

An die  
VONOVIA SE  
- Vorstand, Herrn Buch -  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

27. Februar 2021

## OFFENER BRIEF

### **KORREKTE UND TRANSPARENTE ABRECHNUNGEN FÜR ALLE VONOVIA-MIETER/INNEN!**

**Sehr geehrter Herr Buch, sehr geehrte Damen und Herren,**

wir, die unterzeichnenden Interessenvertretungen der MieterInnen verschiedener Vonovia-Standorte, haben uns zusammengeschlossen, um uns gegen das Geschäftsgebaren der Vonovia zur Wehr zu setzen. In diesem offenen Brief geht es um Ihre umstrittenen Abrechnungen, sowohl von Nebenals auch von Modernisierungskosten.

Seit langem haben wir Zweifel daran, dass die Abrechnungen der Vonovia korrekt sind. Wir haben festgestellt, dass die Vonovia in etlichen Fällen die Leistungen, deren Kosten sie auf die Mieten umlegt, in Wirklichkeit nicht erbracht hat.<sup>1</sup> Diese Erfahrungen wurden an unterschiedlichen Orten und über mehrere Jahre gemacht. Es handelt sich offenbar nicht um Einzelfälle. Vielmehr scheint ein systematischer Zusammenhang mit der Organisation der Umlageabrechnung im Vonovia-Konzern zu bestehen.<sup>2</sup> Die „Fehler“ werden nach unserer Einschätzung dadurch begünstigt, dass die Vonovia zahlreiche Leistungen konzernintern verrechnet und dabei nicht von den tatsächlichen Personal- und Sachkosten, sondern von konzerninternen Kalkulationen ausgeht.<sup>3</sup> Die tatsächlichen Kosten sind bei der Vonovia oftmals hinter verwirrenden Unternehmensstrukturen, hausinternen Verträgen und undurchsichtigen Abrechnungsverfahren verborgen.

Obwohl Mieterorganisationen die Vonovia seit langem über die Fehlerhaftigkeit ihres Abrechnungssystems in Kenntnis gesetzt haben<sup>4</sup>, hat der Konzern keine für uns wahrnehmbare Änderungen an diesem System vorgenommen. Allenfalls wurden einzelnen MieterInnen oder Mietergruppen Zugeständnisse gemacht.<sup>5</sup> Für die Masse der MieterInnen ändert sich dadurch nichts. Selbst dann, wenn MieterInnen vor Gericht Urteile zu ihren Gunsten erstreiten, setzt die Vonovia die Ergebnisse nicht für alle gleichermaßen betroffenen MieterInnen um.<sup>6</sup>

Wir müssen davon ausgehen, dass all dies nicht zufällig geschieht. Die Vonovia verdient an dieser Vorgehensweise sehr gut. Die operativen Gewinne aus konzerninternen Kostenumlagen lagen in den letzten Jahren bei jeweils weit über 100 Millionen Euro im Jahr.<sup>7</sup> Soweit diese Gewinne auf Kosten

der MieterInnen erwirtschaftet wurden, stehen sie der Vonovia unserer Ansicht nach nicht zu. Wir wollen dieses intransparente System beenden.

In diesem Schreiben fassen wir zusammen, was von Ihren Abrechnungen zu halten ist. Und wir stellen vor, welche Forderungen wir erheben, damit diese Zustände beendet werden.

## **Form der Rechnungslegung bei Nebenkosten und Modernisierungen**

Wenn MieterInnen ihr Recht auf Prüfung der Abrechnungen wahrnehmen wollen, werden sie von der Vonovia in vielen Fällen mit Stückwerk und nicht prüffähigen Papieren abgespeist. Die uns übersandten Ausdrucke aus dem IT-System der Vonovia haben oft einen unüberschaubar großen Umfang. Das schreckt viele MieterInnen von der genaueren Prüfung ab. Aber der Umfang von Papierstößen sagt nichts über ihre inhaltliche Substanz aus. Teilweise weisen uns vorgelegte Vertragskopien keine Unterschriften auf, etliche wurden erst nach Abrechnung ausgestellt. Oft fehlen auch angeforderte Nachweise der korrekten Aufmaße und Messungen.

### Wir fordern:

- ➔ Verlangen MieterInnen Belegvorlage, sind alle Unterlagen in prüfbarer und nachvollziehbarer Form, inklusive Vertrag, Zahlungs- und Durchführungsbeleg, auf einmal und in geordneter Reihenfolge vorzulegen! Für die Prüfung muss genügend Zeit eingeräumt werden.
- ➔ Da die Belege bei der Vonovia in elektronischer Form vorliegen, sollen sie, soweit die MieterInnen einverstanden sind, auch in dieser Form übersandt werden.
- ➔ Wir fordern Sie auf, alle erforderlichen Verträge auch im Original zur Einsicht vorzulegen. Wir sind bereit, hierfür Vertreter zu benennen, die die Originalverträge in Ihrer Konzernzentrale prüfen.

## **Nachweis der tatsächlichen konzernexternen Kosten**

Sowohl bei den als Betriebskosten abgerechneten Leistungen als auch bei den Bauleistungen für Modernisierungsmaßnahmen setzt die Vonovia immer mehr auf konzernbeherrschte Tochterunternehmen, die ihre Gewinne an die Konzernholding abführen. Die konzernintern ausgestellten Rechnungen ermöglichen es der Vonovia, nicht offen gelegte Gewinnmargen und Managementkosten im Konzerngefüge zu verschieben und auf die MieterInnen abzuwälzen. Diese Methode ist nicht akzeptabel und unserer Meinung auch rechtlich unzulässig. Rechnungen der Vonovia Immobilienservice GmbH, Vonovia Wohnumfeld Service GmbH, Vonovia Energie Service GmbH, Vonovia Mess Service GmbH, Deutsche Multimedia Service GmbH, Deutsche TGS GmbH, Vonovia Modernisierungs GmbH und Vonovia Engineering GmbH stellen aus unserer Sicht keine Belege der tatsächlichen Kosten dar.

