



MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V.

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

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

VONOVIA SE

Vorstand

Herrn Rolf Buch

Universitätsstraße 133

44803 Bochum

Knut Unger, Sprecher,
Kollektivinteressen und
Wohnungspolitik
knut.unger@mvwit.de

Witten, den 14.5.2019

OFFENER BRIEF

Ihre Abrechnungen von Umlagen

Sehr geehrter Herr Buch,

die Umlageabrechnungen von Betriebs- und Modernisierungskosten der Vonovia enthalten in wachsendem Umfang Beträge, die von den Mietern für Leistungen konzernverbundener Unternehmen verlangt werden. Bei dem Versuch, die Abrechnung dieser Kosten für unsere Mitglieder zu prüfen, sind wir in den letzten Jahren auf grundsätzliche Hindernisse gestoßen. Auch nach ausführlichem Schriftverkehr konnte unseren Einwendungen gegen Teile Ihrer Abrechnungen nicht abgeholfen werden.

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre und des Austausches mit anderen Mietervereinen und Mietern sind wir zu dem Schluss gekommen, dass es sich bei den aufgetretenen Problemen nicht um Einzelfälle handelt. Vielmehr können wir standardisierte Vorgehensweisen identifizieren, die in einem gewissen Sinne „System“ zu haben scheinen. Obwohl Nebenkosten eigentlich nur ein „durchlaufender Posten“ sein sollen, dienen sie der Gewinnsteigerung der Vonovia.

Keine Offenlegung der Personalkosten der Hauswarte

Nach der Betriebskostenverordnung sind bei Einsatz eigener Hauswarte deren Personalkosten auf die Mieter umlegbar. Konzerninterne Gewinne zählen nicht zu diesen Personalkosten. Die Mieter haben zur Kostenüberprüfung deshalb ein Recht auf Einsichtnahme in die Personalkostennachweise.

Die Vonovia weigert sich seit Jahren, diese Personalkosten nachzuweisen. Auch die Einsichtnahme in vertraglichen Preisabsprachen über den Hauswart-Einsatz mit der Konzerntochter „Vonovia Immobilienservice GmbH“ wird verweigert.

Der Begründung des Urteils des AG München (Aktenzeichen 461 C 21735/17) kann entnommen werden, dass es vertragliche Vereinbarungen über die Hauswartkosten im Vonovia-Konzern gar nicht gibt. Umso erforderlicher wäre die Vorlage der Arbeitsverträge, um die tatsächlichen Kosten zu überprüfen.

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



Wir können nachvollziehen, das Sie die Personalkosten nicht nachweisen wollen. Bei deren Offenlegung würde die Diskrepanz zwischen den Kosten-Umlagen, die Sie den Mietern berechnen und den Kosten, die Ihnen tatsächlich entstehen, offenbar. Genau das scheinen Sie seit Jahren vermeiden zu wollen.

Weil Sie uns die Kosten verschweigen, haben wir versucht, sie zu schätzen. Dabei sind wir sehr vorsichtig von durchschnittlichen Hauswart-Kosten der Mieter in der Höhe von etwa 110 Euro/Jahr ausgegangen. Da ein Hauswart, wie von Ihnen bei Aktionärsversammlungen bestätigt, im Durchschnitt 700 Wohneinheiten betreut, ergeben sich für die Vonovia 77.000 Euro Einnahmen pro Hauswart und Jahr. Aufgrund von Angaben der Vonovia zu den Personalkosten für eigenen Hauswarte und Gärtner (42 Mio. € für 1.000 Stellen) gehen davon aus, dass die Personalkosten pro Objektbetreuer nicht deutlich über 40.000 Euro im Jahr liegen. Ihre Hauswarte erbringen zu diesen Kosten nicht nur umlagefähige Leistungen, sondern auch Verwaltungstätigkeiten. Da die Vonovia auch zu diesem Punkt (trotz rechtlicher Verpflichtung) die Angaben verweigern, schätzen wir den Anteil der Verwaltungsleistungen auf 50 %. Im Ergebnis dürfte die Vonovia den Mietern legal nur etwa 30 Euro pro Jahr für die Hauswarte in Rechnung stellen.

Selbst wenn wir zusätzlich einen Anteil an Material- und Raumkosten von 7.500 Euro berücksichtigen, macht die Vonovia mit der Hauswartabrechnung 63 % Gewinn. Der Gesamtgewinn im Wohnungsbestand beläuft sich entsprechend auf eine Größenordnung von 25 Mio. Euro. Wir betrachten dies, grob geschätzt, als die Größenordnung des Vermögensschadens, den die Vonovia ihrer Mieterschaft mit Hilfe ihrer intransparenten Abrechnungsweise zufügt.

Keine Offenlegung der Architekten- und Ingenieurshonorare

Ein zweites sehr markantes Beispiel für die Verweigerung von realen Kostennachweisen bezieht sich auf alle uns bekannten Kostenaufstellungen für die Berechnung Ihrer Mieterhöhungen nach Modernisierung (§ 559 BGB). Diese Aufstellungen enthalten regelmäßig auch Angaben zu Baunebenkosten in beachtlicher Höhe, die laut den Erläuterungen in Ihren Aufstellungen gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) erstellt werden.

