

An die
VONOVIA SE
- Vorstand, Herrn Buch -
Universitätsstraße 133
44803 Bochum
Fax. 0234 314 888-4414

Donnerstag, 21.6.2018

OFFENER BRIEF: VONOVIA-MIETERHÖHUNGEN STOPPEN!

Sehr geehrter Herr Buch, sehr geehrte Damen und Herren,

hier schreiben Ihnen MieterInnen und Mieterinteressenvertretungen verschiedener Vonovia-Standorte, die von Ihren Modernisierungsmieterhöhungen betroffen sind. (siehe UnterzeichnerInnen).

In vielen Wohngebieten, die zum Immobilienbestand der Vonovia SE gehören, wurden in der letzten Zeit „Modernisierungsmaßnahmen“ durchgeführt oder angekündigt. Unter Berufung auf diese Baumaßnahmen versuchen Sie Mieterhöhungen durchzusetzen, die oft 40 bis 50 Prozent der bisherigen Grundmieten betragen, manchmal sogar bis zu 80 Prozent. Viele NachbarInnen können oder wollen diese Mieterhöhungen nicht bezahlen und ziehen fort. Gewachsene Nachbarschaften werden so zerschlagen. Andere MieterInnen finden keine Alternative, werden in die Armut getrieben oder sparen sich die höheren Mieten buchstäblich vom Munde ab. Wir alle finden Ihre starken Mieterhöhungen für längst überfällige Reparaturen, geringe Energieeinsparungen und zweifelhafte „Aufwertungen“ unangemessen.

Von den Baumaßnahmen und Mieterhöhungen der Vonovia sind sehr viele MieterInnen betroffen. Nach Aussagen von Herrn Buch bei der letzten Aktionärsversammlung wurden im Jahr 2017 insgesamt 43.000 Wohnungen modernisiert, 18.000 davon energetisch umfassend. Diese Modernisierungen haben maßgeblich zu der stark überdurchschnittlichen Steigerung der Mieteneinnahmen der Vonovia geführt (durchschnittlich + 4,2 % im Jahr 2017). Ohne diese Mieterhöhungen wäre die von der letzten Aktionärsversammlung beschlossene Dividendenerhöhung nicht möglich gewesen. Auch die Vorstandsbezüge würden bei geringeren operativen Gewinnen und Wertsteigerungen niedriger ausgefallen.

Herr Buch, Sie haben die Fortsetzung und Verstärkung dieser für Sie erfolgreichen Unternehmenspolitik angekündigt. Laut Geschäftsbericht hatte die Vonovia Ende des letzten Jahres 217 Tausend Wohnungen für die renditesteigernde Modernisierung vorgesehen. Wir müssen also damit rechnen, dass in den nächsten Jahren immer mehr MieterInnen der Vonovia von starken

Mieterhöhungen betroffen sein werden und deshalb von der Vonovia in andere Wohnungen oder aber in die Armut getrieben werden.

Die Folgen betreffen nicht nur die langjährigen MieterInnen der Vonovia, sie betreffen alle Menschen, die auf bezahlbare Mietwohnungen angewiesen sind. Unsere Städte verlieren durch die Mieterhöhungsmaßnahmen der Vonovia einen – manchmal erheblichen – Teil ihrer bislang preiswerten Wohnungen. Auch das treibt die Durchschnittsmieten und die Mietspiegelwerte an. Die öffentliche Hand hat höhere Kosten für Wohngeld und Grundsicherung. Um den Verlust an preisgünstigen Wohnungen auszugleichen, müssten noch mehr öffentlich geförderte Sozialwohnungen gebaut werden. Damit kommt am Ende der Steuerzahler für die Profite der Vonovia auf. Als Interessenvertretungen der Betroffenen konzentrieren wir uns in diesem Schreiben jedoch auf die Folgen für die jetzigen MieterInnen.

Im Einzelnen werfen wir der Vonovia die folgenden systematischen Verletzungen von Grundsätzen einer sozialen und nachhaltigen Wohnungsbewirtschaftung sowie der Rechte der betroffenen Mieterschaften vor:

1. SOZIAL UNANGEMESSENE INVESTITIONSENTSCHEIDUNGEN

Ein sozial verantwortlicher Investor würde bereits vor einer Investitionsentscheidung prüfen, ob die Maßnahmen und Mieterhöhungen für die betroffenen MieterInnen sozialverträglich und wirtschaftlich sind. Derartige Einschätzungen, für die die Vonovia frühzeitig in persönlichen Kontakt mit den MieterInnen treten müsste, nehmen Sie nach unserer Kenntnis schon im Ansatz nicht vor. Die „Zielmieten“, die Sie bei Modernisierungsmaßnahmen erreichen wollen, orientieren sich an Statistiken und Einschätzungen zur erzielbaren Miete bei Wiedervermietung, nicht aber an der tatsächlichen Zahlungskraft der MieterInnen.