### Wir fordern:

- ➔ Forderungen an die MieterInnen, sei es aus Neben- oder Modernisierungskostenabrechnungen, die allein auf „Rechnungen“ der oben genannten Tochterunternehmen basieren, sind unserer Ansicht nach illegitim und rechtlich unbegründet. Sie müssen zurückgenommen werden. Bereits gezahlte Beträge müssen erstattet werden.
- ➔ Für eine korrekte Abrechnung müssen in jedem Fall die Kosten nachgewiesen werden, die dem Konzern tatsächlich für die Leistungserbringung entstanden sind. Dies kann durch Beleg der tatsächlichen Personal- und Sachkosten, durch Vorlage der Rechnungen von Auftragnehmern oder durch den Nachweis ortsüblicher Kosten ohne Mehrwertsteuer erfolgen.

## Hauswart/Objektbetreuer/Hausmeister

Die angeblich umlagefähigen Kosten der Hauswarte werden bundesweit von der konzernbeherrschten Vonovia Immobilien Service GmbH berechnet. Soweit uns zu diesen Rechnungen Tätigkeitsprotokolle vorgelegt wurden, führen diese immer wieder auch Tätigkeiten auf, die in den jeweiligen Häusern gar nicht anfallen bzw. die nicht erbracht wurden.<sup>8</sup> Viele der aufgelisteten Tätigkeiten dienen zudem allein der Freizeichnung der Verkehrssicherungspflichten im IT-System der Vonovia. Für die MieterInnen bringen sie keinerlei Nutzen.

Vor allem aber werden die vereinbarten Preise der einzelnen „Leistungen“ nicht nachgewiesen. Soweit uns Geschäftsbesorgungsverträge mit der Vonovia Immobilienservice GmbH vorliegen, enthalten diese keine Preisbestimmungen, sind also als Rechnungsbeleg belanglos. Soweit wir wissen, hat die Vonovia nirgendwo in Deutschland die Preise der abgerechneten „Leistungen“ oder die Personalkosten der „Objektbetreuer“ offengelegt. Ein Kostennachweis liegt hier somit nicht vor. Inzwischen musste die Vonovia in einem Gerichtsverfahren in Dresden<sup>9</sup> eingestehen, dass die Preisverzeichnisse zumindest dort gar nicht existieren. Wir gehen davon aus, dass die Hauswartkosten auch an vielen anderen Standorten ohne rechtliche Grundlage abgerechnet wurden und werden.

Die Einnahmen der Vonovia aus den Abrechnungen mit den MieterInnen lagen in den uns bekannten Fällen viel höher als die wahrscheinlichen Kosten.<sup>10</sup> Mit einer korrekten Abrechnung von Nebenkosten hat das nichts zu tun. Wir betrachten Ihre Hauswartabrechnungen in dieser Hinsicht als eine Form ungerechtfertigter Bereicherung.

### Wir fordern:

- ➔ Streichung und Erstattung der „Kosten“ des „Hauswartes/Objektbetreuers“ in allen Betriebskostenabrechnungen seit 2016!
- ➔ Es gehört zu den Pflichten der Vonovia als Vermieterin, auf den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnanlagen, die Vermeidung von Gefahren und die Einhaltung der Hausordnung zu achten. Die Erfüllung dieser Vermieterpflichten darf nicht zu Nebenkosten für die Mieter führen! Statt schlecht bezahlter „Objektbetreuer“ ohne Entscheidungskompetenz muss es örtliche Wohnungsverwaltungen mit kompetenten AnsprechpartnerInnen vor Ort geben!
- ➔ Falls einzelne Mieterschaften den Einsatz tatsächlicher Hausmeister mit zusätzlichen Dienstleistungen für die MieterInnen wünschen (z.B. Übernahme von Reinigungspflichten der MieterInnen, Hilfen bei alltäglichen Verrichtungen, soziale Unterstützung), ist dies auf der Grundlage freiwilliger Vereinbarungen möglich (z.B. nach Mehrheitsentscheidung durch Abstimmung). Eine solche Vereinbarung muss eine genaue Leistungsbeschreibung und eine Vergütungsvereinbarung enthalten, sowie eine begrenzte Laufzeit vorsehen.

## Wohnumfeld, Winterdienst und Reinigungen

An vielen Standorten werden Kosten für Gartenpflege, Winterdienst, Reinigungen und „Mülldienstleistungen“ durch die konzernbeherrschte Vonovia Wohnumfeld Service GmbH berechnet. In den standardisierten Rechnungsausdrucken fehlen oft die Angaben über die Größe der gepflegten Flächen. In anderen Fällen sind die Größenangaben falsch. Die uns vorliegenden Preisverzeichnisse enthalten keine aussagekräftigen Leistungsbeschreibungen. Die Abrechnungen der Wohnumfeldkosten sind in keinem uns bekannten Fall komplett prüffähig.

