



# MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V.

Postfach 1928  
58409 Witten  
Schillerstr. 13  
Tel.: 02302-51793  
Fax. 02302-27320  
<http://www.mvwit.de>

MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V. Schillerstr. 13 58452 Witten

VONOVIA SE

Vorstand

Herrn Rolf Buch

Universitätstraße 133

44803 Bochum

0234-314888-4414

**Vonovia-Mieterrat  
Witten-Heven**

**Witten, 10.05.2019**

## OFFENER BRIEF

### **Reduzieren Sie Ihre Mieterhöhungen nach Modernisierung in der Raiffeisenstraße und der Schulze-Delitzsch-Straße in Witten!**

**Sehr geehrter Herr Buch,**

dieser offene Brief erfolgt auch im Namen der unten aufgeführten SprecherInnen des Vonovia-Mieterrats Witten-Heven.

In der Raiffeisenstraße und der Schulze-Delitzsch-Straße in Witten sind die ersten Abschnitte Ihrer Instand-Modernisierungen abgeschlossen. Für die ersten Häuser haben Sie die Mieterhöhungen verschickt. Wir möchten in diesem offenen Brief zurückblicken auf anderthalb Jahr Stress, Kämpfe und Verhandlungen. Wir stellen fest, was erreicht wurde und was nicht. Wir erklären, was wir von Ihnen heute fordern.

In der Öffentlichkeit stellen Sie die Vonovia immer wieder als ein soziales Wohnungsunternehmen dar, das seine MieterInnen als KundInnen besonders ernst nimmt. Leider stimmen unsere Erfahrungen nicht mit diesen Behauptungen überein. Wir geben Ihnen aber gerne die Chance, ihr Handeln ein wenig an Ihre Außendarstellung anzupassen.

Am 7. Mai 2019 erklärten Sie in einer Pressemitteilung: „Mit 6,56 € Miete pro Quadratmeter bieten wir ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis“. Sie sollten wissen, dass bei uns eine solche Miete keineswegs ein „gutes Preis-Leistungs-Verhältnis“ darstellen würde. Sie läge mehr als einen Euro über der Mietspiegelmiete in Witten. Tatsächlich ist Ihnen das aber nicht einmal genug! Sie verlangen Sie in der Raiffeisenstraße 7,40 € pro Quadratmeter. Das sind bis zu 48 Prozent mehr als zuvor!

Sie behaupten, die Vonovia würde durch die „Modernisierungen“ die „Wohnqualität“ steigern und in „altersgerechtes Wohnen sowie in gute Nachbarschaften investieren“. Bei uns haben Sie mit diesen „Investitionen“ alten Menschen extreme Sorgen bereitet. Statt die Nachbarschaft zu unterstützen, haben Sie manche der früheren MieterInnen verdrängt.

Eigentlich sollte es selbstverständlich sein, dass die Vonovia die Wohnrechte alter Menschen mit geringen Renten akzeptiert. Es ist gesetzlich vorgeschrieben, dass bei Vorliegen wirtschaftlicher Härten durch die Modernisierungen keine

**Mitglied im Deutschen Mieterbund NRW**

KontoNr. 42887 - BLZ 452 500 35 - Sparkasse Witten - IBAN:DE94452500350000042887- BIC:WELADED1WTN

Eingetragener Verein 16 VR 392 Amtsgericht Witten - Körperschaftssteuer Nr. 348/5704/0959 Finanzamt Witten



Mieterhöhung erfolgen darf. In Heven aber war öffentlicher Protest erforderlich, um die Vonovia an ihre sozialen und gesetzlichen Verpflichtungen zu erinnern. Hartnäckiges Verhandeln war nötig, bis die Vonovia bei einer Reihe von MieterInnen mit niedrigen Einkommen zusicherte, auf die zunächst geplanten extremen Mieterhöhungen verzichten zu wollen. Darunter waren zum Beispiel über 80jährige Witwen.

In schriftlichen und mündlichen Zusagen hat Ihr Regionalleiter im letzten Sommer versichert, dass in diesen Fällen auf Mieterhöhungen, die über den erwarteten angeblichen Heizkostensparnissen liegen, ganz oder teilweise verzichtet wird. Leider aber werden diese Zusagen in den bislang verschickten Mieterhöhungen nicht eingehalten. In den Schreiben werden vielmehr von allen BewohnerInnen Mieterhöhungen auf 7,40 €/m<sup>2</sup> verlangt.

Wir hoffen, dass es sich hier um eines der vielen „Versehen“ Ihres Konzerns handelt. Wir erwarten, dass Sie die unverzügliche Korrektur dieser Schreiben veranlassen. Die Einzelheiten entnehmen Sie bitten den beigefügten Schreiben.

In einigen Fällen hat die Vonovia trotz sehr niedriger Einkommen und vorliegender Härteeinwände von vornherein keine oder nur unzureichende Zugeständnisse gemacht.

