



**BEDINGUNGEN UND PERSPEKTIVEN
TRANSFORMATIVER
INTERESSENORGANISATION
GEGENÜBER
FINANZMARKTORIENTIERTEN
VERMIETUNGSKONZERNEN**



MieterInnenverein Witten

MieterAKTIONärIn

Plattform kritischer Immobilienaktionär*innen

VO NO! VIA

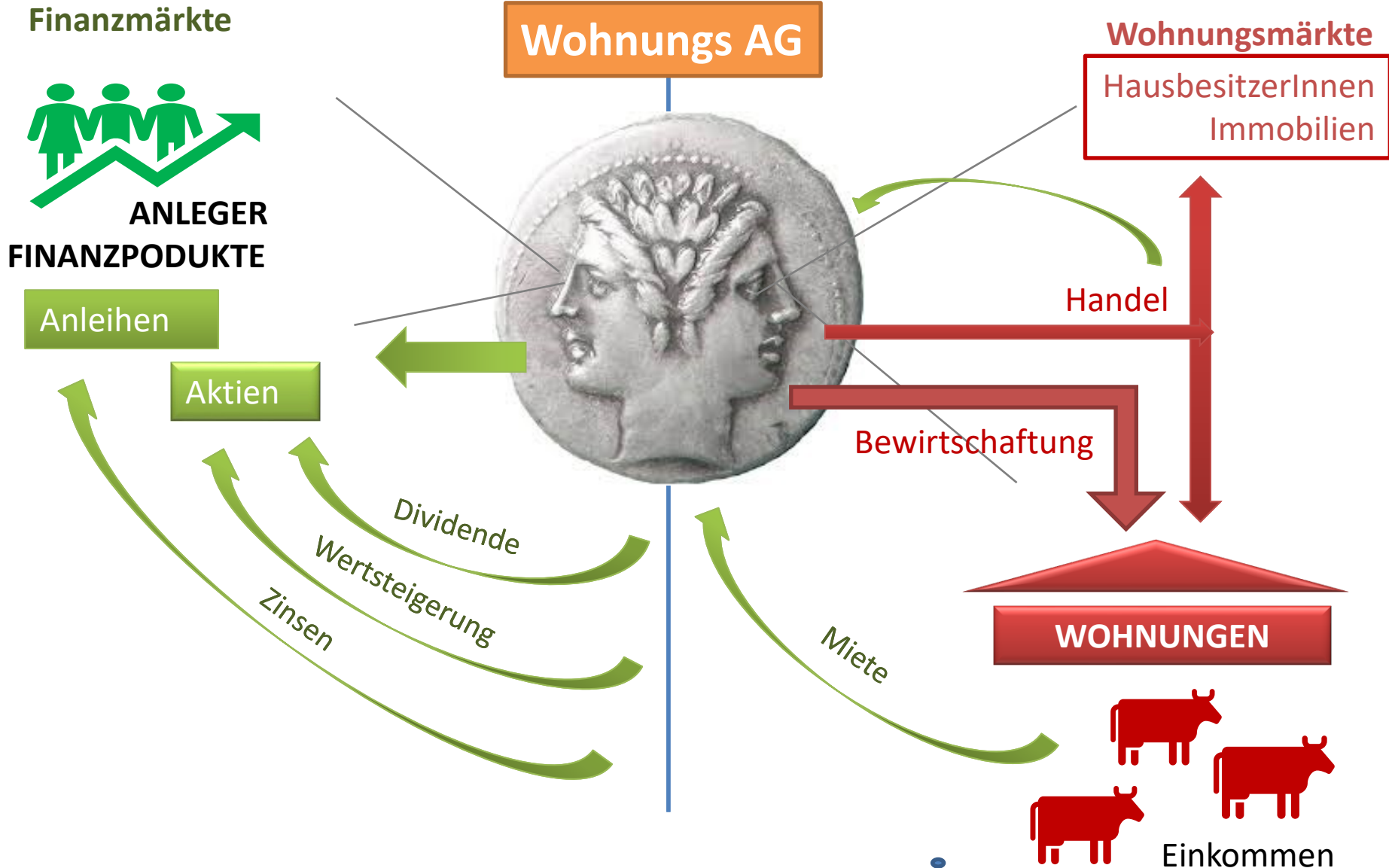
MieterInnenBündnis

I.

**GRUNDLEGENDE
FRAGEN**

1. Von welchen grundlegenden **Interessenkonflikte**n sind die Wohnverhältnisse bei den finanzialisierten Vermietungskonzernen geprägt?
2. Welche **Ziele** verfolgt die transformative Organisation gegenüber den Vermietungskonzernen?
3. Welche **Handlungsfelder** existieren für die transformative Organisation?
4. Was sind die Schwachstellen / **Angriffspunkte** des Gegners?
5. Wo & wann bestehen **günstige Bedingungen** für “transformative Basisorganisation”?
6. Welche **bestehenden Rechte** können genutzt werden?
7. Wie können die Konflikte überörtlich effizient **gebündelt** werden?
8. Welche **gesetzgebersichen Instrumente** werden politisch gefordert?

