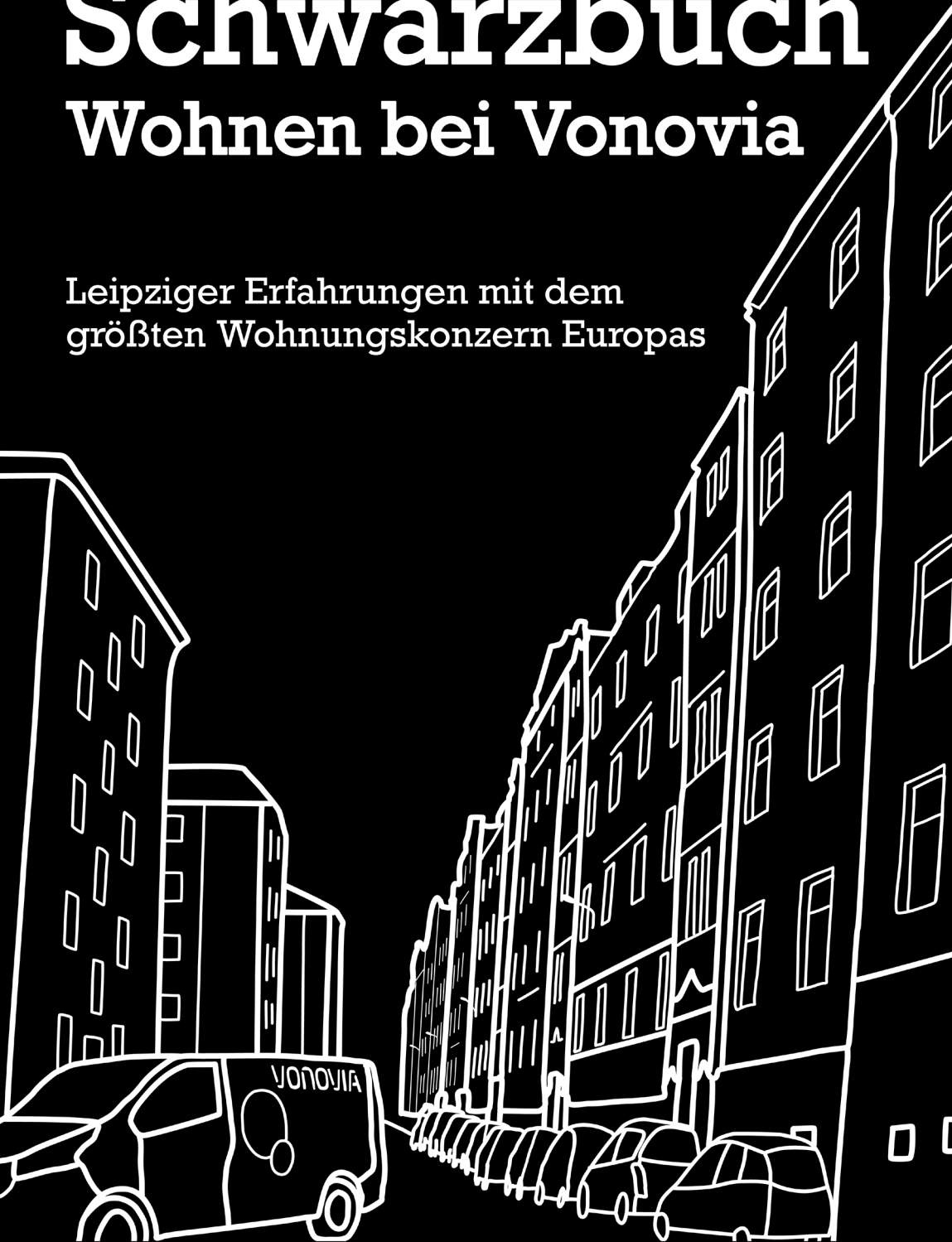


Schwarzbuch

Wohnen bei Vonovia

Leipziger Erfahrungen mit dem
größten Wohnungskonzern Europas



Schwarzbuch Wohnen bei Vonovia

Herausgegeben von engagierten Mieter:innen mit
Unterstützung der Vonovia-Mietergemeinschaft Anger-
Crottendorf/Reudnitz-Thonberg und der Vonovia-
Mietergemeinschaft Schönefelder Höfe

V.i.S.d.P.: Juliane Nagel, MdL / linxxnet / Brandstraße 15 /
04277 Leipzig

Redaktionsschluss: Mai 2023

Einleitung	1
Erfahrungsberichte	4
Haus und Wohnung mit Spa-Bereich	4
Immer wieder Rechenfehler	8
Das ist schon komisch...	10
Das Übliche...	12
Heizung entlüften untersagt	13
Dickfellig und stur	14
Du willst ja die Wohnung nicht verlieren	16
Fragwürdige Modernisierung der Heizungsanlage	18
Die grundsätzliche Devise: Mieter*innen sind schuld, niemals eigene Fehler zugeben!	20
Abzockposten Objektbetreuung?	23
Ohne Zeit, Energie und Kraft kein Ankommen gegen undurchsichtige Abrechnungen	24
Das Tor zur Hölle	25
Nervlich am Ende	27
Dann habe ich gemerkt, dass es diesen Trick mit den Nebenkosten gibt	30
Im Verklagen sind sie gut	32

Legionellen im Trinkwasser – Vonovia setzt meine	
Gesundheit aufs Spiel und leugnet das Problem! _____	34
Alle Winter wieder kommt der Schimmel _____	37
Kosmetische Problembehebung statt Ursachenbekämpfung__	38
Nichts funktioniert hier richtig _____	40
Spielende Kinder passen nicht ins Bild _____	40
Mit Vonovia wurde alles schlechter _____	42
Kein Geld für Kleinreparaturen? _____	45
Der schwarze Pelz _____	46
Siechen & Sprudeln _____	47
Das Verhältnis zum Vermieter ist eher mittelmäßig _____	48
Fazit _____	50
Betriebskosten Einmaleins _____	55
Kontakte und Anlaufstellen _____	62

Einleitung

Die Leipziger Mietergemeinschaften aus Anger-Crottendorf/Reudnitz-Thonberg und den Schönefelder Höfen haben im Herbst 2022 angefangen, Erfahrungsberichte von Vonovia-Mieter:innen aus den Stadtteilen zu sammeln. In dieser Broschüre sollen diese Erfahrungen und die in ihnen enthaltene Ausgelaugtheit, der Frust und die Wut über die Mietsituationen bei Vonovia einer möglichst breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Das Schwarzbuch soll Mieter:innen einen Ort bieten, an dem sie ihre Geschichten teilen können, um den Marketingdarstellungen des Wohnungsunternehmens Einblicke in die Realität entgegenzusetzen. Auch wenn sich Vonovia bemüht, in der Öffentlichkeit ein glänzendes Bild abzugeben, sind die zahlreichen Probleme von Mieter:innen mit dem Unternehmen im Allgemeinen seit vielen Jahren bekannt. Hinter diesen Problemen stehen jeweils persönliche Erfahrungen und teils existenzielle Bedrohungen, die wir hier sichtbar machen wollen. Jeder dieser Berichte steht für sich und doch gleichzeitig exemplarisch für viele ähnliche Geschichten, die nicht erzählt worden sind. Wir wollen mit diesen geteilten Erfahrungen zu einer kritischen Öffentlichkeit und einer starken Mieter:innenbewegung beitragen. Die Berichte in dieser Broschüre stammen allesamt von Vonovia-Mieter:innen, sie sind aber nicht auf Vonovia beschränkt. Denn letztlich ist Vonovia auch nur ein Symptom eines profitorientierten und mieter:innenfeindlichen Wohnungsmarktes. So richtet sich der in den Berichten ausgedrückte Frust ebenfalls gegen eine Politik, die nicht regulierend eingreift.

Seit 2019 vernetzen sich in der Mietergemeinschaft Schönefelder Höfe Vonovia-Mieter:innen, um sich gemeinsam gegen die

Geschäftspraktiken ihres Vermieters zu wehren. 2021 hat sich darüber hinaus die Mietergemeinschaft Anger-Crottendorf/Reudnitz-Thonberg gegründet. Unsere Gruppen bestehen aus Mieter:innen und Unterstützer:innen, die sich in unterschiedlichen Arbeitsgruppen und monatlichen Versammlungen gemeinsam organisieren. Zusammen haben wir entschieden, mittels des Schwarzbuchs mit den Erlebnissen bei Vonovia an die Öffentlichkeit zu treten.

Die in diesem Schwarzbuch veröffentlichten Texte sind uns entweder per E-Mail zugesandt oder in persönlichen Gesprächen erzählt worden. Anschließend haben wir sie verschriftlicht und uns das Einverständnis für die Veröffentlichung geben lassen. Die Geschichten wurden größtenteils im Originalzustand belassen und lediglich geringfügige redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Wir haben uns in diesem Sinne auch dagegen entschieden, eine einheitliche geschlechtersensible Sprache nachträglich in die Texte einzuarbeiten. So sind Form, Länge und Themenbereich der Berichte vielfältig. Auf ausdrücklichen Wunsch der Mieter:innen veröffentlichen wir die Texte mehrheitlich anonymisiert. Dieser Wunsch zeugt von Vonovias Macht und der Angst vor Konsequenzen, die aus einer öffentlichen Beschwerde resultieren können.

Anschließend an die Erfahrungsberichte möchten wir in dieser Broschüre einen Ausblick auf Möglichkeiten zum Protest geben, der ein gutes Wohnen für Alle um Ziel hat. In einem Einmaleins der Betriebskostenabrechnung geben wir praktische Hinweise und mit einer Liste von wichtigen Adressen und Kontakten verweisen wir auf weitere Anlaufstellen, um Unterstützung zu erhalten oder aktiv zu werden.

Dieses Schwarzbuch soll nur einen Zwischenstand darstellen – unsere Sammlung geht weiter, im Internet und hoffentlich auch in einer zweiten Ausgabe des Schwarzbuches. Schickt uns

daher auch weiterhin gerne eure Erfahrungsberichte und Geschichten zum Wohnen bei Vonovia. Wir wollen zeigen: Vonovia macht es notwendig, dass wir uns gemeinsam wehren.

Erfahrungsberichte

Haus und Wohnung mit Spa-Bereich

Ich wohne seit Mai 2014 in meiner Wohnung. Damals war der Vermieter Deutsche Annington, also ein Vorläufer von Vonovia. Das Verhältnis zum Vermieter ist mehr als schlecht. Die Kommunikation seitens des Vermieters lässt sich aus meiner Sicht mit Aussitzen, Ignorieren, Bagatellisieren, in Frage stellen und allgemeiner Unkenntnis beschreiben. Wenn mal Antworten auf Beschwerden kommen, sind diese entweder gar nicht aussagekräftig oder sehr oberflächlich. Es gibt auch keine festen Ansprechpartner, die kurzen Antworten auf Hinweise und Fragen meinerseits werden – wenn überhaupt – grundsätzlich von verschiedenen Mitarbeitern dieses Konzerns beantwortet.

Ich weiß nicht genau, wo ich anfangen soll. Ständig gibt es Probleme im Haus: Unrat und Schmutz im Treppenhaus, Lagerung von Gegenständen im Haus, Müllablagerungen, kaputte oder gänzlich fehlende Schlösser und so weiter. Was allerdings funktioniert, sind regelmäßige Mieterhöhungen, die stets das gesetzlich Zulässige in voller Höhe ausschöpfen.

In diesem Jahr war zum dritten Mal seit meinem Einzug das Abwasserrohr defekt, sodass insbesondere mein Keller mit Fäkalwasser volllief. Das Schloss des Kellers wurde durch Vonovia-Bedienstete aufgebrochen, aber wenigstens ein Schlüssel des neuen Schlosses in meinem Briefkasten hinterlassen. Informationen, wann der zweite Schlüssel wieder in meinen Besitz gelangt, gab es wiederum erst nach mehrmaligem Nachfragen und Abwarten. Es erfolgte nicht einmal eine notdürftige Reparatur des Rohres. Aufgrund der Häufigkeit der Rohrdefekte lässt sich dies meines Erachtens nur mit Sanierungsstau und/oder Baupfusch begründen. Das betroffene

Rohr wurde meiner Erinnerung nach erst nach mehreren Wochen zumindest stückweise getauscht. Vor dem Austausch traten natürlich erneute Havarien auf. Von Trocknung und Reinigung durch den Vermieter natürlich keine Spur, obwohl ich darum gebeten habe. Auch den zweiten Kellerschlüssel habe ich bis heute, drei Monate nach dem Aufbruch meines Kellers, nicht erhalten. Vonovia ist hier, wie in vielen anderen Dingen auch, taub.

Ich hatte bereits vor ein paar Jahren ähnliche Erfahrungen, als in meiner Wohnung ein Wasserschaden entstand, weil Geräte in der Küche über meiner Wohnung unsachgemäß angeschlossen wurden. Die Schadensabwicklung durch Vonovia und Deutsche Mibag Sanierungs GmbH waren dabei ebenfalls unrühmlich. Auch hier lief ich ewig meinem Wohnungsschlüssel hinterher und auch die Kosten, die mir im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bautrockners entstanden waren, wurden erst nach E-Mail an den Geschäftsführer des beauftragten Unternehmens erstattet. Vonovia fühlte sich auch hier nicht zuständig und verwies mich lediglich an das Unternehmen für die Schadenssanierung.

Momentan erfolgt die energetische Sanierung der Liegenschaft. So kann Vonovia die vermietetseitige Belastung durch die CO₂-Abgabe vermeiden und die Modernisierung auf die Mietkosten umlegen. Im September 2022 wurde unter anderem das Fenster aus der Küche entfernt, Mauerteile abgebrochen und mit einer Tür versehen. Ein Balkon wurde bisher nicht angebracht. Seit September 2022 ist die Tür verschlossen, nicht einmal kippbar. Ein Lüften ist somit nur über den Korridor in andere Räume möglich - eine Farce und das in den Wintermonaten! Auch darauf habe ich Vonovia Anfang dieses Jahres hingewiesen. Die Antwort war wieder ein Beleg der Unkenntnis des Unternehmens von den Vorgängen vor Ort. Es wurde tatsächlich vorgebracht, dass ich das Fenster in der Küche trotz Gerüst öffnen könne.