Einer Familie mit vier Kindern, die ergänzend auf Arbeitslosengeld II angewiesen ist, die volle Mieterhöhung zahlen. Weil das Jobcenter das auf Dauer nicht übernehmen wird, droht der Familie die Verdrängung. Aus dem ersten Modernisierungsabschnitt in der Schulze-Delitzsch-Str. 19 wird einem älteren Herrn mit geringem Einkommen die Mietreduktion verweigert, obwohl er über kurz oder lang sowieso ausziehen will. All dies ist völlig inakzeptabel!

Wir fordern Sie auf, dafür zu sorgen, dass diese Menschen nicht vor Gericht ihr Recht durchsetzen müssen! Wir verweisen auf die beigefügten Schreiben.

Bei den übrigen MieterInnen in der Raiffeisenstraße 1 und 3 fallen aktuell Mieterhöhung um 36 % an. Zusammen mit der zum Februar 2018 erfolgten Mieterhöhung wegen „Heizungsmodernisierung“ beträgt die Steigerung 48 %! Und dies gilt für selbst Wohnungen, die im „Innern“ (Fußböden, Bäder, Leitungen, usw.) noch auf dem Stand der 60er Jahre sind! Nennen Sie das ein „gutes Preis-Leistungs-Verhältnis“?

Nach dem Mietspiegel der Stadt Witten würden die Mieten für die modernisierten Wohnungen ohne neues Bad bei 5,49 €/m<sup>2</sup> liegen. Die von Ihnen verlangte Miete in Höhe von 7,40 €/m<sup>2</sup> liegt somit 35 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete! Würde § 5 Wirtschaftsstrafgesetz angewandt, wäre diese Miete ordnungswidrig überhöht. Die Grenze liegt bei 20 % über der ortsüblichen Miete, also bei 6,59 €/m<sup>2</sup>.

Bei einer in Ihrem Wohnungsbestand umgezogenen Familie verlangte die Vonovia trotz laufender Baustellen die gleiche Miete und nutzte dabei auch noch den dringenden Wohnungsbedarf dieser Familie aus (siehe Anlage). Inzwischen wurden Wohnungen in den Häusern sogar schon für 8,20 €/m<sup>2</sup> angeboten! Das sind fast 50 % der ortsüblichen Vergleichsmiete, - nahe dran an dem „auffälligen Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung“ nach § 138 BGB (Wucherermiete). Nennen Sie auch das ein „gutes Preis-Leistungs-Verhältnis“?

Ihre Mieterhöhungen sind auch deshalb nicht akzeptabel, weil sie ein Mehrfaches der voraussichtlichen Heizkostensparnis betragen. Im Falle der Fassa-



denmodernisierung in der Raiffeisenstraße 1 betragen die Mieterhöhungen mehr als das Vierfache der angeblich zu erwartenden Heizkostensparnis von 28 Euro monatlich. Bei bisherigen monatlichen Heizkosten von zum Teil unter 50 Euro ist es außerdem sehr unwahrscheinlich, dass über 28 Euro eingespart werden können. Das „Preis-Leistungs-Verhältnis“ liegt dann wahrscheinlich bei acht zu eins.

Ihre angeblichen „Modernisierungsmaßnahmen“ enthalten einen viel höheren nicht mietenwirksamen Instandhaltungsanteil als Sie zugestehen wollen.

Die Fassaden waren seit den frühen 60er Jahren nicht angestrichen worden. Die Ausbesserung und ein Neuanstrich waren deshalb seit langem überfällig. Dafür hätte auch ein Gerüst aufgestellt werden müssen. Das wären nicht mietenwirksame Instandhaltungsmaßnahmen gewesen. In Ihrer Mieterhöhung aber berücksichtigen Sie nur einen Instandhaltungsanteil von 9 Prozent für die Fassade.

Die ausgetauschten Fenster mit Zweischeiben-Verglasung waren über 30 Jahre alt und oft schadhaft. Die Vonovia hatte sich die alten Fenster trotz unserer oft wiederholten Forderungen nie angesehen. Ersatzteile für diese Fenster wurden nicht mehr produziert, so dass eine Erneuerung unverzichtbar und somit eine nicht mietwirksame Instandsetzung war. Trotzdem haben Sie für die Fenster nur einen Instandhaltungsanteil von 31 Prozent berücksichtigt. Bei Haus- und Wohnungseingangstüren verhält es sich mehr oder weniger ähnlich.

Ein so geringer Anteil an Instandhaltungskosten wird nur von Vermietern angesetzt, die unbedingt eine hohe Miete durchsetzen wollen. Mit der erforderlichen Wirtschaftlichkeit hat das ebenso wenig zu tun wie mit sozialer Verantwortung. Ihre kommunalen und genossenschaftlichen Mitbewerber auf dem Wittner Wohnungsmarkt würden sich schämen, für den Austausch alter Heizungen oder Fenster Mieterhöhungen zu verlangen.

