

Vonovia SE
Herrn Rolf Buch
Universitätsstrasse 133
44803 Bochum

9. Januar 2024

OFFENER BRIEF

Die Vonovia muss auf ihre überhöhten Heizkostenforderungen verzichten!

Sehr geehrter Herr Buch, sehr geehrte Damen und Herren,

als MieterInnen und Mieterorganisationen sind wir entsetzt über die Höhe der Heizkosten, die die Vonovia in etlichen Fällen mit den Abrechnungen für 2022 verlangt. An einer Reihe von Vonovia-Standorten betragen die Nachforderungen pro Mietpartei mehrere tausend Euro. Viele Ihrer MieterInnen sind finanziell überfordert. In den Nachbarschaften geht die Angst vor dem Absturz in die Armut und vor dem Verlust der Wohnungen um. Es kommt zu dramatischen psychischen Belastungen. Als Konzernvorstand müssen Sie jetzt im Interesse Ihrer MieterInnen verantwortlich handeln und unsoziale Kostenbelastungen verhindern! Dazu sehen wir Sie auch aufgrund Ihres Geschäftsverständnisses und Ihrer Nachhaltigkeitsziele verpflichtet.

Bereits im vergangenen März verlangte die Vonovia von MieterInnen in Bottrop-Welheim (ca. 140 Wohnungen) bis über 4.000 Euro Nachforderungen für undurchsichtige Wärmeabrechnungen des Unternehmens Techem. Nach Widersprüchen, (breiten) Zahlungszurückbehaltungen und Protesten mussten Sie den größten Teil der Forderungen, etwa 267.000 Euro, streichen. Aber bis heute wissen die MieterInnen nicht, wie die nächste Abrechnung aussehen wird. Einladungen zu Gesprächen über die bezahlbare und klimagerechte Neugestaltung der Wärmeversorgung haben Sie nicht wahrgenommen.

Heizkostennachforderungen in Höhe von bis zu über 4.000 Euro wurden in diesem Jahr auch aus zwei Wohngebieten der Vonovia in Stuttgart bekannt. Trotz wiederholter Anforderungen durch die MieterInnen haben Sie, wie in Bottrop, bislang weder einen prüffähigen Wärmelieferungsvertrag mit Techem noch die Zahlungsnachweise über die Begleichung der Rechnungen vorgelegt.

Im September schlug die Heizkosten-Explosion in der Torfstraße in Berlin-Wedding ein (31 Wohnungen). Hier haben MieterInnen Nachforderungen von bis zu über 6.000 Euro erhalten. Nach Angaben der Vonovia zu den Preisbestimmungen, die erst seit Anfang 2021 mit der Vattenfall Energy

Solutions GmbH vereinbart sind, ist hier der Arbeitspreis an einen monatlichen Index der Gas-Börse gekoppelt (EGIX). Dieser war vor allem im Spätsommer und Herbst 2022 von einem stark spekulativen Höhenflug geprägt.

In Berlin-Schöneberg (ca. 65 Wohnungen) wurden den MieterInnen Wärmelieferungskosten berechnet, die fast doppelt so hoch lagen wie der durchschnittliche Verbraucherpreis für Fernwärme. Wärmelieferant ist hier die Firma G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, an der die Vonovia zu 49 % beteiligt ist. Ihr Konzern verdient damit an der überteuerten Wärmeversorgung mit. Bei G+D sind die Wärmepreise an besonders spekulative Quartalswerte an der Gaspreisbörse gekoppelt.

Auch in Berlin-Mariendorf (ca. 1.500 Wohnungen) ist die G+D der Wärmeversorger. Hier erhielten die MieterInnen kurz vor Weihnachten Nachforderungen von bis über 8.000 Euro. Betroffen sind auch Sozialwohnungen. Die BewohnerInnen organisieren gemeinschaftliche Einsprüche und Zurückbehaltungen bis zur Rechnungslegung.