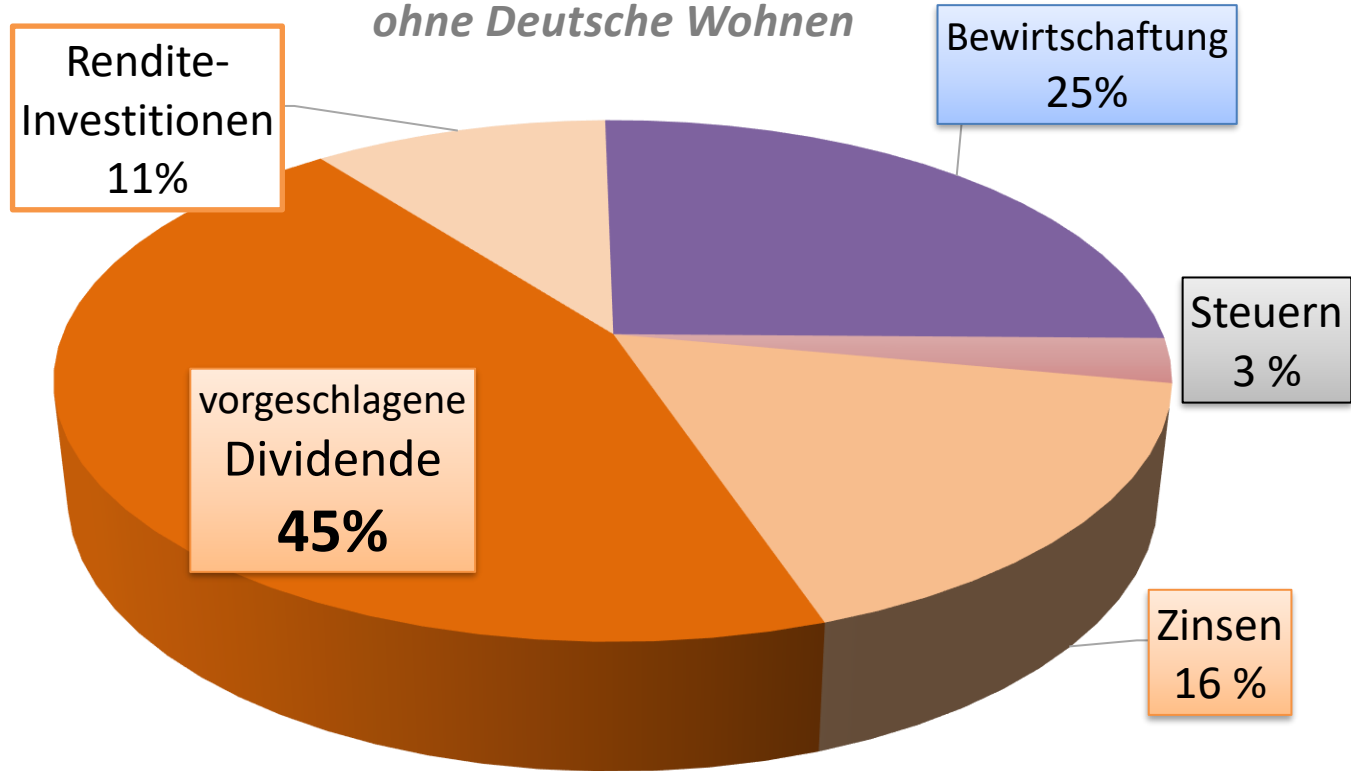
1. Grundlegende Interessenkonflikte



Abschöpfungsrate

Vonovia 2021

ohne Deutsche Wohnen



Von jedem Euro-Miete, der 2021 gezahlt wurde, flossen 45 Cent in die Dividende. Für Wohnungsbewirtschaftung, Steuern und Hypotheken-Zinsen wurden nur 36 % der Mieteinnahmen benötigt.

