



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Pressespiegel

vom: 01.10.2023

bis: 31.12.2023

Inhalt

	LEG will die Mieten drastisch erhöhen Experten sagen, was das für Mieter in Dortmund bedeutet.....	1
	„Mieter sollten skeptisch sein!“	2
	Mieterbund NRW rät Mietern von LEG zu Einsprüchen.....	3
	LEG: Mieterbund rät Mietern zu Wachsamkeit und Einsprüchen.....	4
	Bottroper Mieter sollen Mieterhöhung prüfen.....	4
	Nach der Energie-Panik: Mit „Restrisiko“ in die Heizsaison	5
	Wohnen wird teurer: "Größter Kostensprung" für Mieter in NRW.....	7
	Der 9-Monatsbericht der Vonovia SE zeigt Mietsteigerungsstrategie: "Krisenmanagement auf Kosten der Mieter"	9
	Heizkosten-Abrechnung: Verbraucherzentrale NRW bietet drei unterschiedliche Online- Veranstaltungen	10
	Protest gegen Vonovia: Ein gieriger Vermieter Viele Vonovia-Mieter sind geschockt über hohe, nicht nachvollziehbare Nebenkostenabrechnungen. Intransparenz gehört zur Geschäftspolitik des Immobilienriesen.....	11



Aktuelle Radio- und Fernsehbeiträge findet man in unserer [Mediathek](#).



LEG will die Mieten drastisch erhöhen Experten sagen, was das für Mieter in Dortmund bedeutet

Hellweger Anzeiger

10.10.2023: Massive Mieterhöhungen kündigt die LEG an. Was das für Mieter in Dortmund bedeuten kann und was man tun sollte, sagen Experten vom Mieterverein.

Mieter des Immobilienkonzerns LEG müssen mit höheren Mieten rechnen. „Die Mieten werden deutlich steigen“, kündigte Unternehmenschef Lars von Lackum im Gespräch mit der Finanz-Nachrichtenagentur dpa-AFX an.

Betroffen sind vor allem Mieter in Nordrhein-Westfalen, denn hier hat die LEG ihre weitaus größten Wohnungsbestände. In Dortmund gehören knapp 14.000 Wohnungen der LEG. Sie ist damit drittgrößter Vermieter in der Stadt – nach Vonovia (knapp 20.000 Wohnungen) und Dogewo (rund 16.000 Wohnungen).

In den vergangenen drei Jahren seien allein die Materialkosten um 30 Prozent gestiegen, argumentiert der LEG-Chef. Parallel habe das Unternehmen die Gehälter erhöht. Der Vermieter könne kein nachhaltiges, klimafreundliches Produkt für 6,52 Euro den Quadratmeter anbieten. Deshalb wolle LEG die Mieten „so stark wie regulatorisch möglich“ steigern, sagte Lars von Lackum.

Kritik an Kappungsgrenze

Wohnungsimmobilienkonzerne in Deutschland können in vielen Städten die Mieten wegen staatlicher Regulierungen nur in einem gewissen Rahmen erhöhen. So darf in Dortmund beispielsweise die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent steigen. Man bezeichnet das als Kappungsgrenze – und diese Begrenzung schmeckt dem Manager nicht.

„Wir haben in Deutschland das Problem, dass wir den Mietpreis seiner Steuerungswirkung durch Kappungsgrenze und Mietpreisgrenze beraubt haben“, sagte von Lackum. Diese beiden Instrumente schützten nicht nur die Mieter mit geringeren Einkommen, sondern auch die Besserverdienenden. Dies führe dazu, dass es einen viel zu niedrigen Preis für das Gesamtprodukt Miete gebe.

Der **Deutsche Mieterbund NRW (DMB)** reagiert entsetzt auf die angekündigten Mieterhöhungen. „Die Mieter sollen jetzt für die Krise zahlen“, bewertet der Vorsitzende **Hans-Jochem Witzke** die Situation. „Das Geschäftsmodell der börsennotierten Unternehmen, in der Zeit niedriger Zinsen auf Pump hohe Gewinne einzufahren, ist Vergangenheit“, sagt er.

„Mietspiegel wird überreizt“

Die Erfahrungen der 48 DMB-Mietervereine in NRW zeigten, dass gerade bei der LEG ein sehr hoher Anteil der Mieterhöhungen überzogen oder sogar komplett unberechtigt ist. Vom Dortmunder Mieterverein wird das bestätigt. „Uns liegen regelmäßig Mieterhöhungen der LEG vor, die den Mittelwert des Mietspiegels zum Teil deutlich überschreiten. Bei Widersprüchen durch uns oder unsere Mitglieder, korrigiert die LEG nur für den Einzelfall. An der offensichtlichen Geschäftspraxis, den Mietspiegel zu überreizen, hält die LEG, trotz aller Kritik, seit Jahren fest“, kritisiert Rechtsanwalt Martin Grebe, Leiter für Miet- und Wohnungsrecht beim Mieterverein Dortmund.

Ausschlaggebend für eine Mieterhöhung ist die korrekte Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. In Dortmund bedeutet dies, die Wohnung muss in den qualifizierten Mietspiegel eingeordnet werden. Der Mietspiegel sieht diverse Zu- und Abschläge vor, je nach Baualter, Größe, Ausstattung und Lage der Wohnung.

Ein Beispiel des Mietervereins zeigt, wie eine „regulatorisch mögliche“ Mieterhöhung aus Sicht der LEG aussehen kann: ein Mieter soll aktuell für seine 65qm-Wohnung in einem Mietshaus von 1965 an der Gudrunstraße in Wickede nicht mehr 360 Euro Kaltmiete monatlich zahlen, sondern 410 Euro. Für den Mieterverein sind das 20 Euro zu viel, weil die LEG nicht den Mittelwert der Mietpreisspanne (5,93 Euro/qm), sondern den Maximalwert (6,76 Euro/qm) angesetzt habe.

