

## Wir spielen nicht mehr mit!

Wir müssen Modernisierungsankündigungen, Nebenkostenabrechnungen, Mietspiegelordnungen und sonstige Anschreiben genau durchlesen und prüfen. Der Mieterverein oder die Verbraucherzentrale können dabei helfen. Es ist hilfreich, die Tätigkeiten der leistungserbringenden Firmen zu beobachten und aufzuzeichnen.

Und vor allem: Mieterhöhungen und Unstimmigkeiten in den Nebenkosten sind kein Einzelfall! Wir sind schlagfertiger, wenn wir uns mit unseren Nachbarn und Nachbarinnen austauschen, zusammenschließen und gemeinsam aktiv werden! Holen wir uns unsere Rechte als Mieterinnen und Mieter zurück!



## Wir organisieren uns

Hier ist Platz für die Kontaktdaten Ihrer eigenen Mieterinitiative aus Ihrem Haus oder Viertel.

<https://mieternetzwerk-dresden.de>

## Wer ist das Netzwerk Vonovia-Mieter Dresden?

Wir haben uns als Netzwerk zusammengeschlossen, um uns gegen die ausbeuterischen Praktiken von Vonovia zur Wehr zu setzen. Innerhalb unseres Netzwerkes geben wir unsere Erfahrungen im Umgang mit Vonovia weiter. Unser Ziel ist es, dass sich alle Betroffenen gegenseitig unterstützen und gegen die unberechtigten Zahlungsforderungen bei Modernisierung, Mieterhöhung und Nebenkostenabrechnungen aktiv vorgehen. Wir sammeln unter anderem Informationen zu fehlerhaften Nebenkostenabrechnungen, überhöhten Modernisierungsumlagen und Mieterhöhungsverlangen. Diese können anonymisiert an uns gesendet werden. Sie wollen mit uns gemeinsam aktiv werden? Dann schreiben Sie an:

[kontakt@mieternetzwerk-dresden.de](mailto:kontakt@mieternetzwerk-dresden.de)

### Weitere Hilfe

- Deutscher Mieterbund  
[www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)
- Bündnis Mietenwahnsinn stoppen! DD  
[dresden.mietenwahnsinn-stoppen.de](http://dresden.mietenwahnsinn-stoppen.de)
- Verbraucherzentrale Dresden  
[verbraucherzentrale-sachsen.de](http://verbraucherzentrale-sachsen.de)
- Wir helfen Mietern  
[www.wenigermiete.de](http://www.wenigermiete.de)
- Mieterverein Dresden  
[www.mieterverein-dresden.de](http://www.mieterverein-dresden.de)



## Wer steckt hinter dem Vermieter Vonovia?

Informationsblatt zur nachbarschaftlichen Stärkung und Organisation

## Vonovia - Wohnen als Ware

Wir haben es satt, jedes Jahr erneut Nebenkostenabrechnungen mit denselben falschen Berechnungen zu erhalten, überhöhte Modernisierungsumlagen zu zahlen oder in falsche Wohnlagen eingestuft zu werden.

### **38% unserer Miete für Aktionäre**

Vonovia ist ein Finanzinvestor mit angeschlossener Immobilienwirtschaft, der als Inhaber von fast 13% der Dresdner Wohnungen der größte Vermieter der Stadt ist. Das Bedürfnis Wohnen steht für Vonovia allerdings an letzter Stelle. Der Wohnungskonzern nutzt verschiedene Strategien, um die Mieten in die Höhe zu treiben: Die oft ungerechtfertigten Erhöhungen der Kaltmiete und die überhöhte Umlage von Modernisierungskosten auf die Mieterinnen und Mieter sind nur der Anfang. Die neue Gewinnmaschine sind die Nebenkosten. Wir zahlen mit unseren Mieten und Betriebskosten die Dividende der Aktionäre und das Gehalt des Vorstandsvorsitzenden Rolf Buch in Höhe von fast 6 Mio €.

Seit dem Börsengang im Jahr 2013 ist der Aktienkurs um 148% gestiegen. 38 Cent jeden Euros unserer Miete zahlen wir für die Dividenden der Aktionärinnen und Aktionäre.

## Gewinnmaschine Nebenkosten

Viele Mieterinnen und Mieter der Vonovia stellen fest, dass u.a. die Kostenpositionen Grünpflege, Winterdienst und Hauswart in ihrer Nebenkostenabrechnung jährlich drastisch gestiegen sind. Ein Grund dafür ist die neue Konzernstrategie „Value add“. Hierbei werden durch die Vonovia eine Vielzahl von Tochterunternehmen gegründet. Diesen Unternehmen werden kostenrelevante Aufgaben, wie zum Beispiel die Außenpflege, Messdienstleistungen und Handwerksarbeiten übertragen. Vonovia kann sich anschließend die Leistungen ihrer Tochterfirmen selbst in Rechnung stellen. Dass diese Konstruktion Spielraum für eine Vielzahl „kreativer“ Möglichkeiten der Kostenerzeugung ermöglicht, sollte nicht schwer zu durchschauen sein. Vonovia wird sich um alles kümmern, was Geld bringt und jedes "überprüfte" Leuchtmittel bringt Einnahmen.

### **Einnahmen durch nicht erbrachte Leistungen**

Neben der Erhöhung der Nebenkosten treten noch vielerlei andere Probleme auf. Mieterinnen und Mieter bemängeln, dass Dienstleistungen abgerechnet werden, die entweder gar nicht erbracht oder nicht im Mietvertrag vereinbart wurden.

## Stabile Profite mit der Kaltmiete

Laut § 559 BGB können 8% von Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden. Sind die Modernisierungen abbezahlt, wird die Mieterhöhung allerdings nicht zurückgenommen.

### **Sanierung ist keine Modernisierung**

Bei Häusern der Vonovia werden außerdem Instandsetzungsmaßnahmen regelmäßig als Modernisierungen ausgelegt und vollständig oder teilweise auf die Miete aufgeschlagen. Zusätzlich werden Leistungen abgerechnet, wie zum Beispiel von Architektur- und Ingenieurbüros, die gar nicht erbracht wurden. Die Kosten werden enorm in die Höhe getrieben, indem Tochtergesellschaften einen Großteil der Maßnahmen ausführen.

### **Mietspiegel als Mietentreiber**

Der in Dresden alle zwei Jahre neu ermittelte Mietspiegel ist eine weitere Möglichkeit zur Gewinnmaximierung. Entgegen der Angaben im Mietspiegel stufte die Vonovia 2017 viele der Mietshäuser unberechtigt in die nächsthöhere Wohnlage ein, um so die Kaltmiete noch stärker anzuheben.