Insofern Durchführungsnachweise für Wohnumfeldleistungen vorgelegt werden, sind sie maschinell erstellt. Es gibt keine persönlich gegengezeichneten Abnahmen der Leistungen. Dies begünstigt Ihre zahlreichen „Phantomabrechnungen“. So wurden an mehreren Standorten und über mehrere Jahre Winterdienstesätze abgerechnet, die erstens aufgrund der Witterung nicht nötig gewesen wären

und zweitens auch tatsächlich nicht stattgefunden haben. In mehreren Städten sind Winterdienstabrechnungen aufgetaucht, die für den Zeitraum der Einsätze in völlig unterschiedlichen Wirtschaftseinheiten exakt die gleiche Stunde und Minute angeben.<sup>11</sup> An manchen Standorten wurden „Mülldienstleistungen“ abgerechnet, die von den MieterInnen noch nie beobachtet wurden. Die Vonovia hat in diesen Fällen noch nicht einmal erläutert, worin diese Leistungen bestehen sollen.<sup>12</sup>

#### Wir fordern:

- ➔ Die Winterdienstumlagen sind rückwirkend seit 2016 zu streichen und allen MieterInnen zu erstatten. Dies gilt auch für die Abrechnung nicht erbrachter „Mülldienstleistungen“ und anderer Tätigkeiten, deren Durchführung von MieterInnen bestritten und von der Vonovia nicht bewiesen wird.
- ➔ Kosten der „Baumkontrolle“, die oft in der Position „Gehölzpflege“ enthalten sind, müssen gestrichen und erstattet werden.<sup>13</sup> Es handelt sich nicht um Gartenpflegekosten.
- ➔ Für alle übrigen Abrechnungspositionen der Vonovia Wohnumfeld Service GmbH sind entweder die vollständigen Rechnungen, Verträge und Leistungsbeschreibungen vorzulegen oder die Kosten sind entsprechend zu kürzen und zu erstatten.
- ➔ Alle Wohnumfeld-, Gartenpflege- und Winterdienst-, Reinigungsleistungen sollen zukünftig auf Grundlage von Vereinbarungen mit der jeweiligen Mieterschaft vergeben werden.

## Energieabrechnungen

Im Bereich der Hausstrom- und Brennstoffversorgung hat die Vonovia die Abrechnung der Kosten in den letzten Jahren von lokalen und regionalen Versorgern immer mehr auf die konzernbeherrschte Vonovia Energie Service GmbH übertragen. Als Belege werden Rechnungen vorgelegt, die keine Auskunft über die Kosten geben, die der Vonovia für die Beschaffung der Energie und ggf. die für die Organisation tatsächlich entstanden sind. Die von der Vonovia verlangten Gaspreise liegen in den uns vorliegenden Beispielen weit über den Durchschnittspreisen, die industrielle Abnehmer zahlen.<sup>14</sup> Es ist daher wohl davon auszugehen, dass auch die Hausstrom- und Heizkostenabrechnungen Gewinne des Vermietungskonzerns enthalten.

#### Wir fordern:

- ➔ Es dürfen nur die Kosten umgelegt werden, die der Vonovia als Konzern für die Energieversorgung entstanden sind und die nachgewiesen werden.
- ➔ Will die Vonovia aus Gründen des Klimaschutzes oder der Kostenersparnis von einem externen Energie- oder Wärmeversorger auf Eigenversorgung umstellen (incl. Contracting und Mieterstrom), so ist dies nur auf der Grundlage von Vereinbarungen mit der Mieterschaft möglich (ggf. Beteiligung der MieterInnen an den Kosteneinsparungen).
- ➔ Strom- und Gasverträge mit den Privathaushalten dürfen nicht mit dem Mietvertragsabschluss gekoppelt werden.

## Weitere Forderungen zu den Nebenkosten

- ➔ Für den Beleg der **Versicherungskosten** sind die Versicherungsscheine und bei Kostensteigerungen der Schadensverlauf vorzulegen und zu erläutern. Rückwirkend sind bis 2016 die bisher nicht belegten Kostensteigerungen zu erstatten.
- ➔ Bei den Kosten der **Multimediaversorgung/Kabel/Antenne** dürfen nur die laufenden Kosten umgelegt werden, die der Vonovia für den Bezug des Signals und die Wartung des hausinternen Netzes entstanden sind. Diese Kosten sind nachzuweisen. Der Rest sind Kosten für die Herstellung und Erhaltung der Infrastruktur, die – ggf. pauschal – zu streichen und zu erstatten sind.

- Die von der konzernbeherrschten Vonovia Mess Service GmbH – oder anderen Konzernunternehmen – in Rechnung gestellten „**Mieten**“ für **Verbrauchserfassungsgeräte** (ggf. auch Rauchmelder, Telefonanlagen usw.) sind als Beschaffungskosten des Vermieters nicht umlagefähig. Die Kosten sind zu streichen und zu erstatten.
- **Erhöhungen der Vorauszahlungen** auf die Betriebs- und den Heizkosten, die nicht mit gestiegenen Kosten begründet sind, sind unzulässig.
- Ergeben sich aus einer Abrechnung **Mieter-Guthaben**, so sind diese ausuzahlen. Eine Verrechnung mit anderen Forderungen soll nur bei Einwilligung der MieterInnen erfolgen.
- Erbringt die Vonovia den prüffähigen Beleg einer Kostenposition nicht binnen eines halben Jahres nach Anforderung, ist diese **Position dauerhaft zu streichen**.
- Die MieterInnen dürfen nicht gezwungen sein, die gleichen **Abrechnungsfehler jedes Jahr** erneut zu reklamieren. Beispiel: Ist die Umlage bestimmter Nebenkostenpositionen mietvertraglich nicht vereinbart, darf sie – anders als in uns bekannten Fällen – spätestens nach einem entsprechenden Mieterhinweis auch in den Folgejahren nicht mehr in der Abrechnung auftauchen.

