren vollständig auf die Verwertung der Anlagen im Immobiliengeschäft von Akelius zugeschnitten. Die Bank verkaufte ihren Kunden vor allem verzinste Spareinlagen, deren Verzinsung durch die Verwertung der Einlagen durch Akelius garantiert wurde. Ähnlich funktionieren auch die weiterhin aktive Investmentfirma Akelius Invest Ltd. und der Investmentfonds Akeliusfonder Ltd. Kunden können ihr Geld entweder über Akeliusfonder oder direkt bei Akelius Invest in Akelius investieren. Akelius Invest bietet verschiedene Papiere an, wobei alle investierten Gelder über Darlehen oder Anleihen in Akelius investiert werden. Diese Konstruktion nutzt Akelius für die Aufnahme von Krediten auf den Finanzmärkten und zur Steuervermeidung (siehe S. 19). Damit ist die primäre Vorgabe des Finanzmarkts auch der Hauptantrieb für das Geschäftshandeln des Konzerns: Profitmaximierung auf lange, mittlere und kurze Sicht. Andere Ziele im Umgang mit Häusern und Wohnungen, wie etwa eine sozial und ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung, die Bedürfnisse von Mieterinnen und Mietern und die große Aufgabe der Bereitstellung von angemessenem Wohnraum für alle Menschen, werden dabei nur in dem Maß beachtet, wie es die minimale Einhaltung von gesetzlichen Regularien erfordert – und möglicherweise noch nicht einmal das. Die Bundestagsabgeordnete und seit Dezember 2021 Parlamentarische Staatssekretärin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Cansel Kiziltepe (SPD) hat aufgrund des Verdachts der Steuerhinterziehung bei mehreren Ankäufen Anzeige gegen Akelius bei der Finanzverwaltung erstattet.⁷

Die Logik dieses Geschäftsmodells hat zur Folge, dass Gewinne in der Regel auf Kosten der Mieter*innen, der Stadtgesellschaft und der sozialen und ökologischen Zukunftsaussichten erwirtschaftet werden. Je höher die Gewinne, desto verheerender die Folgen für

⁶ Zur Finanzialisierung des Wohnungsmarkts im Kontext des Menschenrechts auf Wohnen siehe Leilani Farha (UN-Sonderberichterstatterin für das Recht auf angemessene Wohnung): *Report on the financialization of housing and the right to adequate housing*, Bericht an den UN-Menschenrechtsrat, Genf 2017, <https://undocs.org/A/HRC/34/51>.

⁷ Eine Einschätzung der Finanzverwaltung zum Sachverhalt steht noch aus. Siehe David Böcking: Bundestagsabgeordnete zeigt Wohnungskonzern Akelius an, in: Spiegel Online, 4.9.2020, <https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/cansel-kiziltepe-spd-abgeordnete-zeigt-berliner-immobilieninvestor-an-a-b32e9fd4-cce3-4f29-b63a-69fb94f9592a>.

die Menschen und die Orte, mit denen und an denen diese Gewinne erzielt werden. Solche negativen Folgen lassen sich am Beispiel von Akelius in Berlin nachvollziehen.⁸ Hier ist der Konzern verantwortlich für die Verschiebung von tausenden ehemals bezahlbaren Wohnungen ins Hochpreissegment, für sozial und ökologisch nicht zu rechtfertigende Aufwertungen im großen Stil, bei gleichzeitiger Vernachlässigung der zum langfristigen Erhalt der Häuser notwendigen Instandhaltungen.

Konzernstruktur

Die Struktur des Akelius-Konzerns zeichnet sich durch ein umfangreiches Firmengeflecht aus, das auf lokaler Ebene aus hunderten Kleinfirmen besteht, die wiederum auf nationaler Ebene in größeren Firmen gebündelt sind. Bis Herbst 2021 war Akelius in Schweden, Dänemark, Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Kanada und USA aktiv, hat aber inzwischen sämtliche Bestände in Deutschland und Skandinavien an den Wohnungskonzern Heimstaden verkauft. Bei der zentralen Firma Akelius Residential

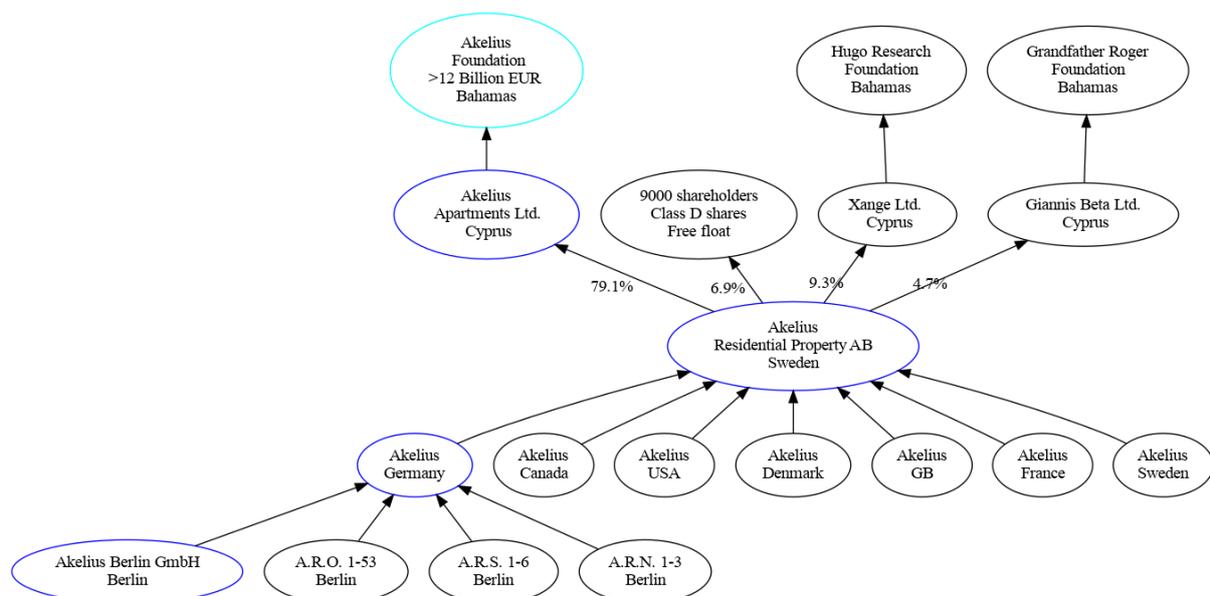


Abb. 1: Organigramm des Akelius-Konzerns im Oktober 2021 mit Berliner Subfirmen, nationalen Subfirmen, der zentralen schwedischen Aktiengesellschaft Akelius Residential Property AB, den wichtigsten Briefkastenfirmen auf Zypern und den drei Privatstiftungen auf den Bahamas. Nicht abgebildet sind die teilweise davon abweichenden Eigentumsverhältnisse von einzelnen GmbHs nach Share Deals. Das betrifft insbesondere einige der A.R.O.-Firmen, bei denen jeweils ein Anteil von 5,1 Prozent oder 10,1 Prozent von der Firma Gianni Beta Ltd. oder Torpet Sweden Ltd. gehalten wird, beide mit Sitz auf Zypern. Die Berliner Firmen und die Akelius GmbH (Akelius Germany) sowie die Bestände in Dänemark und Schweden sind Stand März 2022 vollständig im Besitz des Wohnungskonzerns Heimstaden.

⁸ Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin: Dossier Akelius in Berlin 2018/19, Berlin 2019, https://akelius-vernetzung.de/wp-content/uploads/2019/08/Dossier_Akelius_in_Berlin_2018_19_Auflage_2_lores.pdf.

laufen die Geldflüsse und Eigentümerschaften der einzelnen Länderfirmen zusammen. 6,45 Prozent der Anteile an Akelius Residential werden als Class-D-Shares (Aktien) auf dem freien Markt gehandelt. Die frei gehandelten Aktien verfügen über kein Stimmrecht. Die restlichen 93,55 % sind Aktien mit Stimmrechten und befinden sich im Besitz von drei Briefkastenfirmen mit Sitz auf Zypern: Akelius Apartments Ltd. (79,51 %), Xange Ltd. (9,36 %) und Giannis Beta Ltd. (4,68 %).⁹ Diese Firmen sind dabei Zwischenfirmen und tragen zum regulären Geschäftsbetrieb von Akelius vermutlich nichts bei. Die Eigentümer der zypriotischen Firmen sind drei Privatstiftungen auf den Bahamas: Akelius Foundation, Hugo Research Foundation und Grandfather Roger Foundation. Die Bahamas gelten aufgrund der niedrigen Steuern auf Einkommen und Vermögen und aufgrund fehlender Transparenzregeln als Steuerparadies.¹⁰ Als mit Abstand größten Anteilseignern entfällt auf die drei Privatstiftungen auch der mit Abstand größte Anteil der Dividendenausschüttungen des Konzerns.

Von Schweden aus ins Steuerparadies

Die Eigentümerschaft von Akelius Residential AB besteht aus einem komplexen Firmen-Netzwerk, aus dem sich ein ebenso komplexes Personennetzwerk aus führenden Manager*innen, Aufsichtsratsmitgliedern und Stiftungsratsmitgliedern ergibt. Die Firmen und Privatstiftungen in diesem Netzwerk haben ihren Sitz auf Zypern oder auf den Bahamas. Bei den Funktionen und Beteiligungen der hochrangigen Mitarbeiter*innen im Konzern lassen sich zwei Gruppen unterscheiden:

Operatives Management der Aktiengesellschaft Akelius Residential Property AB

Das operative Management ist personell deutlich abgegrenzt von den nach Zypern und auf die Bahamas ausgelagerten Eigentümerstrukturen des Konzerns. Mit Ausnahme von Fredrik Lindgren, der sowohl für das operative Management als auch in den ausgelagerten Strukturen tätig ist, bestehen keine direkten personellen Verbindungen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats von Akelius Residential sind dagegen sehr eng in die ausgelagerten Strukturen des Konzerns eingebunden.

⁹ Zahlen nach dem Organigramm, das Akelius auf der eigenen Webseite veröffentlicht. <https://www.akelius.com/site/binaries/content/assets/pdf/investor/group-chart.pdf> (Download 10.4.2021).

¹⁰ Das internationale Netzwerk Steuergerechtigkeit führt die Bahamas in Bezug auf die Höhe des geparkten Vermögens auf Platz 9 aller Steueroasen weltweit: <https://iff.taxjustice.net/#/profile/BHS>.

