

Faktencheck

Status: 12. Oktober 2026

Anlass

Vorwürfe der Linken an Vonovia und das geplante Treffen mit Luigi Pantisano im Deutschen Bundestag am 13. Oktober um 12 Uhr.

Cluster 1: Illegale Mieterhöhungen mit erfundenen Merkmalen

Hintergrund: Vonovia begründete Mieterhöhungen in Berlin u.a. mit "guter ÖPNV-Anbindung" und "guter Nahversorgung" - Merkmalen, die nicht Teil des Mietspiegels sind. Mehrere Amtsgerichte und das Landgericht erklärten dies für unzulässig. Nicht alle Mieterhöhungen wurden zurückgenommen.

Beispiele:

„Mit jedem neuen Mietspiegel bekomme ich ein Mieterhöhungsverlangen. Begründet wird dies mit Positivmerkmalen, die es meiner Meinung nach nicht gibt [...] oder ausgedacht werden (Gute ÖPNV- und Nahversorgung). Bei Widerspruch und Gegendarstellung wird immer alles abgelehnt und die Hinweise auf Negativmerkmale werden ignoriert.“

„Wir wurden von der Vonovia auf Zahlung einer ungerechtfertigten Mieterhöhung – ausgedachte wohnwerterhöhende Merkmale – verklagt und haben aber vor Gericht gegen die Vonovia gewonnen.“

1. War dem Vorstand bekannt, dass Vonovia diese zusätzlichen Merkmale systematisch zur Begründung höherer Mieten verwendet hat? Ja oder nein?
 1. **Wenn ja:** Wer hat die Anwendung der erfundenen Merkmale beschlossen und warum wurde sie trotz der gerichtlichen Entscheidungen fortgeführt?
 2. **Wenn nein:** Wer hat diese Praxis dann entschieden und wie konnte sie über einen längeren Zeitraum und in zahlreichen Mieterhöhungen angewendet werden, ohne dass der Vorstand davon wusste?
2. Welche konkreten (internen) Kontrollmechanismen verhindern, dass Mitarbeitende bei Mieterhöhungen wohnwerterhöhende Merkmale angeben, die in der Wohnung tatsächlich nicht vorhanden sind (z. B. hochwertiger Boden, zusätzliche Räume, Fahrradstellplätze)?
3. Eine Mieterin aus Berlin hat sich 2024 gegen ihre Mieterhöhung gewehrt. Vonovia hatte behauptet, sie wohne in einer „besonders ruhigen Wohnlage“. Das Amtsgericht hat für diesen Wohnblock daraufhin festgestellt, dass das nicht zutrifft. Zwei Jahre später bekommt sie wieder Post von Vonovia, und wieder wird ihre Mieterhöhung mit
4. Warum überprüft Vonovia nach entsprechenden Gerichtsurteilen nicht von sich aus sämtliche vergleichbaren Mieterhöhungen? Ist der Vorstand bereit, alle betroffenen Fälle systematisch zu überprüfen und Mieterhöhungen zurückzunehmen, statt nur auf individuelle Klagen zu reagieren?

Mietspiegel

Funktion Mietspiegel

- Ziel des Berliner Mietspiegels ist es, einen „fundierten, aktuellen Orientierungsrahmen über die Höhe der ortsüblichen Mietpreise“ festzuschreiben. Das hat Vonovia nach professioneller Prüfung der einzelnen Wohnungen und ihrer Lagen getan. Es sollte unstrittig sein, dass beispielsweise eine gute ÖPNV-Anbindung ein positives Merkmal ist.
- Mietspiegel sehen explizit die Möglichkeit vor, dass zusätzliche Merkmale geltend gemacht werden können.
- Es werden nur Merkmale geltend gemacht, die auch vorhanden sind - wohnwerterhöhende wie wohnwertsenkende. Wenn uns dabei ein Fehler unterläuft, korrigieren wir ihn.