## Mieterhöhungen nach Modernisierung

Die Vonovia hat in den letzten Jahren zahlreiche Baumaßnahmen durchgeführt und als Modernisierungen abgerechnet. Die daraus resultierenden Mietsteigerungen sind der mit Abstand wichtigste Faktor der gestiegenen Renditen des Konzerns.<sup>15</sup> Dadurch mussten MieterInnen starke Einschränkungen des verfügbaren Einkommens durch gestiegene Wohnkosten hinnehmen. Insgesamt werden dadurch auch die örtlichen Vergleichsmieten angetrieben. Auf Mieterproteste und Gesetzesänderungen hat die Vonovia Ende 2018 reagiert und ihre Modernisierungsstrategie geändert. Aber noch immer sind viele Modernisierungsmieterhöhungen ungeklärt.

Mehrere Gerichte (u.a.: LG Bremen 1 S 1/19, 2 S 283/18; LG Hamburg, 307 S 50/18; LG Stuttgart, 13 S 22/20) haben inzwischen festgestellt, dass die standardisierten Modernisierungsmieterhöhungen, die die Vonovia mindestens bis 2019 verwendete, formell unwirksam sind. Weil in diesen Erhöhungen die Kosten der einzelnen Gewerke der Maßnahmen nicht ausgewiesen sind, sind die Mieterhöhungen für die Mieter nicht transparent.

Inzwischen liegt zudem ein BGH-Urteil vor (VIII ZR 81/19), das die formelle und inhaltliche Wirksamkeit der Mieterhöhungen in einem weiteren Punkt in Frage stellt. Nach diesem Urteil muss das Alter des modernisierten Bauteils bei der Ermittlung des Instandhaltungsaufwandes berücksichtigt werden. Es kommt nicht nur darauf an, welcher Reparaturbedarf bei der Modernisierung bestand, sondern auch, wieviel von der wahrscheinlichen Lebensdauer des Bauteils schon abgelaufen ist. Die Vonovia hat diese Abzüge in keiner uns bekannten Mieterhöhung vorgenommen. Vielmehr ergibt sich aus den Erläuterungen der Mieterhöhungen, dass ausschließlich der Instandsetzungsbedarf der Bauteile geschätzt wurde, und auch das auf eine völlig unzureichende, standardisierte Weise. Folgt man den uns vorliegenden rechtlichen Einschätzungen, sind mit dem Urteil des BGH alle Mieterhöhungen der Vonovia, bei denen Bauteile erneuert wurden, inhaltlich falsch.<sup>16</sup> Sie sind unserer Auffassung nach sogar formell unwirksam, weil die Mieterhöhungen eindeutig keinerlei Angaben zu dem Alter der Bauteile enthalten. Haben MieterInnen aufgrund der Vonovia-Schreiben erhöhte Mietzahlungen geleistet, erfolgte dies ohne Rechtsgrund. Die Mieter können diese Zahlungen demnach, soweit sie nicht verjährt sind und soweit die MieterInnen keine Kenntnis von dem fehlenden Rechtsgrund hatten, zurückverlangen.

Hinzu kommt, dass auch die Modernisierungskosten in keinem uns bekannten Fall vollständig belegt sind. Für den Nachweis der Modernisierungskosten müsste die Vonovia nämlich das tatsächliche Vorliegen einer Modernisierung begründen, prüffähige Einzelrechnungen vorlegen, tatsächliche,

konzernexterne Kosten nachweisen, für Baunebenkosten Architektenrechnungen nach HOAI oder Stundenrechnungen vorlegen, die Durchführung und Abnahme der Bauarbeiten belegen, die Notwendigkeit der Maßnahmen/Kosten darlegen und Nachweise zum Erhaltungsaufwand (d.h. zur Grundlage und Höhe der Instandhaltungsabzüge) erbringen.

Wir fordern:

- Rückzahlung der seit 2017 wegen Modernisierung aufgelaufenen Mieterhöhungsbeträge an die betroffenen MieterInnen!
- Gegebenenfalls geplante neue Mieterhöhungen für die „Altfälle“ müssen die genannten Anforderungen erfüllen.

Für alle Mieterhöhungen nach Modernisierung fordern wir außerdem:

- Keine Mieterhöhung darf zu einer Wohnkostenbelastung des verfügbaren Nettoeinkommens von mehr als 25 % führen! Einwände wegen wirtschaftlicher Härte sind bei nachgewiesenem Einkommen zu bewilligen, ohne dass die MieterInnen mit Telefonanrufen der Vonovia behelligt werden! Versuche, die Prüfrechte der MieterInnen durch Modernisierungsvereinbarungen auszuhebeln, sind zu unterlassen!<sup>17</sup> Das Vorliegen eines Härteeinwandes hat nach der Bewilligung nichts in den Daten der Vonovia zu suchen!<sup>18</sup> Alle entsprechenden Einträge sind zu löschen.
- Mieterhöhungen nach Modernisierung sollten maximal bis zum Mietspiegelniveau für modernisierte Wohnungen (Mittelwert /ortsübliche Vergleichsmiete) erfolgen. Dies gilt auch für Neuvertragsmieten.
- Bei Mieterhöhungen wegen energetischer Modernisierung soll zukünftig Warmmietenneutralität erreicht werden.