Stand:
Juni 2018

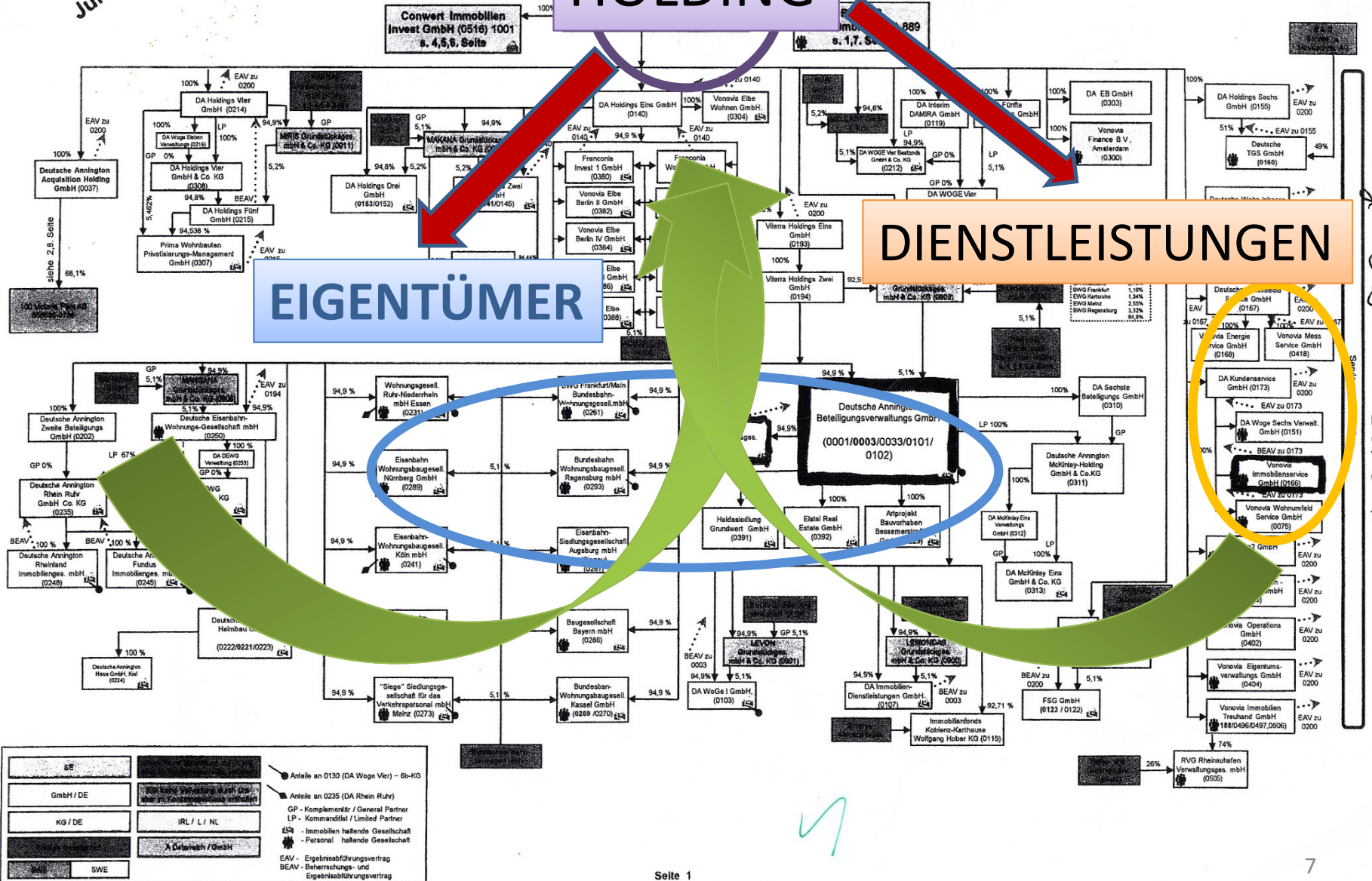
Gesellschaftsstruktur der Vonovia Group

VONOVIA

HOLDING

EIGENTÜMER

DIENSTLEISTUNGEN



Automatisierung

virtuelle Realität

Selbstreferenz

systemische Täuschung

täuschendes Geschäftsmodell

EXPANSION & KONTROLLE

territorial

Österreich
Schweden
Frankreich?
Niederlande?

vertikal

Wertschöpfungs-
kette
Kommunikation
Aufsicht
Wartung
Instandhaltung
Planung
Bau
Produktion
Energie

horizontal

Ausbau der
Dienstleistungen
Plattform für
Private Equity
Kabel+ TV
Strom
Logistik
Care
Smart Living
Community-
Management

politisch

Lobby / Diskurs
to big to fail
Sozialwhg.
Krise

bio-
politisch?

MieterInnen
als co-worker
embodied
control



Vonovia-Tales

1. Von welchen grundlegenden **Interessenkonflikte**n sind die Wohnverhältnisse bei den finanzialisierten Vermietungskonzernen geprägt?
2. Welche **Ziele** verfolgt die transformative Organisation gegenüber den Vermietungskonzernen?
3. Welche **Handlungsfelder** existieren für die transformative Organisation?
4. Was sind die Schwachstellen / **Angriffspunkte** des Gegners?
5. Wo & wann bestehen **günstige Bedingungen** für “transformative Basisorganisation”?
6. Welche **bestehenden Rechte** können genutzt werden?
7. Wie können die Konflikte überörtlich effizient **gebündelt** werden?
8. Welche **gesetzgebersichen Instrumente** werden politisch gefordert?