Besonderer Schutz von Mieter:innen

- Vonovia ist als Mitglied des BBU Partner im „Bündnis für Neubau und bezahlbares Wohnen“ vom Berliner Senat. Deshalb setzen wir ein besonderes Härtefallmanagement um: Mieterhöhungen werden nicht durchgeführt, wenn in der Folge die Nettokaltmiete mehr als 30 % des Haushaltsnettoeinkommens beträgt. Zudem werden die maßgeblichen Einkommensgrenzen nach WBS 220 sowie die Berliner Wohnflächengrenzen angewandt. Für besondere Bedarfsgruppen sowie Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach SGB II und XII wird die Tragbarkeit der Miethöhe gewährleistet.
- Vonovia hat zudem freiwillige Schutzmechanismen für Senior:innen Ü70 eingerichtet: Mieterhöhungen werden nicht durchgeführt, wenn dem Mieter nach Abzug der Bruttowarmmiete weniger verbleibt als 800 € bei Ein-Personen-Haushalten zzgl. 700 € für jede weitere im Haushalt lebende Person.

Mietanpassung auf Grundlage des Mietspiegels

- Es ist ein normales Vorgehen, dass die Mieten an das ortsübliche Niveau angeglichen werden, wenn sie unter dem ortsüblichen Niveau liegen. Alle Mieterhöhungen werden bei uns schon vor dem Versand systematisch mit mehrfachen Kontrollen überprüft; wir verfügen über starke Kontrollmechanismen.
- Die genannten Merkmale waren zwar zum damaligen Zeitpunkt nicht Teil des Mietspiegels, im Jahr 2026 ist die ÖPNV-Anbindung aber Teil des Berliner Mietspiegels geworden, der von SenStadt, Mieterverein und Vermietervertretungen gemeinsam entwickelt wird. Wegen des starken Feedbacks aus der Stadtgesellschaft haben wir zuvor auf eine abschließende gerichtliche Klärung verzichtet, sehen uns aber durch die Aufnahme des Merkmals in unserer Auffassung bestätigt.
- Unsere Mietanpassungen halten auch gerichtlichen Überprüfungen in den meisten Fällen stand (>80 Prozent seit Jahren zu unseren Gunsten). Unsere Mieter:innen stimmen fast all unseren Mietanpassungen zu.
- Bei einem sehr geringen Teil gibt es Rückfragen oder Einsprüche. Nur in seltenen Fällen können wir uns darüber mit unseren Mieter:innen nicht einigen, und die genaue Auslegung muss gerichtlich geklärt werden.
- Bei fast allen Verfahren folgen die Gerichte unserer Auffassung und entscheiden somit zugunsten des Vermieters.
- Jede einzelne Entscheidung eines Amtsgerichts gilt immer nur für das spezifische, dort verhandelte Mietverhältnis – unabhängig davon, welche Seite gewinnt.

Konkrete Beispiele

- Bitte geben Sie uns weitere Informationen, nur dann können wir die konkreten Fälle nachvollziehen und aufarbeiten.

Cluster 2: Nebenkosten für Leistungen, die kaum stattfinden

Hintergrund: Wohnungsnahe Dienstleistungen wie Gartenpflege, Hausmeister, Reinigung und Winterdienst werden abgerechnet, obwohl Mieter*innen berichten, dass diese Leistungen nicht oder unzureichend erbracht werden. Belegeinsicht wird oft verzögert oder erfolgt nicht vollständig.

Beispiele:

„Wir sollten 800 Euro Nebenkosten zahlen. [...] Es hat erst mal ein halbes Jahr gedauert, bis die die Belege bekommen haben. Diese waren aber nicht die, die der Mieterbund haben wollte.“

„Der Aufzug funktioniert seit Wochen nicht richtig, aber wöchentlich rechnet der Hausmeister die Kontrolle des Aufzugs ab.“

„In den Nebenkosten werden Aufträge aufgeführt, die von Vonovia-eigenen Firmen erledigt werden. [...] In den zugesandten Unterlagen steht dann nicht, wann sie, wo sie, wie lange welche Arbeiten erledigt haben.“

1. Können Sie ausschließen, dass Vonovia seinen Mieter*innen Leistungen berechnet, die tatsächlich nicht oder nicht im abgerechneten Umfang erbracht wurden? Ja oder nein?
 1. **Wenn Ja:** Wie erklären Sie dann diese Berichte? Und wie überprüft Vonovia überhaupt, ob eine abgerechnete Leistung tatsächlich stattgefunden hat?
2. Wie viele Widersprüche gegen Betriebskostenabrechnungen gingen 2024 und 2025 bei Vonovia ein, und in wie vielen Fällen musste die Abrechnung korrigiert werden?
3. Warum berichten so viele Mieter*innen, dass ihnen Belege erst nach langer Nachfrage oder unvollständig zur Verfügung gestellt werden und welche verbindliche Frist sichert der Vorstand für die vollständige Belegeinsicht zu?
4. Warum werden die Abrechnungen nicht direkt fürs gesamte Haus korrigiert, sodass jede Mieterin einzeln widersprechen muss?