## **Weitere Forderungen zu Modernisierungen**

- Es sollen angemessene Mietminderungen und Aufwendungsersatz für die gesamte Bauzeit gewährt werden.<sup>19</sup> Die Standardmietminderung bei Gebäudeeintrüstung beträgt mindestens 20%.
- Baumängel und Folgeschäden einer Modernisierung sind unverzüglich zu beseitigen. Ist dies nicht möglich, sind die Mieten dauerhaft zu senken.
- Vor neuen Modernisierungsmaßnahmen sind die Mieterschaften frühzeitig zu informieren und zu beteiligen. Es sollten auch Planungsalternativen vorgestellt werden. Der Beitrag der geplanten Maßnahmen zum Klimaschutz ist nachzuweisen. Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sollte es keine Erhöhung der Bruttowarmmieten geben.
- Die MieterInnen müssen über die Maßnahmen, deren Dauer und die Möglichkeiten der Mietreduktion umfassend informiert werden. Dazu gehört auch die Bauablaufplanung.
- Angekündigte Energieeinsparungen müssen auch zwei Jahre nach Beendigung der Maßnahmen nachweisbar sein, - ansonsten Rückzahlung der darauf entfallenden Mieterhöhungen.
- Keine Dumping-Löhne auf den Baustellen! Tarifgerechte Vergütung und sichere Arbeitsbedingungen!<sup>20</sup>

## **Die Situation der Vonovia-Beschäftigten verbessern!**

Unter Ihren Geschäftspraktiken leiden nicht nur Ihre MieterInnen. Kaum eine/r der Vonovia-MitarbeiterInnen arbeitet noch zu den Bedingungen des Tarifvertrags der Immobilienwirtschaft. Der Vonovia-Vorstand behindert die gewerkschaftliche Arbeit. Durch steigende Belastungen mit immer mehr Aufgaben wird HandwerkerInnen und Verwaltungsangestellten die gewissenhafte Arbeit unmöglich gemacht. So darf es nicht weitergehen!

## Wie wir weitermachen

Wir werden die MieterInnen darüber aufklären, wie sie Ihren Abrechnungen und Mieterhöhungen wirksam widersprechen können. Wir werden dabei helfen, dass sich die MieterInnen organisieren, um die Zahlung unberechtigter Forderungen zurückzubehalten oder vorläufig unter Vorbehalt zu leisten. Wir werden uns darum kümmern, dass es bei vielen Gerichten zu rechtlichen Klärungen kommt. Wir werden die Öffentlichkeit immer wieder über das „System Vonovia“ informieren. Und wir werden uns für politische Maßnahmen einsetzen, die die hier beschriebenen Bereicherungsgeschäfte auf dem Rücken der MieterInnen unmöglich machen werden. Auch die AnlegerInnen der Vonovia SE werden wir über Ihre unserer Ansicht nach zweifelhaften Geschäftsgebaren informieren. Bis wir unsere Ziele erreicht haben, werden wir zum Wohle der MieterInnen an unseren Standorten und darüber hinaus weiter dafür sorgen, dass die Vonovia nicht zur Ruhe kommt. Zu ernsthaften Gesprächen über unsere Forderungen sind wir selbstverständlich bereit.

Mit freundlichen Grüßen

*für das VoNO!via-MieterInnenBündnis (verantwortlich)*

**Dr. Rolf Bosse**, Mieterverein zu Hamburg, Beim Strohause 20, 20097 Hamburg,  
R.Bosse@Mieterverein-hamburg.de, Tel. 0162/1325110

**Knut Unger**, MieterInnenverein Witten, Schillerstr. 13, 58452 Witten,  
knut.unger@mvwit.de, 0157/58067500

### Aktiv Mitwirkende des VoNO!via-MieterInnenBündnisses

- **Aktionsbündnis „Mietenwahnsinn stoppen“ Dresden** c/o Betriebsküche Friedrichstadt e.V., Berliner Str. 63a, 01067 Dresden, Email: dresden<at>mietenwahnsinn-stoppen.de, Tel. 0176-34410790
- **Kieler Bündnis für bezahlbaren Wohnraum**, www.bezahlbar-wohnen.org u. **Mieter-Netzwerk**, www.mieter-netzwerk.de, Stettiner Platz 5, 24159 Kiel, Email: kontakt<at>mieter-netzwerk.de, Peter Schmuhl, Tel. 0174/9160811
- **Mietergemeinschaft Essen e.V.**, Herwarthstr. 42, 45138 Essen, Tel. 0201/7491920, www.mietergemeinschaft-essen.com, Siw Mammitzsch, Email: siw.mammitzsch<at>mges-sen.com
- **Mietergemeinschaft Friedhofstr. 11**, 70191 Stuttgart, Josef Schmidt, Email dody.schmidt<at>gmail.com und Petar Kutelov
- **Mietergemeinschaft Hermsdorfer Straße 7**, Dresden, Dietmar Leuthold, Email: mghds7<at>gmx.de
- **Mietergemeinschaft Johannes-Palm-Straße**, Ulm, Hans-Peter Zagermann, Email: hpzagermann<at>web.de
- **Mietergemeinschaft Schönefelder Höfe**, Leipzig, www.mietergemeinschaft-schoenefeld.de, Email: info<at>mietergemeinschaft-schoenefeld.de
- **Mietergewerkschaft Frankfurt a.M.**, Email: mietergewerkschaft.ffm<at>gmail.com Daniel Katzenmaier, Tel. 069/9150-8981
- **Mieterinitiative Wallauer Straße**, Michael Martis, Wallauer Straße 6a, 60326 Frankfurt, Email: michael\_martis<at>web.de