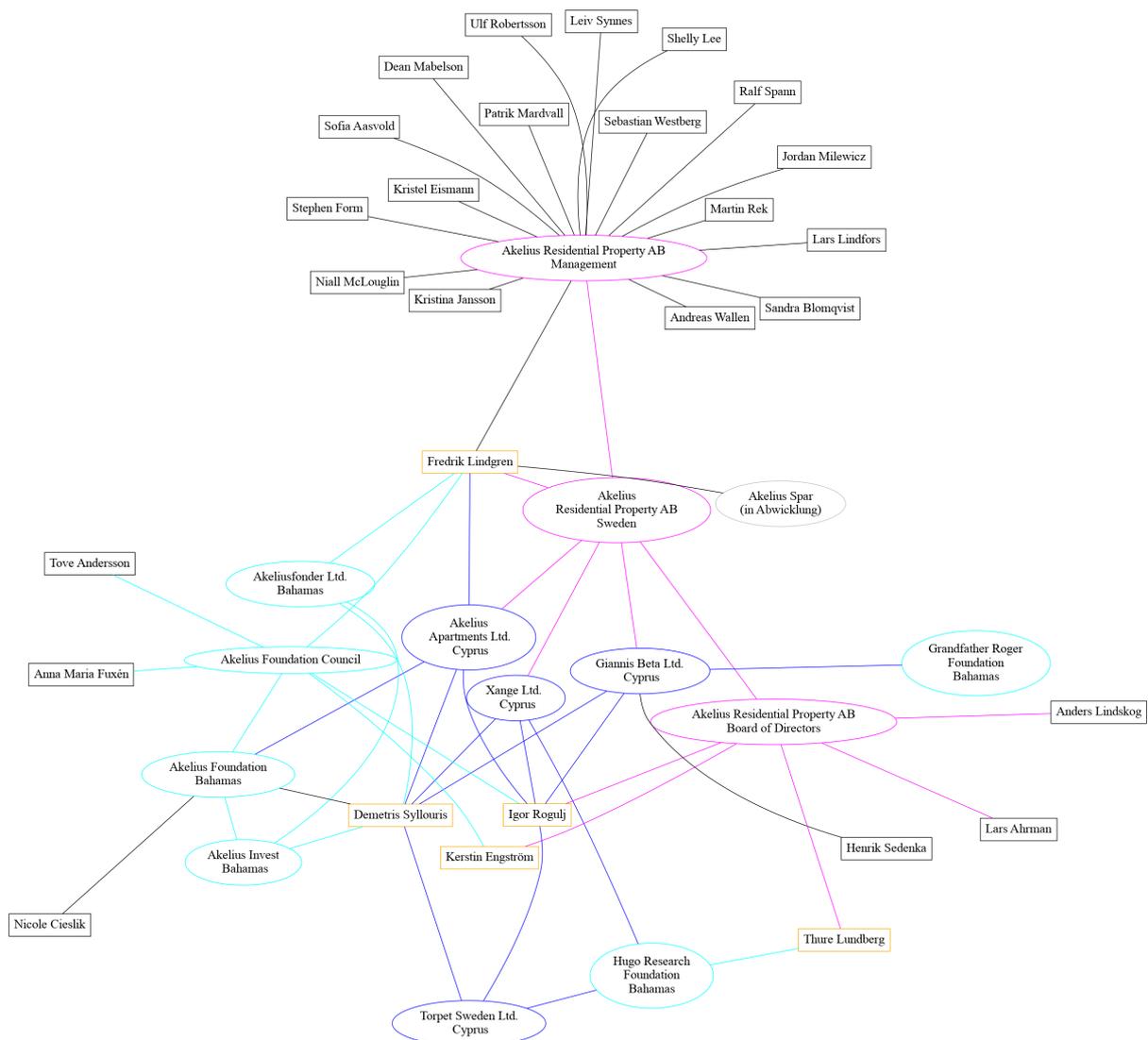


Abb. 2: Verbindungen zwischen Akelius-Firmen und Personen mit Fokus auf die nach Zypern und auf die Bahamas ausgelagerte Finanzstruktur (Stand: Herbst 2021). Der Aufsichtsrat von Akelius Residential Property AB (Board of Directors) und der Stiftungsrat der Akelius Foundation (Akelius Foundation Council) sind separat ausgewiesen.
Magenta: Akelius Residential Property AB
Mittelmeerblau: Briefkastenfirmen auf Zypern
Cyan: Auf die Bahamas ausgelagerte Firmen und Privatstiftungen
Orange: Wichtige Verbindungspersonen mit mehreren Entscheidungspositionen

Verbindungspersonen

Fünf Personen im recherchierten Netzwerk stechen aufgrund ihrer vielfältigen Verbindungen zu mehreren Firmen im Akelius-Konzern hervor: Kerstin Engström, Thure Lundberg, Fredrik Lindgren, Igor Rogulj und Demetris Syllouris. Sie erfüllen jeweils mindestens zwei wichtige Funktionen für jeweils unterschiedliche Firmen im

Konzern. So steht Demetris Syllouris zu nahezu allen Akelius-Firmen auf Zypern und auf den Bahamas in Verbindung, oftmals als Geschäftsführer. Igor Rogulj ist Mitglied des Stiftungsrats der Akelius Foundation, sitzt im Aufsichtsrat von Akelius Residential und ist mit den vier wichtigsten zypriotischen Briefkastenfirmen verbunden. Fredrik Lindgren ist Teil des Managements von Akelius Residential und mit der zypriotischen Briefkastenfirma Akelius Apartments Ltd. verbunden, die nahezu 80 Prozent der Aktien hält. Er war bis zu ihrer Auflösung auch Leiter der Akelius-Investmentbank Akelius Spar und ist Mitglied der Geschäftsführung des Akelius-Investmentfonds Akeliusfonder Ltd. (Bahamas). Thure Lundberg und Kerstin Engström sind jeweils Mitglied im Aufsichtsrat von Akelius Residential und in einem Stiftungsrat, Engström bei der Akelius Foundation, Lundberg bei der Hugo Research Foundation.

Steuervermeidung

Akelius hat seine Strategien zur Steuervermeidung immer weiter optimiert. Diese Recherche beleuchtet zwei Hauptaspekte: Erstens die Vermeidung der Grunderwerbsteuer durch Share Deals beim Kauf von Häusern und zweitens die Verlagerung von Konzerngewinnen in drei private Stiftungen auf den Bahamas.

Share Deals

Beim Verkauf und Kauf von Häusern fällt in Berlin in der Regel eine Grunderwerbsteuer von 6 Prozent auf den Kaufpreis an. Bei einem Share Deal wird das Haus zunächst an eine Firma übertragen, in der Regel eine eigens zu diesem Zweck gegründete GmbH, deren einzige Funktion der Besitz dieses Hauses oder einiger weniger Häuser ist. Der Käufer übernimmt dann zunächst einen Anteil dieser Firma, der bis zum 30.6.2021 kleiner als 95 Prozent sein musste (seitdem kleiner als 90 Prozent). Der Rest verbleibt entweder beim Verkäufer oder wird von einem zweiten Käufer übernommen. Es werden also formal nur Anteile einer Firma verkauft und keine Immobilie (englisch *share* für Anteil). Nach Ablauf einer Frist von aktuell fünf Jahren kann einer der Partner die Firma dann komplett übernehmen. Auf diese Weise kann der Hauskauf nach fünf Jahren abgeschlossen werden und die Zahlung der Grunderwerbsteuer entfällt. Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer kommen den Ländern zugute. Da in Deutschland der Immobilienhandel kaum staatlich kontrolliert wird, gibt es nur Schätzungen, wie viel an Steuereinnahmen den Ländern durch Share Deals entgeht. Der frühere hessische Finanzminister Thomas Schäfer (CDU) ging für ganz Deutschland von bis zu einer Milliarde Euro jährlich aus.¹¹ Für Berlin ging Finanzsenator Kollatz-Ahnen noch 2018 von 100 Millionen Euro im Jahr aus.¹² Angesichts des wachsenden Handelsvolumens auf dem Immobilienmarkt, nicht nur in Berlin, dürften diese Beträge inzwischen noch höher ausfallen. Ein weiterer Aspekt von Share Deals ist ein politischer: Share Deals sind für Immobilienkonzerne ein Instrument zur Abwehr von bezirkspolitischen Steuerungsmöglichkeiten, darunter insbesondere das gemeindliche

11 Stephan Maaß: Durch dieses Schlupfloch entgeht dem Staat eine Milliarde Euro, Welt, 24.8.2019, <https://www.welt.de/finanzen/article199087849/Immobilien-Finanzminister-will-Steuervermeidung-bei-Share-Deals-einschraenken.html> (Download 15.4.2021).

12 Martina Herzog, Julia Kilian: Eine Frage der Gerechtigkeit, Süddeutsche Zeitung, 1.3.2018, <https://www.sueddeutsche.de/geld/share-deals-eine-frage-der-gerechtigkeit-1.3886157> (Download 15.4.2021).

Vorkaufsrecht. Dieses wurde bis November 2021 in sozialen Erhaltungsgebieten (oft auch als Milieuschutzgebiete bezeichnet) eingesetzt, um negative Effekte von Immobilienverkäufen auf die soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Erhaltungsgebiets zu verhindern. Um dies zu erreichen übten die Stadtbezirke ihr Vorkaufsrecht aus oder knüpften den Verzicht auf ihr Vorkaufsrecht an Abwendungsvereinbarungen mit den Käufern, die einen Mieterschutz über die gesetzlichen Regelungen hinaus gewährleisteten. Diese Praxis wurde durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts gestoppt, eine Nachbesserung der Bundesgesetzgebung könnte sie jedoch in Zukunft wieder ermöglichen. Im Ergebnis werden den Ländern also durch Share Deals Steuereinnahmen vorenthalten, und die wenigen Steuerungsmöglichkeiten, die die Kommunen haben um, eine sozial nachhaltige Stadtentwicklung zu ermöglichen, werden blockiert.

Verstößt Akelius mit seinen Share Deals gegen geltendes Recht?

Eine gesetzliche Bedingung für einen Share Deal ist, dass die beiden neuen Anteilseignern unabhängig voneinander sind. Akelius hat in Berlin allerdings in mehreren nachweisbaren Fällen Immobilien durch Share Deals gekauft, bei denen die neuen Anteilseignern Firmen waren, die beide Teil des Akelius-Konzerns sind.

Als neue Hauptanteilseignerin trat jeweils eine von Akelius eigens zu diesem Zweck neu gegründete GmbH auf, die mit „A.R.O.“ plus einer Zahl plus „GmbH“ benannt wurde und im Besitz der Akelius GmbH war, also der zentralen Akelius-Firma in Deutschland. Die kleinere Anteilseignerin war jeweils eine der Firmen Giannis Beta Ltd. oder Torpet Sweden Ltd. Die oben rekonstruierte Firmen- und Personalstruktur zeigt:

Die Akelius GmbH gehört zu 99,7 Prozent Akelius Residential, die wiederum über die Briefkastenfirmen auf Zypern im Besitz der drei Privatstiftungen auf den Bahamas ist.

Sowohl Giannis Beta Ltd. als auch Torpet Sweden Ltd. gehören direkt zum Akelius-Konzern. Torpet Sweden Ltd. ist im Besitz einer der drei Privatstiftungen (Hugo Research Foundation), die wiederum 9,3 % der Anteile an der zentralen Aktiengesellschaft Akelius Residential hält. Giannis Beta Ltd. hält selbst 4,7 % der Anteile an Akelius Residential.

Darüber hinaus gibt es direkte personelle Verflechtungen: Igor Rogulj ist Mitglied des Aufsichtsrats von Akelius Residential und gleichzeitig in leitender Position bei Giannis Beta Ltd. Die Geschäftsführer von Torpet Sweden Ltd., Igor Rogulj und Demetris Syllouris, haben noch eine Reihe weitere Leitungsfunktionen im Akelius-Konzern inne. So ist Rogulj Mitglied im Aufsichtsrat von Akelius Residential und im Stiftungsrat für die Akelius Foundation, dem größten Anteilseigner von Akelius Residential. Syllouris agiert als Verantwortlicher für nahezu alle Akelius-Briefkastenfirmen auf Zypern, er hat außerdem eine entscheidende Funktion in der Akelius Foundation inne. Und Thure Lundberg ist Mitglied des Aufsichtsrats von Akelius Residential und gleichzeitig Mitglied des Stiftungsrats der Hugo Research Foundation.

Die Bundestagsabgeordnete und seit Dezember 2021 Parlamentarische Staatssekretärin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Cansel Kiziltepe hat im Herbst 2020 die Berliner Finanzbehörden auf einen konkreten Hauskauf von Akelius hingewiesen (Boddinstraße 8 in Berlin), bei dem die oben genannte Struktur zum Einsatz kam. Kurz

darauf hat Kiziltepe ihre Anzeige noch um weitere Häuser ergänzt. Die Eintragungen zu weiteren „A.R.O.“-Firmen im deutschen Unternehmensregister deuten darauf hin, dass es noch weitere solche Fälle gibt, die bisher nicht geprüft wurden. Dabei spielt neben der Firma Torpet Sweden Ltd. eine weitere zypriotische Briefkastenfirma des Akelius-Konzerns eine Rolle, die Firma Giannis Beta Ltd. So tauchen Giannis Beta Ltd. und Torpet Sweden Ltd. als die zwei Anteilseigner von insgesamt zehn Share Deals auf. Es handelt sich dabei um zehn Firmen, die von der Berliner Immobilien-AG Mähren eingerichtet und kurz darauf von Giannis Beta Ltd. und Torpet Sweden Ltd. im Share Deal übernommen wurden. Die zehn GmbHs waren zunächst nach ihrem Hauptanteilseigner benannt (Giannis Beta 1-10), wurden aber, vermutlich im Zuge einer Restrukturierung des Berliner Bestands von Akelius, umbenannt in A.R.O. 43-52.