Verweis auf den Mittelwert

Mieter sollten aufpassen, rät Markus Roeser als wohnungspolitischer Sprecher des Mietervereins, ob ihre Wohnung innerhalb der Preisspanne einer Baualtersklasse richtig eingeordnet wurde.

Nach wie vor gelte die Rechtsprechung des Landgerichts Dortmund, wonach der im Mietspiegel ausgewiesene Mittelwert im Zweifel die ortsübliche Miete innerhalb der Spanne wiedergibt. „Hiervon kann nur in seltenen und zu begründenden Ausnahmefällen abgewichen werden“, so Roeser.

Im genannten Fall bedeutet es für den Mieter an der Gudrunstraße, dass er wohl nicht die geforderten 50 Euro mehr monatlich zahlen muss, aber immerhin 30 Euro. Die Miete darf auf jeden Fall von 360 auf 390 Euro steigen.



„Mieter sollten skeptisch sein!“

DMB NRW Presseinformation zu angekündigten Mieterhöhungen der LEG

09.10.2023: Die LEG hat angekündigt, die Mieten in Ihrem Wohnungsbestand deutlich zu erhöhen. Der Deutsche Mieterbund NRW kritisiert diese Unternehmenspolitik und weist auf die rechtlichen Verteidigungsmöglichkeiten hin.

Nach Äußerungen des LEG-Vorstandes Lars von Lackum sollen die Mieten deutlich erhöht werden. Am Freitag äußerte er gegenüber dpa-AFX, dass der Konzern aufgrund gestiegener Kosten plane, die Mieten „so stark wie regulatorisch möglich“ zu erhöhen. Der **Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen** sieht hierin den Versuch, die Mieterinnen und Mieter für die selbst verschuldete Krise des Wohnungskonzerns zahlen zu lassen und ruft dazu auf, die kommenden Erhöhungen genau zu prüfen.

„Die Mieter sollen jetzt für die Krise zahlen“, bewertet **Hans-Jochem Witzke, 1. Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW** die Situation. „Das Geschäftsmodell der börsennotierten Unternehmen, in der Zeit niedriger Zinsen auf Pump hohe Gewinne einzufahren, ist Vergangenheit.“

Die Erfahrungen der 48 DMB-Mietervereine in NRW zeigen, dass gerade bei der LEG ein sehr hoher Anteil der Mieterhöhungen überzogen oder sogar komplett unberechtigt ist. „Mietspiegel werden falsch angewendet, ohne Sachgründe wird fast ausnahmslos immer der jeweilige Höchstwert als maßgeblich für die Wohnungen angesehen,“ erläutert **Witzke**. In Gemeinden ohne Mietspiegel werden außerdem regelmäßig Mieterhöhungen mit außerordentlich teuren Vergleichswohnungen aus dem eigenen Bestand begründet, die gar nicht vergleichbar sind.

Als umso wichtiger erachtet es der DMB NRW, dass Mieterhöhungswünschen der LEG skeptisch begegnet wird und ihre Rechtmäßigkeit von Fachleuten geprüft wird. Erfahrungsgemäß haben professionelle Einsprüche aus den Mietervereinen sehr große Erfolgsaussichten, gleichzeitig wehrt sich aber regelmäßig nur ein recht kleiner Anteil der Mieterinnen und

Mieter. Fehlerhafte Mieterhöhungen werden regelmäßig nur bei den Mieterinnen und Mietern korrigiert, die sich wehren, die anderen bleiben die Geschädigten.

Grund für die Krise können nicht die gestiegenen Baukosten sein: Die Mieten, die jetzt erhöht werden sollen, berechnet die LEG schließlich in bereits gebauten Häusern. Dazu kommt, dass das Unternehmen schon vor einiger Zeit öffentlich kundgetan hat, die – bisher ohnehin geringen - Neubautätigkeiten vollständig einzustellen. Nach Auffassung des DMB NRW zeigt die Krise erneut, wie anfällig die Geschäftsmodelle der lediglich am Gewinn interessierten Wohnungskonzerne sind und dass Wohnungen nicht an die Börse gehören.



Mieterbund NRW rät Mietern von LEG zu Einsprüchen

report-k.de

09.10.2023: Der Immobilienkonzern LEG vermietet deutschlandweit 170.000 Wohnungen. Nun sollen die Mieten in Ihrem Wohnungsbestand deutlich erhöht werden. Der **Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen** rät Mieterinnen und Mieter dazu, wachsam zu sein und die kommenden Erhöhungen genau zu prüfen.

Am vergangenen Freitag, 6. Oktober, äußerte sich der LEG-Vorstand Lars von Lackum gegenüber dpa-AFX, dass der Konzern aufgrund gestiegener Kosten plane, die Mieten „so stark wie regulatorisch möglich“ zu erhöhen. Der **Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen** sieht darin den Versuch, die Mieterinnen und Mieter, für die selbst verschuldete Krise des Wohnungskonzerns zahlen zu lassen und ruft dazu auf, die kommenden Erhöhungen genau zu prüfen. „Die Mieter sollen jetzt für die Krise zahlen“, bewertet **Hans-Jochem Witzke, 1. Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW** die Situation. „Das Geschäftsmodell der börsennotierten Unternehmen, in der Zeit niedriger Zinsen auf Pump hohe Gewinne einzufahren, ist Vergangenheit.“

UNBERECHTIGTE MIETERHÖHUNGEN BEI DER LEG?