- **Mieterinitiative Konstanz-Schwaketen**, Schwaketenstr. 104, 78467 Konstanz, Email: MieterInitiative-Schwaketenstr-KN<at>gmx.de, Matthias Oehlschläger, Tel. 0175/2466939
- **Mieterinitiative Pirnaische Grünstadt e.V.** im Verbund mit Mietergruppen, Postfach 12020 , 01001 Dresden, Email: gruene-vorstadt<at>web.de
- **Mieterinitiative Steilshoop**, Hamburg, Email: mieterini.steilshoop<at>mailbox.org, Günter Wolff, Tel. 040/63648494
- **Mietinitiative Westhausen**, Frankfurt a. M., Ludwig-Landmann-Straße + Stephan-Heise-Straße + Westring, Email: westhausen.siedlung<at>gmx.de
- **MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V.**, Schillerstr. 13, 58452 Witten, www.mvwit.de, Email: kollektiv<at>mvwit.de, Tel. 02302/51793. Knut Unger, Tel. 0157/58067500
- **Mietkomitee der Bremer Stadtteilgewerkschaft „Solidarisch in Gröpelingen“**, www.solidarisch-in-groepelingen.de, Email: stadtteil-soli<at>riseup.net, Tel. 0163/9711409
- **Mieternetzwerk Mainz-Kastel**, Email: mieternetzwerk-mainz-kastel<at>web.de
- **Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.**, Kampstraße 4, 44137 Dortmund, http://www.mieterverein-dortmund.de, Markus Röser, Email: Markus.Roeser<at>mieterverein-dortmund.de, Tel. 0231/55765636
- **Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.**, Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg, www.mieterverein-hamburg.de, Rolf Bosse. Email: R.Bosse<at>Mieterverein-hamburg.de, Tel. 0162/1325110.
- **Netzwerk Vonovia-Mieter Dresden**, Renè Tannhäuser, Email: netzwerk.vonovia-mieter-dresden<at>freenet.de
- **Vonovia Mieterinitiative Freiburg**, Email: vonovia\_ini\_freiburg<at>riseup.net
- **Vonovia mieterinitiative Region Stuttgart** www.mieterinitiativen-stuttgart.de Email: Info<at>mieterinitiativen-stuttgart.de, Ursel Beck, Tel. 0157/87404684
- **Vonovia Mieter Wedding**, Berlin, Email: vonovia-mieter-wedding<at>gmx.de, Tel. 01575/4918661

#### Weitere UnterstützerInnen

- **Deutscher Mieterbund Landesverband Hessen e.V.**, Adelheidstr. 70, 65185 Wiesbaden Tel.: 0611-4114050, www.mieterbund-hessen.de
- **MieterAKTIONärIn - Plattform kritischer Immobilienaktionär\*innen**, www.mieteraktionärin.de, Karlheinz Paskuda, Email: kpaskuda<at>web.de
- **Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.**, Brückstraße 58 , 44787 Bochum, www.mieterverein-bochum.de, Michael Wenzel, Email: gf<at>mvbo.de, Tel: 0234/9611440
- **Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e.V.**, Nieder-Ramstädter-Straße 209 64285 Darmstadt, Tel. 06151/49799-0, Regina Kamm, Email: kamm<at>mieterbund-darmstadt.de, Sarah Groenewald, Email: groenewald<at>mieterbund-darmstadt.de

## ANMERKUNGEN

---

**1** Besonders weit verbreitete Beispiele für Rechnungen ohne Leistung liegen zu den Wohnumfeldkosten vor. In Konstanz wurden z.B. Kosten eines Spielplatzes abgerechnet, der gar nicht vorhanden war („Liebesgrüße aus Bochum“, seemoz, 18.1.2021 <https://tinyurl.com/mjfic8n4>). Weitere Beispiel unten. „Team Wallraff“ (RTL), deckte in Witten-Heven auf, dass die in der Mieterhöhung abgerechnete Heizungsinstallation nicht abgeschlossen war. „Heizungs-Experte entdeckt Mietkosten-Pfusch“, RTL, 4.10.2018 <https://tinyurl.com/6f5fvy3k>. Die Arbeiten wurden nach der Skandalisierung nachgeholt. Zur Mieterhöhung läuft immer noch ein Verfahren vor dem Amtsgericht. „Abrechnungskünstlerin Vonovia vor Gericht“, YouTube: <https://tinyurl.com/m5tta4r2>.

**2** S. auch „System Vonovia?“ <https://mieteraktionärin.de/system-vonovia/>

**3** Nach Aussagen von Vonovia-Chef Rolf Buch auf der Hauptversammlung des Konzerns am 30.6.2020 beruhen die Rechnungen konzerninterner Dienstleister, die die Vonovia ihren MieterInnen als Nachweis von Betriebs- und Modernisierungskosten präsentiert, auf bloßen Drittvergleichen mit angeblichen Marktpreisen. „VONOVIA-Abrechnungen: nicht prüffähig, fehlerhaft und überhöht“, MieterInnenverein Witten, 13.7.2020, <https://www.mvwit.de/vonovia-abrechnungen-nicht-prueffaehig-fehlerhaft-und-ueberhoeht>