Als Beispiel kann die aktuell unter dem Namen A.R.O. 43 GmbH laufende Firma dienen. Gegründet und eingetragen wurde die Firma am 21.10.2014 unter dem Namen Berlin Mähren Invest Walhalla GmbH. Am 28.1.2016 erfolgt die Umbenennung in Giannis Beta 1 GmbH und ein Wechsel der Geschäftsführer: Neuer Geschäftsführer wird Ralf Spann, damals noch für Akelius in Berlin tätig, inzwischen CEO des gesamten Akelius-Konzerns. Im Geschäftsbericht für das Jahr 2016 werden als Gesellschafterinnen die Firmen Giannis Beta Ltd. mit 94,9 Prozent und die Firma Torpet Sweden Ltd. (ohne Angaben zum Anteil) genannt. Im Geschäftsbericht für das Jahr 2018 sind als Eigentümer die Akelius GmbH mit 89,9 Prozent und Giannis Beta Ltd. mit 10,1 Prozent angegeben. Die Anteile haben sich also innerhalb des Konzerns nochmal etwas verschoben.

An dieser Geschichte der A.R.O. 43 sind zwei Dinge bemerkenswert: Erstens die Missachtung der Regelung, dass die beiden Anteilseigner einer im Share Deal verkauften Firma unabhängig voneinander sein müssen. Wie schon gezeigt: Laut Geschäftsbericht waren schon 2016 die beiden Gesellschafterinnen, Giannis Beta Ltd. und Torpet Sweden Ltd., sowohl über die Eigentumszusammenhänge im Akelius-Konzern als auch über personelle Verflechtungen direkt miteinander verbunden. Und 2018 war laut Geschäftsbericht die Torpet Sweden Ltd. als Gesellschafterin durch die Akelius GmbH abgelöst worden, die sogar teilweise im Eigentum der zweiten Gesellschafterin Giannis Beta Ltd. ist.

Zweitens zeigt die leichte Verschiebung der Verteilung der Anteile unter den beiden Gesellschafterinnen von 94,9 + 5,1 Prozent zu 89,9 + 10,1 Prozent, dass Akelius sich hier bereits auf die seit längerer Zeit geplante neue Regelung von Share Deals eingestellt hat, obwohl nach Darstellung der Gesetzgeber diese Neuregelung Share Deals wie in diesem Fall eigentlich verhindern soll.¹³

Steuerparadies Bahamas

Mit den drei Privatstiftungen auf den Bahamas nutzt Akelius Strategien zur Steuervermeidung. Schließlich ist Roger Akelius, der Gründer des Konzerns, Experte für Steuervermeidung.¹⁴ Eine genaue Analyse des Konzerns hinsichtlich der Steuervermeidungs-

¹³ Siehe auch die Fälle, die MdB Cansel Kiziltepe bei der Steuerfahndung gemeldet hat. Annette Kammerer und Jan Lukas Stroyk, Per Anzeigen und Gesetz gegen Share Deals, tagesschau.de, 12.4.2021, <https://www.tagesschau.de/investigativ/ndr/share-deals-109.html>, Download 19.4.2021.

¹⁴ Roger Akelius hat ein Buch mit Steuervermeidungstipps für Privatleute geschrieben. Laut eigener Aussage war das Buch ein Bestseller. Zahlen dazu liegen nicht vor. Jedenfalls zeigt es, dass für Roger

strategien steht noch aus und kann hier nicht geleistet werden. Wir greifen zwei Strategien heraus, die sich anhand des Firmengeflechtes erkennen lassen. Die erste Strategie ist der offensichtliche Abfluss nahezu sämtlicher Konzerngewinne in die drei Akelius-Privatstiftungen auf den Bahamas. Die Bahamas sind ein Steuerparadies und erheben keinerlei Steuern oder Abgaben auf Vermögen und Vermögensgewinne. Das internationale Netzwerk Steuergerechtigkeit bewertet die Bahamas in seinem *Corporate Tax Haven Index* mit dem maximalen *Haven-Score* von 100 Prozent.¹⁵ Dieser Index spiegelt wider, in welchem Maß ein Land Unternehmen den Missbrauch von Steuergesetzen ermöglicht.

Eine zweite Strategie zur Steuervermeidung basiert auf der Vergabe von Krediten über den Investmentbereich des Akelius-Konzerns. Hier fließt der Überschuss aus der Steuervermeidung nicht nur an Akelius, sondern auch an Akelius-Investoren. Ein Beispiel sind Kredite von Akelius Invest an die Akelius GmbH. In diesem Fall nimmt die Akelius GmbH einen Kredit bei Akelius Invest auf. Dabei fallen Zinsen an, die die Akelius GmbH als Verlust, Akelius Invest aber als Gewinn verbucht. Für die Akelius GmbH verringert sich durch den Verlust das Ergebnis vor Steuern, also der Betrag, der überhaupt besteuert wird. Folglich verringert sich auch die Steuerlast. Akelius Invest verbucht dagegen Zinsgewinne. Weil der Sitz von Akelius Invest aber nicht Deutschland ist, sondern das Steuerparadies Bahamas, wo auf diese Gewinne keine Steuern erhoben werden, verringert sich für Akelius insgesamt die Steuerlast. Gewinne der Akelius GmbH werden also noch vor einer Besteuerung auf die Bahamas verschoben.

Akelius Invest vergibt Kredite an verschiedene Firmen im Akelius-Konzern. Die Firma Akelius Invest ist eine Tochterfirma der Akelius Foundation, also der Hauptanteile-eignerin des Akelius-Konzerns. Ob die Akelius Foundation über ihre Firma Akelius Invest eigenes Stiftungsvermögen investiert, um auf diese Weise Gewinne der jeweiligen Unterfirmen über Zinsrückzahlungen steuerfrei auf die Bahamas zu transferieren, kann nicht geprüft werden, da Akelius Invest und die Akelius Foundation auf den Bahamas registriert sind und die für eine Prüfung notwendigen Daten nicht offenlegen. Akelius Invest bietet privaten Investoren die Möglichkeit, in Akelius zu investieren und versorgt damit den Konzern mit Kapital. Die Vermeidung von Steuern senkt die Kapitalkosten. Vermutlich bezieht Akelius Invest auch Provisionen für die Verwaltung dieser Investitionen. Durch solche Provisionen und die realisierte Steuervermeidung ist Akelius Invest Ltd. und damit auch die Akelius Foundation an den Gewinnen dieses Finanzkonstrukts beteiligt.

Missachtung der Menschenrechte

Leilani Farha, bis Ende April 2020 Sonderberichterstatterin für das Recht auf Wohnen im UN-Menschenrechtsrat, hat im Rahmen ihrer Arbeit für die UN nachgewiesen, dass Akelius mit seinem Geschäftsmodell und mit seiner Geschäftspraxis mehrere Menschenrechte missachtet, darunter das Recht auf Wohnen. Im April 2020 schickte Farha ihre Erkenntnisse, Vorschläge und Fragen zu diesem Sachverhalt in Form einer offiziellen Communication an Akelius und an die Regierungen von Großbritannien, Kanada und

Akelius die Steuervermeidung eine wichtige Säule für die massiven Gewinne des Konzerns darstellt.

15 Tax Justice Network's Illicit Financial Flows Vulnerability Tracker, Bahamas, Stand 24.4.2021, <https://iff.taxjustice.net/#/profile/BHS>.

Deutschland.¹⁶ In ihrem Schreiben an Akelius fordert Farha den Konzern auf, in den einzeln nachgewiesenen Fällen von Verdrängung und Entwürdigung der Lebenssituation von Mieter*innen durch unzumutbare Baustellen und die anhaltende Unterbrechung der Grundversorgung (z.B. Wasser, Heizung) sofort Abhilfe zu schaffen und darüber hinaus eine Stelle für die *due diligence* bezüglich der Menschenrechte einzurichten, also eine Stelle, die darauf achtet, dass die Geschäftstätigkeiten des Konzerns menschenrechtskonform geplant und durchgeführt werden. Offiziell hat Akelius auf die UN-Communication bisher nicht geantwortet. Stattdessen sind seit der Veröffentlichung der Communication mehrere längere Interviews mit Roger Akelius in internationalen Zeitungen erschienen, darunter eins im Nachrichtenmagazin Der Spiegel. In allen Interviews versucht Roger Akelius, die Tatsachenberichte in den UN-Communications herunterzuspielen und die UN-Expertin für das Recht auf Wohnen, Leilani Farha, zu diskreditieren. Auffällig ist, dass Roger Akelius jede sachliche Äußerung zu den nachgewiesenen konkreten Fällen, in denen Akelius die Menschenrechte missachtet hat und – etwa bei weiter aktiven Baustellen – immer noch missachtet, verweigert. Auch sonst finden sich in den Interviews keine sachlichen Äußerungen zum Thema Recht auf Wohnen und Menschenrechte. Die Verweigerung einer Stellungnahme und das Polemisieren in den Interviews sind deutlicher als es eine lange Antwort sein könnte: Weder Roger Akelius noch der Akelius-Konzern verfügen anscheinend über Kenntnisse in diesem Bereich. Weder Roger Akelius noch der Akelius-Konzern sind bereit, für die nachgewiesene Missachtung der Menschenrechte durch den Akelius-Konzern Verantwortung zu übernehmen. Der Konzern weigert sich, das Problem anzuerkennen und die nötigen Konsequenzen zu ziehen.

Die Kommunikationsstrategie des Konzerns ist dabei in hohem Maß aggressiv und schreckt auch nicht vor Verleumdung zurück. So werden die durch fundierte Befragungs- und Rechercheergebnisse belegten Fakten im Bericht der UN-Sonderberichterstatterin als „Hörensagen“ bezeichnet. Der Begriff ist offenbar durch den Konzern fest vorgegeben und wurde und wird von Akelius-Mitarbeiter*innen in Leitungspositionen durchgehend als Standardphrase verwendet, sobald es in Interviews um die nachgewiesene Missachtung der Menschenrechte geht. Sie findet sich in Aussagen von Jordan Milewicz¹⁷ (Europa-Chef), Shelly Lee¹⁸ (Kanada-Chefin) und Max Heldt¹⁹ (damals Berlin-Chef).

Solche Diskreditierungsversuche einer ausgewiesenen UN-Menschenrechtsexpertin durch das Führungspersonal von Akelius sind äußerst kritisch zu bewerten – insbesondere vor dem Hintergrund der behaupteten Gemeinnützigkeit der Akelius Foundation

16 Communication der UN-Sonderberichterstatterin für das Recht auf Wohnen, Leilani Farha, an Akelius, April 2020, <https://spcommreports.ohchr.org/TMResultsBase/DownloadPublicCommunicationFile?gId=25199>; Überblick zu den Schreiben an die Regierungen von Deutschland, Großbritannien und Kanada: <https://spcommreports.ohchr.org/TmSearch/SearchCode?code=DEU%201/2020;%20CAN%201/2020;%20GBR%201/2020>.

17 Johannes Edelhoff, Annette Kammerer: Absurd: Höhere Mieten auch dank Mietpreisbremse, TV-Magazin Panorama, 23.7.2020, <https://daserste.ndr.de/panorama/archiv/2020/Absurd-Hoehere-Mieten-auch-dank-Mietpreisbremse,mietpreisbremse336.html>, Download 24.4.2021.