Dem Unternehmen war somit offensichtlich entgangen, dass seit mehreren Monaten die Küche statt eines Fensters, eine Tür besitzt, und diese sich seit Monaten nicht öffnen lässt. Bis auf die Tür gibt es keine anderen Fenster in diesem Raum. Weitere Fragen hierzu blieben unbeantwortet. Eine Lüftungsmöglichkeit der Küche ist bis heute nicht gegeben. Dieser Türrahmen und die übrigen Fensterrahmen (auch im September 2022 eingebaut) waren bisher auch nur mittels Schaumstoffs und teilweise Bauschaums von außen verfugt worden. Trotz Dreifachverglasung ist damit eine Zugluft vorhanden, die bei starkem Wind darüber hinaus noch gut hörbar ist. Hier kam nach mehreren Wochen und nochmaligen Nachfragen – wie gewohnt – eine an Aussagekraft mehr als magere Mitteilung der Vonovia Sanierungs GmbH. Demzufolge würden die „Leibungen“ bearbeitet werden, sobald es die Temperaturen wieder zulassen. Der Name des Unternehmens spricht zusätzlich für die Konzernverflechtungen. Seit einigen Wochen sind zumindest teilweise Baufortschritte sichtbar.

Auch meine Nachfrage hinsichtlich der Beleuchtung des Baugerüsts wurde lediglich damit beantwortet, dass hierfür ein separater Zähler für Baustrom verwendet wird. Das Kabel für diese Lampen verläuft merkwürdigerweise in die Lampe der Hauseingangstür. Der Zähler für Baustrom steht im Hof. Ein Anschluss der Beleuchtung für das Baugerüst kann augenscheinlich nicht festgestellt werden. Als Grund für die defekten Haustürschlösser und die kaputte Gegensprechanlage hat Vonovia gezielte Manipulation des Bauablaufes ausgemacht. Ob dem wirklich so ist oder ob es sich um einen Vorwand handelt, um Verwaltungsdefizite herunterzuspielen, lässt sich nicht eindeutig beantworten.

Ein großes Manko sind auch die jährlichen intransparenten Nebenkostenabrechnungen. Wenn ich Nachweise erbitte, werden Rechnungen aus dem Konzern „Vonovia“, sprich von

offensichtlichen Tochter- und/oder Schwesterunternehmen, als „Nachweis“ vorgelegt. Transparenz sieht in meinen Augen anders aus.

Anfang März 2023 kam ich nach Hause und an Decke und Wand lief Wasser herunter. Nach der „Flutung“ des Kellers in der Woche zuvor, stand diesmal wieder Wasser in der Wohnung, genauer gesagt im Wohnzimmer (damals war es die Küche). Nach mehreren Nachfragen wurde mir mitgeteilt, dass es sich um Baupfusch des von Vonovia beauftragten Dachdeckers handelt. Nun sind mittlerweile drei Monate vergangen. Bis auf den zweimaligen Besuch von je zwei verschiedenen Herren des „Technischen Service“ der Vonovia ist bis heute nichts passiert. Keine akzeptierte Mietminderung, kein Ersatz der Schäden an meinem Hausrat (hier wurde ich fälschlicherweise von einem Vonovia-Mitarbeiter an meine Hausratversicherung verwiesen), kein Ansatz einer Schadensbeseitigung. Bis heute wölbt sich die Gipskartondecke durch Wassereinwirkung nach unten, verziert mit großflächigen braunen Verfärbungen. An der Wand bietet sich die gleiche Verfärbung, verbunden mit Rissen in der Tapete. Auch hier wieder keine Reaktionen des Vermieters trotz mehrfacher Nachfrage.

Bei meinen Schilderungen handelt es sich nur um eine kleine Auswahl. Ich könnte selbst schon ein Manifest auf Grundlage der Korrespondenz mit diesem Vermieter verfassen.

Nach all den jahrelangen Erfahrungen mit der Hausverwaltung würde ich aus heutiger Sicht keine Wohnung mehr anmieten, die von Vonovia verwaltet wird. Potenziellen Mietern kann nur eine sorgfältige Abwägung angeraten werden. So einen Vermieter beziehungsweise so eine Wohnungsverwaltung habe ich tatsächlich noch nicht erlebt. Ich hoffe dennoch, dass meine Erfahrungen nicht alltäglich sind.

Mario, Volkmarsdorf

Immer wieder Rechenfehler

Das größte Problem mit Vonovia ist, dass hier nichts gemacht wird, aber man verlangt Unsummen an Miete. Die lag, als ich vor vielen Jahren eingezogen bin, noch bei 265 Euro. Für dieselbe Wohnung bezahle ich mittlerweile 420 Euro. Ich muss die Briefe mit den Mieterhöhungen immer weglegen, weil mir davon regelrecht schlecht wird. Dann kam dieser Brief zu den steigenden Gaskosten. Nach dieser neuen Berechnung soll ich plötzlich für das Jahr über 1.000 Euro im Voraus bezahlen – nur ich weiß nicht mehr, wo ich noch sparen soll. Als ich probiert habe die Heizung auszulassen, hatte ich hier einen Eispalast. Und dachte dann, das ist auch nicht Sinn der Sache, am Ende habe ich dann Schimmel.

Ich beziehe Erwerbsunfähigkeitsrente und ergänzend Grund-sicherung. Wenn es mir zu doof wird und zu undurchsichtig, was die mir schreiben, dann nehme ich den Brief und schicke den zum Sozialamt und die prüfen das. Über das Amt waren wir auch schon zur Beratung beim Mieterbund. Bisher sind wir jedes Jahr in Widerspruch gegangen. Voriges Jahr stimmte die Rechnung hinten und vorne nicht – ich dachte: Hier ist was faul. Und zwar hat das Sozialamt den Abschlag eigenmächtig auf 59 Euro erhöht. Vonovia hat aber nur 49 Euro berechnet. Und wenn ich mehr einzahle, müsste ich ja etwas zurückkriegen bzw. es hätte mit den nächsten Mietzahlungen verrechnet werden können. Aber stattdessen wollte Vonovia ihrerseits eine Rückzahlung haben. Nachdem ich Widerspruch eingelegt hatte, hieß es dann, Vonovia habe einen Rechenfehler gemacht. So ähnliche Dinge habe ich mehrmals erlebt.

Einmal hatte ich, ich weiß nicht genau, wie das passiert ist, plötzlich sehr viel Guthaben bei Vonovia. Das habe ich dann dem Sozialamt gemeldet und die haben es mit der Miete verrechnet. Es dauerte keine Woche, dann hieß es seitens Vonovia ich hätte

Mietschulden. Das Sozialamt hat sich dann entschlossen, einen Anwalt einzuschalten. Man hat sich dann höflichst bei mir entschuldigt, es sei ein Irrtum gewesen. Das war das Schlimmste, was mir bisher mit Vonovia passiert ist.

Bei der Betriebskostenabrechnung muss man wirklich oben anfangen und sich langsam nach unten durcharbeiten und überlegen was stimmt, was wurde wirklich getan: Winterdienst – nein, Gartenarbeit – eine Katastrophe. Denen muss mal gehörig auf die Finger geklopft werden, so geht das nicht weiter. Ich bin gespannt, was dieses Jahr noch für Unfug kommt.

Seit 2005 wohne ich hier in diesem Haus. 2019 hatte ich in meiner Wohnung – damals noch die eine Etage drunter – einen Wasserschaden. Es war nachts um halb vier und ich dachte erst, dass es regnet. Aber es regnete nicht, sondern Wasser lief den Türrahmen herunter. Ich machte meine Küchentüre auf und stand im Wasser. Die Feuerwehr kam und hat es abgepumpt. Um den Schaden zu beheben, wurden dann Trockenbaugeräte aufgestellt. Und dann kam Vonovia, schaute sich die Wohnung an und meinte, ich könne ja derweil in der Stube wohnen und die anderen Räume werden saniert. Also sollte ich auf einer Baustelle wohnen, in einem Zimmer. Da bin ich laut geworden. Dann bot man mir an umzuziehen: Ja, und wohin? Sie könnten mir den Vorschlag machen erst die Wohnung oben zu sanieren, dann könnte ich dort einziehen. „Und warum nicht gleich so?“, meinte ich da und, warum ich erst laut werden müsse. Dann musste ich aber ewig warten bis die Wohnung oben saniert wurde und ich endlich einziehen konnte. Solange musste ich unten bei 30 Grad mit den Trockenbaugeräten in der Wohnung wohnen.

Anonym, Anger-Crottendorf

Das ist schon komisch...

Wir sind seit 2019 in unserer Wohnung. Das heißt, wir sind eingezogen nachdem Vonovia die Wohnungen im Stadtteil gekauft hatte. Über den Unterschied zum vorherigen Vermieter kann ich daher nichts sagen. Vonovia kannte ich vorher nicht und hatte nichts Schlimmes darüber gehört. Die Nachbarn, die schon seit den 1970er Jahren hier wohnen, hatten uns von Schimmel-Problemen berichtet und von der mühsamen Abklärung des Problems mit Vonovia. Weil bei uns alles frisch saniert war, haben wir von Schimmel aber nichts mitbekommen.

Aufgefallen ist uns die Wohnungstür. Das Türschloss hat keinen stabilen Eindruck gemacht und ließ sich nicht richtig verriegeln. Außerdem war ein Spalt erkennbar, der leicht aufzuhebeln wäre. Auch weil die Haustür häufig offensteht, fanden wir das nicht besonders sicher. Darum haben wir das Schloss ausgetauscht, allerdings in Eigenregie. Bei den anderen im Haus gab es das gleiche Problem und sie haben auch auf eigene Kosten die Schlösser getauscht.

Es gab auch Situationen, in denen es gut lief mit Vonovia. Zum Beispiel die zügige Beauftragung eines Gutachters, als wir Risse in der Wand entdeckten. Schon immer seltsam ist hingegen die Trennung der Nebenkosten in Heizkosten und übrige Nebenkosten. Das bringt dann mit sich, dass wir bei den Heizkosten eine hohe Rückzahlung hatten und bei den Nebenkosten eine Nachzahlung, die aber unter den Rückzahlungen aus den Heizkosten lagen. Vonovia erhöht dann trotzdem die Vorauszahlung auf die Nebenkosten. Das ist schon komisch.

Was uns auch etwas sauer aufstößt, ist, dass wir mit dem Mietvertrag zugleich einen Vertrag über den Bezug von Kabel-TV durch eine Vonovia-Unterfirma abgeschlossen haben. Wir hatten nicht den Eindruck, frei darüber entscheiden zu können.

2020 gab es eine Legionellen-Prüfung. Es wurden Wasserproben genommen und tatsächlich eine Belastung festgestellt, die über dem zulässigen Grenzwert liegt. Ein Grund dafür wurde uns nicht mitgeteilt, vermutlich liegt es am Zustand der Wasserrohre, und auch, was dagegen gemacht wurde, erfuhren wir nicht, nur dass „Gegenmaßnahmen eingeleitet“ wurden. Bei einer erneuten Prüfung konnten wir nicht zu Hause sein. Übrigens auch so eine Sache: Berufstätige können nicht mal eben zwischen 8 und 13 Uhr, wie es vom Vermieter verlangt wird, zu Hause bleiben. Jedenfalls wurden bei den Nachbarn Proben genommen und wir haben von Vonovia seitdem nichts wieder dazu gehört. Trotzdem werden uns vom Objektbetreuer regelmäßig, etwa alle drei Monate, neue Filter-Duschköpfe vor die Tür gelegt. – Das wundert uns dann doch. Denn wieso sollen die so häufig gewechselt werden, wenn doch mit dem Wasser alles in Ordnung ist? Das stärkt den Verdacht, dass irgendwie an Symptomen herumgedoktert wird, ohne an den Ursachen des Legionellenbefalls etwas zu ändern.

Eine weitere Fragwürdigkeit sind die Feuermelder. Die Wartung erfolgt elektronisch. Die Kosten dafür betragen 30 Euro jährlich. Das erscheint mir dann doch ziemlich viel. Bei der Betriebskostenabrechnung ist mir außerdem noch aufgefallen, dass die Streuung der Gehwege berechnet wird, ich tatsächlich davon aber nichts mitbekommen habe. Es wäre schon ein großer Zufall, wenn es immer gerade bevor ich aus der Tür trete, über die frisch gestreuten Wege geschneit hätte.

S.R., Mascovstraße, Anger-Crottendorf

Das Übliche...

Ich bin Mieter bei der Deutsche Wohnen, die ja vor kurzem von Vonovia übernommen wurde. Bei uns im Haus gibt es verschiedene Probleme, die der Wohnkonzern zu verschulden hat. Die Probleme handeln von unzureichenden oder nicht erbrachten Leistungen, die sich teilweise auf Gesundheit und Sicherheit auswirken.

- So wurden etwa bei einem Einbruch in den Fahrradkeller nicht nur Fahrräder entwendet, auch wurde die Stahltür so beschädigt, dass sie nicht mehr schließbar war. Die Reparatur hat fast ein Dreivierteljahr gedauert. Innerhalb dieser Zeit waren alle Fahrräder ungeschützt.
- Die Heizung fiel innerhalb der Heizperiode eines Jahres mehrfach aus. Beim letzten Mal konnte trotz einer Innentemperatur von lediglich 14 Grad über zwei Wochen lang nicht geheizt werden.
- Im Winter wurde der Hauszugangsbereich nicht von Schnee befreit.
- Die Treppenhausreinigung wurde teilweise über einen Zeitraum von fünf Wochen nicht durchgeführt, und wenn, dann nur mangelhaft.
- Das sehr schöne Jugendstilhaus macht zunehmend einen verwahrlosten Eindruck. So verfügt das Gebäude bis heute nicht über eine gepflegte Klingelanlage, die Firmenschilder verwahrlosen, Beleuchtungsmittel wurden nicht ersetzt, die Mülltonnen wurden nicht kaschiert und waren direkt neben dem Hauseingang platziert. Geändert wurde letzteres durch Eigeninitiative der Mieter.
- Und schließlich sind die Nebenkostenabrechnungen intransparent und fehlerhaft.

Anonym, Waldstraßenviertel

Heizung entlüften untersagt

Im Januar und Februar 2022 ist in unserer Wohnung mehrfach die Heizung ausgefallen. Im Laufe des Mittwochs, 5. Januar 2022, wurde der Heizkörper in der Küche nur zur Hälfte warm. Das gleiche Problem folgte dann im Schlaf- und Wohnzimmer. Am Morgen des Folgetages waren die Heizkörper und damit alle Räume kalt. Ich habe versucht, die Heizkörper zu entlüften, allerdings war kein Druck (es kam weder Luft noch Wasser heraus) vorhanden. Die eindeutige Ursache des Problems war, dass sich zu wenig Wasser im Heizsystem befand.

Dies habe ich noch am Mittwoch telefonisch und über die Vonovia-App reklamiert und auch darauf hingewiesen, dass Wasser nachgefüllt werden muss. Es dauerte dann nochmals zwei Tage, bis Abhilfe geschaffen wurde. Auf die Idee, die Heizkörper im obersten Stock abschließend zu prüfen beziehungsweise zu entlüften, kam keiner der Vonovia-Mitarbeiter. Da die Heizkörper nur zur Hälfte warm wurden, habe ich die Entlüftung selbst vorgenommen.