II.

**MAPPING
KONFLIKTFELDER**

1

MIETERHÖHUNGEN

1. Anpassungen an die OVM
2. Mieterhöhungen nach Modernisierungen
3. hohe Wiedermietungsmieten
4. Neubau-Mieten
5. Index-Mieten

1.1. Mieterhöhung bis zur OVM (§ 558 BGB) : Ausnutzung und Überschreiten der Spielräume

Methoden der V:

- Vergleichswohnungen aus dem eigenen Bestand (wenn kein qualif. MSP)
- verlangte Miete über Mittelwert (LEG)
- bessere Ausstattung als tatsächlich
- Drohbriefe und Anrufe an MieterInnen
- Alle 15 Monate MEV

Interessen der V.:

- standardisierte Ausschöpfung der Spielräume
- einplanbare, regelmäßig Erhöhungen
- Automatisierbarkeit
- massenhafte dosierte Überschreitung der Spielräume

Folgen:

- Mieterhöhung für betroffene MieterInnen
- Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete → gesteigerter Erhöhungsspielraum

Probleme bei der Abwehr

- standardisiertes Vorgehen der V. – M. muss individuell reagieren
- geringe Kenntnisse der M.
- Prozessrisiken der M.
- rel. geringe Einzelerhöhung – geringe Motivation zu widersprechen
- Jobcenter übernimmt (zunächst)

Mieterhöhung bis zur OVM (§ 558 BGB) : Ausnutzung und überschreiten der Spielräume

Gegenstrategie:

- gebündelte, standardisierte Prüfung der MEV
- Massenaufklärung
- Rechtsschutzversicherungen
- Standardisierung der Ablehnungen
- geringfügige Teilzustimmungen
- öffentliches, gemeinsames Vorgehen
- kollektive Unterlassungsaufforderung
- besonderes Mobilisierungspotential bei starken Sprüngen, Bindungsende, neuer MSP

Politische Lösungen:

Lokal:

- Qualifizierte Meitspiegel → Vergleichswohnungen nicht möglich

Bundesrecht

- Abschaffung der MEV mittels Vergleichswohnungen (aus dem eigenen Bestand)
- bundesweit verbindliche Regeln für MSP
- Verbands- /Kollektivklagerecht – Unterlassungsanspruch
- Pflicht zur Prüfung von Mieterhöhungen durch Behörden und Mieterorgs.
- Missbrauch öff. verfolgen
- öffentl-rechtl. Mietendeckel

1.2. Mieterhöhung nach Mod. (§ 559 BGB) :

Methoden der V:

- durch Mod. Mieterhöhung über OVM
- maximale Kosten, 8 % verzinst
- Nichtoffenlegung und Abwälzung von Erhaltungsaufwand
- konzerninterne Verrechnung, nicht prüfbare Abrechnung (s. dort)

Interessen der V.:

- Erhöhungen deutlich über OVM, Mietentreiber Nr. 1
- Verzinsung des eingesetzten Kapitals mit 8 %
- Instandsetzung der Substanz, verringerte Instandhaltungsbedarf
- Aufwertung der Immobilien
- Verbesserte CO2-Emissionswerte → ESG-Rating
- Fördermittel
- Verdrängung → teure Wiedervermietung
- Veränderung der Zusammensetzung der Mieterschaft

Folgen:

- starke Steigerung des Mietenniveaus, Überlastung des Einkommens, Verdrängung

Probleme bei der Abwehr:

- beschränkte Rechte / Rechtsunsicherheit
- komplizierte Prüfung
- fehlende Energie der M. nach Überstehen der Modernisierung

Mieterhöhung nach Mod. (§ 559 BGB) :

Gegenstrategie:

- gebündeltes, gemeinschaftliches Vorgehen
- organisierte Belegeinsicht , detaillierte Prüfung
- Zurückbehaltungsrechte ausüben, ggf. u.V. zahlen
- „Pilotprozesse“

Politische Lösungen:

bundesweite:

- Abschaffung § 559 BGB
- Zustimmungspflicht durch Mietermehrheit
- Klarere Anforderungen an Standards und Voraussetzungen
- Kollektive Prüf- und Zurückbehaltungsrechte
- Absenkung der Verzinsung

Lokal:

- Milieuschutzsatzung

1.3. hohe Wiedervermietungsmieten:

Methoden der V:

- bei fehlendem Mietendeckel Mietsteigerungen bis über 40 %
- Umgehung / Missachtung des Mietendeckels

Interessen der V.:

- Erhöhungen deutlich über OVM, Mietentreiber
- Veränderung der Zusammensetzung der Mieterschaft
- Wertsteigerung