**4** Beispiele: Obwohl eine Liegenschaft im Kieler Marineviertel mit Fernwärme versorgt wurde, erhielten die MieterInnen eine Heizkostenabrechnung mit Angaben zu einem angeblichen Gasverbrauch. Trotz Hinweis, dass diese Abrechnung unzulässig sei, hielt die Vonovia an ihrer unzulässigen Abrechnung fest. | Im März 2020 hatte der MieterInnenverein Witten seine Einwendungen gegen Betriebskostenabrechnungen zusammengefasst: „Prüfung der Betriebskostenabrechnungen der VONOVIA in Witten 2016 -2018“, <https://tinyurl.com/r9skvzs9>. Das Schreiben wird von der Vonovia ebenso ignoriert wie die Einzeleinwendungen. Keine der vom MieterInnenverein Witten geprüften Abrechnungen wurde aufgrund der Einwendungen korrigiert. In den Abrechnungen für 2019 wurden die systematischen Fehler fortgesetzt. | Der Mieterverein zu Hamburg hat die Vonovia unter anderem in Stellungnahmen zu Abrechnungen 2016-2019 in Hamburg-Rissen, Liegenschaft Nageshof/Flerrentwiete/Rissener Dorfstr./Wedeler Landstraße auf systematische Fehler hingewiesen.

**5** Beispiele dafür, dass Abrechnungsfehler nur im Einzelfall, nicht aber für alle betroffenen MieterInnen korrigiert wurden, liegen aus vielen Städten vor. Hier eine Liste dokumentierter Vorgänge des Mietervereins zu Hamburg: Hamburg-Rahlstedt, Kittelweg 11-17 – BEKO 2015-2018, Hamburg-Volksdorf, Buchenkamp 70-92 – BEKO 2018, Hamburg-Horn, Rhiemsweg 66 – BEKO 2018 Hamburg-Fuhlsbüttel, Fuhlsbüttler Str. 599/607 – BEKO 2016-2018, Hamburg-Wellingsbüttel, Wellingsbüttler Weg 178 – BEKO 2018-2019.

**6** Zur Rückforderung von Mieten nach unwirksamer Modernisierungs-Mieterhöhung und zur Nichtumlagefähigkeit von Betriebskostenpositionen gibt es zahlreiche Urteile Hamburger Amtsgerichte sowie des Landgerichts. Die Urteile werden von der Vonovia im Einzelfall respektiert, im Übrigen aber vollkommen ignoriert. Das gilt auch für die Betriebskosten im Wohnpark Köln-Bayenthal. In Dresden liegen mehrfach Urteile zur Verurteilung der Vonovia zur Unterlageneinsicht vor, bspw. AG Dresden 145 C 3480/19, 146 C 1635/20, 143 C 4851/19, 142 C 3017/20, 145 C 4301/19, 147 C 336/19, 143 C 338/20, 146 1830/19, 145 C 4301/19.

**7** Die Geschäftsberichte der Vonovia fassen diese Ergebnisse in einem eigenen Segment, genannt „Value Add“ („zusätzliche Wertschöpfung“) zusammen. Im Jahr 2019 hat der Konzern in diesem Segment ein operatives Ergebnis vor Steuern (EBITDA) von 146,3 Mio. Euro erzielt, 20 % mehr als im Jahr davor. Davon stammen geschätzt 129 Mio. Euro aus Leistungen und Verrechnungen innerhalb des Konzerns, die vermutlich zu einem großen Teil in Form von Betriebs- und Modernisierungskosten an die MieterInnen weitergegeben werden. Zu kritischen Analysen und Fragen zum Geschäftsbericht siehe <https://mieteraktionärin.de>.

**8** Hauswartkosten wurden oft u.a. für Leistungen berechnet, die in dem jeweiligen Haus gar nicht anfielen. Z. Bsp. waren angeblich regelmäßig gereinigte Fußballtreter nicht vorhanden, Reinigungen, u.a. der Müllstandplätzen, wurden nicht vom Hauswart, sondern von MieterInnen besorgt (z.B. Dresden, Witten). Trotz angeblich wöchentlicher Kontrollen der Außenanlagen (Dresden) wurden bestehende Mängel nicht beseitigt. Es wurden Kontrollen von Kellerfenstern in der Frostperiode abgerechnet, die trotzdem offenblieben.

**9** Das Amtsgericht Dresden hat die Vonovia in einem Fall verurteilt, für den Nachweis von Hauswartkosten Dienstleistungsverträge mit Vergütungsvereinbarungen vorzulegen (143 C 4851/19). Die von der Vonovia als Beleg der Kosten vorgelegten Geschäftsbesorgungsverträge enthielten keine Preisangaben zu den zu erbringenden Leistungen. Daraufhin mussten die Anwälte der Vonovia in einem Schreiben vom 19.11.2020 einräumen, dass Dienstleistungsverträge mit Vergütungsvereinbarungen nicht existieren und dass sie bei Bestand des Urteils ggf. zur Rückzahlung der bereits vereinnahmten „Hauswartkosten“ verpflichtet seien. Nach

---

unserem Kenntnisstand kann die Vonovia über die angeblichen Hauswartkosten ihrer „Vonovia Immobilienservice GmbH“ nirgendwo Geschäftsbesorgungsverträgen mit Vergütungsvereinbarungen vorlegen.