Zwei Wochen später hatten wir wieder das gleiche Problem. Es dauerte drei Tage, bis wieder Wasser nachgefüllt wurde. Statt einer Entschuldigung wurde mir vom Objektbetreuer untersagt, zukünftig die Heizkörper selbstständig zu entlüften! Spätestens da musste ich erkennen, dass der Objektbetreuer dringend eine Schulung braucht. Die Heizkörper wurden logischerweise wieder nicht komplett warm, weil auch beim zweiten Nachfüllen niemand meine Heizkörper entlüftete.

Anfang Februar wiederholte sich die Situation. Dieses Mal wurde allerdings Wasser aufgefüllt und unmittelbar danach hat der Mitarbeiter der Vonovia die Heizkörper bei mir im vierten Stock entlüftet. Seither funktioniert die Heizung. Einmal richtig gemacht. Warum nicht gleich so?

Mein Verbesserungsvorschlag ist, für mehr Expertise bei den Ansprechpartnern und den Betreuern von Vonovia im Bereich der Gebäudetechnik zu sorgen. Außerdem sollte seitens des Unternehmens mit Reklamationen nachhaltig und lösungsorientiert umgegangen werden. Statt den Betroffenen unverschämte Vorwürfe zu machen, sollte sich Vonovia bei ihnen in solchen und ähnlichen Fällen entschuldigen.

Elke K., Hofer Straße, Anger-Crottendorf

Dickfellig und stur

Zuerst eine Geschichte, die ich vom Hörensagen weitererzählen kann: Es gibt hier einen Mieter, der ist bei der Mietergemeinschaft auch dabei gewesen – der kommt vielleicht auch wieder – der hat sich wegen zehn Euro durchgekämpft bis zum Gerichtsverfahren und hat gewonnen! Der hat die Nerven gehabt! Und ein Beobachter, der mitgegangen ist zum Verfahren, der hat gesagt: Dafür hätte ich das nicht gemacht. Und da hat der natürlich auch gemerkt: Die Richter, die sind gar nicht interessiert an solchen Sachen. Und die Rechtsanwälte normalerweise ja auch nicht. Denen bringt das nicht viel. Der hatte eine Rechtsschutzversicherung, sonst hätte der das nicht gemacht.

Jetzt kommen wir zu meinem Problem mit Vonovia – die Dickfelligkeit. Die schieben alles auf die lange Bank und wissen ganz genau, dass ein Teil der Mieter einfach aufgibt. Aber ich habe nicht aufgegeben. Der Betriebskostenhilfverein hat Vonovia immer wieder geschrieben und dann zu mir gesagt: Wir kommen dort nicht weiter. Die sind dickfellig und stur! Wir würden Ihnen raten, wenn Sie eine Rechtsschutzversicherung haben, zu klagen. Ich hatte vorsorglich vor ein paar Jahren gedacht – nachdem ich auch mit Conwert (dem vorherigen Eigentümer) Probleme hatte – ich schließe eine Rechtsschutzversicherung ab. Und hätte

klagen können. Ich habe aber 150 Euro Selbstbeteiligung und da ging es ungefähr um 150 Euro. Und aus Erfahrung weiß ich: Vor Gericht und auf Hoher See ist man in Gottes Hand. Man weiß nicht, was dabei rauskommt. Und die wenigsten Richter sind firm auf diesem Gebiet. Und da habe ich es sein lassen. Das ist dann am Ende auf einen Vergleich rausgekommen. Das heißt, ich habe etwas von meinem Recht abgegeben. Und das heißt auch, Vonovia hat Geldeinnahmen, die Ihnen nicht zustehen. Und das passiert sicherlich massenhaft. Das ist mein Problem.

Und noch eine nächste Sache: Seit 2013 sind die Vermieter ja verpflichtet, Bleileitungen rauszunehmen, sofern ein Grenzwert überschritten wird. Und bei mir im Haus sind Bleileitungen. Fürs Trinkwasser. Normalerweise müsste das saniert werden. Ich habe privat eine Wasserprobe nehmen lassen. Und der, bei dem ich das in Auftrag gegeben habe, ein privates Institut sozusagen, der sagte: Wenn Sie dagegen gerichtlich vorgehen wollen, dann brauchen Sie eine hochoffizielle Probenentnahme. Und da bin ich bis jetzt vor zurückgeschreckt. Nun lebe ich schon über 50 Jahre mit den Bleirohren – aber der Wert ist überschritten.

Vonovia hat sozusagen die Katze im Sack gekauft. Die hatten keinen Überblick, wie die Wohnungen aussehen. Dann haben sie Mieterhöhungen geschickt und ich habe Widerspruch eingelegt und dann haben sie sich die Wohnung angeguckt, um zu überprüfen, ob das auch stimmt, was ich da angegeben habe. Und die konnten sich kaum vorstellen, dass man in so einer halbsanierten Wohnung wohnt. Und der Vorgänger Conwert hat die Unterlagen ja auch nicht rausgerückt. Weil sie die alten Mietverträge gar nicht kennen, kommt es dann, dass sie uns praktisch Dinge wegnehmen, die uns eigentlich gehören. Die haben uns eine Übersicht geschickt zu dem Zustand unserer Wohnung und allem was dazugehört. Da fehlten aber Sachen. In meinem Mietvertrag steht, dass ich anderthalb Kellerboxen habe und auf dem Boden darf ich Wäsche trocknen und ich habe eine Abstellfläche

in der Größe einer Bodenkammer. Da habe ich mich beschwert, telefonisch, und gesagt: Und wenn Sie jetzt das Haus aufstocken wollen, dann geht das nicht, denn ich habe den Mietvertrag. Und Vonovia sagte dazu nur: Das interessiert uns nicht, das wird dann sowieso gemacht.

Udo, Schönefelder Höfe

Du willst ja die Wohnung nicht verlieren

Ich wohne seit 2010 in meiner Wohnung. Als ich schwanger war, haben wir eine neue Wohnung gesucht. Der Wohnungsmarkt in Leipzig war schon damals nicht einfach. Aber hier war etwas frei, das dann relativ schnell ging und gepasst hat. Damals war der Vermieter noch die Deutsche Annington. Am Anfang war mein Eindruck sehr positiv, gerade weil es so unkompliziert funktionierte.

Ein großes Problem seit ein paar Jahren sind die Betriebskosten. Es ist vieles nicht ersichtlich in den Abrechnungen. Besonders seitdem Vonovia der Vermieter ist, ist es sehr undurchsichtig. Mir scheint, dass manche Posten doppelt auftauchen oder Sachen abgerechnet werden (zum Beispiel Rasenmähen), die gar nicht stattgefunden haben. Besonders während Corona war das auffällig. Und trotzdem muss man dafür im vollen Umfang zahlen. Bei Nachfragen gibt es keine klaren Antworten. Da gibt es also schon viele Probleme.

Was mir an der Wohnung gut gefällt, ist die Lage und die Anbindung. Aber sonst... Es wird immer teurer, ohne dass man weiß wofür. Anfallende Reparaturen werden nicht durchgeführt. Wenn zum Beispiel das Licht im Hausflur kaputt ist, dann passiert auch mal drei Wochen nichts, obwohl wir für einen Hausmeister bezahlen. Generell sind Reparaturen immer kompliziert. Wenn es wirklich Probleme gibt, muss man erstmal

einen Termin mit denen finden. Allein das ist schon nicht einfach, weil kein genauer Termin mitgeteilt wird. Und wenn etwas gemacht wird, dann ist es nicht nachhaltig. Ich habe zum Beispiel eine ganz alte Gastherme. Es wird viel Geld reingesteckt und es muss immer wieder ein Handwerker kommen, weil das Ding nicht verlässlich ist. Sinnvoller wäre es zu sagen: „Wir müssen da etwas Neues reinbauen“. Auch die Wasserqualität ist sehr schlecht, wegen der alten Bleirohre. In einem Teil des Hauses wurden sie erneuert, der Rest aber nicht, so weit ich weiß. Es wird viel gespart an der falschen Stelle. Ich wohne jetzt seit 12 Jahren in der Wohnung und da ist eigentlich nie etwas gemacht worden. Auch nicht, wenn man immer wieder anruft. Es ist immer noch dieselbe alte Wanne und es sind immer noch dieselben alten Wasserhähne. Und jetzt müssen wir wieder hinterherlaufen und telefonieren, weil die anfangen zu tropfen.

Das Einzige, was umgestellt wurde, ist das Kabelfernsehen. Früher hat man das über einen externen Kabelservice bezahlt und bezogen. Das wurde irgendwann geändert und jetzt zahle ich es jeden Monat mit. Vorher war es einfacher, denn wenn es Probleme gab, hat man einfach den Kabelanbieter angerufen und konnte sich dort beschweren. Jetzt ist es viel zeitaufwändiger, weil es über die Vermietung läuft.

Was mir bei Vonovia grundsätzlich fehlt, ist das Interesse am Mieter. Sie präsentieren sich mit ihren Zeitungen und behaupten, dass alles so toll sei, weil sie auch mit so vielen Service-Autos rumfahren und was noch alles. Darin wird investiert, aber wieso nicht in die Wohnungen? Manche trauen sich nicht mehr anzurufen, weil die Reaktion immer die gleiche ist: „Warum sollten wir?“ Ich glaube, dass für Vonovia das Bild nach außen wichtiger ist, als sich um die Wohnungen zu kümmern. Manchmal bekommen wir Briefe: „Wenn sie Hilfe brauchen, Sie können mit uns reden“. Aber am Telefon sind nur ganz vereinzelt Mitar-

beiter, die sich für deine Probleme interessieren. Von denen gibt es einfach zu wenige.

Wenn ich die Einzige bin, die anruft, wenn es Probleme gibt, dann ist es nicht wichtig genug. Wenn es hingegen das ganze Haus machen würde, würden sie sich vielleicht schneller kümmern. Doch auch das ist keine Garantie. Für einen Anwalt habe ich kein Geld übrig. Ich bin froh, dass ich gut über die Runden komme. Und es ist einfach auch schwer, gegen so einen Großkonzern etwas zu tun. Bei den Betriebskosten sagt Vonovia nur, dieses und jenes habe stattgefunden und deshalb koste das jetzt wieder mehr und sie seien da gewesen und hätten sich gekümmert. Und natürlich stehst du nicht jeden Tag da und machst Fotos von deinem Hof, zur Dokumentation. Die Abrechnungen lassen sich daher schlecht widerlegen. Bei Beschwerden sagen sie zwar immer, das sei mein gutes Recht. Aber es ist kaum möglich, sich beraten zu lassen und zu informieren. Denn sofort wird man verunsichert und dann denkt man sich: Ich will ja die Wohnung nicht verlieren!

Frau M., Narsdorfer Straße, Connewitz

Fragwürdige Modernisierung der Heizungsanlage

Im Dezember 2019 und Januar 2020 fielen im Stadtteil Anger-Crottendorf (Trinitatisstraße, Mascovstraße) in einigen Häusern die 25 Jahre alten Heizanlagen aus. Daraufhin ließ die Vonovia Kundenservice GmbH die alten Heizanlagen auswechseln. Die Mieter wurden über einen Austausch der seit 1995 mit Erdgas betriebenen Heizungsanlage sehr kurzfristig informiert. Die Ankündigung erhielt ich am 11.2.2020 und als Baubeginn wurde dort der 17.2.2020 genannt. Durch Corona wurde der Termin um circa drei Wochen verschoben. Es gab keine Kostenaufstellung und auch keinen Hinweis auf eine zu erwartende „Modernisierungs-

umlage“. Erst im Juli 2020, also einige Monate nach dem Austausch der Heizungsanlage erhielten die Mieter die Kosten für eine „Modernisierungsumlage“.

Die Rechnungslegung besteht unter anderem aus äußerst sparsam bezeichneten Positionen und wenigen Blättern: Modernisierung der Heizungsanlage, Ingenieurhonorare und eine energiewirtschaftliche Auswertung. Die Berechnung zur Energieeinsparung ist äußerst fragwürdig. Der Durchschnittsverbrauch wird deutlich höher angegeben, als er Berechnungen zu Folge sein sollte. Auch die Hilfsenergie ist zu hoch angegeben. Die tatsächlichen Zahlen lassen erkennen, dass die „Modernisierung“ keineswegs zu einer Energieeinsparung geführt hat!

Auch in den Schönefelder Höfen im Stadtteil Schönefeld-Abnauendorf wurde in einigen Häusern die Technik in der Verteilstation für Fernwärme ausgewechselt und als „Modernisierung“ verkauft. Auch hier ist die Angabe des bisherigen Verbrauchs weit überhöht angegeben. Die exakten Verbrauchswerte liegen vor. Es sollte offensichtlich den Verbrauchern eine Einsparung suggeriert werden. Die Berechnung der Reparaturarbeiten ist ebenfalls äußerst fragwürdig. Es fehlen jegliche Details. Vorgelegt wurde lediglich ein Angebot, keine Abrechnung. Außerdem ist das gesamte Schreiben komplett identisch mit jenem, das wir in Anger-Crottendorf erhalten haben. Dabei sind die technischen Voraussetzungen hier und dort völlig andere. In den Schönefelder Höfen werden die Wohnungen mit Fernwärme beheizt, in Anger-Crottendorf mit Erdgas. Trotzdem werden die gleichen Teile und mit gleichen Preisen berechnet. Wie kann das sein?

Auch jene Mieter sollen die Modernisierungsumlage bezahlen, bei denen die Heizanlage im Winter 2019/2020 komplett ausgefallen war.

Einige Mieter wehren sich gegen die undurchsichtige Rechnungslegung. Andere gaben den Kampf um die „Modernisierungsumlage“ gegen Vonovia auf und zahlen. Aber es gibt keine Energieeinsparung! Wenn Mieter der Umlage widersprechen und nicht zahlen, werden sie teilweise vom Vermieter verklagt.

In den wenigen vorliegenden Einzelrechnungen liegt die Bestellung des Baus oft nach dem Fertigstellungstermin! Neben vielen Ungereimtheiten wurden auch erheblich überhöhte Preise festgestellt, zum Beispiel bei den Thermostaten.

Auf die noch fehlenden angeforderten Rechnungen und Verträge habe ich bis heute keine Antwort erhalten. Das Abnahmeprotokoll weist auch Unstimmigkeiten auf. So liegt der Termin der Abnahme vor der endgültigen Fertigstellung.

Eine häufige Praxis von Vonovia scheint es zu sein, Instandhaltungen als „Modernisierungen“ auszugeben, um die Kosten auf die Mieter umlegen zu können. Der Vermieter ist jedoch dazu verpflichtet, die Mietsache instand zu halten und auch alte Heizanlagen gegebenenfalls auszutauschen.