Ihre „Modernisierungen“ haben im Übrigen nur teilweise zu Verbesserungen, zum Teil sogar zu Verschlechterungen geführt. Zum Beispiel kann man in einigen Häusern wegen falsch montierter Haustüren sein Fahrrad nicht mehr aus dem Hausflur in den Keller bringen. Die Treppenstufen der Zugangstreppen zu den Kellern, die einen alternativen Zugang darstellen könnten, sind zum Teil unfallgefährdend schmal. Durch die Dämmung wurden die Fenster und die Balkonzugänge verengen. Die Balkone wurden verkleinert, ohne dass sie dies in Ihrer Mieterhöhung berücksichtigen.

Es gibt zahlreiche Mängel bei der Ausführung der Arbeiten. Zum Teil wurden die Rollläden völlig unsachgemäß installiert oder es wurden Überputzleitungen verlegt. In vielen Fällen dringt durch die Rollläden Licht. Im Keller wurde die Dämmung nicht versiegelt. Es rieselt Staub auf Kleidung und Wäsche. Die Dämmung weist große Aussparungen auf, die zu Kältebrücken führen. Etliche Wohnungstüren wurden nicht passgenau eingesetzt. Die neuen Fenster weisen Zwangsbelüftungsschlitze auf, die zu Wärmeverlusten führen.

Der Mängel sind viele. Aber eine Mieterhöhung für diese nicht fachgerechten Arbeiten verlangen sie dennoch!

Wie wir der Vomovia ausführlich dargelegt hatten, waren schon die Ankündigungen der Maßnahmen völlig unzureichend. Planung und Baustellenmanagement waren dann ein einziges Chaos. Mehrfach stand die Baustelle wegen Einsätzen von Berufsgenossenschaft, Bauaufsicht und Zoll still. Die Fertigstellung der Arbeiten verzögerte sich um 5 bis 6 Monate. In dieser Zeit waren die Woh-



nungen durch Gerüst verdunkelt und die Balkone nicht nutzbar. Es gab Zeiten mit extremer Schmutz- und Lärmbelastung.

Aus unserer Sicht sind hierfür Mietminderungen und Aufwendungsentschädigungen von mindestens drei Monatsmieten fällig.

Die Ankündigungen und erst recht die Mieterhöhungen erfüllen zudem nicht die Anforderungen an die formelle rechtliche Wirksamkeit, jedenfalls dann, wenn man die konsequente Rechtsauslegung der Gerichte in Bremen zu Grunde legt. Die Mieterhöhungskalkulation trennt nicht zwischen den Gewerken. Die Instandhaltungsabzüge werden nicht begründet und beruhen, wie die Vonovia in anderen Fällen zugab, auf pauschalen Schätzungen ohne Kenntnisnahme des Zustandes der Bauteile. Auch die voraussichtliche Einsparung der Energie wird nicht nachvollziehbar begründet. Die Mieterhöhungen sind nach Ansicht des MieterInnenvereins formell unwirksam, so wie auch schon die in dem im Jahr zuvor abgeschlossenen 1. Bauabschnitt.

In diesem 1. Bauabschnitt waren bei Prüfung der Belege der Baukosten im Sommer 2018 extreme Unstimmigkeiten aufgefallen. In den Mieterhöhungsschreiben berief sich die Vonovia auf Maßnahmen an den Heizungen, die gar nicht ausgeführt worden waren. Die Situation wurde in einem Fernsehbeitrag des Team Wallraff dokumentiert und von einem Heizungsbaumeister kommentiert. Eine Entschuldigung und Mieterhöhungskorrektur der Vonovia erfolgte daraufhin nicht. Stattdessen versuchte sie die fehlenden Bauteile in den Wohnungen klammheimisch nachträglich einzubauen.

An den neuen Mieterhöhungen fällt auf, dass die Vonovia hohe Baunebenkosten gemäß Honorarordnung für Ingenieure und Architekten in Rechnung stellt, obwohl unseres Wissens externe Ingenieure und Architekten nie tätig wurden. Aus den vorangegangenen Heizungsmodernisierungen in der Raiffeisenstraße wissen wir, dass es sich hier um rein kalkulatorische Kosten handelt, für die gar keine Rechnungen – nicht einmal konzerninterne – vorliegen.

Zu den neuen Mieterhöhungen hat die Vonovia noch keine Belege übersandt. Schon deshalb können die MieterInnen den Erhöhungsbetrag zurückbehalten.

Mieterrat Heven und MieterInnenverein Witten fordern Sie auf:

- Beseitigen Sie die aufgetretenen Mängel!
- Geben Sie allen Härteinwänden umgehend und komplett statt!
- Reduzieren Sie bei den übrigen MieterInnen die Mieten nach Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

Zu diesem letzten Punkt würden wir mit Ihnen gerne in ernsthafte Verhandlungen eintreten.

Bitte melden Sie sich dazu umgehend.

Mit freundlichen Grüßen

Knut Unger

**Für den Mieterbeirat Witten-Heven:**

*Pia Runge, Schulze-Delitzsch-Straße 5; Jürgen Wagner, Raiffeisenstraße 1; Walter Schüler, Raiffeisenstraße 1; Jessica Dörner, Raiffeisenstraße 2*