18 Landlords of Toronto, <https://www.landlordsoftoronto.com/akelius>, Download 24.4.2021.

19 Nicolas Sustr: Akelius nennt es Hörensagen, Neues Deutschland, 29.7.2020, <https://www.neues-deutschland.de/artikel/1139776.akelius-akelius-nennt-es-hoerensagen.html>, Download 23.4.2021.

und vor dem Hintergrund der Zusammenarbeit von Akelius Foundation und UNICEF, einer Einrichtung der UN. Der Vorgang zeigt, dass der Akelius-Konzern sogar ein nur minimal sozial verantwortliches Handeln, wie es im UN-Bericht eingefordert wird, mit maximalem Gegendruck ablehnt.

Rolle des Firmengründers Roger Akelius

Wohltätige Spenden und Projekte

Akelius hat nach eigenen Angaben über die Akelius Foundation Geld gespendet an die Organisationen SOS-Kinderdörfer, UNICEF, UNHCR und Ärzte ohne Grenzen (Medecins sans Frontieres).²⁰ Aber nicht die Akelius Foundation wird dabei als Quelle der wohltätigen Spenden genannt. Sie wird auch nicht als Stiftung vorgestellt, die nach eigenen Maßgaben Stiftungsarbeit macht, sondern die Person Roger Akelius wird als Wohltäter inszeniert. Die Formulierung auf der Website des Akelius-Konzerns legt nahe, dass Roger Akelius persönlich den Zweck der Gelder festlegt und das Geld persönlich aushändigt und dass die Akelius Foundation lediglich ausführendes Organ für die persönliche Wohltätigkeit von Roger Akelius ist: „Roger Akelius, the founder of the company, has so far donated EUR one hundred million to SOS Children’s Villages, UNICEF and other charity organizations. The charity work is done through Akelius Foundation.“²¹

Steuerung und Kontrolle der Privatstiftungen

Die Akelius Foundation ist rein rechtlich gesehen eine Privatstiftung auf den Bahamas. Das Stiftungsrecht der Bahamas schreibt dem Stifter weitreichende Einflussmöglichkeiten auf die Zwecke der Stiftung zu, die auch nach der Übertragung des persönlichen Vermögens in die Stiftung weiter wirksam sind. Der Stifter Roger Akelius kann die Stiftungssatzung ändern und hat dies in der Vergangenheit auch getan (weitere Details zur Struktur der Akelius Foundation siehe unten).²² Neben dem Gründer Roger Akelius ist für die größte der drei Stiftungen, die Akelius Foundation, ein Stiftungsrat eingesetzt, der darüber wacht, dass die Stiftungszwecke eingehalten werden.²³ In der Satzung ist festgelegt, dass der Stiftungsrat die Geschäfte der Stiftung im Sinne der Satzung und

20 Akelius-Webseite, <https://foundation.akelius.de/en/donations>, archiviert:

<https://web.archive.org/web/20210929131249/https://foundation.akelius.de/en/donations>.

21 „Roger Akelius, der Gründer der Firma, hat bis heute 100 Millionen Euro an SOS-Kinderdörfer, UNICEF und andere wohltätige Organisationen gespendet.“ (Übersetzung von uns). Quelle: Akelius-Webseite, <https://www.akelius.com/en/career/akelius-foundation/overview>, Download 10.10.2021, archivierte Version: <https://web.archive.org/web/20211010141606/https://www.akelius.com/en/career/akelius-foundation/overview>.

22 In der Satzung der Stiftung ist vermerkt, dass der Gründer Roger Akelius die Satzung am 4.12.2017 verändert hat und dass der Stiftungsrat diese Änderungen am gleichen Tag bestätigt hat. Siehe die Stiftungssatzung im Anhang Anders als auf den Bahamas ist im deutschen Stiftungsrecht der nachträgliche Einfluss des Stifters auf die Satzung der Stiftung eingeschränkt. Siehe dazu die Studie Stiftung Familienunternehmen (Hrsg.): Stiftungsunternehmen in Deutschland – Gesetzliche Grundlagen, ökonomische Motive, Reformvorschläge, München 2021, https://www.familienunternehmen.de/media/public/pdf/publikationen-studien/studien/Stiftungsunternehmen-in-Deutschland_Studie_Stiftung-Familienunternehmen.pdf; insbesondere Kapitel II: Stifterautonomie und Stiftungsautonomie, S. 85ff.,

„der Intentionen des Gründers“ zu führen hat, wobei diese Intentionen, sofern sie über die wenigen in der Satzung festgelegten Punkte hinausgehen, im veröffentlichten Dokument nicht weiter ausgeführt sind.

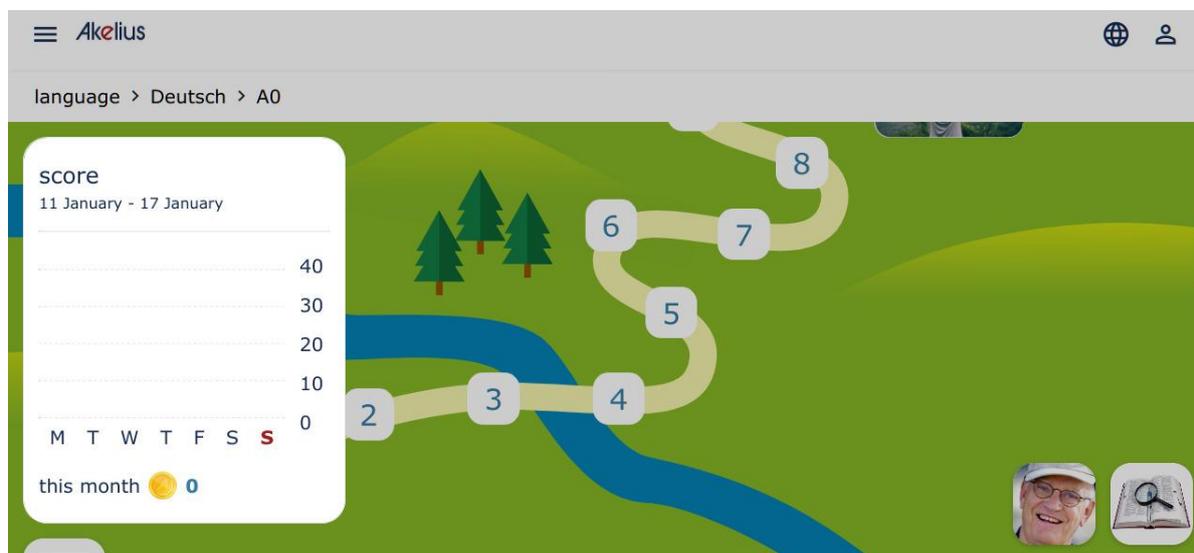


Abb. 3: Screenshot Benutzungsoberfläche Akelius Sprachlernkurs, Webanwendung. 10.1.2021.

Beispiel UNICEF – Spenden und Joint-Venture

Die Akelius Foundation hat in zwei Kampagnen, 2017 und 2019, nach eigenen Angaben größere Beträge an das Kinderhilfswerk der Vereinten Nationen, UNICEF, gespendet. Auf der Webseite von Akelius ist für die Weihnachtsaktion 2019 ein Betrag von 71 Millionen Schwedischen Kronen (umgerechnet rund 7 Millionen Euro) benannt. Zahlen für die Spendenaktion in 2017 fehlen.²⁴ Über die Spenden hinaus arbeitet die Akelius Foundation auch in einem gemeinsamen Bildungsprojekt mit UNICEF zusammen. Gegenstand der Zusammenarbeit ist die Entwicklung und der Einsatz einer Sprachlern-App in der Arbeit mit geflüchteten Kindern. Hierbei entwickelt die Akelius Languages Online GmbH (seit Anfang 2022 als gGmbH) mit Sitz in Berlin eine Sprachlern-Webseite, die zum Selbstlernen und im Hybrid-Unterricht genutzt werden kann. Die Sprachlern-App wird als App für Mobilgeräte wie Smartphones und Tablets sowie als Webanwendung verfügbar gemacht.²⁵

Bisher wird die Sprachlern-App in einzelnen UNICEF-Pilotprojekten verwendet, Ergebnisse aus einem griechischen Pilotprojekt wurden von UNICEF selbst dokumen-

23 Diese Form der Stiftung ist in der Satzung der Akelius Foundation festgeschrieben. Die Satzung ist dieser Recherche im Anhang angefügt.

24 Akelius-Webseite, Bereich Akelius Foundation, <https://foundation.akelius.de/en/donations/unicef>, Download 10.1.2020 (archiviert: <https://web.archive.org/web/20201124181213/https://foundation.akelius.de/en/donations/unicef>).

25 Akelius Language Course, <http://languages.akelius.com> (Download 22.9.2021). Bemerkenswert ist, dass die Webversion der App vollständig in die Webseite des Akelius-Konzerns integriert und beim Aufrufen der Webanwendung das Akelius-Logo jederzeit zu sehen ist.

tiert.²⁶ Der Ansatz wird im UNICEF-Bericht konsequent als „Akelius-Methode“ beschrieben.

Die App ist so aufgebaut, dass beim Lernen ‘Lernwege’ gegangen werden, grafisch visualisiert durch einen grünen Hügel mit einem gelben Weg. Dabei löst der Lerner oder die Lernerin bei jedem Schritt eine kleine Sprachaufgabe. Auf diesem Weg werden Lernende permanent von Akelius begleitet, und zwar buchstäblich: Erstens ist oben links ständig das Konzernlogo zu sehen. Zweitens ist unten rechts auf einer Schaltfläche das Konterfei von Roger Akelius eingeblendet. Um auf dem Weg weiterzukommen muss diese Schaltfläche regelmäßig angeklickt werden. Eine methodische Begründung für die Entscheidung, das Porträt des Stifters der Akelius Foundation in die Sprachlernanwendung einzubauen, findet sich weder auf der Webseite von Akelius noch im UNICEF Assessment Report.

In die App sind weiterhin zwei Anreizsysteme integriert, erstens eine Rennbahn, auf der die eigenen Fortschritte mit den Fortschritten anderer Lerner*innen verglichen werden können, wobei der eigene Avatar mit jeder gelösten Aufgabe einen Schritt nach vorne macht. Zweitens werden mit erfolgreichen Lernschritten Akelius-Münzen gesammelt, die zum Teil als Goldmünzen, zum Teil in anderen Farben gestaltet sind, aber immer das signifikante A des Konzernlogos tragen.

Diese drei prominent platzierten Elemente – Akelius-Logo, Porträt des Gründers und Akelius-Münzen – lassen erkennen, dass bei der Gestaltung der App nicht nur Didaktik maßgeblich war. Die Inszenierung des Gründers Roger Akelius als lachender Großvater wirkt im Licht der Missachtung von Menschenrechten durch den Akelius-Konzern zynisch. Die App richtet sich insbesondere an Kinder mit Fluchterfahrung. Das Pilotprojekt, das im UNICEF Assessment beschrieben ist, fand in griechischen Lagern für Geflüchtete statt. Fluchtursachen haben häufig mit Menschenrechtsverletzungen zu tun. Es ist daher zumindest fragwürdig, dass eine Person, die ihr Milliardenvermögen mit einem Geschäftsmodell verdient hat, das nach Einschätzung der UN-Expertin Leilani Farha „die Menschenrechte der Mieter*innen mit Füßen tritt“, in der App als freundlicher weißer Großvater inszeniert wird.

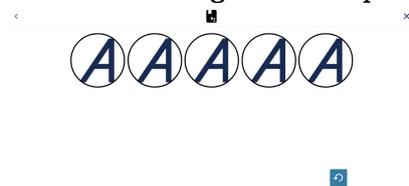


Abb. 4: Screenshot Akelius-Münzen als Teil des Anreizsystems in der Akelius-Sprachlern-App, 10.1.2021.

Die Akelius-Privatstiftungen: Akelius Foundation, Hugo Research Foundation und Grandfather Roger Foundation

Aus öffentlich zugänglichen Quellen sind lediglich über die Akelius Foundation einige wenige Informationen zu erlangen. Die beiden anderen privaten Stiftungen geben sich buchstäblich privat – weder Satzungen noch Stiftungszwecke sind öffentlich, beide Stiftungen agieren nahezu vollständig intransparent und im Verborgenen des Stiftungsrechts auf den Bahamas, das für Privatstiftungen keinerlei Offenlegungs- oder Rechenschaftspflichten gegenüber der Öffentlichkeit kennt.