Hier ist unbedingt der Gesetzgeber gefragt, damit diese Mieterhöhung durch die Hintertür beendet wird.

Frau P., Anger-Crottendorf

Die grundsätzliche Devise: Mieter*innen sind schuld, niemals eigene Fehler zugeben!

In meiner Wohnung bin ich seit 2015, zuerst mit Conwert als Vermieter, dann seit 2017 mit Vonovia. Meines Erachtens hat sich vieles verändert, seitdem Vonovia der Vermieter ist.

Erstens die Betriebskostenabrechnung: Bei Conwert waren die Abrechnungen übersichtlich, jetzt sind sie überhaupt nicht mehr nachvollziehbar. Problematisch ist vor allem die getrennte

Abrechnung von warmen und kalten Betriebskosten, also der Heizkosten und der übrigen Betriebskosten. Das führt dazu, dass zwei angepasste Gesamtmieten festgesetzt werden und für mich unklar ist, welche die richtige ist, zum Beispiel bei einer Verringerung des Abschlags für Heizkosten und einer Erhöhung des Abschlags für die übrigen Betriebskosten. Ich warte dann auf die Mahnung, denn auch die Mitarbeiter*innen am Telefon sind nicht auskunftsfähig. Das habe ich bei verschiedenen Anlässen immer wieder erlebt. Die erzählen Dir was vom Pferd, grundsätzlich ist die Devise: Die Mieter*innen sind schuld, niemals Fehler zugeben.

Die zweite Veränderung betrifft die kalten Betriebskosten, welche der neue Vermieter gewissermaßen für sich vereinbart hat. Das heißt Vonovia hat fast alle Dienstleister ausgetauscht und eigene Subunternehmen mit den Dienstleistungen beauftragt. Damit ist die Abrechnung total undurchsichtig. Eigentlich ist nicht nachvollziehbar, wie die Kosten zustande kommen – und warum. Denn die Nebenkosten steigen kontinuierlich, ohne dass sich an den Leistungen irgendetwas ändert. Außerdem sind in den Abrechnungen faktische Unsinnigkeiten zu finden. Zum Beispiel wird die Hausreinigung abgerechnet, wurde aber gar nicht durchgeführt, die Gartenpflege hat angeblich an Feiertagen stattgefunden und so weiter. Durch die Vonovia-App, wo alle angeblichen Dienstleistungen eingetragen werden, wird allenfalls eine Pseudo-Transparenz hergestellt. Die Subunternehmen sind meines Erachtens zudem personell schlecht ausgestattet.

Das Erste, was nach dem Eigentümerwechsel passierte, war, dass wir Broschüren mit Angeboten zur „preisgünstigen Modernisierung“ geschickt bekamen. Dabei handelte es sich teilweise um bloße Instandhaltungen (etwa der Austausch der Tür zur Dusche) oder auch um völlig unpassende Angebote (so genannte Handtuchheizung, die bereits installiert ist). Das

verstärkt meinen Eindruck, dass Vonovia die Bestände gewissermaßen „blind gekauft“ hat und sich über den Zustand und die Bewirtschaftungsanforderungen nicht im Klaren ist.

Im Unterschied zum alten Vermieter nimmt Vonovia jede Möglichkeit zur Mieterhöhung mit. Zuerst haben sie es über die Vorlage von drei Vergleichsmieten versucht. Diese entsprachen aber in Größe, Ausstattung und Lage nicht unserer Wohnung – das müssen sie aber, damit eine Mieterhöhung rechtssicher ist. Zum Vergleich wurden frisch sanierte Wohnungen in Zentrum-Ost herangezogen. Erst nach dem zweiten Widerspruch hat Vonovia eingelenkt. Ein halbes Jahr später, das muss 2018 gewesen sein, wurde dann eine Mieterhöhung durch Anpassung an den Mietspiegel vorgenommen, das heißt entsprechend von Ausstattungsmerkmalen, denen bestimmte Kosten zugeordnet sind. Dabei hat Vonovia meiner Meinung nach falsche Ausstattungsmerkmale herangezogen. Möglicherweise gehen sie davon aus, dass die Mieter*innen das sowieso nicht prüfen. Wenn Vonovia Geld will, dann kommen die Forderungen schnell und vehement, Beschwerden der Mieter*innen werden hingegen auf die lange Bank geschoben. Nachdem die falsch angegebenen Ausstattungsmerkmale nach Vorlage eines anwaltlichen Gutachtens zunächst korrigiert wurden, hat Vonovia zwei Monate später erneut die Zustimmung zur Mieterhöhung gefordert. Das kommt auch durch die ständig wechselnden Ansprechpartner*innen und die Erstellung verschiedener unternehmensinterner Vorgänge für ein und denselben Fall. Empfangsbestätigungen werden uns scheinbar grundsätzlich nicht geschickt.

Thomas, Steinberger Straße, Reudnitz-Thonberg

Abzockposten Objektbetreuung?

Schon etliche Jahre wohne ich in den Schönefelder Höfen in Leipzig. Seit 2017 ist Vonovia mein Vermieter und seitdem gibt es immer wieder Probleme. Zuletzt mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020. Insbesondere die Kosten für den Objektbetreuer beziehungsweise Hauswart sind nicht nachvollziehbar und hinterlassen bei mir den Eindruck, dass hier nicht einfach Kosten umgelegt werden, sondern Gewinn gemacht werden soll.

Der Objektbetreuer hat laut Katalog der umlagefähigen Leistungen der Vonovia Immobilienservice GmbH ein umfangreiches Aufgabenpaket zu bewältigen. Er hat oft mehrere Gebiete – sogenannte Wirtschaftseinheiten (Wohnblöcke) – zu betreuen. Dabei werden auch Leistungen abgerechnet, die gar nicht durchgeführt werden:

- Die Reinigung von Fußabtretern wird abgerechnet, die gibt es bei uns im Block aber seit circa 40 Jahren nicht mehr!
- Es werden Kosten für die Reinigung der Müllplätze umgelegt, die aber tatsächlich von den Gartenarbeitern durchgeführt – und auch berechnet! – werden.
- Ebenso wird die Kontrolle des Zustandes der Spielplätze sowie der Sauberkeit des Spielsandes von den Gartenarbeitern erledigt, aber zugleich auch als Tätigkeit des Objektbetreuers angegeben. Das heißt sowohl die Reinigung der Müllplätze als auch die Kontrolle der Spielplätze werden doppelt berechnet und sollen von uns gezahlt werden!
- Ebenfalls berechnet wird die Überprüfung der Hausreinigung. Dabei handelt es sich aber um eine nicht umlegbare Verwaltungstätigkeit, die in der Betriebskostenabrechnung nichts zu suchen hat!
- Ebenso ist die Abnahme von Wohnungen und die Wohnungsübergabe eine Verwaltungstätigkeit, die nicht den

Mieterinnen und Mietern in Rechnung gestellt werden darf! Vonovia gibt zwar an, Verwaltungstätigkeiten von der Umlage auszunehmen, eine Aufschlüsselung der entsprechenden Kosten wird aber nicht vorgelegt.

Es ist also faktisch nicht richtig, dass der Objektbetreuer all die abgerechneten Tätigkeiten erledigt. Und die Tätigkeiten, die er erledigt, dürfen nicht alle auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Darüber hinaus ist es unrealistisch, dass er die angegebenen Aufgaben bewältigen kann – wann soll ein Beschäftigter mit regulärer Arbeitszeit all die Reinigungsarbeiten und Kontrollen in einer angemessenen Qualität für ganze Wohnblöcke erledigen?

Trotzdem werden den Mieterinnen und Mietern ca. 75.000 Euro für die Tätigkeiten des Objektbetreuers im Jahr 2020 berechnet. Die Lohnkosten und anteiligen Gemeinkosten für einen Objektbetreuer/Hauswart dürften tatsächlich aber bei maximal etwa 40.000 Euro im Jahr liegen. Wie kommen die enormen Kosten für Hauswartleistungen zustande? Meines Erachtens missachtet Vonovia in hohem Maße das Gebot der Wirtschaftlichkeit gegenüber den Mieterinnen und Mietern!

Anonym, Schönefelder Höfe

Ohne Zeit, Energie und Kraft kein Ankommen gegen undurchsichtige Abrechnungen

Ich wohne seit 2016 in der Jöcherstraße. Seit Anfang 2017 ist Vonovia Eigentümer des Hauses.

Über Servicemängel kann ich mich nicht beklagen. Wenn ich bisher Probleme anmeldete, die zum Beispiel defekte Glühbirnen im Treppenhaus oder meine Heizung betrafen, wurde zeitnah oder im angemessenen Zeitraum Abhilfe geschaffen.

Sehr problematisch finde ich hingegen die Praxis der Nebenkostenabrechnung. Diese war für mich nie so transparent, dass ich sie selbst hätte durchschauen können. Mit Unterstützung des Mietervereins Leipzig e.V. habe ich bereits Widerspruch aufgrund nicht korrekter Abrechnung eingelegt.

Inzwischen ist mir bekannt, dass weitaus mehr an falschen, doppelten oder ungerechtfertigten Kosten auf die Mieter umgelegt werden, als aus der vorgelegten Abrechnung ersichtlich ist. Das finde ich nicht nur ärgerlich, sondern empfinde es als unbedingt notwendig, gegen diese Praxis vorzugehen! Mir selbst fehlt momentan die Zeit und damit die Möglichkeit, mich intensiv mit den Abrechnungen im Detail zu beschäftigen und meine im vergangenen Jahr aktivere Mitarbeit in der Mieterinitiative ist mir derzeit nicht mehr möglich.

Da es beim Wohnen um eine Form der Daseinsfürsorge geht und damit Sicherheit im Mietrecht und Transparenz Voraussetzung sein sollten, darf es nicht sein, dass die Abrechnungen für mich als „einfache Mieterin“ nicht zu durchschauen sind und es einen immensen Aufwand an Zeit und Kraft braucht, um hier Einsicht zu erlangen.

Die Arbeit der Mieterinitiative finde ich unter anderem aus diesem Grund sehr wertvoll.

Dorothea P.-W., Jöcherstraße, Anger-Crottendorf

Das Tor zur Hölle

Das überwiegend aus Stahl gefertigte zweiflügelige Tor, das ohne jegliche Schalldämmung direkt an der Außenseite meiner Wohnzimmerwand befestigt ist, führt in den Innenhof eines Gebäudekomplexes. Je nach Tages- und Jahreszeit wird das Tor unterschiedlich stark frequentiert. Teilweise knallt es abends bei gutem Wetter an Freitagen und am Wochenende im

Fünfminutentakt. Auch während der typischen Nachtruhe, also zwischen 22:00 und 6:00 Uhr, scheppert es vier Mal und häufiger. Oft wird dabei mein Schlaf komplett unterbrochen.

Der Mangel konnte von mir vor beziehungsweise zur Wohnungsübergabe (im Sommer 2021) nicht festgestellt werden, da sowohl die erste Wohnungsbesichtigung als auch die Wohnungsübergabe in den Vormittagsstunden stattfanden und für beide Termine nicht viel Zeit aufgewendet wurde. Meiner Erfahrung nach wird das Hoftor in den Vormittagsstunden kaum genutzt. Es war mehr als unwahrscheinlich, dass ich in einem Zeitfenster von maximal zehn Minuten hätte Zeuge des Lärms werden können. Bereits in der ersten Nacht und in den frühen Morgenstunden wurde mein Schlaf mehrfach unterbrochen. Ich habe hiernach versucht, das Problem selbst zu lösen, indem ich Schaumstoffstreifen an den Stellen des Tores anbrachte, an den sich die beiden Torflügel berühren. Leider ohne Erfolg. Nachdem ich einige Zeit später den Objektbetreuer erreicht habe (seine Urlaubsvertretung konnte nicht weiterhelfen), wurde mir gesagt: „Da kann ich gar nichts tun.“ Daraufhin habe ich den Mangel angezeigt. Erstmals ernsthaft reagiert wurde seitens Vonovia mit einem Schreiben, in dem es hieß: „Wir haben in der Zwischenzeit die Situation vor Ort geprüft und haben die Anbringung eines Hinweisschildes veranlasst. Jeder Mieter des Objektes wird nunmehr darauf hingewiesen, die Hoftür leise zu schließen.“ Beide Behauptungen (Prüfung und Anbringung des Hinweisschildes) sind schlicht falsch, man könnte auch drastischer formulieren: Gelogen. Es gab keine Prüfung vor Ort, dafür hätte man meine Wohnung betreten müssen. Ein Hinweisschild wurde nie montiert.

Eine weitere Reaktion von Vonovia war, mir mehrere Monate später einen „Techniker“ vorbeizuschicken. Der Herr hatte keinerlei Werkzeug, Messgerät oder Schreibwerkzeug zu Dokumentationszwecken bei sich. Ihn interessierte nicht das

Geräusch oder dessen Lautstärke. Er erklärte mir lediglich, dass das völlig normale Umgebungsgeräusche seien. „Wenn hier eine Straßenbahn fahren würde, dann müssten sie das auch hinnehmen.“ Das hätte ich allerdings vorher gewusst und mich gegen den Einzug entscheiden können. Eine weitere Ausflucht war, dass die Mieter vor mir auch kein Problem gehabt hätten.

Seit September 2022 befasst sich das Amtsgericht Leipzig mit der Sache. Die Klage wurde zugestellt, im Dezember 2022 erging wegen Nichtreagierens der Gegenseite ein sogenanntes Versäumnisurteil. Dem Urteil wurde binnen weniger Tage widersprochen, übrigens von gleich zwei Anwälten. Im März 2023 wird über den Einspruch vor Gericht verhandelt. Die Begründung der Gegenseite lautet: „Technisch ist hier nichts zu machen. Das Tor steht dort seit circa 25 Jahren und es gab bisher keine Beschwerden.“ Ungeachtet dessen, dass in 25 Jahren ein Eisentor korrodiert und sich somit Gegebenheiten ändern, beschwerten sich einige Mieter über die Lautstärke der Tore. Es gibt aber darüber hinaus noch einen kleinen, feinen und wirkungsvollen Unterschied: Bei anderen Mietparteien befindet sich zwischen Tor und Hauswand stets noch eine Art Dämpfer, zum Beispiel in Form einer Säule aus Ziegeln. Sie sind also nicht unmittelbar und ohne Schalldämmung an einer Wand montiert, wie es bei mir der Fall ist. Dass bisher keine Beschwerden vorlagen, heißt außerdem nicht, dass es keinen Mangel gibt.