Die Vonovia orientiert ihre Mieterhöhungen auch nicht am Mietspiegel oder der ortsüblichen Vergleichsmiete. In Witten und Essen zum Beispiel liegen Ihre Zielmieten zum Teil mehr als 30 Prozent über dem Mietspiegelwert für modernisierte Wohnungen. Nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz kann es eine Ordnungswidrigkeit sein, wenn ein Vermieter eine Miete verlangt, die infolge des Ausnutzens eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen mehr als 20 Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete liegt. Bei Ihren Investitionsentscheidungen scheint diese Begrenzung keine Rolle zu spielen.

Nicht wenige MieterInnen geraten durch die Mieterhöhungsversuche der Vonovia in Zwangslagen, da sie ihr bisheriges Wohngebiet nicht verlassen können und keine geeignete bezahlbare Ersatzwohnung finden. Schon die Ankündigung einer starken Mieterhöhung setzt die Betroffenen unter Druck, der sie psychisch stark belastet. Viele MieterInnen sind überfordert, rechtzeitig Härteeinwände zu stellen und den Schreiben der Vonovia zu widersprechen. Die Angst, bei Widerspruch die Wohnung zu verlieren oder vor Gericht klagen zu müssen, ist weit verbreitet. Aus diesen Gründen akzeptieren viele MieterInnen Erhöhungen, die gegen ihren Willen rechtlich gar nicht durchsetzbar wären. Das alles dürfte der Vonovia als aufmerksamer Vermieterin nicht entgangen sein.

Grundsätzlich müssen wir der Vonovia vorwerfen, dass sie Verunsicherung und Verarmung zumindest solange in Kauf nimmt, bis öffentliche Proteste das Ansehen der Vonovia so sehr beeinträchtigen, dass sie an Zugeständnissen nicht mehr vorbeikommt. Bei ihren Investitionsentscheidungen agiert die Vonovia sozial „blind“. Sie ignoriert die wirtschaftliche Lage der auf die Wohnungen angewiesenen „KundInnen“ systematisch!

2. ABWÄLZUNG VON ERHALTUNGS- UND INSTANDSETZUNGSKOSTEN

Die Häuser und Wohnungen, die die Vonovia modernisiert, wurden meist vor mehreren Jahrzehnten errichtet. Oft wurden danach allenfalls die Fenster und Heizungen ersetzt, - und sind inzwischen schon wieder reparaturbedürftig. Die Erneuerung der alten Dächer, Fassaden, Balkone, Fenster, Hausflure, Eingänge, Heizungsanlagen, Elektroleitungen, Aufzüge, Bäder und Küchen ist schon für den Erhalt der Bausubstanz und des Immobilienwertes erforderlich. Für die Kosten dieses Erhaltungsaufwandes zahlen die MieterInnen seit Jahrzehnten Miete. Viele MieterInnen kümmern sich darüber hinaus Tag für Tag um den Erhalt ihrer Wohnungen und des Wohnquartiers. Es wäre Aufgabe des Vermieters gewesen, aus den Mietzahlungen liquide Rücklagen zu bilden und die Wohnungen und Gebäude auf dem aktuellen Stand zu halten. Stattdessen bittet die Vonovia nun MieterInnen, die die Wohnungen und deren Erneuerung längst abbezahlt haben, noch einmal zur Kasse. Das ist ein Missbrauch des Eigentums.

Es ist nicht einzusehen und auch vom Gesetzgeber nicht vorgesehen, dass die Kosten für den Austausch einer Heizungsanlage oder eines Fensters, die in den nächsten Jahren sowieso anstehen würden, komplett oder weitgehend auf die MieterInnen abgewälzt werden. Genau dies aber versucht die Vonovia an allen uns bekannten Standorten.

Im großen Stil erneuert die Vonovia Heizungsanlagen. Egal ob die Kessel 20 oder 30 Jahre alt sind: Als Instandhaltungsanteil wird immer nur ein kleiner Bruchteil der von der Vonovia veranschlagten Kosten berücksichtigt. Den Rest legt die Vonovia als angebliche „Modernisierungskosten“ den Mieterhöhungskalkulationen zu Grunde.