Cluster 3: Das Geschäft mit den Nebenkosten: Vonovia beauftragt Vonovia

Hintergrund: Vonovia lässt Hausmeister-, Handwerker-, Mess- und Energiedienstleistungen von eigenen Tochterunternehmen erbringen und rechnet dies über die Betriebskosten ab. Der Konzern entscheidet dabei selbst über Auftragsvergabe und Preis.

Beispiele:

„Vonovia legt 30.000 Euro für ‚Gartenarbeiten‘ der eigenen Firma auf vier Häuser um. Zusätzlich fast 4.000 Euro Winterdienst. Gartenanlage vermüllt. [...] Kaum Gartenpflege sichtbar.“

„Die Kosten für sowas wie Hausreinigung usw. sind absurd hoch, was natürlich klar ist, wenn alles von Vonovia-Tochtergesellschaften durchgeführt wird.“

„Für sämtliche Arbeiten werden eigene Tochterfirmen eingesetzt. Man schreibt also Rechnungen an sich selbst bei Vonovia. Leider kann man da eben auch schwer überprüfen, ob's stimmt.“

1. Welche konzerneigenen Unternehmen haben 2024 und 2025 Leistungen erbracht, deren Kosten über die Betriebs- oder Heizkostenabrechnungen an Vonovia-Mieterinnen weitergegeben wurden?
2. Wieviel Gewinn haben die jeweiligen konzerneigenen Unternehmen in den Jahren 2024 und 2025 gemacht?
3. Können Sie ausschließen, dass Vonovia-Mieter*innen für Leistungen konzerneigener Unternehmen mehr bezahlen, als sie bei einer vergleichbaren Vergabe an unabhängige Anbieter zahlen würden?
 1. **Wenn ja:** Wie stellen Sie dies sicher?

Cluster 4: Heizkosten und Wärmecontracting

Hintergrund: 2022 erhielten Berliner Mieter*innen Heizkostennachforderungen bis zu 9.000 Euro von G+D, einem Joint Venture von GETEC und Deutsche Wohnen. Nach Protesten räumte Deutsche Wohnen "signifikante Fehler" ein. G+D erzielte laut CORRECTIV 2022 6,5 Millionen Euro Gewinn.

Beispiele:

„Beim Auszug sollten wir 1.938 Euro Heizkosten nachzahlen. Selbst der Mieterschutzbund konnte wegen fehlender Unterlagen von Vonovia nicht helfen. Wir haben alles bezahlt und monatelang kaum Geld für die neue Wohnung gehabt.“

„Für die Heizkosten 2022 sollten wir 6.000 Euro nachzahlen. Bis heute haben wir keine vollständigen Belege erhalten.“

1. Wird Vonovia künftig vor jeder Umstellung auf Contracting offenlegen, welche Kosten dadurch voraussichtlich auf die Mieter*innen zukommen?
2. Können Sie ausschließen, dass sich die "signifikanten Fehler", die sie im Zusammenhang mit den Abrechnungen durch den beauftragten Dienstleister G+E Getec Holding GmbH entstanden sind, heute wiederholen?
 1. Wenn ja: Welche strukturellen Änderungen wurden dafür vorgenommen?
3. In welcher Form wurde die Zusammenarbeit mit Getec fortgeführt?
4. Ist Vonovia bereit, die Preisformeln des Wärmecontractings so offenzulegen, dass Mieter*innen ihre Heizkostenabrechnung eigenständig nachvollziehen können?
5. Eine Mieterin soll 6.000 Euro Heizkosten nachzahlen und wartet bis heute auf die vollständigen Belege. Würden Sie selbst 6.000 Euro bezahlen, wenn Ihnen Ihr Vermieter nicht vollständig nachweisen kann, wie diese Forderung zustande kommt?