In Berlin-Tempelhof (620 Mietparteien) wurde die Umstellung von Zentralheizung auf Wärmelieferung erst im Herbst 2021 angekündigt. Angeblich sollten die Kosten dadurch nicht steigen. In der nun vorliegenden ersten Wärmeabrechnung werden jedoch Nachzahlungen von bis zu 6.000 € verlangt. Die Vorauszahlungen sollen um bis zu 550 % angehoben werden! Wie sich inzwischen herausgestellt hat, waren zugrunde liegende Vergleichsrechnungen fehlerhaft. Die Umstellung auf Wärmelieferung ist in diesen Fällen unzulässig. Die MieterInnen haben das Recht auf die Abrechnung tatsächlicher Brennstoffkosten!

Wie andere Beispiele zeigen, kommt es bei der Vonovia nicht nur bei Vorliegen gewerblicher Wärmelieferungen zu hohen Nachforderungen. In Frankfurt-Schwanheim werden den Mietern Gaslieferungen der konzernverbundenen G+D in Rechnung gestellt. Pro kWh lagen diese Kosten im Jahr 2022 fast dreimal so hoch wie im Vorjahr. Die Vonovia verlangt bis zu 3000 Euro Heizkosten nach. Hier ist es der monatliche Gaspreis, der an den spekulativen Börsenindex gebunden ist.

In Witten (Ruhrgebiet) beliefert sich die Vonovia selbst mit Gas, in diesem Fall über die 100%ige Tochtergesellschaft Vonovia Energie Service GmbH. Die Preise liegen nicht erst seit 2022 deutlich höher als die durchschnittlichen gewerblichen Gasbeschaffungspreise. Nach den vorliegenden Vertragsfragmenten hindert den Konzern keinerlei Preisgleitklausel daran, die Preise seines Tochterunternehmens nach Gutdünken festzusetzen. Dass die angeblichen Gas-Kosten tatsächlich an das Tochterunternehmen gezahlt werden, hat die Vonovia ebenso wenig belegt wie alle anderen Punkte der Abrechnungen.

Die hier aufgeführten Standorte stellen nur das "Hellfeld" der deutschlandweit betroffenen Mieterschaften dar.

Starke Heizkostensteigerungen wurden nach Beginn der Ukraine-Krieges erwartet. Dass sich bei den Wärmelieferungen in Ihren Wohnvierteln die Heizkosten vervielfachten, kann aber nicht allein mit Kriegsfolgen und gestiegenen Importkosten erklärt werden. Soweit uns Vertragsbestandteile bekannt sind, stellen wir fest, dass Sie mit den Wärmeversorgern (bei denen Sie zum Teil Geschäftsanteile besitzen) Preisgleitklauseln vereinbart haben, die sich an hochspekulativen Börsenindices orientieren. Die sich daraus ergebenden Preise lagen 2022 weit über den durchschnittlichen Gasbezugskosten der Wohnungswirtschaft und weit über den üblichen Preisen auf dem Wärmemarkt.

Diese spekulativen Preise sind nicht durch die geltende Fernwärmeverordnung (AVBFernwärmeV) gedeckt. Als Auftragnehmer müssen Sie der Wirksamkeit dieser Klauseln widersprechen, um eine bezahlbare Wärmeversorgung der Mieterschaft sicherzustellen! Wir sind uns sicher, dass Sie als einflussreicher Großkunde oder Anteilseigner der Versorgungsunternehmen dies erreichen können.

Gern zitieren Sie, Herr Buch, die Grundsätze des ehrbaren Kaufmanns. Krieg und Energiekrise für die Bereicherung an den MieterInnen zu nutzen, ist damit nicht vereinbar. Sollten Sie keinen Weg finden, die vollständig zu belegenden Heizkosten von sich aus auf ein erträgliches Maß zu reduzieren, werden wir als organisierte MieterInnen mit weiteren Protesten und gerichtlichen Überprüfungen reagieren. Zugleich werden wir den Gesetzgeber auffordern, die gewerblichen Wärmelieferung strenger zu regulieren. Denn die für den Klimaschutz erforderliche Wärmewende lässt sich nicht durchsetzen, wenn sie von Großkonzernen zur Geldmacherei missbraucht wird. Über die sozialen Transferleistungen führen diese Praktiken zu unnötigen Belastungen der öffentlichen Haushalte.