Laut dem **Deutschen Mieterbund** zeigen die Erfahrungen ihrer 48 Mietervereine in NRW, dass gerade bei der LEG ein sehr hoher Anteil der Mieterhöhungen überzogen oder sogar komplett unberechtigt seien. „Mietspiegel werden falsch angewendet, ohne Sachgründe wird fast ausnahmslos immer der jeweilige Höchstwert als maßgeblich für die Wohnungen angesehen,“ erläutert **Witzke**. In Gemeinden ohne Mietspiegel würden zudem regelmäßig Mieterhöhungen mit außerordentlich teuren Vergleichswohnungen aus dem eigenen Bestand begründet, die gar nicht vergleichbar sind, so der **Deutsche Mieterbund NRW** weiter.

DEUTSCHER MIETERBUND NRW EMPFIEHLT PRÜFUNG

Der **Deutsche Mieterbund NRW** empfiehlt außerdem den Mieterhöhungswünschen der LEG skeptisch zu begegnen und ihre Rechtmäßigkeit von Fachleuten zu prüfen. Professionelle Einsprüche aus Mietervereinen haben laut dem **Mieterbund** große Erfolgsaussichten. Allerdings wehren sich nur ein recht kleiner Anteil der Mieterinnen und Mieter. Fehlerhafte Mieterhöhungen würden regelmäßig nur bei den Mieterinnen und Mietern korrigiert, die sich wehren.



LEG: Mieterbund rät Mietern zu Wachsamkeit und Einsprüchen

Mieterbund NRW übt scharfe Kritik an der LEG und ruft Mieterinnen und Mieter zu Wachsamkeit auf. Das sind die Gründe.

WAZ

09.10.2023: Der **Mieterbund NRW** übt scharfe Kritik am Wohnungsunternehmen LEG und ruft Mieterinnen und Mieter der LEG zu Wachsamkeit auf. Das sind die Gründe.

Äußerungen von LEG-Chef Lars von Lackum, sein Konzern plane aufgrund wachsender Kosten und Löhne die Mieten „so stark wie regulatorisch möglich“ zu erhöhen, ruft den **Mieterbund NRW** auf den Plan. Die Ankündigung sei ein Versuch, „die Mieterinnen und Mieter für die selbst verschuldete Krise des Wohnungskonzerns zahlen zu lassen“, erklären die Mieterschützer und rufen dazu auf, künftige Mieterhöhungen der LEG genau zu prüfen.

Mieterbund: LEG wendet Mietspiegel falsch an

„Die Mieter sollen jetzt für die Krise zahlen“, kritisiert **Hans-Jochem Witzke**, Vorsitzender des **Deutschen Mieterbundes NRW** (DMB). „Das Geschäftsmodell der börsennotierten Unternehmen, in der Zeit niedriger Zinsen auf Pump hohe Gewinne einzufahren, ist Vergangenheit.“ Erfahrungen der 48 Mietervereine, die zum **DMB in NRW** gehören, zeigten, dass gerade bei der LEG „ein sehr hoher Anteil der Mieterhöhungen überzogen oder sogar komplett unberechtigt“ sei. **Witzke**: „Mietspiegel werden falsch angewendet, ohne Sachgründe wird fast ausnahmslos immer der jeweilige Höchstwert als maßgeblich für die Wohnungen angesehen.“ In Gemeinden ohne Mietspiegel würden überdies regelmäßig Mieterhöhungen mit außerordentlich teuren Vergleichswohnungen aus dem eigenen Bestand begründet, die gar nicht vergleichbar seien.

Witzke ruft deshalb alle Kundinnen und Kunden der LEG dazu auf, angekündigten Mieterhöhungen „skeptisch zu begegnen“ und die Schreiben von Fachleuten auf ihre Rechtmäßigkeit überprüfen zu lassen. „Erfahrungsgemäß haben professionelle Einsprüche aus den Mietervereinen sehr große Erfolgsaussichten, gleichzeitig wehrt sich aber regelmäßig nur ein recht kleiner Anteil der Mieterinnen und Mieter“, erklärt der **Mieterbund**. „Fehlerhafte Mieterhöhungen werden regelmäßig nur bei den Mieterinnen und Mietern korrigiert, die sich wehren, die anderen bleiben die Geschädigten.“

LEG vermietet in Deutschland rund 167 000 Wohnungen, vor allem in Nordrhein-Westfalen, aber auch in anderen Bundesländern. Die Miete darf innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent steigen. In Städten und Gemeinden mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt gilt häufig eine verschärfte Kappungsgrenze von 15 Prozent.



Bottroper Mieter sollen Mieterhöhung prüfen

WAZ

11.10.2023: Der **Mieterbund** ruft Mieterinnen und Mieter auf, sich gegen Mieterhöhungen der LEG zu wehren. Hier liegen die meisten LEG-Wohnungen in Bottrop.

Der **Deutsche Mieterbund in Nordrhein-Westfalen** ruft dazu auf, kommende Mieterhöhungen für Wohnungen der LEG genau zu prüfen. **Vorsitzender Hans-Joachim Witzke** sieht in den Mietsteigerungen den Versuch, die Mieterinnen und Mieter für die selbst verschuldete

Krise des Wohnungskonzerns zahlen zu lassen. Er reagiert damit auf Äußerungen des LEG-Vorstandes Lars von Lackum, wonach die Mieten für Wohnungen im LEG-Bestand deutlich erhöht werden.

