

## KOMMENTAR



## Monopoly

Alexandra Welsch  
zum Mietanstieg bei Vonovia  
[alexandra.welsch@vrm.de](mailto:alexandra.welsch@vrm.de)

Man kann der Vonovia vorwerfen, dass sie auf Kosten der Mieter Rekorderlöse generiert und ihre Rendite steigert. Aber das kommt einer Binsenweisheit gleich. Vom bundesweit größten privatwirtschaftlichen und börsennotierten Wohnungsunternehmen ist nichts anderes zu erwarten in einem auf stetiges Wachstum ausgerichteten Wirtschaftssystem. Der Adressat für Kritik ist ein anderer: die Politik. Ihre Aufgabe ist es, im Sinne der Gesamtgesellschaft schädliche Auswüchse zu begrenzen, und da versagt die Wohnungspolitik seit Jahrzehnten. Viele der Vonovia-Objekte haben einst dem Bund gehört, die er durch den Verkauf an diesen großen Player der Wohnungswirtschaft dem monopolyhaften Immobilienmarkt überlassen hat. Und dieser treibt seit vielen Jahren viel zu ungebremst seine bitteren Blüten – vor allem in den Monopolen, wo der zunehmende Druck auf dem Wohnungsmarkt zu immensen Mietsteigerungen und Verdrängung führt. Die Politik muss endlich handeln. Möglichkeiten für Mieterhöhungen müssen viel stärker begrenzt werden. Und die öffentliche Hand sollte selbst wieder mehr eigenen bezahlbaren Wohnraum schaffen – bundesweit wie in Darmstadt.

### Adressat für Kritik ist die Politik

Man kann der Vonovia vorwerfen, dass sie auf Kosten der Mieter Rekorderlöse generiert und ihre Rendite steigert. Aber das kommt einer Binsenweisheit gleich. Vom bundesweit größten privatwirtschaftlichen und börsennotierten Wohnungsunternehmen ist nichts anderes zu erwarten in einem auf stetiges Wachstum ausgerichteten Wirtschaftssystem. Der Adressat für Kritik ist ein anderer: die Politik. Ihre Aufgabe ist es, im Sinne der Gesamtgesellschaft schädliche Auswüchse zu begrenzen, und da versagt die Wohnungspolitik seit Jahrzehnten. Viele der Vonovia-Objekte haben einst dem Bund gehört, die er durch den Verkauf an diesen großen Player der Wohnungswirtschaft dem monopolyhaften Immobilienmarkt überlassen hat. Und dieser treibt seit vielen Jahren viel zu ungebremst seine bitteren Blüten – vor allem in den Monopolen, wo der zunehmende Druck auf dem Wohnungsmarkt zu immensen Mietsteigerungen und Verdrängung führt. Die Politik muss endlich handeln. Möglichkeiten für Mieterhöhungen müssen viel stärker begrenzt werden. Und die öffentliche Hand sollte selbst wieder mehr eigenen bezahlbaren Wohnraum schaffen – bundesweit wie in Darmstadt.

# Mietexplosion nach Modernisierung

**WOHNUNGSWIRTSCHAFT** In Häusern der Vonovia klagen Bewohner über Erhöhungen von 50 bis 80 Prozent

Von Alexandra Welsch

**DARMSTADT.** Drei Zimmer, Küche, Bad, Balkon in einem Vonovia-Wohnblock an der Ecke Kasino- und Bismarckstraße. 518 Euro kalt zahlte das Ehepaar jahrelang für 70 Quadratmeter – doch das wird sich nun drastisch ändern: Das Mehrparteienhaus wird derzeit energetisch modernisiert, weswegen die Miete um 230 Euro steigen soll. Zusammen mit einer Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete im November 2017 um knapp 17 Euro erhöht sich die Miete um die Hälfte.

„Ich weiß nicht, wie ich das von meiner künftigen Rente von 900 Euro zahlen soll“, sagt der Mieter, der nicht namentlich genannt werden will. Nachbarn von ihm seien bereits ausgezogen. Zwar begrüßt er die energetische Verbesserung



**Die haben das Mittel Modernisierung entdeckt, um ihre Renditen zu steigern.**

Regina Kamm, Mieterbund-Anwältin

des Hauses, doch sei lediglich eine Heizkostensparnis von 36 Cent pro Quadratmeter angesetzt. Das stehe in keinem Verhältnis zu den Mehrkosten, und in den Wohnungen verbessere sich gar nichts. Ein Streitpunkt sei der Anbau von Zweibalkonen: Sie machten die Hälfte der Erhöhung aus, seien aber nicht nötig. Lieber wäre es ihm, wenn die veralteten Zwei-Ader-Stromleitungen erneuert würden.