Folgen:

- starke Steigerung des Mietenniveaus, Gentrifizierung

Probleme bei der Abwehr:

- Keine Rechte in Gebieten ohne Mietendeckel
- individuelle Betroffenheit
- Umgehbarkeit des Mietendeckels

Gegenstrategie

- Skandalisierung im Quartier/Kommune
- Aktionen

Polit. Lösungen:

- flächendeckender Mietendeckel
- Schärfung § 5 WiStG
- Verbesserung und Ausdehnung Mietsbremse

1.4. Neubaumiete

Methoden der V:

- Viel höhere Mieten für Nachverdichtungen / Aufstockungen

Interessen der V.:

- Erhöhung der Mieteinnahme
- Veränderung der Zusammensetzung der Mieterschaft
- Wertsteigerung der Grundstücke

Folgen:

- Steigerung des Mietenniveaus, Gentrifizierung

Probleme bei der Abwehr:

- individuelle Betroffenheit
- keine Rechte

Gegenstrategie

- Skandalisierung im Quartier/Kommune
- Aktionen

Polit. Lösungen:

- flächendeckender Mietendeckel
- Schärfung § 5 WiStG

lokal:

- Baugenehmigungen erschweren

1.5. Index-Mieten

Methoden der V:

- Wegen Inflation Indexmieten in nicht-modernisierten Wohnungen vereinbaren
- Potenzialanalyse u.a. bei Vonovia

Interessen der V.:

- inflationssichere Mieteinnahme

Folgen:

- Steigerung des Mietenniveaus

Probleme bei der Abwehr:

- individuelle Betroffenheit
- keine Rechte bei Neuvermietung

Gegenstrategie

- Skandalisierung im Quartier/Kommune
- Aktionen

Polit. Lösungen:

- flächendeckender Mietendeckel
- Schärfung § 5 WiStG
- Verbot der Möglichkeit

2

ABRECHNUNG

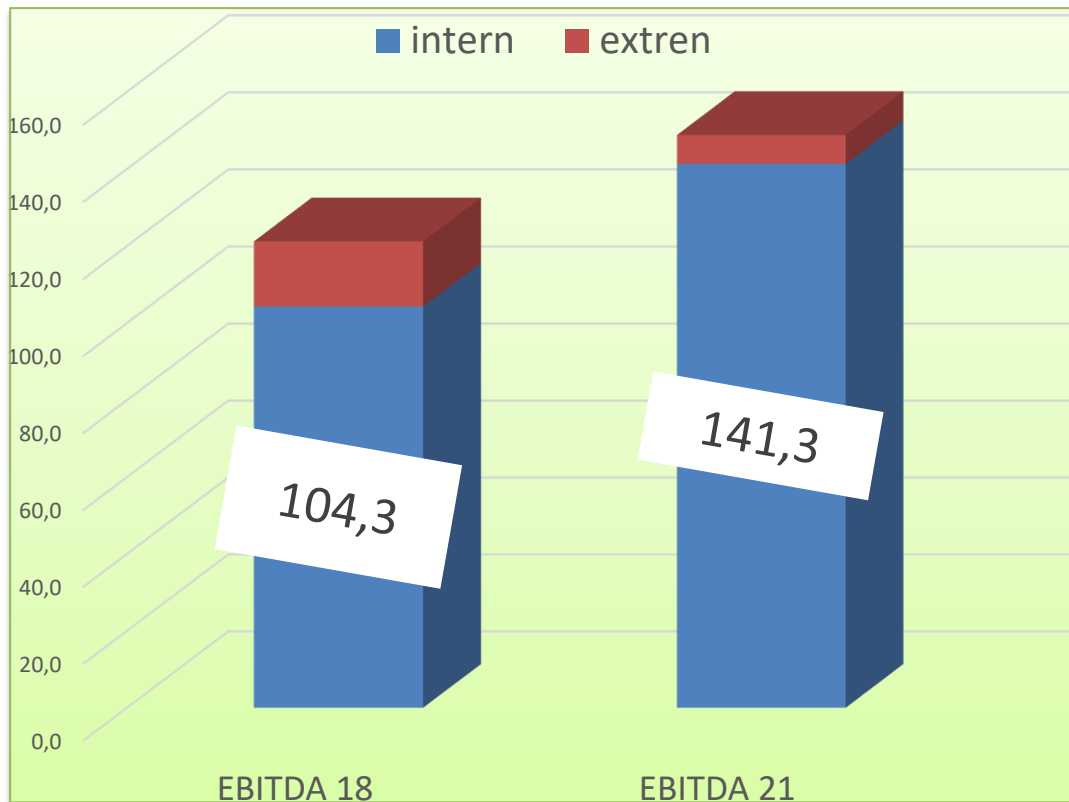
VON BETRIEBS- UND MODERNISIERUNGSKOSTEN

1. Wirksamkeit / Umlagefähigkeit
2. Einsichtnahme in die Belege
3. Verträge, Zahlungs- u. Durchführungsnachweise
4. Interne Verrechnungen durch Konzernvermieter
5. virtuelle Abrechnungen und Leistungen

Gewinne aus konzerninternen Abrechnungen

“Operatives Ergebnis”

EBITDA* in Mio € (Anteil intern geschätzt)



4.1 Aufteilung der Gesamtkosten

konzernintern berechnete Betriebskosten L.