Der LEG-Vorstand hatte angekündigt, die Mieten aufgrund gestiegener Kosten „so stark wie regulatorisch möglich“ zu erhöhen. Der **Deutsche Mieterbund** kritisiert diese Unternehmenspolitik und weist auf rechtliche Verteidigungsmöglichkeiten hin. „Die Mieter sollen jetzt für die Krise zahlen“, meint Vorsitzender **Hans-Jochem Witzke**. „Das Geschäftsmodell der börsennotierten Unternehmen, in der Zeit niedriger Zinsen auf Pump hohe Gewinne einzufahren, ist Vergangenheit.“

Mehr als 320 Wohnungen der LEG gibt es in Bottrop

Die Erfahrungen der Mietervereine zeigten, dass gerade bei der LEG ein sehr hoher Anteil der Mieterhöhungen überzogen oder sogar komplett unberechtigt sei. „Mietspiegel werden falsch angewendet, ohne Sachgründe wird fast ausnahmslos immer der jeweilige Höchstwert als maßgeblich für die Wohnungen angesehen“, erläutert **Witzke**. In Bottrop besitzt der Konzern mehr als 320 Wohnungen. Diese befinden sich an der Alsenstraße, Baukelstraße, Fichtestraße, Horster Straße, Im Scheierbruch, Nordring und Scharnhölzstraße. Zurzeit ist keine dieser Wohnungen frei.



Nach der Energie-Panik: Mit „Restrisiko“ in die Heizsaison

Die Heizperiode steht vor der Tür. Im vergangenen Jahr sorgte die Energiekrise für Unruhe. Das raten nun Versorger, Kommunen und Energieexperten.

Westfalenpost

11.10.2023: erinnert sich noch jemand daran, dass im vergangenen Jahr das Duschverhalten von Vizkanzler Robert Habeck (Grüne) öffentlich diskutiert wurde? „Meine Duschzeit habe ich noch mal deutlich verkürzt“, berichtete der Bundeswirtschaftsminister im Juni 2022 dem SPIEGEL und gab den Bürgern weitere Energiespartipps, etwa: „regelmäßig das Eisfach abtauen, Duschkopf wechseln.“

Mancher Vorgang aus der Hochphase der Energiekrise wirkt heute wie eine Episode aus längst vergangener Zeit, liegt aber nur einige Monate zurück. Der Ausfall russischer Gaslieferungen verbreitete Angst, ließ die Preise explodieren. Warnungen vor existenzgefährdenden Nebenkostenabrechnungen machten die Runde, seit Juni 2022 gilt die zweite von drei Stufen des „Notfallplan Erdgas“, die Bundesregierung forderte Bürger und Unternehmen zum Energiesparen auf, die Abschaltung von Industriebetrieben stand zur Debatte.

Nun steht wieder die Heizperiode vor der Tür. Auf was sich in Südwestfalen Energieversorger, Kommunen und Vermieter diesmal einstellen und wozu Energieexperten sowie **Mieterbund** raten, zeigt eine Umfrage in der Region.

Der Energieexperte

Thomas Zwingmann weist daraufhin, dass die Gaspreise zwar niedriger seien als im Vorjahr, aber immer noch deutlich über dem Niveau vor der Energiekrise. „Bei Neukundenpreisen liegen wir bei 60 Prozent Mehrkosten im Vergleich zu 2021“, sagt der Energieexperte der Verbraucherzentrale NRW.

Verbraucher sollten „unbedingt“ die Preise vergleichen und den Anbieter nach sorgfältiger Prüfung wechseln, wenn man feststelle, dass ein anderer einen viel günstigeren Tarif anbiete. „Es gibt deutliche Preisunterschiede“, so Zwingmann.

Sollten die von der Bundesregierung im Zuge der Krise eingeführten Energiepreisbremsen – bei Gas 12 Cent pro Kilowattstunde (für 80 Prozent des Vorjahres-Verbrauchs), bei Strom 40 ct/kWh – wie geplant zum Jahresende auslaufen, sieht Zwingmann auf die meisten Verbraucher keine großen Veränderungen zukommen. Bei vielen Anbietern seien die Gas-Preise mittlerweile wieder unter die Werte der Preisbremse gefallen. Jedoch: „Sollten die Gaspreise durch Mangellagen im späten Winter wieder ansteigen, würde es ohne Gaspreisbremse wieder deutlich teurer.“

Eine andere Maßnahme hingegen könnte zeitnah für Zusatzkosten sorgen. „Es ist im Gespräch, die Umsatzsteuer auf Gas wieder anzuheben, von sieben Prozent zurück auf 19 Prozent wie vor der Energiekrise. Das führt dann zu höheren Kosten. Aus unserer Sicht wäre das zum jetzigen Zeitpunkt kein gutes Signal, weil es die Wechselbereitschaft vermindern würde und damit den Wettbewerb beeinträchtigt“, urteilt Zwingmann.

Die Versorger

Die Preise am europäischen Erdgasmarkt stiegen in den vergangenen Tagen kräftig an, nachdem es an einer Gaspipeline zwischen Finnland und Estland zu einem plötzlichen Druckabfall gekommen war; gezielter Angriff nicht ausgeschlossen. Auch die Lage im Nahen Osten spielt eine Rolle. Hinzu kommt in Deutschland die erwähnte Unklarheit über die Fortführung der Energiepreisbremsen wie über die Umsatzsteuerhöhe.

„Die weitere und vor allem konkrete Entwicklung der Preise für die kommenden Monate ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht seriös prognostizierbar“, teilt etwa E.ON mit. Auch die Entwicklung der Netznutzungsentgelte für Gas und Strom sei noch offen, betont die Hochsauerland Energie GmbH.

Teils konnten sich Kunden bereits über Preissenkungen seitens der Versorger freuen, teils sind solche für die kommenden Wochen/Monate angekündigt (etwa BIGGE Energie oder AVU).

Die Kommunen

Sieben angefragte Kommunen aus der Region – Winterberg, Brilon, Siegen, Hagen, Meschede, Bad Berleburg und Arnsberg– melden jedoch ähnlich wie die Versorger: Die Ausgangslage vor diesem Winter sei gut, die Gasspeicher seien gut gefüllt (laut Bundesnetzagentur zu fast 100 Prozent). Bei einem milden Winter seien „keine großartigen Risiken“ zu erwarten, heißt es etwa aus Brilon. Ein „Restrisiko“ bleibe aber bestehen – sollte der Winter sehr kalt ausfallen und in anderen Ländern eine höhere Nachfrage entstehen. Die Bürger werden daher aufgerufen, weiter Energie einzusparen.