J. F., Posadowskyanlagen, Reudnitz-Thonberg

Nervlich am Ende

Wir sind seit 2001 in unserer Wohnung. Damals war es ein privater Vermieter und alles war recht unkompliziert – die Betriebskostenabrechnungen waren verständlich und dem Kostenniveau angemessen, die Verwaltung war vor Ort, der

Hausmeister war in der Nähe und einfach erreichbar. Etwa 2010 wurde das Haus an eine größere Gesellschaft verkauft und die Verwaltung nach Ludwigshafen verlegt. Bei Problemen war der Kontakt zum Hausmeister aber immer noch sehr gut. 2017 ging der ganze Häuserblock dann an Vonovia.

Da ging es schon gut los mit der völlig überhöhten Betriebskostenabrechnung. Wir hatten zwar eine Kostensteigerung erwartet, ein solcher Sprung war für uns aber unvorstellbar. Zu unserem Glück hat Vonovia die Abrechnung zu spät geschickt, sodass wir die Nachzahlung nicht leisten mussten – sie haben das natürlich als großzügiges Entgegenkommen dargestellt...

Probleme hatte ich dann zuerst mit der Wohnung meiner Eltern, die nun ebenfalls zu Vonovia gehörte. Meine Eltern waren ausgezogen und ich habe mich um die Rückzahlung der Mietkaution bemüht. Außerdem hatten meine Eltern Heizkosten vorausgezahlt, die weit über dem tatsächlichen Verbrauch lagen. Obwohl das alles in den Dokumenten klar nachvollziehbar war, lief die Rückzahlung der Kautions und die Rückerstattung der Heizkostenvorauszahlung sehr holprig.

Weiter ging es mit der Anpassung der Miete an den Mietspiegel. Dabei wurde als Ausstattungsmerkmal ein Balkon vermerkt, der aber gar nicht vorhanden ist. Außerdem wurde nicht berücksichtigt, dass es in der Wohnung gar keinen richtigen Fußboden, sondern lediglich Grobspanplatten gibt. Wir haben daraufhin die erhöhte Miete nicht anerkannt bzw. die Mieterhöhung nicht vollständig gezahlt.

2019 wurde die Heizungsanlage ausgetauscht, nachdem sie 25 Jahre in Betrieb war. Die Anlage war so abgewirtschaftet, dass sie zeitweise komplett ausgefallen ist. Vonovia wollte den Einbau der neuen Heizung dennoch als Modernisierung umlegen, die Kosten für die Instandhaltung hätten sie angeblich herausgerechnet. Es gab zwar ein Gutachten eines Berliner

Ingenieurbüros, das den Vorteil des Heizungs austauschs zeigen sollte, aber das beruhte allein auf Annahmen und theoretischen Modellen und war praktisch nicht nachprüfbar. Wir sind gegen die Modernisierungsumlage in Widerspruch gegangen.

Diese beiden Sachen, also die Mieterhöhung und die Modernisierungsumlage, sind dann vor Gericht gekommen. Das war eine unschöne Erfahrung. Mein Eindruck war, dass der Richter sich mit der Modernisierung gar nicht beschäftigen wollte, weil ihm der Streitwert zu gering vorkam. Im Fall der Mieterhöhung hat er meinem Gefühl nach teilweise sehr von oben herab gesprochen. So ein Fußboden aus Spanplatten sei doch ganz schön etc. Schließlich hat er gefragt, ob wir uns wegen dieser Sache wirklich weiter streiten wollten. Mein Mann und ich konnten das gar nicht richtig überblicken und haben uns auf einen Kompromiss eingelassen und einer geringeren Mieterhöhung zugestimmt, als von Vonovia verlangt. Letztlich ist aber auch nur die Hälfte der geforderten Mietanpassung ein Gewinn für Vonovia, weil die nächste Anpassung an den Mietspiegel ja nun von einer höheren Grundmiete aus erfolgt.

Neben den Kostensteigerungen führt auch die in meinen Augen aggressive Kommunikation von Vonovia dazu, dass ich mich zeitweise nervlich am Ende fühle. In den Briefwechseln gehen sie gar nicht auf die vorgebrachten Argumente ein, sondern schreiben was ganz anderes. Und das immer in so einem drohenden Ton. Meine Anrufe beim Kundenservice wurden irgendwann gar nicht mehr durchgestellt oder die haben einfach aufgelegt, also richtig unverschämt.

Als wir damals eingezogen sind, war die Miete angemessen niedrig – immerhin war die Wohnung in einem schlecht sanierten Zustand, es gab Probleme mit der Dämmung, schiefe Fußböden, schlechtsitzende Türen usw. Seitdem ist die Miete aber kontinuierlich gestiegen, ohne dass sich am Zustand der

Wohnung selbst was geändert hätte. Aber man muss Zeit haben, um das alles auseinanderzunehmen, was Vonovia macht. Und man braucht Spürsinn, gerade um durch die Betriebskostenabrechnungen durchzusteigen. Da werden ja auch Leistungen abgerechnet, die nicht erbracht wurden und die im Objekt gar nicht möglich sind. Wenn man widerspricht, kommt dann jede Woche so ein Schreiben und dann knickt man irgendwann ein, fühlt sich macht- und rechtlos. Viele nehmen das dann irgendwann einfach hin, obwohl jetzt hier im Viertel nicht die Gutverdienenden wohnen.

Frau B., Anger-Crottendorf

Dann habe ich gemerkt, dass es diesen Trick mit den Nebenkosten gibt

Ich lebe seit 15 Jahren in Leipzig. 2018 bin ich nach langer Suche in die jetzige Wohnung eingezogen. Mit der Nachbarschaft tue ich mich etwas schwer, aber die Wohnung war tatsächlich im Vergleich zu anderen Angeboten in Connewitz günstig. Über den Vermieter, also Vonovia, wusste ich vorher nichts.

Zunächst hat alles ganz gut angefangen. Ich konnte zwei Monate mietfrei wohnen, weil ich eingewilligt habe, selbst zu renovieren. Das hatte den Vorteil, dass ich die Wandfarbe selbst wählen konnte und eben Geld gespart habe. Andererseits müsste auch mal wieder professionell was an der Wohnung gemacht werden. Zum Beispiel war von Anfang an Schimmel in der Dusche. Das ist auch einer der Punkte, über die ich mich ärgere, weil Vonovia sich meinem Eindruck nach weigert, den Schimmel sachgemäß zu beseitigen.

Seitdem ich hier wohne, ist wenig an der Wohnung gemacht worden. In der Nachbarschaft hat es natürlich Ein- und Auszüge gegeben. Zeitweise war es schwierig, weil andere im Haus ihren

Müll nicht richtig entsorgt haben. Die Probleme gingen aber vor allem mit der Betriebskostenrechnung los. Ich habe dann erfahren, dass Vonovia bekannt dafür ist, dass sie über die Betriebskostenabrechnungen ihre eigenen Subfirmen finanzieren und irgendwelche Abrechnungen auf die Mieter*innen umschlagen und dadurch sozusagen hinterrücks die Miete erhöhen. Ich habe mich dann mit Hilfe eines Anwalts dagegen gewehrt und konnte in den letzten zwei Jahren erreichen, dass Vonovia auf die Nachzahlung verzichtet hat. Es ist dann plus minus Null geblieben und dementsprechend habe ich keine Mieterhöhung. Aber Vonovia hat es auf jeden Fall versucht und ich weiß, dass andere sich nicht dagegen gewehrt haben. Und ich weiß auch, dass die Leute, die jetzt einen neuen Mietvertrag abgeschlossen haben, weitaus höhere Miete bezahlen.

Dass Vonovia zurecht einen schlechten Ruf hat, habe ich auch gemerkt, als mal irgendwas mit der Heizung war und ich da angerufen habe. Es ist superschwer, überhaupt mal wen zu erreichen und es ist super unpersönlich. Als dann endlich mal jemand geschickt wurde für die Reparatur, habe ich gesehen, dass die Handwerker auch zu Vonovia gehören. Da habe ich mir schon gedacht: Was ist denn hier los? Und dann habe ich mich eben damit beschäftigt und bin darauf aufmerksam geworden, dass es scheinbar diesen Trick mit den Nebenkosten gibt. Ich hätte zum Beispiel auch, wenn ich den Mietvertrag nicht wirklich genau durchgelesen hätte, einen Stromvertrag mit denen abgeschlossen, das fand ich schon krass. Mir ist das aber aufgefallen und ich habe es abgelehnt. Dann gibt es diese Firmen, die Renovierungen anbieten und eine schöne Küche reinstellen oder ein schönes Bad machen, das ist anscheinend auch eine Vonovia-Subfirma. Und das Treppenhaus – wenn man will, kann man das bezahlen, dass das Treppenhaus gemacht wird, auch durch eine Vonovia-Firma. Das ist alles so Scheinfirma-mäßig. So kam es mir zumindest vor, so dubios.

Wenn man ein Anliegen hat, ist es recht schwer jemanden bei Vonovia zu erreichen. Wenn es irgendwann klappt, dann sind diese Subfirmen von Vonovia schon sehr zuverlässig und machen gute Arbeit. Die sind nicht Mieter*innen-freundlich, aber wenn man sie einmal soweit hat, dann machen sie es auch. Also das ist mir positiv aufgefallen. Aber weil man so anonym ist und eigentlich niemand bei Vonovia wirklich weiß, wer man ist und was man für Anliegen hat, muss man so viel kämpfen für seine Anliegen und immer wieder auf sich aufmerksam machen. Ich habe etwa neun Monate dafür gekämpft, dass der Schimmel weggemacht wurde. Ich habe dann auch eine Entschädigungszahlung bekommen, da war ich positiv überrascht. Aber jetzt kümmere ich mich auch schon seit längerem um eine andere Angelegenheit mit Schimmel in der Wohnung und da dauert es halt schon wieder.

Frau R., Burgstädter Straße, Connewitz

Im Verklagen sind sie gut

Auf der Internetseite wirbt Vonovia unter dem Stichpunkt „Gesellschaftliche Verantwortung“ mit einem Bild glücklicher Rentner:innen. In seiner Öffentlichkeitsarbeit betont das börsennotierte Wohnungsunternehmen immer wieder, dass es Themen wie Altersarmut und die soziale Verwurzelung von Rentner:innen in ihrem Zuhause ernst nimmt. Wir, ein Ehepaar im Alter zwischen 70 und 80 Jahren aus den Schönefelder Höfen in Leipzig, wurden im Jahr 2018 leider mit dem realen Umgang des Konzerns gegenüber älteren Mieter:innen konfrontiert. So bekamen wir Anfang des Jahres 2018 eine Mieterhöhung von 30 Euro zugestellt. Als langjährige Mieter:innen, die ihre Rechte kennen, gingen wir gegen diese Mieterhöhung mit Unterstützung des Mieterbundes in Widerspruch und erhielten abseits von einem handgeschriebenen Zettel, welcher eine Mieterhöhung

von 11,83 Euro ankündigte, keine weiteren Reaktionen von Vonovia. Da wir dieses Schreiben nicht als reguläre Firmenkommunikation ernst nahmen, haben wir nicht erneut reagiert.

Der große Schock traf uns dann im Juni des Jahres, als uns auf einmal eine Klageschrift vom Amtsgericht inklusive eines Gerichtstermins ins Haus flatterte. Wir wurden also vor Gericht geladen wegen 30 Euro und das schon im Oktober. In der Klageschrift behauptete Vonovia, sie hätten keinerlei Reaktion von uns auf die Mieterhöhung erhalten. Wir waren völlig von der Rolle. Insbesondere da wir davor noch nie etwas mit dem Gericht zu tun hatten, hat uns das dementsprechend ziemlich Angst eingejagt. Zum Glück haben wir es dann aber geschafft, uns etwas zu beruhigen und uns rechtlichen Beistand zu organisieren. Der Anwalt beruhigte uns und kündigte außerdem an, dass er uns auch ohne unsere Anwesenheit vor Gericht vertreten könnte. Dazu kam es aber nie, da Vonovia im August, also etwa einen Monat vor dem tatsächlichen Gerichtstermin, die Klage zurückzog und es damit niemals zu einer Verhandlung kam. Was wir daraus gelernt haben: Vonovia nutzt scheinbar Klagen gezielt, um Druck aufzubauen und insbesondere ältere Mieter:innen einzuschüchtern, einfach nur damit diese dann klein begeben und bezahlen, um die Konfrontation im Gericht zu vermeiden. Wir machen unsere Geschichte auch deswegen öffentlich, damit mehr Leute in Widerspruch gehen und sich wehren, denn nur dann wird diese Art der Einschüchterungstaktik durch Vonovia aufhören.

Ein Ehepaar aus dem Kohlweg in Leipzig

Legionellen im Trinkwasser – Vonovia setzt meine Gesundheit aufs Spiel und leugnet das Problem!

Im Spätsommer 2021 bin ich in meine Zweizimmerwohnung in der Leipziger Gorkistraße gezogen. Über Vonovia als Vermieter hatte ich nicht viel Gutes gehört. Aber ich brauchte eine Wohnung, mochte die lebendige Nachbarschaft und die Wohnung schien bis auf kleinere Mängel in Ordnung – also zog ich ein.

Nach ein paar Monaten kündigte Vonovia an, dass mein Trinkwasser routinemäßig getestet werden müsse. Die Messung führte ein professionelles Institut aus Dresden in meiner Wohnung durch. Kurze Zeit später bekam ich ein Schreiben, dass bei der Messung eine erhöhte Legionellenbelastung in unserem Haus festgestellt wurde: Der zulässige Grenzwert von 100 KBE (Koloniebildende Einheiten) sei überschritten und eine Legionellenbelastung von 2.000 KBE festgestellt worden.

Legionellen im Trinkwasser? Davon hatte ich bis dahin noch nichts gehört, es klang aber beunruhigend. Also recherchierte ich: Legionellen sind Bakterien im Trinkwasser, die man über Aerosole im Wasserdampf einatmet (wie bei Corona) – zum Beispiel, wenn beim Duschen oder Baden das warme Wasser verdampft. Durch Legionellen können gefährliche Krankheiten ausgelöst werden. Die sogenannte Legionärskrankheit („Legionellen-Pneumonie“), eine Lungenentzündung, kann unbehandelt sogar zum Tod führen. Der Vermieter ist verpflichtet, regelmäßige Tests auf Legionellen durchzuführen. Wird der Grenzwert überschritten, wird das an das Gesundheitsamt gemeldet und der Vermieter ist verpflichtet, gegen die Bakterienbelastung vorzugehen.

