

VO NO! VIA & Co. MieterInnenBündnis

<https://novonovia.mieterinnenrat.de>

18. März 2025

PRESSEMITTEILUNG

Vonovia: Mietentreiber mit zweifelhaften Methoden

Am 19. März wird die Vonovia SE ihren Geschäftsbericht für das Jahr 2024 veröffentlichen. Es sind Zahlen zu gestiegenen Mieteinnahmen und zu den positiven Aussichten für den Ausbau der Zusatzdienste zu erwarten. Voraussichtlich wird der Vorstand eine erhöhte Dividendenausschüttung vorschlagen. Aus diesem Anlass haben sich das bundesweite MieterInnenbündnis VoNO!via & Co. und die Plattform kritischer Immobilienaktionär*innen die Haupttreiber des Konzernwachstums näher angesehen: die Mieten und die Nebenkosten. Sie kommen zu dem Schluss:

Der größte Vermieter Europas treibt die Wohnkosten systematisch an. In den Städten mit großen Vonovia-Wohnungsbeständen wird er immer mehr zu einer Belastung für die bezahlbare Wohnraumversorgung.

Die Vonovia ist als börsennotierter Vermietungskonzern an steigenden Mieten interessiert. Bemerkenswert ist, wie systematisch, professionell und „kreativ“ sie dabei vorgeht. Unsere Vorwürfe:

1. Bei Mieterhöhungen geht die Vonovia oft über den rechtlich gesetzten Rahmen hinaus.

Wie wir an vielen Beispielen zeigen können, versucht die Vonovia bei ihren Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB (Erhöhung der Mieter bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) über den rechtlichen Rahmen hinauszugehen. Dabei wendet sie die folgenden Methoden an:

- **Erfindung zusätzlicher Merkmale für die Ermittlung der Mietspiegelmiete:** In Berlin führte die Vonovia das Kriterium der ÖPNV-Anbindung ein, obwohl diese bereits in der Mietspielerhebung berücksichtigt war. Das ist unzulässig, wurde inzwischen von Amtsgerichten bestätigt. In Dortmund versucht die Vonovia höhere Mieten mit dem Vorliegen von Handtuchheizkörpern und Waschmaschinenanschlüssen zu begründen, obwohl diese Merkmale im Mietspiegel nicht vorkommen. Und sie verlangte Zuschläge für die Teilmodernisierung von Heizungen, obwohl der Mietspiegel dies nur für Komplettmodernisierungen vorsah. In Dresden erfindet der Konzern Mietaufschläge für lange zurück liegende Modernisierungen, private Grünflächen oder das Vorliegen eines Kulturdenkmals.
- **Falsche Zuordnung von Merkmalen:** In Bottrop verlangt die Vonovia Aufschläge für angebliche 1- und 2-Familienhäuser, obwohl es sich um eine Bergarbeitersiedlung handelt, deren Häuser ausdrücklich von diesem Zuschlag ausgenommen sind. Außerdem werden vollständige Fassadendämmungen behauptet, obwohl diese schon aufgrund des Denkmalschutzes nicht möglich sind.
- **Eigenmächtige Anhebung von Werten:** In Braunschweig versuchte die Vonovia 2024, die Mietspiegelwerte um die Inflationsrate anzuheben. Der noch nicht veröffentlichte, neue qualifizierte Mietspiegel belegt, dass diese „Fortschreibung“ nichts mit der tatsächlichen Mietenentwicklung zu tun hatte.

2. Vor allem in Städten ohne Mietpreisbremse bietet die Vonovia freigewordene Wohnungen zu Preisen an, die weit über den Mittelwerten der lokalen Mietspiegel liegen.

- In Magdeburg, Brandenburg an der Havel und Halle betragen die Mieten der auf dem Internetportal der Vonovia angebotenen Wohnungen zu etwa 70 Prozent deutlich mehr als 10 Prozent des Mittelwerts der lokalen Mietspiegel.
- In Witten bietet die Vonovia ihre Wohnungen zu Preisen an, die in allen dem MietenInnenverein bekannten Fällen mindestens 30 Prozent über den Mietspiegelmittelwerten liegen. Oft betragen sie sogar mehr als 40 Prozent oder in einzelnen Fällen gar 50 Prozent des Mietspiegels. In Dortmund war dies zumindest bis zur Einbeziehung der Stadt in die Mietpreisbremse in den allermeisten Fällen ebenso.
- In Aachen liegen die Angebotsmieten bis zu knapp 60 Prozent über den ortsüblichen Vergleichsmieten
- In Bottrop liegen die Angebotsmieten mindestens 35 Prozent über den Werten des einfachen Mietspiegels. Wie sich zum Beispiel in dieser Stadt zeigt, sind derartige Überhöhung nicht neu. Wer dringend eine Wohnung sucht, zahlt schon lange auch die überhöhten Mieten der Vonovia.

3. Durch umstrittene „Modernisierungen“, zuletzt den „Spionage-Rauchmeldern“, versucht die Vonovia zusätzliche Mieterhöhungen durchzusetzen.

- Bei „Modernisierungen“ kann die Vonovia 8 Prozent der angeblichen Modernisierungskosten dauerhaft auf die jährlichen Mieten aufschlagen. Großmodernisierungen bringen starke Mieterhöhungen, oft aber auch starke Proteste. Inzwischen setzt die Vonovia gerne auf Maßnahmen, die im Einfall kleiner, aber im Effekt ebenfalls beachtlich sind. Zum Beispiel die Multi-Sensor-Rauchmelder. Als Ersatz für alte Rauchmelder wären sie eine reine Instandsetzung. Die Vonovia aber gibt die Schnüffelgeräte als Modernisierung aus. Kosten: 135,54 Euro pro Gerät. Für alle Vonovia-Wohnungen ergibt das ein Investitionsvolumen von über 200 Mio. Euro, und potenziell zusätzliche Mieteinnahmen von über 16 Mio. Euro im Jahr.

4. Durch intransparente Eigenbelege für Neben- und Modernisierungskosten versucht die Vonovia aus der Abrechnung von „Umlagen“ Überschüsse zu erzielen.

Dieses Vorgehen führt bundesweit zu eigentlich vermeidbaren Nebenkosten, aber auch zu sehr viel Unmut bei den Mietern. Diese können mit Zahlungszurückbehaltungen auf intransparente Abrechnungen reagieren.

Durch ihre Methoden treibt die Vonovia das Mietenniveau für alle MieterInnen an und verlangt wahrscheinlich höhere Umlagen als ihr bei der Weitergabe der tatsächlichen Konzernkosten zustehen würden. Den Preis dafür zahlen alle MieterInnen und die öffentliche Hand.

Das MieterInnenbündnis fordert Kommunen, Bund und Länder zu einer systematischen Überprüfung der Vonovia-Mieten auf. Wenn Union und SPD in den Koalitionsverhandlungen keine striktere Mietenkontrollen vereinbaren und dann auch umsetzen, werden Vonovia & Co. die Mietenden, aber auch die öffentlichen Haushalte, immer ärmer machen.

Rückfragen und Vermittlung von Gesprächspartner*innen

Knut Unger (MieterInnenverein Witten und Plattform kritischer Immobilienaktionärinnen)

0157-58067500, knut.unger@mvwit.de

Markus Röser (Mieterverein Dortmund)

0231-557656-36, Markus.Roeser@mieterverein-dortmund.de

Paul Mann (Mieterverein zu Hamburg)

0163 1765895, p.mann@mieterverein-hamburg.de