Die Energieeinsparverordnungen der Bundesregierung sind im Frühjahr ausgelaufen, unter anderem die Stadt Winterberg behält einige Maßnahmen dennoch bei, beispielsweise eine reduzierte Heiz-Temperatur in öffentlichen Gebäuden oder eine eingeschränkte Straßenbeleuchtung. Die Absenkung der Wassertemperatur im Hallenbad wurde hingegen wie in Brilon oder in Siegen aufgehoben. Spezielle Maßnahmen plant derzeit keine der genannten Kommunen.

Der Mieterbund

Aus Sicht des Landesverbandes des **Deutschen Mieterbunds (DMB NRW)** ist die Krise noch nicht überwunden. Auch wenn die Energiepreise, insbesondere bei Neuverträgen, wieder gesunken seien, erhielten viele Mieter erst zum Ende dieses Jahres ihre Abrechnung für

2022. Außerdem gebe es immer noch Vermieter, die in der Hochpreisphase teure Verträge abgeschlossen hätten, die noch liefen.

Der Wegfall der Energiepreisbremsen werde für diejenigen relevant, die noch in alten Verträgen gebunden seien. „Mieterinnen und Mieter sollten bei ihrem Vermieter darauf drängen, eventuell Kündigungsmöglichkeiten solcher Verträge zu nutzen. Hier werden die Auswirkungen sehr unterschiedlich sein. Die Rückkehr zum alten Umsatzsteuersatz hingegen wird flächendeckend bemerkbar sein, aber kalkulierbar, es wird um etwas mehr als zehn Prozent teurer für alle. Beides wird wiederum erst in den Abrechnungen bis zu einem Jahr später auf die Haushalte durchschlagen, die zur Miete wohnen“, sagt Geschäftsführer **André Juffern**.

Die Befürchtungen über hohe Nachzahlungen bei den Nebenkostenabrechnungen für 2022 hätten sich oft „leider“ bestätigt. „Aus den Mietervereinen wird eine Zunahme an extrem hohen Nachzahlungen gemeldet“, sagt **Juffern**, der empfiehlt, Nebenkostenabrechnungen genau zu prüfen. Es habe aber „gelegentlich“ auch deutliche Rückerstattungen gegeben.

Die Wohngenossenschaft

Für die Lendingser Wohnungsgenossenschaft Gewoge in Menden mit 2500 Wohnungen berichtet Prokurist Jonas Struck, dass „unsere Mieter fast ausnahmslos Guthaben aus der Nebenkostenabrechnung für 2022 erhalten“ hätten.

Die Gründe: Mehr als 80 Prozent der Mieter hätten im vergangenen Jahr einer freiwilligen Erhöhung der

Nebenkostenvorauszahlungen zugestimmt.

Außerdem hätten die Mieter ihr Heizverhalten geändert, 20 Prozent weniger verbraucht. Hinzu kamen die Dezemberhilfen durch die Bundesregierung, die Energiepreisbremsen sowie zurückgegangene Energiepreise.

„Im Vorjahr haben wir uns Sorgen und viele Gedanken über die Energieversorgung und die Preise gemacht. Das ist diesmal nicht der Fall. Die Situation hat sich entschärft. Wir sehen aktuell kein Szenario mehr, in dem auf unsere Mieter existenzgefährdende Nachzahlungen zukommen könnten“, sagt Struck. Er mahnt aber Mieter zur Vorsicht: „Es ist schwierig abzuschätzen, wo wir nächstes Jahr bei den Nebenkostenabrechnungen für 2023 landen.“



Wohnen wird teurer: "Größter Kostensprung" für Mieter in NRW

Die Wohnkosten in NRW sind 2022 massiv gestiegen, viele Mieter müssen nachzahlen. Der Mieterbund spricht von manchen „Katastrophenfällen“.

NRZ

25.10.2023: Die Wohnkosten für Mieter in NRW haben sich 2022 massiv erhöht. 6,4 Prozent mehr Geld mussten Mieter im Vergleich zum Vorjahr für ihre Wohnung ausgeben, wie eine aktuelle Umfrage von Haus & Grund Rheinland Westfalen zeigt. Allein die Nebenkosten sind um 11,1 Prozent gestiegen, die Nettokaltmieten zudem um 2,6 Prozent.

Verbandspräsident Konrad Adenauer spricht vom „größten Kostensprung seit Beginn der regelmäßigen Erhebung im Jahr 2014“. Vor allem die gestiegenen Energiekosten seien dafür verantwortlich. Über die Hälfte der Nebenkosten entfielen auf Heizung, Warmwasser und Strom.

Mieter in NRW waren sparsam – trotzdem sind Energiekosten gestiegen

Heizkosten seien 2022 in NRW um 36,5 Prozent gestiegen, die Kosten für Warmwasser um knapp ein Fünftel. Für eine warme Wohnung habe ein Haushalt, der auf 70 Quadratmetern wohnt, 1.285 Euro statt 941 Euro ausgeben müssen. Insgesamt zahlten Mieter in NRW durchschnittlich 13,97 Euro pro Quadratmeter und Monat für ihre Wohnung, wie der Bericht zeigt.

Neben der Energie hätten sich auch fast alle anderen Betriebskostenarten deutlich verteuert. So habe jede vierte Kommune in NRW die Grundsteuer erhöht. Gestiegen seien zudem die Kosten für Gartenpflege (15,9 Prozent) sowie Sach- und Haftpflichtversicherung (9,4 Prozent).