**10** Multipliziert man die üblicherweise in den Abrechnungen verlangten Hauswartkosten mit der Zahl der nach Vonovia-Angaben durchschnittlich von einer Vollzeitstelle betreuten Wohneinheiten (700 WE), so ergeben sich Einnahmen, die weit über den möglichen Personalkosten für den Hauswart liegen. In Witten würden die jährlichen Einnahmen pro Hauswart z.B. bei ca. 70.000 € liegen. Die Personalkosten dürften nur ca. die Hälfte dieser Kosten betragen, und dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass der Hauswart in erheblichem Umfang auch nicht umlagefähige Leistungen erbringt. In Kiel-Friedrichsort, Stettiner Platz 4, 5, 10, 11 und Prieser Höhe (142 Wohnungen) benötigte der Hauswart nach einer dokumentierten Beobachtung weniger als eine Stunde für seinen wöchentlichen Rundgang, bei dem er zum Teil nicht vorhandene Einrichtungen „prüft“. Es werden pro Rundgang bis zu 480 € oder 14.500 € im Jahr in Rechnung gestellt. Hochgerechnet auf die von einem Hauswart betreuten Wohnungen kommen für Vonovia Erlöse von 65.000 Euro zusammen.

**11** In Witten wurden über mehrere Jahre Winterdienstesätze abgerechnet, die nach Notizen von Mietern weder stattfanden noch aufgrund der Witterung notwendig waren. Trotz mehrerer Medienberichte wurden die Abrechnungen nicht korrigiert. Für das Abrechnungsjahr 2017 fiel dem MieterInnenverein auf, dass nach den „Nachweisen“ der Vonovia in mehreren Wirtschaftseinheiten die Winterdienstesätze exakt zur gleichen Stunde und Minute stattgefunden haben sollen. Siehe auch: „So werden Mieter über den Tisch gezogen“, HR 10.09.20, <https://tinyurl.com/wzy8c38y>. Entsprechende Mieterfahrungen in Dresden haben es bis in die Satire-Sendung „Heute Show“ geschafft. YouTube: <https://tinyurl.com/epjj2k96>. In Dresden erhöhten sich die Winterdienstumlagen nach Übernahme der Leistung durch die Vonovia Wohnungsfeld Service GmbH auf das 21-fache des Vorjahres. Wie in Witten sollen die Winterdienstesätze auch an Tagen ohne Schneefall oder Glätte erfolgt sein. In Ulm wurden ab 2015 Winterdienstkosten neu eingeführt. Nach Mieterwidersprüchen wurde das in einigen Häusern zurückgenommen, in anderen nicht. Auch in Konstanz werden gestiegene, unplausible Winterdienstabrechnungen <https://tinyurl.com/udmh42jp>

**12** In Witten hat die Vonovia nicht einmal erklärt, worin die Dienstleistung für den Müll bestehen soll. Im Marienviertel in Kiel wurden Mülldienstleistungen abgerechnet, die angeblich auch an Sonn- und Feiertagen ausgeführt wurden, einschließlich Weihnachten und Ostern! Die Leistungen wurden von keinem Mieter beobachtet.

**13** U.a. AG Dortmund vom 1.12.2015 (419 C 4528/15) <https://tinyurl.com/czcu5zdp>

**14** Die Durchschnittskosten pro kWh Gas betragen für das Jahr 2019 laut einer Abrechnung der Vonovia Energie Service GmbH in Witten 5,65 Cent netto. Industrielle Gasabnehmer zahlten laut Bundesstatistik 2019 im Durchschnitt 3,08 Cent/kWh incl. MWSt..

**15** Wohnungs- und Gebäudemodernisierungen trugen nach Mittelungen der Vonovia 2019 mit 2,3 % zu der Gesamtsteigerung der Mieten um 3,9 % bei. S. auch: MieterAKTIONärIn :Zusammensetzung der Mietsteigerungen bei der Vonovia <https://tinyurl.com/3hwrheur>

**16** Die Mieterhöhungen enthalten keine nach BGH erforderlichen Angaben zum Baualter der ausgetauschten Bauteile. Nur so lässt sich eine Aussage zum Abnutzungsgrad des Bauteils (BGH VIII ZR 81/19, Rn.45) treffen. Das Bauteilalter ist auch zur Beurteilung einer ggf. behaupteten Schätzung der ersparten Instandhaltungskosten seitens des Vermieters erforderlich (BGH VIII ZR 81/19, aaO.). Nur so ist die durch den BGH geforderte Plausibilitätsprüfung möglich (BGH VIII ZR 121/17, Rn.17).

**17** Modernisierungsvereinbarungen, die weitere Prüfrechte der MieterInnen ausgeschlossen hätten, wollte die Vonovia u.a. in Witten und Essen abschließen. Dabei hatte sie in Witten den betreffenden MieterInnen bereits Reduktionen der Miete wegen wirtschaftlicher Härte verbindlich zugestanden.

**18** In Witten enthielten Nebenkostenabrechnungen 2019 Angaben zu Härtefallanträgen. Auf die Forderung, die Einträge aus den Datenbanken zu löschen, hat die Vonovia bislang nicht reagiert.

**19** Lange Bauzeiten, chaotische Baustellen und Folgemängel werden u.a. aus Stuttgart, Frankfurt, Witten und Konstanz berichtet. Zu Konstanz aktuell z.B.: „Ach du liebes Lieschen“, kontext:wochenzeitung 6.1.2021 <https://tinyurl.com/udmh42jp>, „Liebesgrüße aus Bochum“, seemoz, 18.1.2021, <https://tinyurl.com/mijfc8n4>

**20** Infos von ver.di zu Vonovia u.a. auf <https://wowi-vernetzt.de>

(bearbeitet von Knut Unger)