Die Erläuterung der Abrechnungseinheiten folgt unter Punkt 4.

| Abrechnungseinheit | Kostenart | Gesamtkosten | Gesamtumlegungsgröße | Einheit | Ihre Umlegungsgröße | Einheit | Ihr Kostenanteil (Gesamt) |
|--------------------|----------------------------------|--------------|----------------------|---------|---------------------|---------|---------------------------|
| A | Lfd. öfftl. Lasten/Grundsteuer | 486,20 € : | 390,50 qm | x | 50,10 qm | = | 62,38 € |
| B | Straßenreinigung | | | | | = | 10,95 € |
| C | Müllabfuhr | | | | | = | 79,85 € |
| D | Müllabfuhr - Dienstleistung (V*) | | | | | = | 23,11 € |
| E | Entwässerung - Schmutzwasser | 1.421,69 € : | 842,27 cbm | x | 19,98 cbm | = | 33,72 € |
| B | Entwässerung - Regenw | | | | 10 qm | = | 19,27 € |
| E | Wasserversorgung | | | | 98 cbm | = | 46,92 € |
| E | Verbrauchserfassung | | | | | = | 9,30 € |
| E | Wasserversorgung - Wartung | | | | | = | 1,03 € |
| A | Allgemeinstrom/Bereuchtung | | | | | = | 20,31 € |
| D | Rasenfläche (V*) | | | | | = | 5,15 € |
| D | Heckenschnitt (V*) | 1.591,38 € : | 10.395,45 qm | x | 50,10 qm | = | 7,67 € |
| D | Gehölzfläche (V*) | 874,50 € : | 10.395,45 qm | x | 50,10 qm | = | 4,22 € |
| D | Spielfläche (V*) | | | | | = | 1,82 € |
| D | Außenreinigung (V*) | | | | | = | 17,58 € |
| | Summe | | | | | | 36,44 € |
| D | Winterdienst (V*) | 1.737,08 € : | 10.395,45 qm | x | 50,10 qm | = | 8,37 € |
| D | Wartung Rauchwarnmelder | 1.485,36 € : | 10.395,45 qm | x | 50,10 qm | = | 7,16 € |
| A | Sach-/Haftpflichtversicherung | 624,24 € : | 390,50 qm | x | 50,10 qm | = | 80,09 € |
| A | Fernsehgebühren/Antennenanlage | 672,87 € : | 8,00 ST | x | 1,00 ST | = | 84,11 € |
| D | Hauswart/Objektbetreuer | | | | 10 qm | = | 74,74 € |
| D | Leistungen für Heizung (V*) | | | | 10 qm | = | 0,66 € |
| | Summe | | | | | | 75,40 € |
| A | Gebäudereinigung | 824,16 € : | 390,50 qm | x | 50,10 qm | = | 105,74 € |
| | Ihre Kosten gesamt | | | | | | 204,15 € |