Nebenkostenabrechnung: So viel mussten Mieter nachzahlen

„Kein Wunder, dass 40 Prozent der Mieterhaushalte für 2022 eine Nachzahlung leisten mussten“, meint Konrad Adenauer. Im Schnitt hätten Mieter 162,76 Euro nachzahlen müssen. Bei über einem Drittel der Fälle hätten Mieter und Vermieter die Abschlagszahlungen angepasst. Drei Prozent aller Vermieter hätten Verluste erlitten. Vor allem private Vermieter hätten sich mit Mietsteigerungen zurückgehalten.

Dass viele Mieter nun weniger nachzahlen müssen als befürchtet, liegt laut dem **Mieterbund NRW** vor allem daran, dass einige vorgesorgt haben: „Ein großer Teil hat schon im vergangenen Jahr die Abschläge erhöht“, sagt Geschäftsführer **André Juffern** dieser Redaktion. Dazu hatte der **Mieterbund** schon im Sommer 2022 geraten, um hohe Nachzahlungen zu verhindern.

Nachzahlungen: Mieterbund spricht von „Katastrophenfällen“

Dennoch berichtet **Juffern** von einigen „Katastrophenfällen“, die teils mehr als 1000 Euro nachzahlen mussten. „Gerade im Bereich der Fernwärme im Altbaubestand haben wir erlebt, dass zum Teil vierstellige Nachzahlungen auf die Menschen zukamen.“ Er rät also davon ab, nur auf den Durchschnitt zu schauen.

Viele Mieter hätten in den vergangenen eineinhalb Jahren beim Mieterbund um Hilfe gebeten. „Es herrscht eine große Verunsicherung, selbst bei Mietern, die sich auf die gestiegenen Kosten vorbereitet haben“, sagt **Juffern**. Das liege auch daran, dass sich die Energiekosten erneut erhöhen, sollte die Mehrwertsteuer wie derzeit geplant zum Jahreswechsel wieder angehoben werden. „Außerdem weiß noch keiner, wie kalt der Winter wird.“

Betriebskostenabrechnung: So können Mieter Fehler erkennen

Viele Mieter dürften sich vor der Nebenkostenabrechnung des Vermieters gefürchtet haben, die meist im Herbst im Briefkasten landet. Darin können nämlich einige Fallen lauern. Zwar sei es „die absolute Ausnahme“, dass Vermieter bewusst tricksen, um mehr Geld von Mietern zu ergaunern, sagt **André Juffern**. Dennoch enthalte fast jede zweite Abrechnung Fehler.

Oft stünden aus Versehen Betriebskosten in der Abrechnung, die der Vermieter gar nicht auf Mieter umlegen darf. **Juffern** nennt die Arbeiten an einer Heizung als Beispiel: Reparaturen muss meist der Vermieter zahlen, die Kosten für die Wartung darf er umlegen.

„Oft stellt die Wartungsfirma eine einheitliche Rechnung, die der Vermieter komplett auf die Nebenkostenabrechnung setzt. Dabei müsste er die Reparaturkosten selbst zahlen“, erklärt der Geschäftsführer des **Mieterbunds NRW**.

Fragen zur Abrechnung? Mieterbund bietet Hilfe an

Welche Kosten der Vermieter an Mieter weitergeben darf, sind in der Betriebskostenverordnung geregelt. Wie sie auf die Mieteinheiten eines Hauses verteilt werden, regelt ein Umlageschlüssel. Auch hierbei können Fehler entstehen, indem der Vermieter den Schlüssel falsch anwendet. Ein Blick auf die Abrechnung helfe, denn sie muss enthalten, wie welche Kosten verteilt wurden.

Vermieter haben nach dem Ende eines Abrechnungszeitraums ein Jahr Zeit, den Mietern eine Nebenkostenabrechnung zu schicken. Verpassen sie die Frist, können sie keine Nachzahlungen verlangen.

Mieter haben nach dem Erhalt ein Jahr Zeit, die Abrechnung zu überprüfen und Widerspruch einzulegen. **André Juffern** meint: „Wer Hilfe bei der Überprüfung braucht, sollte sich als Erstes beim **Mieterbund** melden.“



Der 9-Monatsbericht der Vonovia SE zeigt Mietsteigerungsstrategie: "Krisenmanagement auf Kosten der Mieter"

DMB NRW Presseinformation

03.11.2023: Deutschlands größter Wohnungskonzern, die Vonovia SE, hat am heutigen Vormittag seinen aktuellen Quartalsbericht vorgestellt. Im Fokus stehen unvermindert die Krisenbewältigung und die angespannte Finanzsituation des Konzerns. Deutlich wird dabei, dass Vonovia weiterhin auf Verkäufe und Mieterhöhungen setzt.

In den Vordergrund der Berichterstattung wurde der teils noch nicht abgeschlossene Verkauf von Wohnungen sowie ein erneutes Joint-Venture für Wohnungsbestände im Norden Deutschlands gestellt. Wie bereits beim südwestdeutschen Südewo-Portfolio wird auch hier ein Teil der bestandshaltenden Tochtergesellschaft an Versicherungsunternehmen und weitere Investoren verkauft. Vonovias Joint-Venture-Partner werden künftig überdurchschnittlich an den Erträgen aus den Wohnungsbeständen beteiligt.

„Die mit den Joint-Ventures einhergehenden Gewinnerwartungen werden den Druck auf die Mieten erhöhen. Wir sehen darin keinen Vorteil für die Mieterseite.“ Kommentiert **Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des Deutschen Mieterbunds NRW** die Meldung.