Auch wenn die HOAI die Höhe der Honorare bestimmt, schließen Architekten und Ingenieure natürlich Verträge ab und erstellen Rechnungen über ihre Leistungen. Die Vonovia jedoch kann auf Nachfrage derartige Verträge, Rechnungen und Nachweise nicht vorlegen. Wie sie uns inzwischen für mehrere Fälle bestätigt hat, existieren derartige Verträge und Rechnungen nicht.

Ihre Kosten nach HOAI, die in die Mieterhöhungen einfließen, sind offensichtlich rein kalkulatorisch. Zum Nachweis einer Zahlung, die zur der Kostenumlage berechtigten würde, reicht eine solche interne Kalkulation natürlich nicht aus.

Es geht um erhebliche Kostenanteile. Bei einer Heizungsmodernisierung in Witten-Annen berechneten Sie zum Beispiel 13.193 Euro als Baunebenkosten für Baukosten in Höhe von 34.108 Euro. Nach Auswertung der Abrechnungen, die dem Mieterbund aus dem ganzen Bundesgebiet vorliegen, beträgt der Anteil der Baunebenkosten an den Gesamtkosten der Heizungserneuerungen durchschnittlich 25 %. Bei anderen Maßnahmen sind es nach Wittener Beispielfällen etwa 12 %.

Abgesehen von der Unzulässigkeit Ihrer kalkulatorischen Abrechnungen ist äußerst fraglich, ob von Ihnen überhaupt Leistungen erbracht werden, die einer Abrechnung nach HOAI entsprechen. Wie bundesweite Erfahrungen mit den fehlerhaften Modernisierungsankündigungen und chaotischen Baustellen der Vonovia bestätigen, kann von einer gründlichen Planung der Maßnahmen keine Rede



sein. Die Erstellung von Wärmedämmungen oder der Einbau neuer Heizungen erfolgt in hohem Maße standardisiert. Wie wir wissen, werden die Wohnungen und Bauteile durch die Vonovia im Zuge der Planung nicht untersucht. Leistungen, die der Arbeit eines freien Architekten oder Ingenieurs vergleichbar wären, fallen kaum an. Die „HOAI“-Kalkulation ist offensichtlich vorgeschoben, um hohe konzerninterne Gewinne zu ermöglichen,

Die Vonovia scheint das Risiko erkannt zu haben, das in der dauerhaften Fortsetzung dieser abrechnungslosen Mieterbelastung besteht. Im Jahr 2018 hat sie eine weitere Firma ins Handelsregister eintragen lassen, die „Vonovia Engineering GmbH“. Wir müssen erwarten, dass diese Firma in Zukunft die Rechnungen für die Architekten- und Honorarleistungen nach HOAI ausstellen wird. Auch dann wird sich aber die Frage stellen, was die Rechtsgrundlage einer derartigen Kalkulation ist. Für konzerninterne Rechnungen gilt die HOAI unseres Wissens nicht.

Keine Offenlegung von Drittkosten bei Modernisierungsleistungen

Für Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen beauftragt die Vonovia unterschiedliche Firmen, darunter die eigene Handwerkertochter Deutsche TGS GmbH, in letzter Zeit aber auch viele Fremdfirmen und Subauftragnehmer aus Ost- und Süd-Ost-Europa. Die Abrechnungen, die wir zum Beleg der Kosten erhalten, stammen aber nur zu einem kleineren Teil von diesen ausführenden Firmen. In den uns vorliegenden Fällen dominieren Kostenaufstellungen der 100% konzerneigenen Vonovia Modernisierungs GmbH. Die Kosten, die diese Firma in Rechnung stellt, liegen für eine Unternehmen, das große Mengenrabatte erhalten kann, erstaunlich hoch. Die verbauten standardmäßigen Heizkessel sind selbst für Privatleute günstiger zu haben als es den Preisen entspricht, die die Vonovia sich selbst bzw. ihren Mietern festsetzt.

Wir haben in diesen Fällen die Vorlage der Rechnungen, den Nachweis der Beschaffungs- und Personalkosten, verlangt. Dies blieb ohne Antwort.

Konstruierte Belege

Wie bereits deutlich wurde, reagiert die Vonovia auf hartnäckige Forderungen nach Belegvorlage zum Teil mit der Optimierung ihrer „Nachweise“ oder sogar mit der Eintragung neuer Firmen. Die Belege erscheinen dann auf den ersten Blick formell korrekt. Sie weisen aber trotzdem nicht die realen Kosten aus.

Ein weiteres Beispiel für Konstruktion von „Belegen“ ist Ihre Berechnung von „Instandhaltungsabzügen“. Im Zuge einer Modernisierungsmaßnahme müssen die Kosten von Instandhaltungen von den umlagefähigen Baukosten abgezogen werden und wirken sich damit mieterhöhungsmindernd aus. Die Frage, wie der Instandhaltungsabzug ermittelt wird, ist rechtlich umstritten. Die Vonovia versucht, gerichtliche Auseinandersetzungen damit vorzubeugen, dass sie formell Abzüge vornimmt. Diese beruhen jedoch nicht auf einer konkreten Bestandsaufnahme des Bauzustandes, sondern auf Schätzungen von Durchschnittswerten.