²⁶ Despina Karamperidou und andere: Unlocking Learning, Dezember 2020, <https://www.unicef-irc.org/publications/pdf/AKELIUS.pdf> (Download 22.9.2021).

Spendenaktivität

Nach Angaben des Akelius-Konzerns haben die Akelius Foundation und die Hugo Research Foundation von 2010 bis 2021 insgesamt 85 Millionen Euro an „Organisationen wie SOS Kinderdörfer, Ärzte ohne Grenzen, UNICEF und UNHCR“ gespendet.²⁷ Das entspricht ca. 2,2 % der im gleichen Zeitraum als Dividende an die drei Akelius-Stiftungen ausgeschütteten Konzerngewinne (3,8 Milliarden Euro). Zum Vergleich: Die in Deutschland ansässige gemeinnützige Robert-Bosch-Stiftung mit einem Stiftungskapital von rund 5,5 Milliarden Euro hat allein im Jahr 2020 rund 50 Millionen Euro für die Projektförderung ausgegeben. Das entspricht einem Anteil von rund 40 Prozent der für 2020 verbuchten Einnahmen der Stiftung, die hauptsächlich aus den Anteilen am Bosch-Konzern als Dividende an die Stiftung fließen.²⁸

Im März 2022 hat Roger Akelius mit der Akelius Foundation eine Spendenkampagne für UNICEF und UNHCR gestartet.²⁹ Die Kampagne funktioniert wie schon zuvor ähnliche Kampagnen nach dem Modell der 'Spendenverdopplung'. Das heißt die Akelius Foundation verdoppelt den Betrag, der durch Spenden von Kampagnenteilnehmer*innen zustande kommt. Für die aktuelle Kampagne rechnet Akelius mit einem Betrag von rund 120 Millionen Euro Spendenaufkommen, wovon 60 Millionen Euro auf die Akelius Foundation entfallen. Verglichen mit bisherigen Aktionen ist das ein hoher Betrag. Das Verhältnis von Spendentätigkeit und Gewinn ändert sich dagegen kaum. Im Verhältnis zur geplanten Dividendenausschüttung 2022 von sechs Milliarden Euro entspräche das einem Spendenanteil von einem Prozent.

Akelius Foundation: die größte der drei Akelius-Privatstiftungen

Die Akelius Foundation ist eine Privatstiftung auf den Bahamas. Sie hält über die Firma Akelius Apartments Ltd. (Zypern) 79,1 Prozent der Anteile an Akelius Residential. Der Wert der Stiftung wird von Akelius auf rund 12 Milliarden Euro beziffert. Zur Akelius Foundation hat der Akelius-Konzern ausgewählte Informationen veröffentlicht. Dazu zählt die Satzung der Stiftung, einige Informationen über das Eigentum der Stiftung, die Zusammensetzung des Stiftungsrats sowie Informationen zu wohltätigen Spenden, wobei neben der Höhe dieser Spenden und einigen Namen von Organisationen, die die Spenden empfangen haben, keine genaueren Informationen veröffentlicht sind.

Roger Akelius und der Akelius-Konzern bezeichnen die Stiftung immer wieder als wohltätige oder sogar als gemeinnützige Stiftung. Nach Prüfung aller öffentlich verfügbaren Informationen hat sich gezeigt, dass die Bezeichnung als gemeinnützige Stiftung irreführend und die Bezeichnung als wohltätige Stiftung nur eingeschränkt korrekt ist.

²⁷ Akelius Jahresbericht 2021, S. 74, <https://mb.cision.com/Main/3302/3523016/1547082.pdf>.

²⁸ Jahresbericht 2021 der Robert-Bosch-Stiftung, S. 5,

https://www.bosch-stiftung.de/sites/default/files/publications/pdf/2021-07/Robert_Bosch_Stiftung_Report_2020_EN.pdf. Die Robert-Bosch-Stiftung ist von der Rechtsform her eine GmbH, kann aber als funktional äquivalent zu gemeinnützigen Stiftungen betrachtet werden. Siehe dazu

Stiftung Familienunternehmen (Hrsg.): Stiftungsunternehmen in Deutschland – Gesetzliche Grundlagen, ökonomische Motive, Reformvorschläge, München 2021, www.familienunternehmen.de, S. 8 und S. 39.

²⁹ Jon Röhne: Akelius dubbling spränger miljardvallen, in: Dagens industri, 25.3.2022,

<https://www.di.se/nyheter/akelius-dubbling-spranger-miljardvallen/>, archiviert:

<https://web.archive.org/web/20220328002242/https://www.di.se/nyheter/akelius-dubbling-spranger-miljardvallen/>.

Wohltätig ist die Akelius Foundation im gleichen Sinn, wie eine beliebige Firma wohltätig ist, die zu Weihnachten einen geringen Teil ihrer Gewinne für einen wohltätigen Zweck spendet. Bedeutend wichtiger als die Spendenaktivität ist die zentrale Rolle, die sie für das Finanzwesen des Akelius-Konzerns einnimmt.

Akelius Invest und Akeliusfonder

Neben der zypriotischen Briefkastenfirma Akelius Apartments Ltd., die die Verbindung zu Akelius Residential herstellt, gehören der Akelius Foundation noch die Firmen Akelius Invest Ltd. und Akeliusfonder Ltd., beide registriert auf den Bahamas. Beide Firmen bieten privaten Investoren die Möglichkeit, ihr Geld in den Akelius-Konzern zu investieren. Akelius Invest schreibt auf der im Corporate Design von Akelius gehaltenen eigenen Webseite:

Akelius Invest Ltd and Akeliusfonder Ltd are registered in the Bahamas and are owned by the Akelius Foundation. All investments are lent from Akeliusfonder Ltd to the real-estate business within the Akelius group.³⁰

Die Gelder, die Akelius Invest verwaltet, werden unter anderem über Kredite an nationale Unterfirmen wie die Akelius GmbH in Deutschland investiert. Dabei nimmt die Akelius GmbH einen Kredit bei Akelius Invest Ltd. auf und investiert das Geld, indem z.B. Häuser erworben werden. Die Zinsen, die an Akelius Invest Ltd. fließen, werden vor Steuern vom Gewinn der Akelius GmbH abgezogen. Damit wird erstens der Gewinn der Akelius GmbH kleingerechnet. Zweitens fließen im Ergebnis unbesteuerter Gewinne der Akelius GmbH als Zinsen an Akelius Invest Ltd., also auf die von Akelius Invest Ltd. betreuten Konten der Investoren auf den Bahamas. Uns ist nicht bekannt, ob die Akelius Foundation auch Stiftungsvermögen auf diese Weise in den Konzern investiert und damit Gewinne vor Steuern auch auf die eigenen Konten leitet. Mindestens durch Provisionen ist Akelius Invest Ltd. und damit die Akelius Foundation aber an den Gewinnen aus dieser Finanzkonstruktion beteiligt.

Struktur und Personal der Akelius Foundation

Neben dem Gründer Roger Akelius wird die Akelius Foundation von einem fünfköpfigen Stiftungsrat und zwei sogenannten *protectors* kontrolliert. Laut den nur spärlich verfügbaren Informationen zur Struktur der Akelius Foundation ist es Aufgabe der beiden Protectors, darauf zu achten, dass die Entscheidungen des fünfköpfigen Stiftungsrats den Richtlinien der Stiftung entsprechen.

The protectors shall act as internal auditors for the Foundation with the prime responsibility of ensuring that the Council members and the Foundation perform their and its mandate.³¹

30 Webseite Akelius Invest, About Invest, http://www.akeliusinvest.com/english/om_invest.asp, Download 28.10.2021, archiviert: https://web.archive.org/web/20200220164123/http://www.akeliusinvest.com/english/om_invest.asp.

31 Akelius-Webseite, Akelius-Foundation, <https://foundation.akelius.de/en/foundation>, archiviert: <https://web.archive.org/web/20201114125418/https://foundation.akelius.de/en/charter-and-registration>)

Sie dienen also als eine Art Kontroll- und Prüforgang (interne Auditoren), wobei aus der veröffentlichten Satzung der Akelius Foundation nicht hervorgeht, welche konkreten Prüfmandate und Sanktionsmöglichkeiten die beiden *protectors* gegenüber dem Stiftungsrat haben. Gegenüber der Festlegung, dass allein der Stiftungsrat über die Geschicke der Stiftung entscheidet, ergibt sich daraus ein Widerspruch oder zumindest eine Spannung in Bezug auf die Weisungsbefugnis, die in einer detaillierten Regelung geklärt werden müsste. Entsprechende Unterlagen sind allerdings nicht veröffentlicht.

Die Mitglieder des Stiftungsrats und die beiden Protectors besetzen innerhalb des Akelius-Konzerns jeweils noch weitere hochrangige Positionen. Über diese personellen Verflechtungen ist die Stiftung eng an mehrere funktional wichtige Teile des Akelius-Konzerns gebunden, etwa an den Aufsichtsrat und an mehrere nach Zypern und auf die Bahamas ausgelagerte Firmen.

Stiftungsrat

- *Kerstin Engström* ist Chairwoman der Akelius Foundation und gleichzeitig Aufsichtsratsmitglied von Akelius Residential, der zentralen Firma im Akelius-Firmengeflecht. Personell stellt sie damit eine direkte Verbindung zwischen der zentralen Aktiengesellschaft Akelius Residential und der größten Anteilseignerin Akelius Foundation her.
- *Igor Rogulj* ist, ähnlich wie Engström, Mitglied des Stiftungsrats der Akelius Foundation und Mitglied im Aufsichtsrat von Akelius Residential. Darüber hinaus ist er Geschäftsführer mehrerer zypriotischer Briefkastenfirmen und somit weitgehend in die nach Zypern und auf die Bahamas ausgelagerte Finanzstruktur des Konzerns involviert. Igor Rogulj ist Architekt und laut Akelius "partner and managing director at Vukovic+Rogulj Gesellschaft von Architekten mbH since 2003".³² Am Tag der Architektur 2018 hat er persönlich die Besucher durch die Akelius-Zentrale am Erkelenzdamm 11-13 in Berlin geführt und die Sanierung und den Umbau als seinen Verdienst bzw. den seiner Firma benannt.³³
- *Tove Andersson* wird in den wenigen Informationen, die der Akelius-Konzern zur Akelius Foundation auf der eigenen Webseite anbietet, lediglich als „registered nurse, Bachelor of Science in Nursing“ vorgestellt. Sie ist darüber hinaus eine langjährige Mitarbeiterin im Akelius-Konzern und war vermutlich eine direkte Mitarbeiterin von Roger Akelius, als er auch offiziell noch eine aktive Rolle im Konzern gespielt hat. So ist sie auf den schwedischen Personensuchseiten [merinfo.se](https://www.merinfo.se)³⁴ und [ratsit.se](https://www.ratsit.se)³⁵ als Mitarbeiterin einer langen Liste von Akelius-Firmen in Schweden gelistet. Auch für Akelius-Firmen in Großbritannien wird Tove Andersson aufgrund ihrer Tätigkeit für den Akelius-Konzern und die Akelius Foun-

32 Akelius-Webseite, <https://www.akelius.com/de/investor/governance/board>, archiviert: <https://web.archive.org/web/20200928043936/https://www.akelius.com/de/investor/governance/board>.

33 Gerd W. Seidemann: Das gibt's in Berlin zu sehen, Tagesspiegel Online, 18.6.2018, <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/tag-der-architektur-2018-das-gibts-in-berlin-zu-sehen/22689306.html>.