Besorgniserregend ist aus Sicht des **Deutschen Mieterbunds NRW** die stark gestiegene Bedeutung von Mieterhöhungen im laufenden Mietvertrag, die sich nach Angaben des Konzerns im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt haben. „Vonovia will die Mieter für die Krise zahlen lassen. Ganz unumwunden stellt der Konzern den Investoren die Mieterhöhungspotentiale zur Schau“, kritisiert **Hans-Jochem Witzke** und wendet sich an die Mieterinnen und Mieter der Vonovia, „Auch bei einem Großkonzern sind viele Mieterhöhungsverlangen falsch. Ungeprüft sollte keiner Mieterhöhung zugestimmt werden.“

Vonovia stellt in ihrer aktuellen Berichterstattung dar, dass ihr SAP-System wohnungsgenau Mieterhöhungsmöglichkeiten berechnet und automatisch umsetzt.



Heizkosten-Abrechnung: Verbraucherzentrale NRW bietet drei unterschiedliche Online-Veranstaltungen

www.lokalplus.nrw

25.11.2023: Die hohen Energiepreise belasten viele Haushalte in Nordrhein-Westfalen finanziell immer noch stark. Laut Verbraucherzentrale NRW sollten Bürger im Kreis Olpe deshalb noch genau auf ihre Heizkosten schauen und prüfen, ob die jährliche Abrechnung korrekt ist.

Deren Energieberatung bietet dabei Hilfe in den kommenden Wochen mit drei verschiedenen Online-Veranstaltungen:

Dienstag, 28. November, 18 Uhr: Heizkostenabrechnung verstehen (in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund NRW)

Mittwoch, 1. Dezember, 18 Uhr: Die Heizkostenabrechnung – ein tieferer Einblick

Dienstag, 12. Dezember, 18 Uhr: Sprechstunde: Heizkostenabrechnung

Die Teilnahme ist kostenlos. Weitere Informationen und Anmeldung online. In den Veranstaltungen erklären die Energieberater der Verbraucherzentrale NRW verständlich, wie Heizkostenabrechnungen aufgebaut sind. Sie zeigen, was abgerechnet werden darf und wie der Verbrauch pro Wohneinheit erfasst wird.

So wird der eigene Energieverbrauch nachvollziehbar. Da sich „Heizkostenabrechnung verstehen“ eher an Mieter richtet, ist neben den Energiefachleuten der Verbraucherzentrale NRW auch ein Experte des **Deutschen Mieterbunds NRW** für mietrechtliche Auskünfte dabei. Für Kleinvermieter ist in erster Linie „Die Heizkostenabrechnung – ein tieferer Einblick“ gedacht.

Jede zweite Abrechnung fehlerhaft

„Die finanziellen Auswirkungen der Energiekrise sind für viele Haushalte immens. Mit unseren kostenlosen Online-Seminaren zur Heizkostenabrechnung zeigen wir den Menschen, wie sie die eigene Abrechnung prüfen können, um zu widersprechen, sollten die aufgeführten Betriebskosten nicht korrekt sein“, sagt Dirk Mobers, Energieberater der Verbraucherzentrale in Lennestadt.

„Aus den Erfahrungen unserer Mietervereine wissen wir, dass etwa jede zweite Abrechnung fehlerhaft ist. Durch die gemeinsame Aktion werden wir noch mehr Menschen erreichen und unterstützen können, zumal wir derzeit viel Unsicherheit, gerade wegen der immens gestiegenen Energiekosten erleben“, ergänzt **Hans-Jochem Witzke, 1. Vorsitzender** des **Deutschen Mieterbunds NRW**.



Protest gegen Vonovia: Ein gieriger Vermieter Viele Vonovia-Mieter sind geschockt über hohe, nicht nachvollziehbare Nebenkostenabrechnungen. Intransparenz gehört zur Geschäftspolitik des Immobilienriesen.

taz

14.12.2023: Immer wieder fällt die Heizung aus, empört sich Martin Schmidt*. Der 31-Jährige lebt mit seiner Partnerin in einem Haus am Maybach-ufer in Neukölln, das dem Immobilienriesen Vonovia gehört. Dreimal wurde sogar schon der Feueralarm ausgelöst, weil der Vermieter die notwendige Wartung der Heizanlage nicht durchführt, wie Schmidt durch eigene Recherchen herausgefunden hat.

„Hier geht Profit eindeutig vor Sicherheit,“ so seine Erfahrung. Wenn er direkt beim zuständigen Vonovia-Tochterunternehmen B&O anruft, habe er jedes Mal mit einer anderen Person zu tun. „Das ist ganz klar deren Masche“, ist der Mieter überzeugt. Einmal habe ihm ein Mitarbeiter sogar von sich aus geraten, einen Anwalt einzuschalten – offenbar gibt es auch Angestellte, die den Umgang ihres Arbeitgebers mit den Mietern inakzeptabel finden.

In vielen anderen Vonovia-Häusern erhitzt die Heizung ebenfalls die Gemüter. In einem Wohnblock am Tempelhofer Damm flatterten den Mietern im Oktober exorbitant hohe Abrechnungen ins Haus. Bis zu 6.000 Euro Nachzahlung sollen sie für das Jahr 2022 leisten. „Und das, obwohl wir über einen Monat lang überhaupt nicht -heizen konnten und auch sonst immer dicke Pullis an-gezogen haben“, berichtet eine Mieterin. Ein tschechischer Bautrupp, mit dem eine Verständigung fast -unmöglich war, habe auf der Suche nach Rohren riesige Löcher in die Wände geschlagen. Erst auf massiven Druck der Bewohnerenschaft seien die Wände verputzt und neu tapeziert worden.

Auch in anderen Stadtteilen sind Vonovia-Mieter*innen geschockt über hohe Heizkostenrechnungen und nicht selten eine Verdreifachung der geforderten Vorauszahlungen. Ein Ärgernis für viele ist außerdem, dass der Konzern Geld für Dienstleistungen wie Hausmeister- und Gartenarbeiten in Rechnung stellt, von denen die Bewohnerinnen und Bewohner nie etwas mitbekommen haben.