Dies könnte bei Offenlegung der Schätzgrundlage in geeigneten Fällen zulässig sein. Die besondere Masche der Vonovia besteht aber darin, dass sie den Mietern nicht mitgeteilt, dass es sich überhaupt um Schätzungen handelt. Stattdessen werden den Mietern für den „Nachweis“ der Kosten „Angebote“ externer Firmen vorgelegt, die aussehen wie tatsächliche Kostenvoranschläge. Erst bei einem Vergleich fällt auf, wie ähnlich sich Beschreibungen und Kosten bei einer Vielzahl von Projekten sind. Wie die Vonovia in einem Schreiben an uns zugegeben hat, handelt es sich bei diesen Angeboten nicht um individuell ermittelte Kosten, sondern um die Umsetzung von pauschalen Schätzungen. Es sind Schein-Angebote.



Phantombelege

Die „Kosten“ in den intransparenten Eigenbelegen der Vonovia entsprechen nicht nur nicht den tatsächlichen Zahlungen. Zum Teil sind außerdem die Leistungen, für die diese Geldbeträge verlangt werden, gar nicht erfolgt.

Das gilt zum Beispiel für einen Teil der Hauswartkosten. Ihre sogenannten „detaillierten Tätigkeitsberichte“ enthalten oft Angaben zu Leistungen, die gar nicht anfallen können, weil es den zu kontrollierende Gegenstand nicht gibt. Andere aufgeführte Maßnahmen wurden nicht durchgeführt, weil der Hauswart vor lauter „Freizeichnungsverpflichtungen“ dafür keine Zeit hat, oder weil die Mieter die „Hauswartaufgaben“ schon lange selbst erfüllen, zum Beispiel die Reinigung von Müllstandplätze.

Die „Leistungsbeschreibungen“ und „Leistungsnachweise“ der Vonovia haben wenig mit den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort zu tun. Eher sind es virtuelle Modelle dafür, „wie es sein könnte“. Das Problem ist nur, dass Sie dafür reales Geld verlangen.

Ein eindrückliches Beispiel für das System dieser Phantomabrechnungen ist der Winterdienst. Seit Jahren haben einzelne Wittener Mieter akribisch nachgewiesen, dass der Großteil der in Ihren „Leistungsnachweisen“ angegebenen Wintereinsätze weder erforderlich war noch tatsächlich durchgeführt wurde. Im Jahr 2017 wurden in einer Wohnanlage zum Beispiel 5 Einsätze durchgeführt, aber 30 abgerechnet. Ihr Abrechnungssystem scheint Mieterbeobachtungen nicht vorzusehen und auch nicht lernfähig zu sein. Das Schema wiederholt sich trotz zahlreicher Beschwerden und Fernsehberichte Jahr um Jahr.

Extreme Beispiele für Phantomabrechnungen sind Mieterhöhungen, die mit Abrechnungen über Baumaßnahmen begründet wurden, die zum Teil nicht stattgefunden haben. Solche Vorgänge konnten bei Modernisierungen in Heven vor laufender Fernsehkamera nachgewiesen werden.

Anstatt sich für die veröffentlichten Fehlleistungen zu entschuldigen und die Abrechnungen zu korrigieren, hat die Vonovia versucht, die nicht durchgeführten Maßnahmen in Nacht-und-Nebel-Aktionen nachzuholen und die Peinlichkeiten auf diese Weise zu verdecken. Glaubwürdiger sind Sie damit nicht geworden.

Natürlich kann es in einem großen Konzern zu Fehlern und Versehen kommen, MitarbeiterInnen können unzulänglich sein. Ein solides, kundenorientiertes Unternehmen korrigiert großzügig fehlerhafte Forderungen und stellt die Ursachen der Fehlleistungen ab. Die Vonovia verzichtet gelegentlich gnädig auf einzelne Forderungen „ohne Anerkenntnis einer Rechtspflicht“ und wiederholt jedes Jahr die gleichen „Fehler“ noch einmal.

Trotz alledem geben wir das Ziel nicht auf, Ihre Abrechnungen komplett zu prüfen, für alle MieterInnen Kostentransparenz herzustellen, verdeckte Konzerngewinne aufzudecken und ungerechtfertigte Forderungen zu korrigieren.

Wir fordern Sie auf, die vorenthaltenen externen Belege vorzulegen oder die nicht nachgewiesenen Kosten aus den Betriebskosten- und Modernisierungsabrechnungen der von uns vertretenen Mitglieder zu streichen. Wir erwarten, dass Sie allen betroffenen MieterInnen fehlerhafte oder unzulässige Kostenumlagen der letzten drei Jahre erstatten. Wir fordern Sie auf, Ihre Abrechnungssysteme so zu ändern, dass in Zukunft nur tatsächlich angefallene Kosten in die Umlagenabrechnungen der Betriebskosten und der Modernisierungen einfließen.

Mit freundlichen Grüßen

Knut Unger