Meine Recherche zeigte auch, dass es in Vonoviahäusern in ganz Deutschland massive Probleme mit Legionellenbelastung gibt. In Wohnungen in Dresden und München war die Belastung so gefährlich hoch, dass das Gesundheitsamt ein unverzügliches

Duschverbot für die Mieter verhängte. Dass gerade Vonovia so ein großes Legionellenproblem hat, wird häufig darauf zurückgeführt, dass der Konzern seine Häuser nur billig saniere und auch bei der Instandhaltung seiner Häuser spare: in alten und oder notdürftig stillgelegten Wasserleitungen können sich Legionellen gut vermehren. Gut vermehren können sich Legionellen auch dann, wenn die Wassertemperatur (aus Kostengründen?) auf weniger als 60 Grad gesenkt wird.

Aber was tut Vonovia zur Beseitigung der Legionellen? Kurz nach dem Bescheid über die Messergebnisse bekam ich ein Schreiben, dass Vonovia als Reaktion auf die Legionellenbelastung den Duschkopf und den Wasserhahn im Badezimmer austauschen wolle. Wie soll bitte das Austauschen der Armaturen die gefährlichen Bakterien in meinem Trinkwasser beseitigen? Ich fühlte mich ziemlich verarscht und fragte meine Nachbarn, ob sie die Schreiben von Vonovia auch bekommen hatten. Sie erzählten mir, dass sie das Problem schon kennen und es in den drei Jahren, in denen sie schon in unserem Haus wohnten, immer dasselbe gewesen sei: In der Pflichtmessung wird eine zu hohe Legionellenbelastung festgestellt. Daraufhin tauscht Vonovia lediglich die Duschköpfe und unternimmt sonst scheinbar nichts zur Bekämpfung der Legionellen. Mit der Maßnahme, die Vonovia nicht viel kostet, kann der Konzern gegenüber dem Gesundheitsamt vielleicht vorweisen, etwas zu tun. An dem Problem hat sich in den vergangenen Jahren in unserem Haus aber nichts verändert. Die Gesundheitsgefährdung durch Legionellen in unserem Trinkwasser besteht weiter und ist Vonovia also schon seit Jahren bekannt. Der Konzern hielt es jedoch nicht für nötig, mich als Wohnungsinteressenten oder Neumieter darüber zu informieren. Genauso wenig waren sie bisher bereit, die Ursachen für das Problem zu finden und zu beheben.

Meine Nachbarn haben denselben Eindruck wie ich: Um Kosten zu sparen, nimmt Vonovia eine Gefährdung unserer Gesundheit in Kauf.

Ich suchte Hilfe beim Mieterverein. Sie informierten mich, dass die festgestellte Legionellenbelastung von über 2.000 KBE einen erheblichen Mangel darstellt, den Vonovia laut Gesetz ursächlich und vollumfänglich beheben muss. Ich sollte darauf achten, dass Vonovia die Kosten für die Behebung des Mangels nicht als Nebenkosten abrechne (Warmwasser, Überprüfung und Instandhaltung). Außerdem sei ich im Recht, eine Mietminderung von zehn bis fünfzehn Prozent zu fordern, bis der Mangel behoben ist. Ein Austauschen der Armaturen sei dafür keine ausreichende Maßnahme.

Ich forderte von Vonovia genaue Angaben, wie der Schaden behoben wird, worauf ich ewig keine Antwort bekam. Ich forderte auch eine Mietminderung. Obwohl es mir um meine Gesundheit und nicht um Geld geht, wäre eine Mietminderung in meinen Augen das Mindeste, was Vonovia tun kann, bis sie die gefährliche Bakterienbelastung behoben haben. Aus Sorge um meine Gesundheit dusche ich nur kurz und habe meine Badewanne nicht mehr benutzt, seit ich von den Legionellen weiß. In der Zwischenzeit war mein Trinkwasser ein zweites Mal durch das Institut getestet worden: Die Belastung hatte sich in der Zwischenzeit mehr als verdoppelt und betrug sogar 4.500 KBE. Dennoch verweigerte Vonovia eine Mietminderung und zählte auch nicht auf, welche Maßnahmen zur Legionellenbekämpfung sie wann und durch wen in unserem Haus durchführen ließen. Dabei behaupteten Sie, es läge noch keine Gesundheitsgefährdung durch die Legionellen vor. Sie behaupteten auch, die Belastung sei nicht in meiner Wohnung gemessen worden. Das ist eine dreiste Lüge, mittlerweile hat das Messinstitut schon dreimal Proben in meinem Badezimmer entnommen. Zuletzt im Frühjahr 2023, den aktuellen Wert kenne ich derzeit noch nicht.

Nachdem ich meine Miete bis zur Behebung des Mangels eigenhändig gekürzt habe, flattern mir nun regelmäßig Mahnungen durch Vonovia ins Haus, in denen sie die gleichen Falschinformationen wiederholen (keine Gesundheitsgefährdung, nicht in meiner Wohnung).

Die Vonovia verhält sich nicht nur rücksichtslos und macht Profite auf dem Rücken meiner Gesundheit. Sie verhält sich meines Erachtens dazu auch noch unheimlich dreist! Einen guten Effekt hatte das skrupellose und unverschämte Vorgehen von Vonovia jedoch: Wir haben in unserem Haus begonnen, uns über unsere Erfahrungen mit Vonovia auszutauschen und wollen nun gemeinsam dagegen vorgehen!

A., Schönefelder Höfe

Alle Winter wieder kommt der Schimmel

Wir leben seit November 2011 in dieser Wohnung und mit dem nächsten Winter begann auch das Schimmelproblem. Damals gehört das Haus noch Alt + Kelber. Seit dem Wechsel muss einmal im Jahr der Schimmel entfernt werden. Betroffen sind immer beide Kinderzimmer, Stube und Bad. Natürlich wird immer nur der Schimmel weggewischt und drübergestrichen. Nicht einmal die Tapete wird entfernt, die nun seit Jahren mit den Sporen dort sitzt. Das mussten wir dann stückweise selber machen. Nie wird nach der Ursache geschaut und ob man da vielleicht etwas verändern könnte. Wir haben überwiegend Nordseite und alle Mietparteien auf unserer Seite haben das gleiche Problem.

Wir haben nun selbstständig das Gesundheitsamt beauftragt, den Schimmel zu untersuchen. Je nach Ergebnis werden wir dann mit dem Mieterschutz weiter vorgehen. Einen Umzug können wir uns nicht leisten. Also muss hier jetzt etwas passie-

ren. Es gibt bereits Auswirkungen auf unsere Gesundheit und wir sind einfach nur noch genervt!

Silvi, Steinberger Straße, Anger-Crottendorf

Kosmetische Problembehebung statt Ursachenbekämpfung

Hiermit schildere ich meine Erfahrungen mit der Hausverwaltung Vonovia. Ich bin mit meinem Partner und meiner zweijährigen Tochter Ende Februar 2022 in eine Dreieinhalbzimmerwohnung der Vonovia eingezogen. Bei der Abnahme war soweit alles in Ordnung. Drei Wochen später entdeckten wir schwarz-grünen Schimmelbefall hinter einer großen Reisetasche, die an einer Außenwand des Schlafzimmers stand. Nach genauerem Hinsehen fanden wir Schimmel hinter dem Schrank und unter der Tapete zeigte sich großräumiger Schimmel. Seit diesem Tag konnten wir das ganze Zimmer nicht mehr nutzen. Wir haben es nur kurz mit FFP2-Maske betreten.

Ich zeigte den Schimmelbefall in der Vonovia-App an. Einige Tage später kam ein Vonovia-Techniker, der sich von dem Befall überzeugen konnte. Es wurde lediglich der Feuchtigkeitsgrad der Wand gemessen und uns angeboten die Wand neu zu streichen. Dabei wird allerdings der Schimmelbefall nicht ursächlich beseitigt.

Einen Tag darauf schickten wir ein Mängelanzeigeschreiben per Einschreiben an die Vonovia mit einer Fristsetzung von zwei Wochen zur Beseitigung des Schimmels. Nachdem dieser Zeitraum überschritten wurde, zogen wir einen Anwalt hinzu.

Wir kontaktierten auf dessen Ratschlag hin das Hygieneamt in Leipzig und ließen unser Schlafzimmer von einer Sachverständigen des Gesundheitsamtes der Stadt Leipzig prüfen. Diese

stellte fest, dass es sich um großflächigen Schimmelbefall mit *Penicillium* spp. handle. Dieser Schimmelpilz kann gesundheitliche Schäden wie allergische Reaktionen oder Autoimmunerkrankungen auslösen.

Mitte Juni setzte unser Anwalt erneut ein Mängelanzeigeschreiben sowie eine Aufforderung zur Mängelbeseitigung und Mietminderung auf.

Erst jetzt kam die Vonovia in die Gänge und schickte einen Baugutachter, der sich die Situation bei uns ansah. Da das Gebäude denkmalgeschützt sei, könne hier keine Ursachenbekämpfung gemacht werden, so der Gutachter. Seine Empfehlung war, Silikat-Platten anzubringen.

Zwei Wochen später meldeten sich erneut Techniker von der Vonovia, schauten sich wieder alles an und besprachen mit uns die Situation. Sie empfahlen uns wieder Silikatfarbe, sagten aber auch, ohne Ursachenbekämpfung komme der Schimmel sicherlich wieder. Wir entschieden uns für Silikat-Platten und kurz darauf gingen die Arbeiten los, drei Monate nach der eigentlichen Mängelanzeige. Einige Tage später waren die Handwerker fertig. Wir konnten für ca. drei Monate die Miete um 20 Prozent mindern. Wir sind so verblieben, dass wir Anfang des Jahres 2023 wieder eine Beurteilung und Probeentnahme von Hygieneamt veranlassen. Sobald dort wieder etwas sichtbar ist, werden wir wieder die Mängel anzeigen. Die Rechnung des Anwalts wurde übrigens von der Vonovia übernommen. Sie betrug 140 Euro. Ein lächerlich geringer Betrag, aber da dieser Anwalt sowohl Privatpersonen wie auch Hausverwaltungen vertritt, ist das wahrscheinlich nicht verwunderlich.

Anonym, Anger-Crottendorf/Reudnitz-Thonberg

Nichts funktioniert hier richtig

Wir wohnen in einer WG, die seit 2014 besteht. Ich selbst bin seit etwa zweieinhalb Jahren hier. Mein größtes Problem mit Vonovia ist, dass der Objektbetreuer und auch der Kundenservice extrem schwer erreichbar sind, wenn es drauf ankommt.

Dafür gibt es etliche Beispiele: Bei uns war der Siphon im Bad gebrochen. Nachdem ich endlich den Kundenservice erreicht hatte, wurde mir gesagt, das sei kein Notfall. Letztlich ist dann aber doch ein Handwerker vorbeigekommen. Mit ihm hatten wir vereinbart, dass er sich zwei Wochen später zur Rücksprache meldet. Die Vereinbarung wurde gebrochen, ich hörte nie wieder vom Handwerker. Ein anderes Beispiel ist ein kaputtes Fenster auf dem Dachboden. Regen dringt ein und es wird kalt. Aber soweit ich weiß, wurde sich niemals darum gekümmert. Auch die Heizungen funktionieren nicht richtig. Die Heizkörper werden nur bis zur Hälfte warm, weil die Anlage nicht richtig entlüftet wird. Ein letztes Beispiel: Der Boiler im Bad wärmt das Wasser nicht richtig. Und ich kann mich nicht erinnern, auf meine Beschwerden per E-Mail und Telefon jemals eine Rückmeldung bekommen zu haben. Vonovia möchte, dass wir die App nutzen, aber auf den Brief mit dem Zugangscode warte ich schon Wochen.

Auch wenn hier nichts richtig funktioniert, werden die Nebenkosten erhöht!

Hr. S., Posadowskyanlagen, Reudnitz-Thonberg

Spielende Kinder passen nicht ins Bild

In unserem großen, begrünten, sicheren Hof gibt es viele Kinder, die sich hier tummeln und auch mal einen Ball durch die Gegend kullern. Das sind die etwa Dreijährigen. Die sieben bis zehn

Jahre alten Kinder spielen auch mal „Fußball“. Mein Mann hatte die Idee, Mini-Fußballtore für die Kinder zu basteln und leuchtend grün zu streichen. Das neue Spielgerät nahmen die Kinder mit Begeisterung in Beschlag. Die Kleinen versuchten mit Unterstützung der Eltern den Ball ins Tor zu kullern. Die Großen verteidigten mit viel Elan die Tore. Die Kinder sind manchmal nachmittags, nicht immer, von circa 16:30 bis 17:30 Uhr am Ball. Nach kurzer Zeit erhielten wir von Vonovia die Aufforderung, die Spielgeräte zu entfernen. Daraufhin haben wir sie auf ein Nachbargrundstück innerhalb des großen Innenhofes, das nicht im Besitz von Vonovia ist, umgesetzt. Dieses Grundstück wird von den Mietern bei Bedarf auch gepflegt. Die Kinder spielten „Fußball“ auf dem weitläufigen Grundstück, ohne auch nur jemanden zu behindern oder zu stören. Nach kurzer Zeit wurden die „Minitore“ vom zuständigen Objektbetreuer von Vonovia als Sperrmüll entfernt. Als Begründung nannte der Objektbetreuer, es könnten Äste herunterfallen. Das ist an den Haaren herbeigezogen. Bei mehrfacher Nachfrage erhielt ich die Antwort, die Spieltore entsprächen nicht dem Hofbild. Wir erhielten auch eine Rechnung für Sperrmüllbeseitigung/Entrümpelung. In der Leistungsbeschreibung ist aufgeführt: Feinplanum der Rasenfläche = 22,80 €, Rasenfläche herstellen = 32,20 €, Entrümpelung in den Außenanlagen = 212,30 €. Wir sollen also jetzt eine „Reparatur“ von Rasenflächen begleichen, wobei die Grünanlagen, seitdem Vonovia der Vermieter ist, uns ungepflegter erscheinen. Außerdem fehlt in der Rechnung die Angabe, welches der vielen Grundstücke im Hof gemeint ist. Die Entrümpelungsmenge ist unrealistisch hoch angesetzt.

Wir sind nicht bereit, diese Kosten zu begleichen. Eine Mieterin erzählte mir, dass sie sich köstlich darüber amüsiere, mit wie viel Elan die Kinder versuchen, den Ball in ein Tor zu kullern oder wie die „Großen“ das Tor verteidigen. Auch sie fragte den Objekt-

betreuer nach dem Verbleib der Spielgeräte und erhielt ausweichende Antworten. Etwa, dass die Kinder durch Krach gestört hätten oder ein Ast heruntergefallen und jemanden verletzen könnte. Bis auch ihr letztlich mitgeteilt wurde, dass die Spielgeräte nicht ins Hofbild passen.

Das Spielzeug wurde durch den Objektbetreuer unserer Meinung nach widerrechtlich von einem Grundstück entfernt, das nicht Vonovia gehört. Hausmüll war es nicht!