Bei Fenstern, Türen und Fassaden geht die Vonovia genauso vor.

Zugleich sind viele noch nicht modernisierte Wohnungen in einem völlig veralteten Zustand oder mit Mängeln behaftet. Nach wie vor werden Schimmelschäden, die meist Folge einer unzureichenden Wärmedämmung und von Baufehlern sind, von der Vonovia nur notdürftig ausgebessert oder überstrichen. Bei der Fassadenmodernisierung wird trotz offensichtlicher Mängel der ursprünglichen Wärmedämmung von der Mieterhöhung nur ein Alibi-Abzug für den Anstrich des Gebäudes vorgenommen. Dass die Maßnahme auch der Ausbesserung von Fassadenschäden oder der Beseitigung der Schimmelursachen dient, wird nicht berücksichtigt.

Ebenso wird für den Austausch von mangelbehafteten und schadhaften Fenstern nur ein symbolischer und pauschaler Instandhaltungsabzug vorgenommen. Die Vonovia hält es nicht einmal für nötig, die Fenster vor ihrem Austausch einzeln in Augenschein zu nehmen. (s.u.)

Würden bei den Mieterhöhungen nur die Kosten zu Grunde gelegt, die für tatsächliche Verbesserung der Wohnungen erforderlich gewesen wären und die über die bloße Erhaltung der Wohnungen hinausgehen, wären die erhöhten Mieten viel geringer.

Mit Ihrer Methode erreichen Sie, dass die MieterInnen große Teile der Bauerneuerung finanzieren, für die die Vonovia eigentlich auf Rücklagen zurückgreifen sollte. Wir werfen Ihnen vor, die Kosten für die überfällige Sanierung der Wohnungen – und damit letztendlich für den Erhalt des Konzernvermögens – auf die Mieter abzuwälzen.

3. FEHLENDE KLIMABILANZ

In der Öffentlichkeit behaupten Sie, Ihre Modernisierungsmaßnahmen würden dem Klimaschutz dienen. Bei Ihren Modernisierungen unterlassen Sie es aber, die Klimawirkung der von Ihnen geplanten Maßnahmen, also die Energie- und CO₂-Bilanz, hinreichend zu prüfen und darzulegen.

Dafür müsste die Vonovia Untersuchungen zum Energiebedarf und den Stoffströmen für den gesamten Lebenszyklus eines Bauteils vorlegen, vom Rohstoff, über Produktion, Transport und Montage bis zur Entsorgung.

Die Vonovia könnte auch jeweils prüfen, ob es günstigere und effizientere Alternativen zu den üblichen Standardmaßnahmen gibt. Zum Beispiel wäre die in großer Quantität durchgeführte Instandsetzung veralteter Heizkessel in Kombination mit einer Dämmung der untersten Geschossdecke wesentlich kosten- und energieeffizienter als das Anbringen eines kostspieligen Wärmedämmverbundsystems.

Solange Sie derartige Untersuchungen und Alternativen nicht vorlegen, müssen wir davon ausgehen, dass Ihre angeblichen Klimaschutzmaßnahmen nur den Vorwand für Mieterhöhungen darstellen. Für diese These spricht auch, dass die Vonovia in vielen noch öffentlich gebundenen Wohnvierteln – zum Beispiel Bonn-Tannenbusch – keine Modernisierungen vornimmt. Auch hier könnten Energieeinsparungen erzielt werden, allerdings könnten die Mieten bei weitem nicht stark erhöht werden, wie bei in Wohnungen, die bereits aus der Sozialbindung gefallen sind.

4. ENERGETISCHE MODERNISIERUNGEN SIND FÜR MIETER UNWIRTSCHAFTLICH

Ihre „energetischen“ Modernisierungen sind für die Vonovia lukrativ und lohnend. Für Ihre MieterInnen sind sie – unabhängig vom Einkommen – völlig unwirtschaftlich. Die Mieterhöhungen betragen das Drei- bis Fünfzehnfache (Stuttgart, Friedhofstraße) der nach den Prognosen der Vonovia zu erwartenden Einsparungen bei den Heizkosten. Die Vonovia legt den MieterInnen meist nicht offen, wie die Berechnung erfolgt. Aus Erfahrung werden die von der Vonovia in Aussicht gestellten Heizkostensparnisse oft nicht erreicht. Wenn die Heizkostenvorauszahlungen zum Beispiel nur 55 Euro monatlich betragen, ist unwahrscheinlich, dass davon noch 30 Euro eingespart werden.