Das Beispiel aus der Kasinostraße ist bei weitem kein Einzelfall. Der Darmstädter Mieterbund kann etwa ein Dutzend Mitglieder nennen, die jüngst eine Mietexplosion durch Modernisierungen der Vonovia beklagen. Es sei ein bundesweites Problem und gehe mit Mieterhöhungen von bis zu 80 Prozent einher. „Die haben das Mittel Modernisierung entdeckt, um ihre Renditen zu steigern“, kritisiert Mieterbund-Anwältin Regina Kamm. Das Wohnungsunternehmen steigere dadurch seine Immobilienwerte und Einnahmen. „Alles auf Kosten der Mieter“, kritisiert Kamm. „Und in einer neuen Dimension.“

Hätten Mieterhöhungen bei früheren Modernisierungen noch bei vielleicht 2 Euro gelegen, stiegen sie mittlerweile um 3,50 Euro oder mehr pro Quad-



Das Wohnhaus an der Ecke Bismarckstraße/Kasinostraße ist eine von zahlreichen Immobilien der Vonovia, in denen wegen Sanierung und Modernisierung die Mieten steigen. Foto: Andreas Kelm

## 1500 WOHNUNGEN IN DARMSTADT

► Die Vonovia, 2001 als Deutsche Annington Immobilien AG gegründet, ist mit einem Bestand von **350 000 Objekten** das größte Wohnungsunternehmen. In Darmstadt sind es 1500 Wohnungen, darunter viele **ehemalige Eisenbahner- oder Werkswohnungen**.

► Während die Bestände laut Vonovia bundesweit seit 2013 verstärkt **modernisiert** würden und man 2017 dafür rund 500 Millio-

nen Euro investiert habe, habe man in Darmstadt damit bereits vor zehn Jahren begonnen.

► Nach Auskunft des örtlichen Regionalleiters Robert Wagner habe man in Darmstadt mit Abschluss der laufenden Arbeiten einen **Modernisierungsgrad von 85 Prozent** erreicht. Seit zwei, drei Jahren baue man in dem Zuge auch zunehmend **Dachgeschosse** aus. Von den 2017 und 2018 laufenden Projekten in der Robert-Cauer-

Straße 18, Bismarckstraße 51-55, Kasinostraße 31-35, Landgraf-Philipp-Anlage 32-36, Weinbergstraße 56-58, Donnersberggring 80-82 und Roßdörfer Straße 82-84 werde in nur einem Fall nicht aufgestockt. Insgesamt entstünden dadurch **35 Wohnungen zusätzlich**.

► Die durchschnittliche **Mieterhöhung** betrug laut Vonovia 2017 bundesweit **1,6 Prozent** nach Mietspiegel plus 2,0-2,6 Prozent für Modernisierung. (alex)

ratmeter und somit oft um die Hälfte. Auffällig sei auch der verstärkte Anbau von Balkonen, die oft einen großen Teil der Erhöhung ausmachten, aber nicht unbedingt von den Bewohnern gewollt seien. Sie kennt mehrere Beispiele, wo Mieter wegen der für sie nicht mehr tragbaren Kosten weggezogen sind – teils ins günstigere Umland. „Das Ganze führt zu Verdrängung.“

Vonovia-Pressesprecher Max Niklas Gille räumt im Gespräch mit dem ECHO ein, dass manch starke Mieterhöhung für einzel-

ne Bewohner drastisch sein könne. Doch seien das Ausnahmefälle. Sie schöpfen die gesetzliche Möglichkeit, elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieter umzulegen, oft nicht aus und lägen derzeit schon fast immer unter der Grenze der angekündigten Gesetzesverschärfung von maximal 3 Euro pro Quadratmeter Mieterhöhung nach Modernisierung.

„Vorrangiges Ziel ist, einen realistischen Preis für eine Wohnung festzulegen“, sagt Gille. Dabei müsse Vonovia

auch effizient wirtschaften. Das Unternehmen bewege sich mit seinen Mieten noch unterhalb des Marktniveaus, das in einer wichtigen Schwarmstadt wie Darmstadt gelte. Zudem wird zu Bedenken gegeben, dass sich die Baukosten in den vergangenen zehn Jahren fast verdoppelt hätten.

Fakt ist indes auch, dass die Vonovia für das Geschäftsjahr 2017 ein Rekordwachstum gemeldet hat mit einer Steigerung des operativen Ergebnisses um 21 Prozent auf gut 920 Millionen Euro. Der Mieterbund ver-

weist da auch auf höhere Mieteinnahmen um 4,2 Prozent, nicht zuletzt ermöglicht durch Modernisierungen.

Dass die Bundesregierung eine Senkung der Umlage von elf auf acht Prozent plant, genüge nicht, so der Mieterbund weiter. Vielmehr seien vier Prozent nötig. Und die geplante Kappungsgrenze von 3 Euro möglicher Mieterhöhung pro Quadratmeter müsse auf 1,50 Euro fallen. Es könne nicht sein, dass sich Investoren eine goldene Nase verdienen, während Mieter ihre Wohnungen verlieren.

Mieterbundanwältin Kamm verweist darauf, dass Betroffene eine Härtefallregelung geltend machen könnten. Dann werde die Mieterhöhung durchaus auch mal reduziert oder gar weggelassen. Allerdings müsse das binnen eines Monats nach Eingang der Modernisierungsankündigung erfolgen, was vielen nicht klar sei. Ein Nachbar aus der Bismarckstraße hat einen anderen Weg gewählt: Er hat die Zustimmung zur Mietspiegelanpassung verweigert. Daraufhin hat die Vonovia gegen ihn geklagt.