

Vonovia SE

Vonovia Kundeservice GmbH

Vonovia Energie Service GmbH

Herrn Rolf Buch

Universitätsstrasse 133

44803 Bochum

19. Dezember 2022

OFFENER BRIEF

Energieverordnung und Gaspreisbremse

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Buch,

wir beziehen uns auf die Schreiben „Information zur Energieverordnung und Gaspreisbremse“, die die Vonovia in verschiedenen Städten an die Mieterinnen und Mieter verschickt hat.

In den Schreiben berufen Sie sich auf Bestimmungen des Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG). Nach dem EWSG werden – vereinfacht ausgedrückt – Gas- und Fernwärmekunden im Dezember 2022 von Abschlagszahlungen befreit, da diese aus Mitteln des Bundes finanziert werden. Liegt eine Gaszentralheizung oder eine zentrale Fernwärmeversorgung vor, ist jedoch nicht der Mieter der Endkunde. Die öffentlich finanzierte Entlastung kommt hier zunächst dem Vermieter zugute. Dieser muss diese Entlastung erst im Rahmen der Heizkostenabrechnung an den Mieter weitergeben, also in der Regel gegen Ende des Jahres 2023. Im Falle von Kleinvermietern, die mit einem Teil Ihrer Zahlungen an die Energieversorger eventuell in Vorleistung gehen müssen, erscheint uns diese Regelung noch halbwegs gerechtfertigt. Im Falle der Vonovia aber, die innerhalb ihrer Konzernstruktur oft nicht nur als Vermieter, sondern zugleich auch als Energieversorgungsunternehmen auftritt, sehen wir für eine solche Subvention keine Veranlassung.

Wir schätzen, dass die Vonovia im Dezember 2022 einen öffentlichen Zuschuss für die Heizkosten in Höhe von bis zu 70 Millionen Euro kassiert. Dabei gehen wir davon aus, dass 440.000 der knapp 490.000 Vonovia-Wohnungen im Bundesgebiet zentral mit Gas- oder Fernwärme beheizt sind. Außerdem legen wir Ihre im Internet veröffentlichte Beispielrechnung zur Höhe der Entlastung bei Direktkunden der Vonovia Energie Service GmbH zugrunde. Demnach beträgt der Vorauszahlungsbetrag für diesen Dezember 160 Euro pro Wohnung. In dieser Höhe erhalten Sie die Dezember-Soforthilfe für jede Ihrer Wohnungen.

Wir erwarten von der Vonovia, dass sie die staatliche Entlastungszahlung offenlegt und unverzüglich an ihre Mieterinnen und Mieter weitergibt!

Bislang werden Ihre Mieterinnen und Mieter nicht einmal über die genaue Höhe der Entlastung informiert. Dabei hat der Vermieter nach § 5 Abs. 2 EWVG den Mieter unverzüglich über die Gutschriften zu benachrichtigen, über die ihn der Gasversorger aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen für den Dezember 2022 informiert hat. Ihre oben genannten Schreiben enthalten dazu leider nur sehr allgemeine Hinweise. Demnach „orientieren“ sich die Gutschriften an der Höhe der Abschlagszahlung und werden „automatisch“ bei der nächsten Nebenkostenabrechnung verrechnet. Die genaue Höhe der zu erwartende Entlastung und ihre Begründung teilen Sie nicht mit. Dabei wären Sie, vor allem in den Fällen, in denen Sie zugleich als Energieversorger auftreten, ohne Weiteres dazu in der Lage, den auf den Dezember entfallenden Abschlag für die jeweilige Heizungsanlage zu bestimmen und anteilig an die versorgten Mieter weiterzugeben.

Auf der Webseite Ihrer Gasversorgungstochter, energie.vonovia.de/entlastung/, billigen Sie den Gas-Direktkunden ihr gesetzliches Recht zu, die Abschläge für Dezember 2022 einzubehalten oder zu verrechnen. Dass Sie dieses Recht nicht auch den Mietern mit Zentralheizung zubilligen, stellt, unabhängig von der rechtlichen Bewertung im Detail, eine extreme Ungleichbehandlung der Mieterschaft dar.