Wir werfen der Vonovia vor, dass sie die wirtschaftliche Schädigung ihrer MieterInnen in Kauf nimmt. Dies kann sie sich nur leisten, weil die MieterInnen auf die Wohnungen angewiesen sind. Die Vonovia nutzt ihre Machposition systematisch aus.

5. ÜBER DIE KÖPFE DER MIETER HINWEG

Die Vonovia entscheidet und plant ihre Maßnahmen ohne jede Beratung mit den betroffenen BewohnerInnen. Die Folge sind nicht nur unzufriedene und verunsicherte MieterInnen und Fortzüge, sondern auch Kosten, die bei mehr Kundenorientierung vermeidbar wären.

Über die Köpfe der MieterInnen hinweg entscheidet die Vonovia, ob die Balkone vergrößert werden oder nicht und welche Mieterhöhung dafür verlangt wird (oft 40 bis 50 Euro). Ohne Befragung der MieterInnen setzt die Vonovia fest, dass auch in oberen Geschossen von Hochhäusern überflüssige Rollläden eingebaut werden, die ebenfalls der Begründung von Mieterhöhungen dienen. Die Vonovia fragt auch nicht bei Ihren MieterInnen nach, ob bestehende Eingangstüren oder Fenster überhaupt erneuerungsbedürftig sind oder welche Reparatur- oder Verbesserungsmaßnahmen die MieterInnen für vorrangig erachten. Stattdessen führt die Vonovia ihre Maßnahmen für eine Vielzahl von Fällen nach bürokratisch festgesetzten Standards durch, was zu unnötigen Baumaßnahmen, hohen Kosten und auch zu einer ökologisch problematischen Verschwendung von Material und Energie führt.

6. UNZUREICHENDE VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Im Rahmen der Investitionsentscheidung und Planung finden bei der Vonovia keine Untersuchungen oder Bestandsaufnahmen der spezifischen Bausubstanz statt. Die Vonovia plant den mieterhöhungswirksamen Austausch hunderter Fenster, die jeweils ganz unterschiedliche Erhaltungszustände aufweisen, ohne die einzelnen Fenster der betroffenen Wohnungen jemals untersucht zu haben. Die Vonovia entscheidet über die Montage und weitgehende Kostenabwälzung teurer Wärmedämmverbundsysteme, ohne untersucht zu haben, welche spezifischen Instandhaltungsmaßnahmen zur Beseitigung von Fassadenschäden oder Wärmebrücken erforderlich wären und ohne Alternativen mit einem möglicherweise günstigeren Kosten-Nutzen-Verhältnis zu prüfen.

Obwohl die energetischen Maßnahmen aufgrund der Fugendichte und der Hemmung der Dampfdiffusion zu einschneidenden Veränderungen der Bauphysik und der Anforderungen an die Belüftung führen, nimmt die Vonovia keine spezifische Einschätzung des Lüftungsbedarfs vor. Obwohl dies erforderlich wäre, existieren bei Ihren Maßnahmen keine Lüftungskonzepte.

Schon aufgrund der Planungsdefizite erfolgt bei der Vonovia keine Berücksichtigung des spezifischen Erhaltungsaufwandes. Schon deshalb sind Ihre Ankündigungen und Mietererhöhungen inhaltlich und rechtlich unzureichend.

7. UNZUREICHENDE MIETERINFORMATION

In den Ankündigungsschreiben der Vonovia werden die MieterInnen nicht genau genug darüber informiert, was wann (Beginn und Ende der Einzelmaßnahme) auf sie zukommt. Die Betroffenen können ihre Urlaubszeit nicht planen und nicht prüfen, ob sie die Maßnahmen überhaupt dulden müssen oder dulden wollen.

Die vorgerechneten Energieeinsparungen sind anhand der Unterlagen nicht nachvollziehbar und im Falle von Mitteilung der Listen-U-Werte nicht aus diesen Werten abgeleitet, d.h. es lässt sich an den Ankündigungen generell nicht überprüfen, inwiefern es zu Energie(kosten)einsparungen kommt.

Bereits in den Ankündigungen fehlt auch die Mitteilung der Zusammensetzung der Kosten und der Erhaltungsaufwände.