Zurzeit können die betroffenen MieterInnen ohnehin dafür sorgen, Ihre horrenden Nachforderungen nicht zahlen zu müssen. Sie müssen lediglich den vollständigen Beleg der Kosten verlangen, um Zurückbehaltungsrechte ausüben zu können. Bislang haben Sie in keinem uns bekannten Fall die geforderten Belege (Rechnungen, Verträge, tatsächliche Zahlungsnachweise) vollständig offengelegt. Zum Teil wird die vollständige Einsichtnahme schon seit Jahren vergeblich verlangt und von der Vonovia sogar ausdrücklich verweigert. Wir fragen uns, was die Vonovia zu verbergen hat.

Wir fordern Sie auf:

1. Verzichten Sie sofort auf die unsozialen, nicht vollständig belegten und wahrscheinlich von tatsächlichen Brennstoffkosten der Versorger abgekoppelten Heizkostennachforderungen und -erhöhungen in den Gebieten mit gewerblicher Wärmelieferung, namentlich Bottrop-Welheim, Berlin-Tempelhof, Berlin-Wedding, Berlin-Schöneberg, Berlin-Wannsee, Berlin-Mariendorf und Stuttgart.
2. Sorgen Sie für eine dauerhaft soziale, für die MieterInnen bezahlbare, klimagerechte Wärmeversorgung in unseren Wohngebieten!
3. Legen Sie im gesamten Bundesgebiet die tatsächlichen Kosten des Konzerns für die Wärme- und Energieversorgung der Wohngebiete offen! Verzichten Sie für alle Mietenden auf Beträge, die Sie nicht belegen können!

Gerne führen wir über unsere Einschätzungen und Forderungen ein konstruktives Gespräch.

mit freundlichen Grüßen

MieterInnenbündnis VoNO!via & Co. & weitere Initiativen aktuell betroffener MieterInnen

Für das bundesweite MieterInnenbündnis VONO!via & Co.: Knut Unger, MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V., knut.unger@mvwit.de, Tel. 0157-58067500 | Paul-Hendrik Mann, Mieterverein zu Hamburg, p.mann@mieterverein-hamburg.de, Tel.: 040 - 8 79 79 223 | Daniel Katzenmaier, Mietergewerkschaft Frankfurt, daniel.katzenmaier@unterbau.org | Günter Wolff, Mieterinitiative Hamburg-Steilshoop, gue.wolff@email.de, 040 63 64 84 94

Für Initiativen aktuell betroffener MieterInnen: Ruth Carcassonne, Kerstin Jahn, MIMO (Mieterinitiative Mariendorf-Ost), Berlin m mimo-berlin@gmx.net | Monika Dierenfeld und Brinja Manske, MieterInnen Tempelhof, Berlin mieter-t-damm@gmx.de | Atonietta Ferri, Mieterinitiative Stuttgart antonietta.c@gmx.de | Prof. Dr. Sebastian Fiechter, Berlin-Wannsee, Glienicker Straße 68, 14109 Berlin | Claudia Kaak & Marina Scharnowski Mietergemeinschaft Gartenstadt Welheim, Bottrop, www.Gartenstadt-Welheim.de mietergemeinschaft46238welheim@gmail.com | Bettina Maier, Nachbarschaftsinitiative PrinzEbers Schöneberg, Berlin,timurguen2010@gmail.com, Tel. 0176 10362 766 | Leon Sixt, Mieter in Berlin Wedding, heizkostengerechtigkeitwedding@gmail.com sites.google.com/view/heizkosten-berlin-wedding