Nebenkosten

Eigene Dienstleistungen

- Vonovia erbringt umlagefähige Dienstleistungen professionell und rechtmäßig – und rechnet sie korrekt ab. Mieter:innen erhalten umfassend Einblick in die Nebenkostenabrechnungen, die transparent und verständlich aufgeschlüsselt sind. Deshalb sind knapp drei Viertel unserer Kund:innen „zufrieden“ bis „sehr zufrieden“ mit der Verständlichkeit unserer Abrechnungen (wir lassen die Zufriedenheit regelmäßig unabhängig prüfen).
- Wir erbringen Dienstleistungen rund um Sicherheit und Wartung häufig mit Kolleg:innen unserer Schwesterunternehmen. Dadurch liefern wir hohe Qualität zu fairen Preisen.
- Dem BGH zufolge ist es unerheblich, ob ein Vermieter interne oder externe Dienstleister beauftragt. Das Wirtschaftlichkeitsgebot regelt, dass der Vermieter nicht zu teuer umlegbare Dienstleistungen einkauft.

Abrechnung der Nebenkosten

- Die durchschnittlichen Nebenkosten bei Vonovia liegen im Bereich der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds.
- Größte Posten sind Heizung und Warmwasser mit mehr als 40 %: Heizkosten sind für uns ein durchlaufender Posten. Der Versorger rechnet die Heizkosten mit dem Vermieter ab, wir gehen in Vorleistung und reichen die Kosten dann mit der Jahresabrechnung an unsere Mieter:innen weiter.
- Das Thema Belegeinsicht ist rechtlich weitgehend geklärt. Vonovia legt Mieter:innen alle Belege vor, die sie laut der gesetzlichen Regeln benötigen, um die Kosten nachzuvollziehen – bequem per App oder auf Wunsch auch per Post oder persönlich. Die Bereitstellung in der Vonovia Mieter-App hat sich seit Jahren bewährt.
- Dass unser Vorgehen korrekt ist, hat auch der BGH in mehreren Entscheidungen bestätigt. Die Urteile zeigen, dass die Vorwürfe der systematischen Fehler in Nebenkostenabrechnungen und Intransparenz einzelner Mieterinitiativen und -aktivisten nicht stichhaltig sind.
- Leistungsprüfung: Wir prüfen vor der Abrechnung umfangreich alle Elemente - mit professionellen, spezialisierte Teams. Die Fehlerquoten sind sehr gering.
- Unterlaufen uns trotz systematischer Kontrollen Fehler, korrigieren wir sie.

	• Zu den fehlerhaften Abrechnungen von G+D: Diese sind geklärt und zurückgezahlt. G+D hat nach intensivem Austausch mit uns eine Reihe von Verbesserungen umgesetzt, die dem Entstehen solcher Fehler künftig entgegenwirken. • Zu der 6.000 Euro-Heizkostenabrechnung: Das Vertragsverhältnis ist seit Jahren geklärt, die Abrechnung ist korrigiert, die Mieterin wohnt heute nicht mehr bei uns. • Correctiv-Recherche: Hier muss keine Recherche angestellt werden, da die Zahlen öffentlich zugänglich sind. In den Jahren 2019 bis 2023 lagen sie zwischen 5 bis 6 Mio. Euro.
Vorwurf nicht erbrachter Leitungen	• Wenn der Aufzug nicht funktioniert, entsteht ein Kürzungsrecht ab dem ersten Tag. Dafür gewähren wir also eine Mietminderung. • Grundsätzlich: Die durchschnittliche Verfügbarkeit unserer Aufzüge beträgt 97,5 % – Ausfälle sind sehr selten. 60 % der Ausfälle werden innerhalb von 48 Stunden behoben.
Wärmeversorgung	• Contracting ist seit Jahren politisch gewollt, um die Energieeffizienz zu steigern. Bei der Umstellung auf Contracting beachten wir das gesetzlich vorgegebene Gebot der Kostenneutralität: Der Wärmelieferant bestätigt diese, wir informieren unsere Mieter:innen. • Im Rahmen der Belegeinsicht wird auch der Vertrag mit dem Contractor vorgelegt, aus dem auch dessen Preisformel ersichtlich ist.
Wahlfreiheit der Kunden	• Mieter:innen können nach bestehenden europäischen Verbraucherschutzrechten den Gas- und Stromvertrag selbst aussuchen (außer bei zentraler Heizungsanlage – hier ist dafür der Vermieter zuständig).