8. WILLKÜRliche BEHANDLUNG DER HÄRTEEINWÄNDE

Persönliche Härteeinwände werden von der Vonovia nach unserer Beobachtung nicht ernst genommen oder übergangen. MieterInnen in Witten, die der Vonovia mitteilten, dass sie aufgrund von Krankheit und Alter die Baumaßnahmen nicht verkraften können und sogar ärztliche Bescheinigungen vorlegten, erhielten keine Antworten oder lediglich Textbausteine, die mit den konkreten Beeinträchtigungen und Befürchtungen gar nichts zu tun hatten.

Auch Einwände wegen wirtschaftlicher Härte werden im Regelfall nur mit Textbausteinen beantwortet, die auf die spezifische Lebenslage nicht eingehen. Entscheidungen über wirtschaftliche Härteeinwände fallen in der Regel erst nach Ende der Maßnahmen, wenn viele MieterInnen wegen Belastung und Unsicherheit schon ausgezogen sind oder aufgegeben haben, sich gegen die Mieterhöhung zu wehren.

Nur in wenigen Fällen machte die Vonovia nach starken öffentlichen Protesten bereits vor Beginn der Maßnahme Zugeständnisse zu Gunsten der MieterInnen (Witten-Heven).

Die Vonovia versucht immer wieder, willkürlich von der in der Rechtsprechung üblichen Kappung der Warmmieterhöhung auf 30 Prozent des Nettoeinkommens abzuweichen. Die Vonovia begründet das unter anderem damit, dass die Miete schon vor der Maßnahme zu Belastungen über 30 Prozent des Einkommens geführt haben. Bei der Ermittlung des verfügbaren Einkommens beachtet die Vonovia nicht, ob besondere Kostenbelastungen durch Kinder, Krankheit, Pflege usw. vorliegen. Kinder- und Pflegegeld rechnet die Vonovia aber sehr wohl als Einkommen an.

9. CHAOS UND MANGELNDE ENTSCHÄDIGUNG WÄHREND DER ARBEITEN

Die Mitteilungen über die Durchführung der einzelnen Bauarbeiten durch die ausführenden Firmen und Tochterunternehmen der Vonovia erfolgen oft in viel zu kurzer Frist. Teilweise sollen auch Maßnahmen durchgeführt werden, die im eigentlichen Ankündigungsschreiben (s.o.) nicht oder nicht hinreichend beschrieben wurden, obwohl sie die Mietsache betreffen.

Es werden Subunternehmen eingesetzt, ohne dass deren Beauftragung den MieterInnen ausdrücklich mitgeteilt wird. Die Strukturen und Aufgaben der beauftragten Firmen sind für die MieterInnen undurchsichtig. Oft ist eine Kommunikation mit den Verantwortlichen und den Ausführenden kaum möglich.

„Planung“ findet zum Teil erst auf der Baustelle statt. Das an sich vermeidbare Planungschaos führt zu Verzögerungen.

Bei Vorbereitung auf Bauarbeiten in den Wohnungen werden die MieterInnen unzureichend unterstützt. Es gibt keine ausreichende Reinigung der Baustellen, und es kommt oft zu Sicherheitsmängeln.

Die Gewährung eines „Ausgleichs“ für die Belastungen und Wohnwertminderungen während der Bauarbeiten in Höhe von im Regelfall max. 250 Euro für die gesamte Bauzeit (oft mehr als ein halbes Jahr) ist angesichts der Belastung der MieterInnen lächerlich. Allein wegen des Gerüsts und der Nicht-Nutzbarkeit des Balkons müsste man in den Sommermonaten von mindestens 20 Prozent Grundminderung ausgehen. Hinzu kommen schwankende Zusatzbelastungen. An manchen Tagen sind wegen des Baulärms die Wohnungen gar nicht bewohnbar. Starke Belastungen durch Schmutz können sich über Wochen hinziehen.

10. NICHT NACHVOLLZIEHBARE BEGRÜNDUNGEN DER MIETERHÖHUNGEN

Die Kalkulationen der Mieterhöhungen sind meist nicht nachvollziehbar und unvollständig. Unter anderem fehlen Kostenangaben zu den einzelnen Gewerken, so dass die MieterInnen nicht erkennen können, welche Kosten genau für welche Maßnahmen angefallen sind und welcher Anteil jeweils auf die nicht mietwirksamen Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten entfiel.

Ein weiterer grundsätzlicher Fehler ist die unzureichende Erläuterung der mit der spezifischen Maßnahme erzielbaren Einsparung an Endenergie. Den MieterInnen wird durch diese ungenauen Angaben die Wahrnehmung ihrer Rechte erschwert.