Müllabfuhr Dienstleistung
Vonovia Wohnumfeld Service GmbH

Verbrauchserfassung Wasser
Vonovia Mess Service GmbH

Wartung Wasser
Vonovia Engineering GmbH

Allgemeinstrom
Vonovia Energie Service GmbH

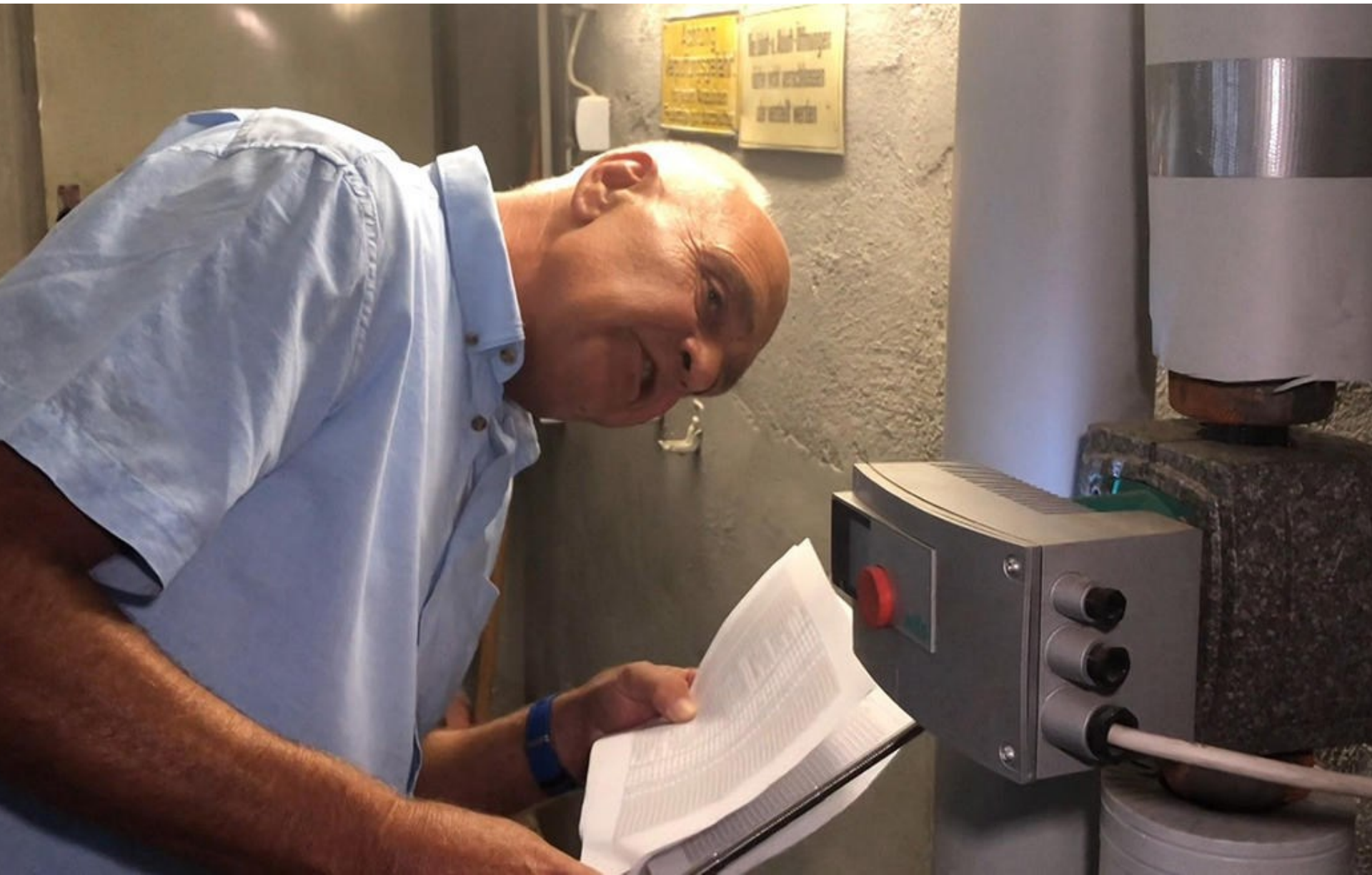
Gartenpflege, Winterdienst, Außenreinigung
Vonovia Wohnumfeld Service GmbH

Hauswart/Objektbetreuer
Vonovia Immobilien Service GmbH

Gebäudereinigung
Vonovia Wohnumfeld Service GmbH

V*= Kosten resultieren aus einer Vorverteilung

Eine Phantomabrechnung fliegt auf



3

INSTANDHALTUNG & MODERNISIERUNG

1. Verschleppung von Reparaturen
2. Instandmodernisierung
3. baualtersbedingter Erhaltungsaufwand
4. Verdrängung durch Erwartungen Miete & Belastung
5. Härtefallmanagement
6. kollektives Vorgehen

4

SERVICE AUTOMATISIERUNG

1. fehlende AnsprechpartnerInnen / Erreichbarkeit
2. Abbau der Vor Ort-Präsenz
3. Mieter-App, Selbstoptimierung
4. Virtuelles Abbild statt reale Kenntnis
5. Vermarktung der Plattform

5

KLIMANEUTRALITÄT QUARTIERSERNEUERUNG

1. Heizungen – Fassaden
2. Energiegewinnung - Quartier
3. Inwertsetzung des Quartiers
4. ESG
5. politische Rahmenbedingungen

6

WOHNSICHERHEIT TRANSAKTIONEN

1. Umwandlungen / Einzelprivatisierungen
2. Block- und Unternehmensverkäufe
3. Verkäufe an die öffentliche Hand
4. Going Private

Bürgerinitiative
FLÖZ DICKEBANK
GE-Uckendorf

Wohnen
Kusverknuß
1 Mietwohnungen!
MIETERFORUM RUHR

MIETER GEGEN
VERDRÄNGUNG
MIETERFORUM RUHR

Adressen und die
Anmeldung der
Mietwohnungen?