34 <https://www.merinfo.se/person/H%C3%B6n%C3%B6/Tove-Angela-Andersson-1950/blz2y-1bro1>, Download 29.10.2021.

dation als „person with significant control“ (Person mit signifikantem Einfluss) gelistet.³⁶ Für ein Interview von Roger Akelius mit der Zeitschrift Hem & Hyra wird sie als Fotografin eines Bilds genannt, das Roger Akelius lachend in einem Liegestuhl am Strand auf den Bahamas zeigt.³⁷

- *Anna Maria Fuxén*, Mitglied des Stiftungsrats der Akelius Foundation, ist eine Tochter von Roger Akelius. Sie ist erst seit kurzer Zeit Mitglied des Stiftungsrats und ersetzt dort Johan Warodell, Sohn von Roger Akelius. In einem Interview auf den Umstand angesprochen, dass (damals) mit Warodell ein Familienmitglied im Stiftungsrat sitzt, behauptete Roger Akelius, Warodell wäre vielleicht sein Sohn, würde sich aber weniger von ihm, Roger Akelius, beeinflussen lassen als die anderen Mitglieder des Stiftungsrats.³⁸ Dabei ist festzuhalten, dass eine direkte Verwandtschaft allein aus grundlegenden strukturellen Gründen ein unabhängiges Agieren auf einer solchen Position von vornherein ausschließt. Die Akelius Foundation weist auf Wechsel im Stiftungsrat nicht ausdrücklich öffentlich hin und begründet sie auch nicht. Die frühere Zusammensetzung des Stiftungsrats lässt sich aber anhand der archivierten Versionen der Webseite des Akelius-Konzerns mit den Informationen der Stiftung rekonstruieren. So war im März 2021 noch Johan Warodell, Sohn von Roger Akelius, nicht aber Anna Maria Fuxén Mitglied im Stiftungsrat der Akelius Foundation.³⁹
- *Fredrik Lindgren* war bis zum Herbst 2021 noch Mitglied des Stiftungsrats der Akelius Foundation, ist Stand März 2022 aber ausgeschieden. Er taucht in der Liste der Stiftungsratsmitglieder nicht mehr auf. Lindgren arbeitet als direkter Berater für das Management von Akelius Residential und ist bzw. war der leitende Direktor der konzerneigenen Bank Akelius Spar, die aufgrund von Verstößen gegen geänderte schwedische Regularien abgewickelt werden muss.⁴⁰ Die Abwicklung soll laut Webseite von Akelius Spar noch 2021 abgeschlossen werden.⁴¹

35

https://www.ratsit.se/19501018-Tove_Angela_Andersson_Hono/4AcLpe49T4H4p9STAz7VDN5L12j5vmD_FizBzQToEo8, Download 29.10.2021.

36 Siehe zum Beispiel die Daten zur Firma Akelius UK Thirteen Ltd. mit Sitz in London auf der Seite Datalog.co.uk, <http://www.datalog.co.uk/browse/detail.php/CompanyNumber/09620481/CompanyName/AKELIUS+UK+THIRTEEN+LIMITED>, Download 29.10.2021.

37 „Akelius satsar mer på välgörenhetsarbete“, Interview mit Roger Akelius, Hem & Hyra, <https://www.hemhyra.se/nyheter/akelius-satsar-mer-pa-valgorenhetsarbete/>, Download 29.10.2021.

38 David Böcking: „Ich habe zuviel Geld in meinem Leben verdient“, Interview mit Roger Akelius, Spiegel Online, 29.9.2020, <https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/roger-akelius-ich-habe-zu-viel-geld-in-meinem-leben-verdient-a-fd7b7964-a21b-4a37-afea-2ae0dc7420fd>.

39 Siehe die archivierte Fassung der Konzernwebseite vom 13.8.2021, <https://web.archive.org/web/20210306044054/https://foundation.akelius.de/en/foundation>.

40 Joel Dahlberg: Högräntekonton förbjuds snart, SvD, 3.9.2020, <https://www.svd.se/hograntekonton-forbjuds-vid-arsskiftet>, Download 31.10.2021.

41 Firmenwebseite Akelius Spar, <http://www.akeliusspar.se/>, Download 29.10.2021, archiviert: <https://web.archive.org/web/20211027213608/http://www.akeliusspar.se/>.

Protectors der Stiftung

- *Demetris Syllouris*, *protector* der Akelius Foundation, gehört gleichzeitig zu den Geschäftsführern von Akelius Apartments Ltd., also zu der zypriotischen Briefkastenfirma, die die Akelius Foundation als Eignerin mit Akelius Residential verbindet. Dieser Zusammenhang ist bemerkenswert, weil damit Demetris Syllouris als Protector sowohl Akelius Apartments Ltd. als auch die Eigentümerin von Akelius Apartments Ltd. kontrolliert. Syllouris ist darüber hinaus auch mit den zypriotischen Briefkastenfirmen verbunden und spielt als mehrfacher Geschäftsführer für die Finanzstrukturen des Konzerns auf Zypern und auf den Bahamas eine wichtige Rolle.
- *Nicole Cieslik*, ebenfalls als *protector* für die Akelius Foundation gelistet, ist Geschäftsführerin der Akelius Languages Online GmbH, die den oben beschriebenen Online-Sprachkurs entwickelt.

Festzuhalten ist, dass der Stiftungsrat der Akelius Foundation ausschließlich aus Personen besteht, die noch andere leitende Funktionen im Akelius-Konzern innehaben oder zur direkten Familie von Roger Akelius gehören. Festzustellen ist darüber hinaus, dass weder im Stiftungsrat noch an einer anderen Stelle, die mit den Tätigkeiten der Stiftung in Verbindung steht, Personen beschäftigt sind, die qualifiziert sind für die Leitung und inhaltliche Ausrichtung einer wohltätigen Stiftung, insbesondere mit gezielten Projektförderungen und Projektvorhaben. Auch gibt es in der Stiftung oder im Umfeld der Stiftung keinerlei Personen, die Expertise auf den Gebieten aufweisen können, auf denen sich die Stiftung engagiert. Eine entsprechende Mitarbeit oder Beratung ist auch für den Entwurf der Stiftungssatzung nicht dokumentiert.

Mangelnde Unabhängigkeit

„Roger Akelius, the founder of the company, has so far donated EUR one hundred million to SOS Children’s Villages, UNICEF and other charity organizations. The charity work is done through Akelius Foundation.“⁴² In Interviews hat Roger Akelius immer wieder die Unabhängigkeit der Stiftung betont. Die Formulierung auf der Webseite der Stiftung legt allerdings nahe, dass die Stiftung nach Maßgabe ihres Stifters handelt. Zudem kann Roger Akelius als Gründer der Stiftung die Stiftungssatzung ändern und hat dies in der Vergangenheit auch getan.⁴³ Die Tatsache, dass der Stiftungsrat der Akelius Foundation ausschließlich mit leitenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Akelius-Konzerns sowie mit Familienmitgliedern von Roger Akelius besetzt ist, deutet ebenfalls darauf hin, dass die Stiftung eng an den Akelius-Konzern gebunden ist. Dass die Akelius Foundation direkte Eigentümerin von Akelius Invest Ltd. und Akeliusfonder Ltd. ist, zwei Firmen, die zu den Finanzierungsinstrumenten des Konzerns gezählt

42 Akelius-Webseite, <https://www.akelius.com/en/career/akelius-foundation/overview>, Download 30.10.2021, archiviert: <https://web.archive.org/web/20211029233709/https://www.akelius.com/en/career/akelius-foundation/overview>.

43 In der Satzung der Stiftung ist vermerkt, dass der Gründer Roger Akelius die Satzung am 4.12.2017 verändert hat und dass der Stiftungsrat diese Änderungen am gleichen Tag bestätigt hat. Nachweis siehe Anhang und Fußnote 18.

werden können, ist ein weiterer Hinweis darauf, dass die Stiftung eine wichtige Funktion für die Finanzierungsstruktur des Konzerns übernimmt.

Keine Gemeinnützigkeit im Sinne des deutschen Steuerrechts

Akelius schreibt auf der konzerneigenen Webseite, Akelius sei „im Besitz einer gemeinnützigen Stiftung“.⁴⁴ Diese Behauptung ist doppelt falsch: Erstens ist Akelius nicht im Besitz einer einzigen Stiftung, sondern im Besitz von drei Stiftungen, von denen lediglich eine mit wohltätigen Spenden in Verbindung gebracht werden kann.⁴⁵ Zweitens besitzt die Akelius Foundation ausdrücklich nicht den Status der Gemeinnützigkeit, der von einer deutschen Steuerbehörde auf Antrag und nur nach Überprüfung des Stiftungszwecks vergeben werden kann. Dennoch ist die Bezeichnung als gemeinnützige Stiftung rechtlich zulässig, wenn Gemeinnützigkeit nicht im Sinne der steuerrechtlichen Anerkennung verwendet wird. Diese Mehrdeutigkeit nutzt Akelius geschickt aus, indem offen gelassen wird, welche Bedeutung genau gemeint ist, sodass Menschen glauben könnten, die Akelius Foundation sei eine offiziell anerkannt gemeinnützige Stiftung.

Aber auch die allgemein gebräuchliche Definition von „gemeinnützig“ als „dem allgemeinen Wohl dienend“⁴⁶ ist für die Akelius Foundation aufgrund ihrer Funktion für das Finanzwesen des Akelius-Konzerns kaum zutreffend. Denn auch wenn die wohltätigen Spenden der Akelius Foundation Menschen in Not helfen, so sind die Gelder doch mit einem Geschäftsmodell erwirtschaftet, das nachweislich im Widerspruch steht zum Recht auf Wohnen, wie es in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen definiert ist, und das überall, wo Akelius Immobiliengeschäfte macht, die soziale Situation von Menschen mit geringen und mittleren Einkommen verschärft und damit zu den Gentrifizierungsdynamiken beiträgt, die den Anteil von armutsgefährdeten Mieterinnen und Mietern immer weiter steigen lässt.⁴⁷

Rein rechtlich spielen diese Definitionsfragen für die Akelius Foundation allerdings keine Rolle: Das Stiftungsrecht auf den Bahamas kennt keine gemeinnützigen Stiftungen, wie sie im deutschen Steuerrecht definiert sind. Denn dort zahlen Stiftungen – wohltätig oder nicht – keinerlei Steuern auf ihre Kapitalerträge. Auch in Zypern, dem Sitz von Akelius Apartments Ltd., die nominell die Aktien an Akelius Residential hält, fallen keinerlei Steuern auf Kapitalerträge an.

44 Akelius-Webseite, <https://www.akelius.com/de/akelius/about>, Download 30.10.2021, archiviert: <https://web.archive.org/web/20210221123326/https://akelius.com/de/akelius/about>.

45 Im Jahresabschlussbericht 2021 wird neben der Akelius Foundation erstmals auch die Hugo Research Foundation im Zusammenhang mit wohltätigen Spenden erwähnt. Genauere Angaben fehlen allerdings, sodass die Aussage nicht geprüft werden kann. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde von Akelius ausschließlich die Akelius Foundation im Zusammenhang mit wohltätigen Spenden genannt. Jahresabschlussbericht 2021 von Akelius Residential Property AB, <https://mb.cision.com/Main/3302/3523016/1547082.pdf>, archiviert: <https://web.archive.org/web/20220326191235/https://mb.cision.com/Main/3302/3523016/1547082.pdf>.

46 Duden-Wörterbuch, Stichwort „gemeinnützig“, <https://www.duden.de/rechtschreibung/gemeinnuetzig>, Download 30.10.2021.

47 Jeder vierte Mieterhaushalt armutsgefährdet, tagesschau.de, 30.10.2021, <https://www.tagesschau.de/inland/mieter-armutsgefaehrdet-101.html>, Download 31.10.2021.