Cluster 5: Mängel: Schimmel, Wasser, kaputte Heizungen

Hintergrund: Vonovia lässt Mängel wie Schimmel, Wasserschäden, undichte Fenster, wochenlange Heizungsausfälle, defekte Rohre, kaputte Aufzüge, trotz mehrfacher Meldung durch Mieter*innen nicht oder nur unvollständig beheben. Das Unternehmen ist außerdem schlecht oder gar nicht zu erreichen.

Beispiele:

„Seit Jahren Schimmel in der Wohnung. Vonovia reagiert nicht bzw. schiebt die Schuld auf falsches Lüften.“

„Von Oktober 2024 bis Ende März 2025 hatten wir dauerhaft kein warmes Wasser und keine funktionierende Heizung. Die Wohnungen waren so ausgekühlt, dass wir teilweise mehrere Kleidungsschichten tragen und gemeinsam in einem Bett schlafen mussten, um warm zu bleiben. Duschen konnten wir zeitweise nur bei Familie und Freunden - und das mit zwei kleinen Kindern.“

„Der Aufzug ist ständig kaputt. Für ältere und gehbehinderte Menschen im Haus bedeutet das, dass sie teilweise ihre Wohnung nicht verlassen können.“

1. Eine Familie mit zwei kleinen Kindern hat von Deutsche Wohnen eine frisch sanierte Wohnung in der Hufeisensiedlung in Neukölln angemietet. In der Küche lagen beschädigte alte Bodenplatten offen. Auf zweimalige Nachfrage wurde der Familie von Mitarbeitenden versichert, diese seien nicht asbesthaltig. Ein von der Familie selbst beauftragter Labortest wies später braunen und weißen Asbest nach. Zu diesem Zeitpunkt war die Familie aufgrund von Renovierungsarbeiten bereits mit dem Asbest in Berührung gekommen. Vonovia erklärt selbst, dass bei Gefährdungssituationen wie Schimmel und Wasserschäden Sofortmaßnahmen eingeleitet werden. Wie erklärt der Vorstand dann zahlreiche Fälle, in denen Mieter*innen nach eigener Aussage über Wochen oder Monate mit Schimmel,
2. Eine Mutter aus Berlin-Charlottenburg lebt mit ihren beiden Kindern in einer Vonovia-Wohnung, in der über Monate immer wieder Abwasser und Fäkalien aus Toilette und Badewanne austraten. Wie lange halten Sie es persönlich für zumutbar, dass eine Familie unter solchen Bedingungen leben muss?
3. Warum können Mitarbeitende im Kundenservice häufig weder die konkrete Situation im Objekt noch bereits gemeldete Mängel nachvollziehen?
4. Wie stellt Vonovia sicher, dass Beschwerden dokumentiert, weitergegeben und bis zur Behebung nachverfolgt werden?

Instandhaltung

Erreichbarkeit

- Unsere Kolleginnen und Kollegen arbeiten effektiv daran, dass Reparaturen schnell und nachhaltig erledigt werden.
- In jedem Hausaushang ist die Handynummer der Hausmeister zu sehen, viele Themen können unsere Mieter:innen direkt per App lösen und wir haben für Notfälle eine 24/7 Notfall-Hotline, die auch nachts unseren Mieter:innen helfen kann. Natürlich gibt es in Spitzenzeiten auch Wartezeiten am Telefon.
- In unserer Kundenbefragung geben rund drei Viertel unserer Mieter:innen an, dass sie mit Vonovia insgesamt „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“ sind.