Frau W., Anger-Crottendorf

Mit Vonovia wurde alles schlechter

Seit über zehn Jahren wohne ich schon in den Schönefelder Höfen. Wir sind in die Baugenossenschaft eingezogen und dann sind wir verkauft worden an Vonovia. Seitdem hat sich einiges geändert. Die Baugenossenschaft hat sich beispielsweise noch regelmäßig um die Nachstellung der Thermo-Fenster gekümmert. Die haben Stellschrauben, die nach Gesetz alle zwei Jahre nachgestellt werden müssen, um Feuchtigkeit zu verhindern. Seitdem Vonovia die Wohnungen übernommen hat, kann ich mich nicht erinnern, dass das gemacht wurde. Die Fenster sind mittlerweile undicht geworden, so dass der Wind in die Wohnung pfeift. Wenn man dann eine Kerze anzündet, flackert die richtig, so undicht sind die Fenster.

Ein zweites Thema sind die Türen. Bei mir ist eingebrochen worden und die Polizei hat daraufhin angemerkt, dass die Wohnungstüren von der Innenseite verstärkt werden müssten, um weitere Einbrüche zu verhindern. Wir haben das bei der Vonovia vorgebracht, die das abgelehnt haben mit der Begründung, dass es angeblich das Aussehen der Türen verschandelt. Dabei ist das von innen und zu unserer Sicherheit!

An den Hauswart kommt man nach meiner Erfahrung ganz schlecht ran. Da kannst du so viel anrufen, wie du willst. Ich habe beispielsweise versucht, ihn wegen der Treppenreinigung zu kontaktieren, die seit zweieinhalb Jahren ein Problem ist. Wir machen bei uns die Treppenreinigung selbst, jeder ist mal dran. Weil hier aber auch Arbeitgeberwohnungen sind, die von Flex Living gemietet worden sind, ist Vonovia dafür zuständig, dass jemand von denen das Treppenhaus reinigt, wenn die dran sind. Das funktioniert überhaupt nicht. Seit über zwei Jahren kämpfe ich dafür bei Vonovia. Zweimal haben die geputzt, nachdem sie einen Anpuff gekriegt haben, danach ist wieder nichts passiert. Da kannst du dann wieder Vonovia schreiben und es dauert ewig, bis die dann in Kontakt treten. Stattdessen hat Vonovia meiner Erinnerung nach anfangs sogar versucht, uns die Treppenreinigung auch noch in den Betriebskosten in Rechnung zu stellen – die haben wir aber erfolgreich bemängelt und nicht bezahlt.

Wenn man wie wir was gegen die Betriebskosten bei Vonovia sagt, läuft das sehr schleppend. Ich mache das immer über den Betriebskostenhilfverein, weil das ganze Vorgehen sehr nervig ist und die auch andere rechtliche Möglichkeiten haben. Solch eine rechtliche Einsicht hat man ja als normaler Mieter nicht. Die letzten zwei Jahre musste ich mich auf diese Weise immer gegen meiner Meinung nach unberechtigte Nachzahlungen wehren. Beim ersten Mal ist es bei meinem Widerspruch bis zu einem Gerichtstermin gekommen. Kurz vor dem Termin aber hat Vonovia zurückgezogen und hat aus Kulanz keine Nachzahlung mehr gefordert. Beim zweiten Mal hat Vonovia angeboten, die Restsumme fallenzulassen, wenn ich keine Belegeinsicht fordere. Darauf habe ich mich dann eingelassen, auch wenn der Betriebskostenhilfverein meinte, ich hätte gute Aussicht auf Erfolg gehabt, weil es noch viele andere Fälle gibt. So habe ich immerhin die Hälfte der wahrscheinlich unberechtigten

Betriebskosten eingespart. Aber daran sieht man schon, dass da was falsch ist. Wenn die eine korrekte Abrechnung machen würden, dann müssten die sich doch auch nicht scheuen, die Belege rauszugeben. Diese Rückzahlungen aus Kulanz machen die nur, weil die Abrechnungen offensichtlich falsch sein müssen. Dass Vonovia darüber hinaus die Heizkosten- und die Betriebskostenabrechnung trennt, ist, denke ich, eine clevere Täuschung, weil man so erstmal denkt, dass man was zurückbekommt, während die Abrechnung wahrscheinlich falsch ist. Das muss man auf jeden Fall trotzdem prüfen!

Die jetzt kommende Betriebskostenabrechnung wird heftig in der Prüfung, weil dort die Weitergabe der gedeckelten Beträge für die Heizung einfließt. Wir wissen ja noch nicht, ob Vonovia das wirklich an uns Mieter weitergeben wird. Die Heizkosten sind auch nochmal höher, weil die Fenster nicht nachgestellt werden. Auch eine ordnungsgemäße Entlüftung der Heizkörper wird nicht vorgenommen, obwohl das mindestens einmal im Jahr gemacht werden müsste, damit die Heizkörper Wärme abgeben können. Auch wenn es früher hieß, dass wir das nicht selbst machen sollen, müssen wir uns um die Entlüftung also selbst kümmern. Und die Häuser vergammeln auch langsam. Meine Ansicht dazu: Da wird nichts gemacht, weil sie die Kosten den Mietern nicht aufs Auge drücken können. Alles, was denen Geld vom Mieter bringt, machen sie, aber alles, was für Vonovia Instandhaltungskosten sind, wird nicht gemacht. Selbst als sie die Rauchmelder in den Wohnungen angebracht haben, haben sie versucht, einen Rauchmelder mehr abzurechnen als sie eingebaut haben. Und das obwohl eine Person in der Wohnung war, um die Rauchmelder zu zählen! Da habe ich dann auch erfolgreich Widerspruch eingelegt.

Ein großes Problem ist auch der Schriftverkehr mit Vonovia. Wenn du in Widerspruch gehst, werden alle Schreiben nur lapidar beantwortet, ohne dass Bezug auf dein Schreiben

genommen wird. Die Antworten sind so allgemein, dass du gar nicht weißt, auf was sie sich beziehen. Wenn du zweierlei Einsprüche gemacht hast, kannst du gar nicht mehr sagen, zu welchem die Antwort jetzt gehört. Das war bei der Baugenossenschaft und Konrad sehr anders, mit denen war ich sehr zufrieden. Bei Konrad war der Mitarbeiterstamm sehr nett und es gab immer Ansprechpartner vor Ort. Einmal die Woche war Sprechtag, für den man sich einen Termin machen konnte und an dem man alles besprechen – und dann auch klären – konnte. Sobald Vonovia kam, war das alles vorbei.

M., Schönefelder Höfe

Kein Geld für Kleinreparaturen?

Ich weiß gar nicht genau wo ich anfangen soll. Man hört von Vonovia immer soviel von Transparenz und Kundenservice. Am Ende gibt es aber vor allem Briefe, in denen meine Fragen entweder abgewiegelt oder schlicht ignoriert werden. Ich habe das Gefühl, dass Vonovia nur dann antwortet, wenn sie der Meinung sind, irgendetwas abhaken zu können. So warte ich bis heute vergebens auf Antworten zu meinen Betriebskostenabrechnungen aus den letzten zwei Jahren.

Und dabei geht es nicht nur um rechtliche Probleme. Auf meine Anfrage zu regelmäßigen Legionellen-Prüfungen hat mich bis heute keine Antwort erreicht. Stattdessen wurde nun seit ich weiß nicht wie vielen Jahren erstmals solch eine Prüfung vorgenommen. Zum Glück mit positivem Ergebnis. Das wäre nun an sich schon positiv, aber gar nicht zu antworten ist es eben nicht.

Auch konkrete Anfragen zu Reparaturen werden meiner Erfahrung nach entweder nur auf mehrfache Nachfrage oder gar nicht

beantwortet. Maximal mit einer Eingangsbestätigung, aber das war's dann auch schon.

Nachdem bei mir die Klingelanlage ausgetauscht wurde, ließ man die Schäden an der Wand erst einmal unkommentiert zurück. Erst auf nochmalige Nachfrage wurde dann der Schaden behoben.

Aber im Treppenhaus ist bis heute nichts passiert. Ich hatte darum gebeten, dass unser Hausflur instandgesetzt wird, da dieser seit Jahren blüht, das heißt der Putz hat anscheinend Salpeter und bröckelt immer mehr ab. Wir atmen das ein. Das kann auch nicht gesund sein. Und übersehen kann man es auch nicht. Der Objektbetreuer könnte das sehr leicht der Vonovia melden und unsere Briefe können sie bestimmt auch lesen.

Eigentlich hört man ja immer wieder in den Medien, dass die „fleißige“ Aktiengesellschaft Vonovia wieder die Ausschüttungen an die Aktionäre erhöht und den operativen Gewinn steigert. Um Millionen...

Für solche Kleinreparaturen sollten finanzielle Mittel also vorhanden sein. Es sei denn natürlich, die ganze Ignoranz mir und meinem Zuhause gegenüber hängt mit diesen Ausschüttungen und Gewinnsteigerungen direkt zusammen. Das würde natürlich einiges erklären.

P.E., Schönefelder Höfe

Der schwarze Pelz

Jedes Mal, wenn wir duschen, wächst der dunkle Fleck rechts oben in der Badezimmerecke. Ein paar fachspezifische Blicke, fachgesimpelte Wortwechsel meiner diplomierten Ingenieurseltern, die Ende Herbst meinen Geburtstag mit mir im Leipziger Osten feierten: „Das Wasser vom Duschen kondensiert an dieser

kältesten Ecke des Raumes. Da kannst du lüften, wie du willst. Da kannst du (gegen den schwarzen Pelz) nichts machen.“ Jedes Fenster aufreißen und Lüften in diesem finsternen ersten Winter in dieser Wohnung, zwecklos. Mein Vater, der im Frühling davor zu Besuch war, rüstete sich noch mit Schutzbrille und Handschuhen, rückte dem ungebetenem schwarz-pelzigen Mitgemieteten in der unliebsamen Ecke mit Wasserstoff-Peroxid zu Leibe. Vor einem Jahr war es ein kleiner Fleck. Heute bräuchte es einen Tatortreiniger oder vier Lungen aus Stahl, diesem ungebetenem Ungetüm gegenüberzutreten. Zwei Duschen später in diesem Frühjahr, also zum Sommer hin, hat dieses sich wieder selbst eingeladen. Und ich rede hier nicht von meinem Vater. Auch das Schlafzimmer bekommt noch im ersten Winter mehrere flaumige Flecken an der Wand, denen ich panisch entgegenwirke (Versuche). Nachts träume ich von riesigen, pechdunklen Pilzen auf haarigen, zehntausenden von Sporen, die im Morgengrauen bis zu meinen Zehenspitzen gewachsen sind. Wenn ich jetzt ins Badezimmer gehe, an der Dusche vorbei, geradezu zum Fenster und nach rechts über die Waschmaschine blicke, macht sich eine halbe Landkarte schwarzen Schimmels über meine Sorgen eines aufrüstenden, inflationsgeladenen Winters lustig („bin sowieso im Sommer auch gewachsen“) und rieselt weiter nach unten in das finanzielle Loch, welches die Betriebskostenabrechnung in unsere Ersparnisse zu reißen sucht. Meine Füße sehe ich schon länger nicht mehr.

Mo & Toni, Anger-Crottendorf

Siechen & Sprudeln

Egal ob du es eilig hast, morgens eine Erfrischung brauchst oder abends eine kurze, handschmeichelnde Aufwärmung vom Schneebälle schmeißen (gegen M., den mehr oder weniger

Zielsicheren), oder wie ein normaler Mensch vor dem Essen saubere Hände bevorzugt: Es siecht. Des Öfteren sprudelt es auch. Eigentlich immer lechzt es seitlich aus dem Wasserhahn vom Waschbecken im Badezimmer raus. Bis eine Lache rechts am Waschbeckenrand steht. Manchmal stelle ich mir vor, dass so der Bodensee von oben aussehen muss. Viel Wasser auf jeden Fall. Das ganze Jahr.

Wenn ich Action will, dann fühl ich mich einfach wie ein Mensch, der Wert auf regelmäßig gewaschene Hände legt und sehe dem Wasserhahn nach jeder Waschung dabei zu, wie er vor lauter Elend in weinerlichem Selbstmitleid verfällt. Egal, wie du den Wasserhahn stellst.

Mo & Toni, Anger-Crottendorf

Das Verhältnis zum Vermieter ist eher mittelmäßig

Ich wohne jetzt seit neun Jahren in meiner Wohnung, genauer seit April 2014. Das Verhältnis zum Vermieter ist allgemein eher mittelmäßig. Anfragen, die ich über E-Mail oder die App stelle, benötigen teils recht lange zur Bearbeitung oder werden dann unzureichend gelöst, wodurch sich der Schriftverkehr ping-pong-mäßig aufbaut. Positiv war mal ein anderthalbstündiges Gespräch mit einer Vonovia-Mitarbeiterin. Da haben sie sich Zeit genommen, auch wenn es auf lange Sicht nichts gebracht hat. Grundsätzlich liegt aus meiner Sicht schon darin eine Schwierigkeit, dass Vonovia ein Riesenkonzern ist, der alles zentral verwaltet und Probleme teils verschleppt werden.

Konkrete Probleme habe ich mit den wiederholt notwendigen Schimmel-Behandlungen. Trotz vorbildlichem Heiz- und Lüftungsverhalten, was mir Vonovia gar bestätigt, ist die Baubsubstanz (unzureichende Dämmung/Kältebrücken) ungeeignet, wodurch sich Schimmel nicht vermeiden lässt. Das Gebäude ist

denkmalgeschützt, sodass „nur an der Oberfläche gekratzt wird“. Jedes Mal werden andere Sub-Firmen zur Behebung herangezogen, die natürlich nicht alle qualitativ hochwertige Arbeit abliefern. Für Vonovia ist das Thema dann aber erstmal durch.

Weiterhin wurde mir über lange Zeit nicht geglaubt, dass ich einen Durchlauferhitzer statt zentraler Warmwasserversorgung habe. Es waren ungelogen drei Mal Mitarbeiter von Vonovia da, um sich über diesen Fakt zu informieren. Begründet wurde das mit „unzureichender Übergabe durch den vorherigen Eigentümer“ (Gebäudedaten etc.). Aber das glaubt man dann irgendwann nicht mehr und fällt vom Glauben ab, wenn der Nebenkostenabrechnung wiederholt widersprochen werden muss.

Das generelle Problem mit Vonovia: Undurchsichtige und teils undurchschaubare Betriebskostenabrechnungen, da hat die Mietergemeinschaft ja bereits viel zu gemacht.

Ein weiterer Punkt ist, dass Probleme mit Nachbarn nicht ausreichend durch Vonovia unterstützt werden – es kommen Infoschreiben mit wenig „Pfeffer“ im Text, wodurch ich mich nicht ernst genommen fühle, obwohl ich mehrfach auf Fehlverhalten der Nachbarn hingewiesen habe.