Die standardisierten Mieterhöhungsschreiben der Vonovia wurden von mehreren Gerichten für formell unwirksam erklärt. Wenn man sich an diesen Urteilen orientiert, sind sehr viele Ihrer bisherigen Mieterhöhungen unwirksam. Wir erwarten deshalb, dass die Vonovia ihre unrechtmäßigen Mieterhöhungen auch dann zurückzieht, wenn betroffenen MieterInnen nicht vor Gericht klagen. Sonst müssten wir der Vonovia vorwerfen, dass sie sich unter Missachtung der Rechtsprechung massenhaft an den MieterInnen bereichert.

In vielen Fällen werden außerdem angeforderte Belege nicht übersandt, bzw. es wird keine Einsichtnahme gewährt. Wenn die Mieterhöhung nicht gezahlt wird, erhalten die MieterInnen trotzdem Zahlungserinnerungen. Werden ausnahmsweise Belege übersandt, handelt es sich überwiegend um Rechnungen von Konzerntöchtern. Die – vermutlich günstigeren – Beschaffungskosten werden darin nicht ausgewiesen.

Falls Belege überlassen werden, sind sie oft sehr umfangreich, aber nicht aussagekräftig. In vielen Fällen kann nicht überprüft werden, welche der Maßnahmen erforderlich waren und tatsächlich ausgeführt wurden. Für die Überprüfung müssten zum Beispiel die Bautagebücher vorgelegt werden. Die Vonovia müsste auch außergerichtlich Zugang zu verschlossenen Heizungskellern ermöglichen, damit die Durchführung der abgerechneten Maßnahmen überprüft werden kann. Völlig unzureichend bzw. nicht vorhanden sind Ihre Nachweise für die Berechnung der Baunebenkosten nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

11. HOHE KOSTENANSÄTZE – GERINGE INSTANDHALTUNGSABZÜGE

Die Kostenansätze für die einzelnen Maßnahmenbündel oder Gewerke erscheinen zum Teil sehr hoch, wenn nicht überhöht. Dies gilt zum Beispiel für die Erneuerung von Heizungsanlagen und insbesondere für die Angaben zu den Baunebenkosten.

Die Abzüge für die Instandsetzung erscheinen dagegen sehr niedrig. Sie erfolgen nicht aufgrund einer nachvollziehbaren konkreten Bewertung der spezifischen Bausubstanz. Grundsätzlich wird nicht der kalkulatorische Abnutzungsgrad beachtet. Insoweit der Abzug der Instandsetzungskosten mit „Angeboten“ belegt wird, sind diese oft wenig glaubwürdig. Denn manche dieser Aufstellungen sind in einer Vielzahl von Anlagen wortgleich, beruhen also nicht auf einer spezifischen Bewertung des jeweiligen Instandsetzungsbedarfs.

Sowohl die „Angebote“ als auch die Abrechnung der Baumaßnahmen erfolgen in immer größeren Ausmaßen konzernintern durch Tochterunternehmen der Vonovia. Wir vermuten, dass die Vonovia dabei hohe Gewinnmargen erzielt. Denn die Beschaffungskosten werden nicht offen gelegt.

12. RÜCKSICHTSLOSE RENDITEORIENTIERUNG

Der Umfang der Vonovia-Mieterhöhungen nach Modernisierung ist deutlich höher als es für die unternehmerische Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen erforderlich wäre. Würde es auf dem Wohnungs“markt“ eine tatsächliche Konkurrenz geben, würden die betroffenen MieterInnen auf solche Unternehmen ausweichen, die sich bei den Modernisierungen mit einer geringeren Rendite zufrieden geben.

Kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften führen vergleichbare und bessere Maßnahmen aus und kommen dafür mit Mieterhöhungen aus, die, zum Beispiel in Witten, ein Viertel bis ein Drittel Ihrer Erhöhungen betragen. Auch diese Unternehmen arbeiten wirtschaftlich. Allerdings zahlen sie geringere Gewinne aus als die Vonovia, und die Gehälter ihrer Geschäftsführungen sind mit den Millionenbezügen des Vonovia-Vorstandes nicht zu vergleichen.

Insgesamt haben wir den Eindruck gewonnen, dass Ihre Modernisierungen nicht im MieterInnen- oder KundInneninteresse erfolgen und auch nicht im Sinne des Klima- und Umweltschutzes. Sie erfolgen ausschließlich zum Zwecke der Renditesteigerung.