Instandhaltungsmanagement

- Vorgängergesellschaften haben die Wohnungen, die heute zu Vonovia gehören, von verschiedenen staatlichen Akteuren übernommen, die den über die Jahre entstandenen Instandhaltungsstau nicht mehr managen konnten.
 - Natürlich gibt es leider auch Häuser, Wohnungen, Installationen, Aufzüge und ähnliches, die nicht schnell und einfach von unseren Kolleg:innen repariert werden können und wo dementsprechend externes Fachpersonal hinzugezogen werden muss. Auch hier gehen wir mit der gebotenen Schnelligkeit und Sorgfalt vor. Wenn dies einmal nicht gelingt, gewähren wir dann zumindest eine Mietminderung.
 - Der pauschale Vorwurf, wir würden Häuser verfallen lassen, ist falsch. Warum sollten wir das absichtlich tun? Wir sind ein langfristiger Bestandhalter und haben nichts davon, wenn Gebäude verkommen. Wir investieren seit vielen Jahren intensiv in die Modernisierung und Instandhaltung unserer Gebäude.
 - Heizungsausfälle: Wir arbeiten jeden Tag daran, dass die Anlagen und Häuser funktionieren. Es gibt natürlich auch Anlagen, die erneuert werden müssen. Hintergrund ist ein jahrzehntealter Instandhaltungsstau der Vorbesitzer, dessen Lösung viele Jahre dauert.
 - Schimmel: Wir haben seit vielen Jahren ein pragmatisches Vorgehen bei Schimmel umgesetzt. Hier ist es oft schwierig, die Ursache zu finden. Aber unabhängig von der Ursache übernehmen unsere Handwerker auf eigene Kosten eine erste, zügige Entfernung. Dann klären wir in Ruhe die Ursache und finden eine nachhaltige Lösung.
-

Cluster 6: Modernisierung als Mittel zur Mieterhöhung

Hintergrund: Vonovia ersetzt funktionierende Rauchmelder durch das teure Multisensor-Modell von Techem und legt dies als Modernisierung um.

Beispiele:

„Meine Badewanne war rund 35 Jahre alt und bereits bei meinem Einzug vor 16 Jahren verrostet. Die Arbeiten würden nur durchgeführt, wenn ich vorher einen Vertrag unterschreibe, dass es sich um eine ‚Modernisierung auf Mieterwunsch‘ handelt. In meinem Fall bedeutet das: 78 Euro mehr Miete im Monat dauerhaft.“

„Dann möchte man nach 35 Jahren das Bad mal etwas aktualisieren – dafür soll man aber 70 Euro Miete mehr zahlen.“

1. Mit welcher Begründung stuft Vonovia den Austausch funktionierender Rauchmelder durch den "Multisensor Plus" von Techem als umlagefähige Modernisierung statt als ohnehin geschuldete Instandhaltung ein?
2. Das Amtsgericht Spandau hat mit Urteil vom 4. September 2026 entschieden, dass der Austausch vorhandener Rauchwarnmelder durch den „Multisensor Plus“ hinsichtlich der Rauchwarnfunktion keine Modernisierung, sondern eine Erhaltungsmaßnahme darstellt. Wird Vonovia vor diesem Hintergrund weiterhin den Austausch vorhandener Rauchwarnmelder durch den „Multisensor Plus“ als Modernisierung auf die Mieter*innen umlegen?
 1. **Wenn ja:** mit welcher Begründung?
3. Welche Daten erfasst der "Multisensor Plus" konkret über Temperatur und Luftfeuchtigkeit, an wen werden diese Daten weitergegeben, und wie können Mieter*innen dieser Datenerfassung widersprechen?