U.S. BASE



7

KOLLEKTIVE RECHTE/WAHRNEHMUNG

1. im Quartier, in der Stadt, im Konzern
2. als Nachbarschaft, Mieterini, Mieterorganisation
3. durch gemeinsame Kritik, Protest, Widerspruch
4. durch gebündeltes juristisches Vorgehen
5. durch Selbsthilfe / Eigenvornahmen
6. durch Störung
7. durch politische Forderungen:
verfasste Mieterschaft / kollektives Vertragsrecht



Mieterorganisationen für
bezahlbares Wohnen und
transparente Abrechnungen
bei der Vonovia

An die
VONOVIA SE
- Vorstand, Herrn Buch -
Universitätsstraße 133
44803 Bochum

19. Juli 2021

EINWENDUNGEN GEGEN DIE PRÜFFÄHIGKEIT IHRER BETRIEBS- UND HEIZKOSTENABRECHNUNGEN

Sehr geehrter Herr Buch, sehr geehrte Damen und Herren,

diesem Schreiben schließen sich alle Mietparteien und ihre Beauftragten an, die dies in gesonderten Mitteilungen erklären. Wir fordern für diese Mietparteien Einsichtnahme in die vollständigen Belege zu den in ihren Mitteilungen jeweils näher bezeichneten Betriebs- und Heizkostenabrechnungen der Vonovia SE und ihrer Tochterunternehmen. Die den Mietparteien oder ihren Vertretungen zum Teil

Forderungen zu Mieterhöhungen § 559 BGB

1. Härtefallregelung

- Keine Mieterhöhung bei mehr als 30 % (25 %?) Wohnkostenbelastung
 - Keine Mietanhebungsverträge

2. Unwirksame Mieterhöhungen

- Rückzahlung an alle betroffenen MieterInnen

3. Beleg der tatsächlichen Baukosten

- Vorliegen einer Modernisierung beweisen
- tatsächliche, konzernexterne Kosten nachweisen
 - Durchführung der Bauarbeiten belegen
 - prüffähige Einzelrechnungen vorlegen
 - Notwendigkeit der Kosten belegen

4. Abzüge Erhaltungsaufwand

- Grundlage und Höhe der Abzüge belegen
- Alter der Bauteile angemessen berücksichtigen

5. Mängel und Mietminderungen

- Minderungen und Aufwendungsersatz für die gesamte Bauzeit
- Baumängel und Folgeschäden beseitigen oder Mieten senken

6. Neuvertragsmieten nach Modernisierung

- maximal Mietspiegelniveau

7. Anforderungen an neue Modernisierungen

- Planung, Vorab-Nachweise, Klimaschutz, Mitbestimmung

Gemeinsame Forderungen zu Betriebskosten

- 1. Generelle Anforderung an den Beleg:** prüffähiger Nachweis der externen Kosten, die dem Konzern für tatsächl. Leistungen tatsächl. entstanden sind (ausführen) , auch: korrekte Aufmaße und Messungen nachweisen. Soweit nicht erbracht: Streichung der Forderung
- 2. Hauswart/Hausmeister:** Streichung und Erstattung der Hauswartkosten seit 2016 (17?)
- 3. Wohnumfeld:** Streichung und Erstattung der Winterdienst- und Baumwartungskosten seit 2016 (17?) (ebenso andere, s.o.) Alle Wohnumfeld- und Reinigungsleistungen zukünftig auf Grundlage von Vereinbarungen mit der Mieterschaft.
- 4. Energie:** Nur der Konzern tatsächlich entstandene Beschaffungs- und Betriebskosten sollen auf Mieter umgelegt werden (=Beteiligung der Mieter an Einsparungen). Abweichungen (Contracting, Mieterstrom..) wg Klimaschutz: nur auf Grundlage von Vereinbarungen mit Mieterschaft
- 5. Multimedia:** keine Neueinführung ohne individuelle Zustimmung; nur laufende Kosten dürfen umgelegt werden, pauschale rückwirkende Absenkung um x %
- 6. Gerätekosten:** Keine Abwälzung von Beschaffungskosten , Erstattungen
- 7. Versicherungen:** Nachweis für jedes Haus, inkl Schadenshistorie, kein Abwälzung von Instandhaltungskosten
- 8. Wartungen / Prüfungen:** Keine Neueinführung ohne Konsultation der MieterInnen

8

KOMMUNALISIERUNG & VERGESELLSCHAFTUNG

1. Verkauf an Kommunen / Vorkaufsrechte
2. Neue Gemeinnützige WU / als Auffangträger
3. Vergesellschaftungsinitiativen auf Landesebenen
4. bundesweite Neue Wohnungsgemeinwirtschaft
5. Immobilien- und Unternehmensbewertung
6. Zugangsbeschränkungen zum Wohnungsmarkt
7. öffentlich-rechtliche Bewirtschaftungsstandards