Mit etwa 550.000 Wohnungen ist Vonovia der mit Abstand größte Vermieter in Deutschland. Allein in Berlin gehören dem börsennotierten Unternehmen über 135.000 Wohnungen. Großaktionäre sind verschiedene Pensionskassen, Vermögensverwalter sowie die Investmentgesellschaft Blackrock, für die der CDU-Vorsitzende Friedrich Merz früher den deutschen Aufsichtsrat leitete. Ganz klar: Die dahinterstehenden Leute wollen Rendite sehen. Kritische Aktionäre*innen haben ausgerechnet, dass mehr als die Hälfte dessen, was die Vonovia-Mieter*innen zahlen, der Vermögensbildung der Anleger*innen dient.

Profitmaximierung durch intransparente Geschäftstaktiken

Nach längerem Würgen hat Vonovia 2021 den zweitgrößten Wohnungskonzern Deutsche Wohnen geschluckt – allerdings nur zu 90 Prozent. Anders als bei einer vollständigen Übernahme musste Vonovia deshalb keine Grunderwerbssteuer zahlen, die dem Staat ansonsten eine Milliarde Euro gebracht hätte. Mit Gemeinwohl und Kundeninteresse hat der Konzern also nichts am Hut; im Fokus steht ausschließlich das Interesse der Anteilseigner.

Weil das Unternehmen immer mehr Wohnungen gekauft und hohe Dividenden ausgeschüttet hat, kam die Zinswende ungelegen. Vonovia hat einen hohen Schuldenberg und ist bei Neubauten noch zurückhaltender als vorher. Manche vermuten, dass die hohen Vorauszahlungen der Mieter die Kasse füllen sollen.

Offensichtlich überhöhte und völlig intransparente Nebenkostenabrechnungen gehören zur Geschäftspolitik. Dafür hat der Konzern zahlreiche Tochterunternehmen gegründet, die jeweils für bestimmte Dienstleistungen wie Heizkostenabrechnungen oder Hausmeistertätigkeiten zuständig sind. „Die Belege stammen häufig aus dem eigenen Vonovia-System. Ob und wie viel Geld da überwiesen wurde, ist oft nicht erkennbar“, beschreibt die Methode **Daniel Zimmermann**, der beim **Deutschen Mieterbund** für Großunternehmen zuständig ist.

Anders als bei Kleinvermietern seien viele Nebenkosten bei Vonovia keine durchlaufenden Kosten, sondern sollen zum Gewinn beitragen. Er rät allen Mieter*innen, die Abrechnung genau zu prüfen und bei Ungereimtheiten vom Recht auf Einsicht der Belege Gebrauch zu machen. Zugleich seien bei einer Zurückhaltung von Zahlungen jedoch unbedingt bestimmte Formalien einzuhalten, um nicht die eigene Wohnung zu gefährden. Kann der Vermieter nachweisen, dass jemand mehr als einen Monat mit der Miete im Verzug ist, darf er kündigen. Zimmermann rät deshalb, auf jeden Fall zu reagieren und im Zweifel kundige Berater*innen einzuschalten.

Was die hohen Heizkostenrechnungen angeht, sieht es für viele Berliner Mieter*innen allerdings nicht gut aus, denn etwa 40 Prozent der Wohnungen in der Stadt werden mit Fernwärme versorgt. Für die hat der schwedische Konzern Vattenfall das Monopol. So ist es angeblich auch beim Vonovia-Wohnblock am Tempelhofer Damm. „Die Rechnungen von Vattenfall reichen wir an die Mieter*innen weiter, wir sind hier sozusagen nur der Vermittler“, so Vonovia-Sprecher Christoph Metzner.

Eine Bewohnerin wundert sich: „Vonovia selbst hat uns vor einem Jahr gesagt, dass Vattenfall keine Fernwärme liefern wird, weil das Netz so weit entfernt ist.“ Tatsächlich zeigt auch der Energie-Atlas für Berlin, dass es hier keinen Netzanschluss gibt. Doch auch wo Vattenfall der Lieferant ist kommt es darauf an, ob das Wärme-Contracting im Mietvertrag festgeschrieben ist oder später vom Mieter akzeptiert wurde, wie der Bundesgerichtshof in zwei Urteilen entschieden hat.

Forderung nach mehr Verbraucherschutz

Tatsächlich sind die Kosten für Fernwärme auch in anderen Städten um bis zu 300 Prozent gestiegen, berichtet Jutta Hartmann, beim Deutschen Mieterbund für Öffentlichkeitsarbeit zuständig. Ihre Organisation kritisiert die Lage seit langem und fordert mehr Verbraucherschutz.

Die Vertragslaufzeiten der Versorger sind lang, die Kostenaufstellung intransparent und nicht nachvollziehbar – und anders als beim Strom haben die Mieter*innen bei Fernwärme keine Chance, den Anbieter zu wechseln. So sind sie den Preisforderungen und Konditionen des lokalen Monopolisten weitgehend ausgeliefert. Und die besonders schlechte Nachricht: „Wir rechnen für die Abrechnungen 2023 mit noch mehr Hämmern, denn trotz Preisbremse sind die Gas- und Fernwärmepreise sehr hoch“, so Hartmann. Energie zu sparen sei deshalb weiterhin sehr wichtig.

Um sich besser wehren zu können, haben Mieter*innen inzwischen das VoNO!via-Bündnis gegründet. Eine besonders widerständige Gruppe gibt es im westfälischen Witten, wo Knut Unger den MieterInnenverein leitet. Ende November wollte eine Delegation bei der Konzernzentrale in Bochum die Originalbelege einsehen – vergeblich. „Wir fordern den Vorstand der Vonovia auf, die Praxis der selbstproduzierten Scheinbelege einzustellen und die tatsächlichen Kosten unverzüglich offenzulegen“, heißt es in einer Mitteilung. Bis dahin wollen die Wittener die Nachforderungen nicht bezahlen.