Vor diesem Hintergrund ist es nicht verwunderlich: Die Proteste gegen die willkürlichen Modernisierungen und Mieterhöhungen der Vonovia nehmen zu. Die Vonovia verliert immer mehr Gerichtsprozesse. Die Medien berichten zunehmend kritisch. Das öffentliche Ansehen der Vonovia verschlechtert sich immer mehr. Ihre Mieter werden zorniger.

Wir, Mieterinteressenvertretungen verschiedener betroffener Standorte, fordern Sie deshalb auf, Ihr Modernisierungsvorgehen grundsätzlich zu überprüfen.

Unsere Forderungen fassen wir in den folgenden fünf zentralen Punkten zusammen:

1. Die VONOVIA muss die turnusmäßig anfallenden Erhaltungsmaßnahmen und die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen ohne Mieterhöhungen durchführen.

Dies setzt voraus, dass unabhängig von den Modernisierungsplanungen für alle Gebäude eine konkrete Bestandsaufnahme der anstehenden und erforderlichen Baumaßnahmen erfolgt. Auf dieser Grundlage sollte den MieterInnen mitgeteilt werden, wann welche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, ohne dass dies zu Mieterhöhungen führt.

Plant die Vonovia außerdem mietenwirksame Modernisierungsmaßnahmen, müssen die Kosten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen in voller Höhe abgezogen werden. Dabei muss bei allen erneuerten Bauteilen ein kalkulatorischer Abzug vorgenommen werden, der sich an der spezifischen durchschnittlichen Abnutzung der Bauteile orientiert, wie sie in technischen Regeln festgesetzt sind. Ist das Bauteil in überdurchschnittlichem Maße abgenutzt, muss der Abzug entsprechend höher sein. Müssen Bauteile aufgrund von mietrechtlichen Mängeln erneuert werden, darf es gar keine Mieterhöhung für die entsprechend anfallenden Kosten geben. Ist für ein erneuerungsbedürftiges Bauteil nur ein hochwertigerer Ersatz erhältlich, handelt es sich im vollen Umfang um eine nicht mieterhöhungswirksame Instandhaltung.

2. Die Modernisierungsmaßnahmen müssen sich auch für die MieterInnen rechnen.

Bei energetischen Modernisierungen (v.a. Fassadendämmungen, Wärmeschutz-Fenster, neue Heizkessel) dürfen die Mieterhöhungen nicht höher sein als die realistisch erreichbaren Einsparungen an Energiekosten.

Um das zu erreichen, muss die Vonovia vor allem darauf verzichten, mit den Modernisierungen hohe Renditen erzielen zu wollen. Die Vonovia sollte auch auf die unsinnige Erneuerung intakter Bauteile verzichten, die Kostenansätze auf das übliche Maß reduzieren, Kostenvorteile an die MieterInnen weitergeben und den tatsächlich erforderlichen Aufwand für Reparaturen und Erhaltung von den Gesamtkosten abziehen. Reicht das nicht aus, um eine für die MieterInnen wirtschaftliche Lösung zu erreichen, sollte die Vonovia auf die Durchführung der energetischen Modernisierungen verzichten. Denn der Aufwand steht dann in keinem vernünftigen Verhältnis zu den Mieterhöhungen.

3. Nichtenergetische mieterhöhungswirksame Modernisierungen darf es nur nach Zustimmung der MieterInnen geben.

Es ist nicht akzeptabel, dass die Vonovia gegen den Willen der betroffenen MieterInnen Veränderungen an der Mietsache durchführt und dann dafür höhere Mieten verlangt.

Ist von einer geplanten Maßnahme eine einzelne Wohnung betroffen (z.B. Badmodernisierung, neue Wohnungseingangstür, Rollläden...), dann muss die betroffene Mietpartei mit der Veränderung und der Mieterhöhung ausdrücklich einverstanden sein. Ist das ganze Gebäude betroffen (z.B. durch Balkonerweiterungen oder Fahrstuhlanbau), soll diese Maßnahme nur durchgeführt werden, wenn die Mehrheit der betroffenen Mietparteien zustimmt.

4. Niemand soll aufgrund Ihrer Maßnahmen mehr als 30 Prozent des Einkommens für die Miete aufbringen müssen.

Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung muss auf jeden Fall auf maximal 30 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens gekappt werden. Bei der Bemessung des verfügbaren Einkommens dürfen Ansprüche auf Kindergeld und Pflegegeld nicht berücksichtigt werden, da diesen Leistungen besondere Kostenbelastungen gegenüber stehen.