Mangelnde Transparenz

Der Bundesverband deutscher Stiftungen hat *Grundsätze guter Stiftungspraxis* entwickelt, als Orientierungshilfe und Selbstverpflichtung für Stiftungen.⁴⁸ Diese Grundsätze formulieren Minimalanforderungen an eine gute Stiftungspraxis, an der auch die Akelius Foundation gemessen werden kann. Die *Grundsätze* beinhalten drei Abschnitte zu „Stiftungen in der Gesellschaft“, zu „handelnden Personen“ und zu „Interessenskonflikten“. Ein zentrales Element für eine gute Stiftungspraxis ist Transparenz (Grundsatz 11 und weitere). Hierzu zählen neben der Offenlegung des Stiftungsvermögens und des Stiftungszwecks auch die Offenlegung von Förderkriterien (Grundsatz 11) und der Bewilligungsbedingungen (Grundsatz 12), der Einsatz unabhängiger Gutachter und Juroren (Grundsatz 12) und die Offenlegung von Interessenskonflikten (Grundsatz 19).

Die Satzung der Akelius Foundation enthält eine Festlegung des Stiftungszwecks und eine Liste von Bereichen, die gefördert werden dürfen, inklusive einer Ausschlussliste von Bereichen, die nicht gefördert werden dürfen. Förderkriterien (Grundsatz 11) und Bewilligungsbedingungen (Grundsatz 12) sind weder in der Satzung noch anderweitig öffentlich zugänglich formuliert. Unabhängige Gutachter und Juroren für die Einschätzung von geförderten Projekten beschäftigt die Akelius Foundation nicht – zumindest ist nichts dergleichen öffentlich bekannt. Eine Offenlegung von Interessenskonflikten findet nicht statt.

Interessenskonflikte

Ein Interessenskonflikt liegt unter anderem dann vor, wenn die Fördertätigkeit mit der eigenen Unternehmensentwicklung direkt verbunden ist. In den Tätigkeiten der Akelius Foundation findet sich ein Fall, bei dem ein solcher Interessenskonflikt vermutet werden kann. Dieser Fall soll hier kurz skizziert werden. Da für eine genaue Analyse weitere Informationen nötig sind kann hier keine abschließende Bewertung vorgenommen werden. Weitere Aufklärung können nur die beteiligten Partner durch eine Offenlegung der Förderbeziehung im Sinne der oben genannten Transparenz-Grundsätze liefern.

Die Akelius Foundation arbeitet mit der UNICEF an der Entwicklung und Durchführung von Sprachkursen. Am Projekt direkt beteiligt ist, neben den Expert*innen der UNICEF, auch die Akelius Languages Online GmbH mit Sitz in Berlin. Diese Firma entwickelt und betreibt den Akelius-Online-Sprachlernkurs, der in den UNICEF-Projekten verwendet wird. Inwiefern UNICEF-Expert*innen direkt an der Entwicklung beteiligt sind, wird aus den vorliegenden Dokumentationen des Projekts nicht ersichtlich.⁴⁹

48 Bundesverband deutscher Stiftungen, *Grundsätze guter Stiftungspraxis*, Berlin 2019, https://www.stiftungen.org/fileadmin/stiftungen_org/Stiftungen/Stiftungsgruendung/Grundsaeetze-guter-Stiftungspraxis.pdf.

49 Ausgewertet wurde die Dokumentation der Spenden an UNICEF auf der Webseite des Akelius-Konzerns sowie die Publikation der UNICEF zum durchgeführten Pilotprojekt. Akelius-Webseite, <https://foundation.akelius.de/en/donations/unicef>, Download 30.10.2021, archiviert: <https://web.archive.org/web/20210124221655/https://foundation.akelius.de/en/donations/unicef>. UNICEF-Publikation Despina Karamperidou und andere: *Unlocking Learning*, Dezember 2020, <https://www.unicef-irc.org/publications/pdf/AKELIUS.pdf> (Download 22.9.2021).

Die Sprachlernplattform wird von Akelius als Kooperation zwischen UNICEF und der Akelius Foundation bezeichnet. „The platform is a cooperation between UNICEF and Akelius Foundation, through the subsidiary Akelius Languages Online GmbH.“⁵⁰ Ebenfalls nicht ersichtlich ist, ob Gelder der Akelius Foundation im Rahmen der Förderung mittelbar über die UNICEF oder auch direkt an die Akelius Languages Online GmbH fließen. Der Sprachkurs wird von Akelius kostenfrei als App und als Webanwendung angeboten.

Vor diesem Hintergrund fällt besonders auf, dass die Geschäftsführerin der Akelius Languages Online GmbH, Nicole Cieslik, auch eine der beiden Protektor*innen der Akelius Foundation ist. In dieser Funktion hat sie unter anderem die Aufgabe, die Fördervorhaben der Stiftung zu prüfen. Förderentscheidungen zu Projekten, die die Zusammenarbeit von UNICEF und der Akelius Languages Online GmbH betreffen, führen daher zu Interessenskonflikten. Informationen zum Aufbau der Kooperation, zu den Förderbedingungen und zum Umgang mit dem geschilderten Interessenskonflikt sind nicht öffentlich zugänglich.

Ein zweites Beispiel ist die Förderung der konzerneigenen Business School durch die Akelius Foundation. In der Stiftungssatzung wird die Akelius Business School explizit als Spendenempfängerin genannt: „Akelius Business School and its students, providing grants and allowances to students for studies, research and to contribute to the development of courses“.⁵¹ Auf der Webseite des Akelius-Konzerns wird als Funktion der Akelius Business School im Konzern eindeutig die Schulung der eigenen Mitarbeiter*innen genannt: „Alle Mitarbeiter werden durch die Akelius Business School umfassend geschult.“⁵² In einem Interview mit dem Spiegel sagt Roger Akelius auf die Frage nach der Akelius Business School und ihrer Beziehung zur Akelius Foundation, dass sich die Angebote der Akelius Business School ausschließlich an Mitarbeiter*innen des Konzerns richten, und dass bisher keine Spenden von der Akelius Foundation an die Akelius Business School geflossen seien. Da die Akelius Foundation ihre Förderausgaben nicht transparent macht und der Akelius-Konzern auch die Finanzierung der Akelius Business School nicht offenlegt, lässt sich diese Behauptung nicht überprüfen. Fakt ist, dass die Akelius Business School in der Stiftungssatzung ausdrücklich als Zuwendungsempfängerin benannt ist.

Allein die Bestimmung der konzerneigenen Business School als Förderempfänger begründet allerdings einen Interessenskonflikt, denn die Mitglieder des Stiftungsrats sind mehrheitlich selbst Mitarbeiter*innen des Akelius-Konzerns und profitieren damit möglicherweise persönlich von entsprechenden Zuwendungen in Form von Stipendien oder finanzierten Forschungsaufenthalten.

Es ist in diesem Zusammenhang durchaus bemerkenswert, dass Roger Akelius auch eine einwöchige Kreuzfahrt für 1.400 Mitarbeiter*innen auf dem bekannten schwedi-

50 Akelius-Webseite, <https://foundation.akelius.de/en/donations/unicef>, Download 30.10.2021, archiviert: <https://web.archive.org/web/20210124221655/https://foundation.akelius.de/en/donations/unicef>.

51 Satzung der Akelius Foundation, siehe Anhang.

52 Akelius-Webseite, <https://www.akelius.com/de/akelius/about>, Download 30.10.2021, archiviert: <https://web.archive.org/web/20210221123326/https://akelius.com/de/akelius/about>.

schen Kreuzfahrtschiff Cinderella (Viking Cruises) zu den internen Ausbildungsmaßnahmen zählt.⁵³ Das Schiff wurde für diesen Zweck eine Woche lang exklusiv gechartert. Kosten und Route dieser Ausbildungs-Kreuzfahrt sind nicht bekannt, unbekannt ist auch, ob die Akelius Foundation die Kosten getragen hat.

Inkohärente Förderziele

Die in der Satzung der Akelius Foundation formulierten Förderziele umfassen eine Liste mit drei definierten Förderbereichen und eine Liste mit Bereichen, die nicht gefördert werden dürfen. In den folgenden Bereichen soll und darf die Akelius Foundation aktiv werden:

- Akelius Business School and its students, providing grants and allowances to students for studies, research and to contribute to the development of courses
- children in need, such as the ongoing cooperation with SOS Children's Villages helping thousand children over a twenty-five year period
- refugees and other people suffering from government actions in need of medical care

Abgeschlossene und laufende Spendenkampagnen sowie die Organisationen, an die die Akelius Foundation in diesem Rahmen Gelder gespendet hat, können den Punkten 2 und 3 zugeordnet werden. In der Satzung werden außerdem Bereiche gelistet, in denen die Akelius Foundation nicht tätig werden darf:

- supporting wildlife
- culture
- religion
- sport
- tourism
- peace
- environment
- politics
- human rights
- gender rights

Bemerkenswert in dieser Liste sind besonders die letzten beiden Punkte, „human rights“ (Menschenrechte) und „gender rights“ (Gender-Rechte). In beiden Fällen ergibt sich eine gewisse Widersprüchlichkeit: Einerseits schließt die Stiftungssatzung Menschenrechte und Gender-Rechte aus den möglichen Förderbereichen aus. Andererseits sind Fördermaßnahmen der Stiftung im Bereich Menschenrechte und Kinderrechte angesiedelt und Menschenrechte und Gender-Rechte sind zentrale Aspekte dieser Förderprojekte.

53 „Senaste utbildningen hyrde vi hela Cinderella för kryssning till våra 1 400 anställda i en vecka.“ Deutsche Übersetzung: „Bei der letzten Schulung haben wir die gesamte Cinderella für eine einwöchige Kreuzfahrt für unsere 1.400 Mitarbeiter gemietet.“ Akelius vill sälja 28 500 hyresrätter: „Vi ska lämna Sverige“, Interview mit Roger Akelius, Hem & Hyra, 6.9.2021, <https://www.hemhyra.se/nyheter/akelius-vill-salja-28-500-hyresratter-vi-ska-lamna-sverige/>, Download: 30.10.2021.

Menschenrechte („human rights“)

Bei Menschen, die unter dem Handeln von Regierungen leiden und medizinische Hilfe brauchen („people suffering from government actions in need of medical care“) liegt nahe, dass es sich um eine Menschenrechtsproblematik handelt. Darüber hinaus bilden die Menschenrechte die Grundlage der Arbeit der von der Akelius Foundation unterstützten Organisationen wie UNICEF⁵⁴ oder Ärzte ohne Grenzen. Der Ausschluss von „human rights“ aus den möglichen Förderzielen ist daher mindestens erklärungsbedürftig. Möglicherweise will die Satzung den Ausschluss einzelner Menschenrechte offen lassen, die nicht benannt oder nicht öffentlich zugänglich sind.

Gender-Gleichstellung („gender rights“)

Die UNICEF benennt *gender equality* (Gender-Gleichstellung) als einen ihrer zentralen Programmpunkte. Dabei ist Gender-Gleichstellung nicht ein Ziel unter mehreren, das sich gegebenenfalls bei Fördermaßnahmen auf Wunsch eines Spenders wie der Akelius Foundation auch ausblenden ließe. Gender-Gleichstellung spielt im Gegenteil unabhängig von der jeweiligen Thematik eines Projekts immer eine Rolle. Egal ob Bildung, Versorgung oder unmittelbare Hilfsmaßnahmen: Gleichstellungsfragen werden immer mitgedacht. So ist Gender etwa in der UNICEF-Auswertung des gemeinsam mit der Akelius Foundation durchgeführten Sprachlernprojekts ein Kriterium bei der Messung von Lernfortschritten.⁵⁵

Ähnlich wie beim Begriff der Menschenrechte muss hier also davon ausgegangen werden, dass die Satzung der Akelius Foundation spezifische Inhalte mit dem Begriff *gender rights* verbindet, die nicht benannt oder nicht öffentlich zugänglich sind.

Hugo Research Foundation

Die Hugo Research Foundation ist eine Privatstiftung auf den Bahamas. Anders als für die Akelius Foundation hat Akelius für diese Privatstiftung weder die Satzung noch die Zusammensetzung des Stiftungsrats öffentlich gemacht. Aus Nebeninformationen in einem Börsenprospekt ist bekannt, dass Thure Lundberg, Mitglied des Aufsichtsrats von Akelius Residential, auch Mitglied des Stiftungsrats der Hugo Research Foundation ist.⁵⁶ Daraus lässt sich außerdem schließen, dass die Hugo Research Foundation ebenfalls einen Stiftungsrat hat. Die weiteren Mitglieder sind unbekannt.