Auf Unverständnis trifft bei uns auch Ihre unzureichende Information über die zukünftig zu erwartenden Energiekosten. Nach der „Kurzfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung“ (EnSikuMaV) sind Sie verpflichtet, jeden einzelnen Mieter bis spätestens 31.1.2023 über die bei unverändertem Energieverbrauch zu erwartenden Energiekosten und Kostensteigerungen zu unterrichten. Nach den Aussagen in Ihren Schreiben erfolgt Ihre Ermittlung der voraussichtlichen Energiekosten auf „Basis von Durchschnittswerten der Energieversorger“. An anderer Stelle heißt es „auf Basis des Grundversorgungstarifs“. Diese Angaben sind ohne Grund sehr unzuverlässig. Auch bei der Vonovia bilden sich die Energiekosten nicht aus Durchschnittswerten, und die Vonovia ist außerdem kein Grundversorger. Insbesondere dort, wo die Vonovia selbst als Energieversorger für ihre Wohnobjekte auftritt, ist es ihr möglich, die tatsächlichen derzeitigen Kosten zu ermitteln und Einschätzungen zur Preisentwicklung aufgrund ihrer Lieferverträge vorzunehmen. Dies würde allerdings voraussetzen, dass die Vonovia endlich ihre tatsächlichen Energiebeschaffungskosten offenlegt. Wir vermuten, dass sich dabei herausstellen würde, dass die Mieterinnen und Mieter bereits in den letzten Jahren mit höheren Energiekosten belastet wurden als der Vonovia als energieversorgendem Konzernvermieter tatsächlich entstanden sind.

Wir erwarten, dass die Vonovia in der jetzigen Energiekrise ihre tatsächlichen Kosten offenlegt und auf Extragewinne verzichtet!

In einem Teil Ihrer „Informationsschreiben“ haben Sie den Mietparteien außerdem eine „Anpassung“ der Heizkostenvorauszahlungen mitgeteilt. Diese Erhöhungen sind bei Mietern, die gegen Ihre letzten Heizkostenabrechnungen Einwendungen erhoben haben, auf keinen Fall berechtigt. Denn tatsächliche Kosten, und damit der Ausgangswert einer Vorauszahlungsanpassung, wurden in keinem uns bekannten Fall belegt. Auch die nun festgesetzten Erhöhungsbeträge sind, wie oben dargelegt, nicht mit überprüfbaren Steigerungen der faktischen Kosten belegt. Wir fordern Sie auf, die tatsächlichen Kosten und Kostensteigerungen nachzuweisen. Bis dahin haben die Mieterinnen und Mieter das Recht, Ihre Erhöhungen zurückzuweisen.

Dies gilt selbstverständlich auch für die starken Anhebungen der Vorauszahlungen, die Sie in den Heizkostenabrechnungen verlangen, die Ihren Mieterinnen und Mietern in den letzten Wochen zugegangen sind. In allen uns bekannten Fällen sind die tatsächlichen Kosten nicht nachgewiesen. Die Mieterinnen und Mieter können die Nachforderungen und die laufenden Vorauszahlungen auf die Heizkosten zurückbehalten.

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Buch,
wir laden Sie ein, mit uns über die Klärung Ihrer Heizkostenstrategie in den Dialog zu treten!

Mit freundlichen Grüßen

*Dr. Rolf Bosse, **Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.**, Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg,
R.Bosse<at>Mieterverein-hamburg.de*

*Daniel Katzenmaier, **Mietergewerkschaft Frankfurt a.M.**, mietergewerkschaft.ffm<at>gmail.com*

*Michael Martis, **Mieterinitiative Wallauer Straße, Frankfurt**, michael_martis<at>web.de*

*Knut Unger, **MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V.**, Schillerstr. 13, 58452 Witten, knut.un-
ger<at>mvwit.de*

*Günter Wolff, **Mieterinitiative Steilshoop, Hamburg**, mieterini.steilshoop<at>mailbox.org*

*Hans-Peter Zagermann, **Mietergemeinschaft Johannes-Palm-Straße, Ulm**, hpzagermann<at>web.de*

***Vonovia Mieterinitiative Region Stuttgart**, Info<at>mieterinitiativen-stuttgart.de*