5. Die Durchführung der Maßnahmen muss mit den MieterInnen eines Hauses genau abgestimmt werden.

Die Durchführung der einzelnen Maßnahmen und die dabei zu erwartende Belastung muss bereits in der Ankündigung so beschrieben werden, wie sie auch durchgeführt wird. Der Zeitraum zur Durchführung der einzelnen Gewerke muss so genau beschrieben werden, dass Erwerbstätigkeit ohne Ausfälle und unbezahlte Fehltagel gewährleistet und eine Urlaubsplanung möglich ist. Für unvermeidlichen Lärm, Dreck und Nutzungseinschränkungen muss es angemessene Mietminderungen geben. Wem eine Baustelle aus gesundheitlichen Gründen nicht zugemutet werden kann, dem muss Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Wir sind uns bewusst, dass die Erfüllung dieser Forderungen eine erhebliche Herausforderung für die Vonovia darstellt. Wir denken trotzdem, dass für Sie kein Weg daran vorbei führt, sich auf diese Forderungen einzulassen.

Ohne Vereinbarungen, die für alle MieterInnen annehmbar sind, sehen wir, sehen sich immer mehr Ihrer MieterInnen, gezwungen, die Kritik und den Protest fortzusetzen und zu intensivieren. Die Vorgehensweise der Vonovia bietet uns in allen Phasen neben politischen und moralischen auch zahlreiche rechtliche Angriffspunkte.

Zu ernsthaften Gesprächen über unsere Forderungen sind wir selbstverständlich bereit.

Hochachtungsvoll

- **MieterInnenverein Witten** u. Umg. e.V., Schillerstr. 13, 58452 Witten, Kontakt: Knut Unger, knut.unger <at> mvwit.de, 02302-51793
- **Vonovia-Miiterrat Witten-Heven**, Pia Runge, Kontakt über MV Witten
- **Mieternetzwerk Essen-Nord**, Kontakt: Petra Leonartz und Wilfried Seidel, Tel. 0163-3163256
- **Mieterinitiative der VONOVIA und ESG-Wohnungen Stuttgart**, Kontakt: mieterinitiative-suedewo-patrizia <at> googlegroups.com, Tel. 0157-87404684
- **MieterInitiative Konstanz-Schwaketen**, Kontakt: Corina Jäger, 07531-3615175, Sieglinde Menge, Schwaketenstrasse 104, 78467 Konstanz, MieterInitiative-Schwaketenstr-KN <at> gmx.de
- **Nachbarschaftsinitiative Schorndorfer Straße Esslingen a.N.**, Kontakt auf Anfrage

- **Mieter/innen-Schutzverein Münster** und Umgebung (MSV), Achtermannstr. 10, 48143 Münster, Thomas Marczinkowski. marczinkowski <at> muenster.de, 0179-5127020
- **Mieter helfen Mietern Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.**, Kontakt: 0911-397077
- **Mieter Am Dobben - Bremen**, Danielle Drosdowski
- **Bremer Mieterschutzbund e.V.**, Tel. 0421 – 337 84 55/56, Email: info <at> bremermieter-schutzbund.de
- **Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e.V.**, Regina Kamm, Tel.: 06151-49799-0
- **DMB Mieterverein Lübeck e.V.**, Eileen Munro (Vorsitzende), Thomas Klempau (Geschäftsführer), info <at> mieterverein-luebeck.de
- **Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.**, Kontakt: Aichard Hoffmann, Tel.: 0234-96114-44 , mensch.mieter <at> mvbo.de
- **Mieterforum Ruhr e.V.** Tel. 0234 / 9611464 info <at> mieterforum-ruhr.de
- **DMB Mieterverein Münster** und Umgebung e. V., Königsstraße 44, 48143 Münster, 0251-414500
- **Mieterinitiative Hamburg-Steilshoop**, Johanna Reidt, j.reidt <at> gmx.de, 0176-48167601
- Karlheinz Paskuda, Mannheim, **Plattform kritischer Mieteraktionär*innen**, Tel. 0621-39181422 und 0157-31574999
- Dr. Sebastian Müller, Große Heimstr. 134, 44137 Dortmund
- Susanne Heeg, Vonovia-Mieterin in **Frankfurt**, Plattform kritischer Immobilienaktionär*innen