-
- Rauchwarnmelder**
- Zum Multisensor sind alle Informationen öffentlich: Wir tauschen die Rauchwarnmelder im vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Rhythmus (alle 10 Jahre) aus.
 - Als führendes Wohnungsunternehmen sind uns Sicherheit und Wohnkomfort der Mieter:innen wichtig. Wir sehen, dass die Geräte in diesem Bereich besser werden – so wie der Multisensor Plus des renommierten Herstellers Techem. Der Multisensor Plus bietet bessere Sicherheits- und Wohnkomfortfunktionen – auf Wunsch in Verbindung mit unserer Vonovia App.
 - Die technischen Merkmale und Zusatzfunktionen gehen über die Leistung der bereits in der Wohnung der Mieter:innen installierten Rauchwarnmelder hinaus und steigern Sicherheit und Wohnkomfort erheblich. Daher setzen wir beim turnusgemäßen Tausch der alten Rauchwarnmelder auf den Multisensor Plus. Das wird der neue Standard der Rauchmeldetechnik in Deutschland.
 - Der Einbau ist eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555 b BGB, da eine technische Verbesserung und Aufwertung der Sicherheitstechnik vorgenommen wird. Wir bezahlen das Gerät und den Einbau, und ein geringer Anteil der Kosten für die Modernisierung wird entsprechend der rechtlichen Regelung auf die Mieter:innen umgelegt.
 - Neben dem einen Urteil aus Spandau gibt es ein genau entgegenstehendes Urteil aus Herne, in dem das Amtsgericht eine umlegbare Modernisierung feststellt. Die gerichtliche Klärung der Frage dauert an, und wir sind von unserer Einschätzung überzeugt.

-
- Modernisierungsumlage**
- Beispiel der Bad-Modernisierung: Der Austausch einer intakten Badewanne ist nicht Vermietersache. Unsere Angebote eines neuen Badezimmers auf Mieterwunsch umfassen zudem ein neues WC, neue Fliesen, Badewanne oder Umbau auf Dusche und neue Fliesen – gegen eine moderate Mieterhöhung. Ein attraktives Angebot, das jedes Jahr viele Mieter:innen abschließen.
-

7. Klagen und Druck auf Mieter*innen

Hintergrund: Mieter*innen berichten über Klagen, Klageandrohungen, Mahnungen und die Angst vor Prozesskosten und fühlen sich von Vonovia unter Druck gesetzt.

Beispiele:

„Ich habe für 2024 Widerspruch eingelegt, nach mehreren Drohungen der Vonovia war der Prozess zu belastend und ich bin eingeknickt.“

„[...]Briefe durch ihre Anwälte, die Mieter in Angst und Schrecken setzen.“

1. Setzt Vonovia Klagen, Mahnungen und Anwaltschreiben als Druckmittel ein, um Mieter*innen zum Zahlen oder Zustimmung zu bewegen?
2. Wie viele zivilrechtliche Klagen und Mahnverfahren hat Vonovia 2024 und 2025 gegen Mieter*innen eingeleitet, und in wie vielen dieser Fälle betraf dies Forderungen, die zuvor oder danach von Vonovia selbst korrigiert wurden?
3. Halten Sie es für einen fairen Umgang mit Ihren Mieter*innen, ihnen zunächst die für eine Prüfung notwendigen Belege nicht zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig wegen der noch nicht bezahlten Forderung Mahnungen samt Gebühren zu schicken?

Mahnverfahren

Sozial- management

- Vonovia passt bei Mietanpassungen auf, dass Mieterhöhungen die Menschen finanziell nicht überfordern: In Härtefällen können sich unsere Mieter:innen an unser Sozialmanagement wenden, damit wir gemeinsam eine Lösung finden.

Mahnverfahren

- Wir üben keinen Druck auf unsere Mieter:innen aus. Wenn es Konflikte gibt, kann es z.B. zu Fristsetzungen und Mahnungen kommen. So ist es in Endkunden-Beziehungen üblich.
- Ängste vor Vermietern werden von Mieteraktivisten gerne angeführt und damit geschürt. Dabei sind Mieter:innen in Deutschland umfassend rechtlich abgesichert, auch im internationalen Vergleich.
- Im Gegensatz zu Privatvermietern kommen bei Vonovia grundsätzlich keine Eigenbedarfskündigungen vor.

Rechtsweg

- Klagen sind nur letztes Mittel, wenn es keine Einigung über unterschiedliche Sichtweisen gibt. In den allermeisten Fällen einigen wir uns mit unseren Mieter:innen außergerichtlich.
 - Die Mehrheit der Klagen geht zudem zugunsten der Vermieterseite aus.
 - In den seltenen Fällen, in denen eine Räumung unumgänglich ist, betrifft dies praktisch ausnahmslos erst kurz laufende Mietverhältnisse, die signifikante Zahlungsrückstände aufgebaut haben und bei denen eine Kooperation verweigert wurde.
-