Die Hugo Research Foundation hält über die Firma Xange Ltd. (Zypern) 9,3 Prozent der Anteile an Akelius Residential. Diese Anteile haben aktuell einen Wert von rund 1,4 Milliarden Euro. Die Stiftung ist außerdem alleinige Eigentümerin der Firma Torpet Sweden Ltd. (Zypern). Diese Firma taucht in zahlreichen Share Deals, die Akelius in Berlin getätigt hat, als Anteilseignerin auf. Mit Thure Lundberg und Igor Rogulj sind zwei Mitglieder des Aufsichtsrats entweder mittelbar über die Hugo Research Founda-

54 Convention on the Right of the Child, <https://www.unicef.org/child-rights-convention/convention-text>, Download: 30.10.2021.

55 Despina Karamperidou und andere: Unlocking Learning, Dezember 2020, <https://www.unicef-irc.org/publications/pdf/AKELIUS.pdf> (Download 22.9.2021).

56 Siehe Base Prospectus (2020), https://www.ise.ie/debt_documents/Base%20Prospectus_10fe8a6b-c5ea-4037-9088-aa9c7a96fba3.PDF, Download 24.10.2021.

tion oder unmittelbar als Teil des Boards von Torpet Sweden Ltd. mit dieser Firma verbunden, sodass die Unabhängigkeit von Torpet Sweden Ltd. nach den Regularien von Share Deals in Frage steht.

Weitere Aktivitäten der Hugo Research Foundation sind uns nicht bekannt, insbesondere ist fraglich, ob die Stiftung irgendwelche Forschung betreibt oder fördert, wie es der Stiftungsname nahelegt.

Grandfather Roger Foundation

Die Grandfather Roger Foundation ist eine Privatstiftung auf den Bahamas. Sie hält über die Firma Giannis Beta Ltd. (Zypern) 4,7 Prozent der Anteile an Akelius Residential. Das entspricht einem Wert von rund 650 Millionen Euro. Über die Struktur oder den Zweck der Stiftung ist darüber hinaus nichts bekannt. Ähnlich wie im Fall der Hugo Research Foundation hält Akelius sämtliche Informationen über die Stiftung zurück. Auf eine entsprechende Frage des Tagesspiegels antwortete der Konzern nur: „Hierzu möchte Akelius keine Angaben machen.“⁵⁷In einem Interview mit dem Tagesspiegel hat Roger Akelius zum Zweck der Grandfather Roger Foundation angegeben: „Die Grandfather Roger Foundation hält fünf Prozent am Unternehmen, die für meine Nachfahren gedacht sind.“⁵⁸Die Firma Giannis Beta Ltd., im Besitz der Grandfather Roger Foundation, übernimmt im Akelius-Konzern eine aktive Funktion bei der Durchführung von Share Deals. Ähnlich wie Torpet Sweden Ltd. erscheint Giannis Beta Ltd. in einer Reihe von Share Deals nachweislich als Eigentümerin des kleineren Anteils, während der größere Anteil in der Regel an die deutsche Akelius GmbH geht. Ebenso wie im Fall der Hugo Research Foundation und Torpet Sweden Ltd. ist kann auch hier bezweifelt werden, dass Giannis Beta Ltd. ausreichend unabhängig ist von den jeweiligen Partnerfirmen der Share Deals, insbesondere der Akelius GmbH. Denn über ihre Beteiligung an Akelius Residential Property AB ist die Giannis Beta Ltd. selbst an der Akelius GmbH beteiligt und damit besteht ein Abhängigkeitsverhältnis zwischen den beiden Firmen.

Fazit

Unsere Recherche zeigt, dass die Akelius-Privatstiftungen auf den Bahamas eine wichtige Rolle für die Finanzstruktur des Akelius-Konzerns spielen. Die Bahamas sind ein Steuerparadies und Privatstiftungen sind dort ein zentrales Vehikel, um Steuern zu vermeiden und uneingeschränkt über an die Stiftungen ausgeschüttete Konzerngewinne zu verfügen. Als Hauptanteilseignerin des Akelius-Konzerns übt die Akelius Foundation maßgeblichen Einfluss auf den Konzern aus. Die zypriotischen Briefkastenfirmen Torpet Sweden Ltd. und Giannis Beta Ltd., beide im Eigentum einer Akelius-Privatstiftung, waren darüber hinaus ins operative Geschäft des Konzerns in Deutschland involviert, insbesondere im Bereich Immobilienerwerb mittels Share Deals.

⁵⁷ Tagesspiegel interaktiv: Wer profitiert vom Berliner Mietmarkt?, <https://interaktiv.tagesspiegel.de/lab/mieten-und-renditen/>, Download 21.10.2021.

⁵⁸ Interview mit Roger Akelius, Interview: Hendrik Lehmann, Tagesspiegel interaktiv, <https://interaktiv.tagesspiegel.de/lab/roger-akelius-im-interview-rot-rot-gruen-stiehlt-geld-von-leidenden-kindern/>, Download 24.10.2021.

Gegenüber diesen strukturellen Funktionen für das Finanzwesen des Konzerns ist die Abwicklung von wohltätigen Spenden über die Akelius Foundation marginal. Dies gilt sowohl für das Finanzvolumen, das gering ist gemessen an den exorbitanten Gewinnen, die die Aktiengesellschaft Akelius Residential Property AB Jahr für Jahr als Dividende an die Akelius-Privatstiftungen auf den Bahamas ausschüttet, als auch hinsichtlich der Personal- und Verwaltungsstrukturen der Stiftung. Damit stellen wir die Wohltätigkeit der Spenden selbst nicht in Frage. Die von uns dargestellten Zusammenhänge zeigen allerdings, dass der Akelius-Konzern und der Konzern- und Stiftungsgründer Roger Akelius die wohltätigen Spenden der Akelius Foundation übermäßig herausstellen und zum Bluwashing nutzen – bis hin zur irreführenden Behauptung, die Akelius Foundation sei gemeinnützig. Denn während sich Roger Akelius gerne mit öffentlichkeitswirksamen Spendenaktionen als Philanthrop inszeniert, ist der Akelius-Konzern nicht bereit, das eigene Handeln auf Konformität mit der UN-Menschenrechtscharta hin auszurichten oder auch nur zu prüfen. Mit gutem Grund: Das wohltätige Handeln von Roger Akelius mit der Akelius Foundation wird finanziert durch ein sozial und ökologisch destruktives Geschäftsmodell, das verheerende Folgen hat für Mieter*innen, Stadtgesellschaft und für die sozialen und ökologischen Zukunftsaussichten.

Die Akelius-Privatstiftungen werden wichtigen Anforderungen an eine gute Stiftungspraxis nicht gerecht. Zu nennen sind insbesondere mangelnde Unabhängigkeit der Stiftungen vom Stifter, eine bestimmende Funktion der Stiftungen im Akelius-Konzern, die zentralen Funktionen der Stiftungen für die Finanzstruktur des Konzerns, inkohärente Förderziele und ein hohes Maß an Intransparenz bezogen auf Stiftungsstrukturen und Stiftungshandeln. In der Summe ist also festzustellen, dass die Bezeichnung der Akelius-Privatstiftungen als gemeinwohlorientiert oder gar als gemeinnützig irreführend ist und als Bluwashing-Strategie analysiert werden muss.

Es ist dringend nötig, dass Behörden und Politik die Akelius-Privatstiftungen und ähnliche Konstrukte bei anderen Immobilienkonzernen kritisch auf ihre Funktionen jenseits von Spendenaktivitäten hin überprüfen. Für Berlin bedeutet das, steuerrechtliche Ermittlungen einzuleiten zu der hier dargelegten Rolle der Stiftungen und Briefkastenfirmen beim Erwerb zahlreicher Berliner Immobilien durch Akelius mittels Share Deals. Bundespolitisch braucht es eine neue Initiative für eine Regelung von Share Deals, die die Steuervermeidung durch Konzerne wie Akelius wirksam unterbindet, denn die 2021 geänderte Regelung ist dazu nicht geeignet. Die zunehmende Finanzialisierung des Wohnens erfordert darüber hinaus weitgehende wohnungs- und finanzpolitische Antworten, wie sie etwa der Berliner Volksentscheid zur Vergesellschaftung großer privater Wohnungsbestände derzeit von der Politik fordert.

Anhang

Satzung der Akelius Foundation

Der folgende Text wurde am 24.10.2021 von der Webseite des Akelius-Konzerns kopiert.

Link: <https://foundation.akelius.de/en/charter-and-registration>

archivierte Fassung:

<https://web.archive.org/web/20211024175745/https://foundation.akelius.de/en/charter-and-registration>

charter and registration

These rules will govern Akelius Foundation.

Adopted 2017-12-04 and 2018-04-20.

On 2017-12-04, at the council meeting, the Founder amended the original version, initially with the name Akelius University Foundation dated 2007-04-04, and signed this charter under the laws of the Commonwealth of The Bahamas.

The Foundation Council has at its meetings 2017-12-04 and 2018-04-20 decided to adopt the suggested modifications to the charter.

Akelius Foundation

- a is registered and domiciled in the Bahamas according to The Foundation Act, 2004, of The Commonwealth of The Bahamas. The Registrar issued Certificate Number 73F. The registered office of the Foundation is L.C. Hull & Co, P.O Box 20415, 700 Don MacKay Boulevard, Marsh Harbour, Bahamas. The secretary of the Foundation is attorney Rhonda Hull with the same address
- b is a legal entity that performs business and owns equities
- c is not owned by anyone
- d will elect responsible staff itself for its management
- e is established for an indefinite period

the Council

Akelius Foundation's legal body, the Council, consists of five members. These members perform their duties with similar responsibility as the members of a board of directors of a Swedish limited company.

The Council governs the Foundation according to

- a the Foundation Act of 2004 and other applicable Bahamian laws
- b this charter, any articles hereafter adopted and the founder's intentions

the protectors

The protectors consist of two persons who are not council members. The protectors shall act as internal auditors for the Foundation with the prime responsibility of ensuring that the council members and the Foundation perform their and its mandate.

assets

The initial endowment of the Foundation was fifteen thousand, USD 15,000.

On 2007-06-22 an additional transfer to the Foundation was made of eighty-five thousand, 85,000, shares in Akelius Apartment Ltd, a company incorporated and registered in Cyprus.

As all assets in the Foundation are now vested, such assets are the sole property of the Foundation. All the Foundation assets have ceased to be the property of the founder or any other person, and shall not become the property of any beneficiary unless distributed in accordance with the provisions of this charter and the articles.

With an emphasis on owning and managing residential real estate, business will continue in the Akelius Group for at least this century. The Foundation may not have assets with a total value of less than ten thousand, 10,000, Bahamian dollars or the equivalent in any other currency.

the purpose is charity

The Foundation will donate to

- Akelius Business School and its students, providing grants and allowances to students for studies, research and to contribute to the development of courses
- children in need, such as the ongoing cooperation with SOS Children's Villages helping thousand children over a twenty-five year period
- refugees and other people suffering from government actions in need of medical care

Akelius Foundation may not donate to other purposes such as

- supporting wildlife
- culture
- religion
- sport
- tourism
- peace
- environment
- politics
- human rights
- gender rights

Within a given calendar year, donations may not exceed five percent of the Foundation's assets value.

authorized signatures

The Council can act on behalf of Akelius Foundation in any matters pertaining to the Foundation's purpose and is authorized to legally bind the Foundation. All decisions within or with Akelius Foundation will be executed only after three Council members have signed them.

After the founder has passed away, no one may change beneficiaries or their benefits and

- a selling shares of any major subsidiary or
- b changing the articles requires unanimous decision in two council meetings with at least three months between them

open policy

Akelius Foundation will publish financial information and other relevant information on the internet or through similar public media.