Ein nicht unwichtiger Aspekt ist auch: Als ich eingezogen bin, wollte Vonovia die Miete direkt erhöhen, was ich durch eine Nachprüfung erfolgreich verhindern konnte. Wenn man der Sache einfach blind zustimmt, würde man immer weiter draufzahlen. Meine Wohnung hat zwei Zimmer und es wurde als Vergleichswohnung eine viel größere Dreizimmerwohnung herangezogen. Daher immer genau prüfen, bevor eine Zustimmung erfolgt!

Martin, Reudnitz-Thonberg

Fazit

Auf der Homepage und in den Borschüren von Vonovia sind lächelnde Menschen in gepflegten, lichtdurchfluteten Wohnungen zu sehen. Wo das Unternehmen über sich selbst schreibt, ist viel von „Verantwortung“ und „Vertrauen“ die Rede; davon, dass man „ständig in Kontakt“ mit den Mieterinnen und Mietern sei, der natürlich „auf Augenhöhe“ stattfindet. Das „Miteinander in den Quartieren“ und die „Bedürfnisse“ der Menschen seien wichtig, Vonovia werde sich um ihre „Sorgen, Nöte und Wünsche“ kümmern. „Bei all unseren Maßnahmen steht eines im Vordergrund: Menschen bezahlbare Wohnungen zu bieten.“ Und so weiter und so fort.

Die hier zusammengetragenen Berichte von Mieter:innen sprechen eine andere Sprache. Das Image als guter Vermieter kann Vonovia nicht glaubhaft aufrechterhalten. In den Beiträgen werden drei Problembereiche immer wieder angesprochen:

Die Abrechnung der Betriebskosten: Sie führt zu Ärger, weil nicht erkennbar wird, wie die Kosten für die einzelnen Positionen überhaupt zustande kommen und weil immer wieder nicht erbrachte Leistungen abgerechnet werden. Überhaupt ist die Abrechnung intransparent und kaum nachprüfbar, weil Rechnungen, Verträge und Zahlungsnachweise fehlen.

Zweites Problem sind Modernisierungsmaßnahmen, bei denen sich Vonovia die schwierige Abgrenzung von Instandhaltung (nicht umlegbar) und Modernisierung (auf die Miete umlegbar) zunutze macht. So führt beispielsweise die „Modernisierung“ einer 25 Jahre alten Heizungsanlage zur Erhöhung der Miete anstatt Kosten durch günstigeren Energieverbrauch zu sparen.

Ein drittes großes Problem ist die Kommunikation mit dem Unternehmen. Im Fall von Problemen geraten die Geschädigten

an Mitarbeiter:innen, die nach Schema F vorgehen, also ohne auf den konkreten Fall einzugehen. Außerdem zeigt sich das Unternehmen unnachgiebig und abwehrend – egal, was es ist, immer wird die Schuld zunächst den Mieter:innen gegeben. Am liebsten wäre es Vonovia wohl, wenn der Kontakt allein über die Vonovia-App laufen würde, vollständig automatisiert und unpersönlich. Wie die Schreiben der Vonovia verkünden, sind wir ohnehin keine Mieter:innen, sondern Kund:innen.

Die Mieter:innen, die für das Schwarzbuch geschrieben oder deren Berichte wir verschriftlicht haben, erzählen von ärgerlichen, skurrilen, empörenden Vorfällen. Es handelt sich aber nicht um Ausnahmen. Vielmehr ordnen sich die Geschichten in die Strategie des Unternehmens ein. Der Stadtforscher Sebastian Müller hat passenderweise von einem „Krieg für den Profit der Aktionäre“ gesprochen, den Vonovia gegen die Mieter:innen führt.

Zu diesen Strategien gehört die Ergreifung jeder Gelegenheit zur Mieterhöhung. Sei es durch die Anpassung an den Mietspiegel, sei es durch die Umlage von Modernisierungsmaßnahmen, sei es durch Erhöhung der Nebenkosten. Die Mietsteigerungen bei Vonovia sind entsprechend überdurchschnittlich. Laut Geschäftsbericht 2021 sind die Einnahmen aus den Mieten um 3,2 Prozent gestiegen, während sie im Durchschnitt aller Wohnungsunternehmen um 1,3 Prozent zugelegt haben. Vonovia wird außerdem dafür kritisiert, ein Geflecht aus Tochterfirmen aufzubauen, wodurch das Wirtschaftlichkeitsgebot umgangen und hohe Rechnungen (für Gärtnerdienste oder Hausmeisterleistungen) ausgestellt werden können, die dann auf die Betriebskosten umgelegt werden. Kosteneinsparungen nimmt das Unternehmen auch aufseiten seiner Beschäftigten vor. Gewerkschaftliche Aktivitäten, die zu Forderungen nach Lohnsteigerung oder besseren Arbeitsbedingungen führen könnten, werden weitestgehend unterbunden. So arbeiten die Beschäftig-

ten bei Vonovia beispielsweise zu völlig verschiedenen Löhnen, was eine gemeinsame Organisierung noch zusätzlich erschwert, wie die Gewerkschaft ver.di berichtet. Nicht zufällig wurde Vonovia in Umfragen zum „unbeliebtesten Arbeitgeber“ gekürt. Weitere Gewinne, die auf Kosten von Mieter:innen und Steuerzahler:innen gehen, macht Vonovia durch die Einverleibung anderer Unternehmen (etwa der österreichischen Gesellschaft Conwert) durch sogenannte Share Deals, bei denen keine Grunderwerbssteuer anfällt, weil weniger als 95 Prozent eines Unternehmens aufgekauft werden. Nicht zuletzt macht Vonovia, wenn es sich anbietet, Schulden an den Kapitalmärkten.

Vonovia ist als Unternehmen an der Börse gelistet, die Aktien des Unternehmens gehören verschiedenen anderen Unternehmen wie der Investmentgesellschaft Black Rock oder dem Norwegischen Staatsfonds. Vonovia steht unter dem Druck, eine bestimmte Summe an Gewinnen (Dividenden) an diese Aktionäre auszuschütten. Diese Gewinne entstehen durch Einsparungen oder durch Abschöpfung aus den Mieteinnahmen. Der Anteil der Dividende an den Gesamteinnahmen betrug im Jahr 2021 satte 45 Prozent, wie Knut Unger vom Mieterverein Witten auf Grundlage der Geschäftsberichte des Wohnungskonzerns berechnet hat. Das heißt, von jedem Euro Miete gehen 45 Cent an die Aktionär:innen. Ein weitaus geringerer Teil, 25 Prozent, wird für den laufenden Betrieb aufgewendet, also die eigentliche Bewirtschaftung und Instandhaltung der Wohnungen. Dieser Anteil hat sich auch 2022 nicht geändert, trotz schrumpfender Dividende – Vonovia gibt jetzt eben mehr Geld aus, um Schulden zu tilgen und Zinsen zu zahlen. Für die Mieter:innen bedeutet das nichts Gutes. Letztlich müssen sie dafür zahlen, dass das Unternehmen wieder flüssig wird.

Die von der Mietergemeinschaft gesammelten Beschwerden sind keine Einzelfälle. Dennoch könnte man entgegenen, dass Vonovia eine Ausnahme darstelle und die Gesamtsituation gar

nicht so schlimm sei. Das stimmt nur leider nicht, wenn man sich die Immobilienbranche anschaut. Strategien, wie Vonovia sie anwendet, werden nämlich auch von anderen Wohnungskonzer-
nen verfolgt. Außerdem trägt der vergleichsweise geringe Anteil von Vonovia-Wohnungen. Die Rosa-Luxemburg-Stiftung hat berechnet, dass sich in Leipzig aktuell (2023) etwa neun Prozent aller Wohnungen im Besitz von Finanzmarktinvestoren befinden. Unter den nicht-öffentlichen Eigentümern ist Vonovia mit 14.200 Wohneinheiten der größte und marktbestimmend. Das Unternehmen ist vor allem in Stadtteilen mit Einkommen unterhalb des Durchschnitts vertreten und häufig konzentriert sich der Bestand in geschlossenen Quartieren wie beispielsweise ehemaligen Eisenbahnersiedlungen. Das heißt, gerade jene Bevölkerung, die auf bezahlbaren Wohnraum stark angewiesen ist, läuft Gefahr das Profitinteresse der Vonovia oder ähnlicher Wohnungskonzerne auf sich zu ziehen.

Was tun?

Es gibt sie – Fälle, in denen Protest gegen Vonovia etwas bringt. Zum Beispiel in Konstanz, wo eine Initiative mit Unterstützung des Mietervereins erreicht hat, dass ein Teil der Betriebskosten für mehrere Vonovia-Häuser zurückerstattet wird. Oder in Kiel, wo durch eine Unterschriftensammlung und Verhandlungen eine Modernisierung abgewendet werden konnte, die 60 Prozent Mietsteigerung bedeutet hätte. In Bremen, wo der öffentliche Druck und die Bereitschaft zur gerichtlichen Auseinandersetzung dazu führte, dass Kündigungen zurückgenommen und Mietsteigerungen vermieden werden konnten. In der Otto-Suhr-Siedlung in Berlin, wo Proteste gegen den Wohnungskonzern Deutsche Wohnen – 2021 von Vonovia geschluckt – eine Begrenzung der Modernisierungsumlage und eine Härtefallregelung durchgesetzt hat. Und und und...

Immer wieder in der Geschichte haben sich Menschen zusammengetan, um gemeinsam für die Verbesserung ihrer Lebensbedingungen einzutreten. Und sie waren erfolgreich! Heutzutage so selbstverständliche Dinge wie das allgemeine Wahlrecht oder die Krankenversicherung sind auch aufgrund von Protesten zustande gekommen. Warum sollen wir das nicht auch können?

Wir sind überzeugt, dass unsere Forderung nach Wohnen als Bestandteil der Daseinsvorsorge, also ohne Gewinnabsicht und Profitdruck, von einer breiten sozialen Bewegung umgesetzt werden muss. Parteien, Gewerkschaften, Expert:innen und Anwält:innen – sie alle können nützliche Dinge tun. Letztlich kommt es aber auf diejenigen an, die es unmittelbar betrifft, die Mieterinnen und Mieter.

Um Druck auf Wirtschaft und Politik ausüben zu können, müssen wir uns organisieren. Das heißt, die vielen Menschen, die ein gemeinsames Interesse an bezahlbarem Wohnen haben, verständigen sich über eine Form der längerfristigen Zusammenarbeit. Dazu gehört es, eine Strategie zur Durchsetzung der gemeinsamen Ziele zu beschließen und Aufgaben, die dafür übernommen werden müssen, unter den Beteiligten zu verteilen – und zwar so dass alle mitmachen können und sich in der Organisation wiederfinden, aber auch niemand überlastet wird. Durch die organisierte Zusammenarbeit werden wir öffentlich sichtbar und ansprechbar für neue Mitstreiter:innen und können durch massenhafte Proteste (etwa gegen die fehlerhaften Betriebskostenabrechnungen oder gegen die steuerliche Begünstigung bei Immobiliendeals) Druck auf Vonovia und die politischen Entscheidungsgremien aufbauen.

Dass Menschen sich gegen widrige Umstände wehren, passiert immer wieder. Aber in der Regel passiert es nicht von alleine, sondern weil Einzelne damit beginnen, Anlaufpunkte und Gele-

genheiten zu schaffen, um sich mit anderen auszutauschen und Kräfte zu bündeln. Aus Einzelnen werden mehr, Gruppen und Netzwerke entstehen. Wir erzählen unsere eigene Geschichte von Schimmel und Legionellen, Mieterhöhung und Betriebskostenbetrug, aber auch von Solidarität, Protest und Erfolg! Ab einer bestimmten Größe können uns Wirtschaft und Politik nicht mehr ignorieren und wir bekommen die Chance, ernsthaft mitzuentcheiden, wie wir wohnen und leben möchten.

Wir haben es bei Vonovia mit einem Riesenkonzern zu tun, in Deutschland und in Europa, politisch einflussreich und juristisch beschlagen. – Auch wir müssen größer werden, uns mit weiteren Mietergemeinschaften vernetzen und Pläne schmieden, wie wir Vonovia in die Schranken weisen können. Nur so kann es gelingen, dass wir die Lebens- und Wohnbedingungen in unseren Städten und Quartieren gemeinsam gestalten können!

Betriebskosten Einmaleins

Ein Beitrag aus der Betriebskosten AG der Mietergemeinschaften Schönefeld, Anger-Crottendorf & Reudnitz-Thonberg

Alljährlich flattert uns Mieterinnen und Mietern die Betriebs- und Heizkostenabrechnung ins Haus. Und häufig sorgen sie für Ärger und Frust. Zwischenzeitlich spricht man schon von der zweiten Miete, da die Kosten einen immer größeren Anteil der Gesamtmiete ausmachen. Oft werden hohe Nachzahlungen gefordert und die Nebenkosten steigen jedes Jahr weiter. Teilweise schon bekannt ist, dass die Abrechnungen von Vonovia häufig fehlerhaft sind. Mieter und Mieterinnen zahlen für nicht erbrachte Leistungen, falsche Rechnungen, doppelt abgerech-

nete Posten usw. Während wir uns jedes Jahr fragen, warum die Nebenkosten weiter so drastisch steigen, klingeln bei Vonovia die Kassen. Ohne Protest wird sich daran nichts ändern, denn es gehört zum Geschäftsmodell von Vonovia, Einnahmen durch die zweite Miete zu erzielen. Wir kennen das aus eigener Erfahrung und wissen von Initiativen in anderen Städten, dass Vonovia dort genauso vorgeht. Ein großes Problem ist, dass Vonovia Arbeiten im Zusammenhang mit der Vermietung von Tochtergesellschaften ausführen lässt. Darunter leidet die Transparenz der Abrechnungen und die Möglichkeiten der Gewinnmaximierung erhöhen sich. Wenn Du auch mit Fragezeichen in den Augen vor der Abrechnung sitzt, ist das nicht dem geschuldet, dass Du keine Ahnung von Betriebskostenabrechnungen hast. Die Abrechnungen von Vonovia sind unverständlich, wir sagen: mit Absicht. Deswegen fordern wir gemeinsam die Belege für die horrenden Summen an und widersprechen den Zahlungen. Die folgenden Schritte können eine grobe Vorstellung davon geben, was Du tun kannst. Du bist nicht alleine, komm zu unseren Treffen und wir schauen gemeinsam nach Lösungen für das große Problem Vonovia.

Komm zu unseren Treffen. Gemeinsam sind wir stärker und weniger allein im Kampf gegen Vonovia.

Du hast ein Problem mit Vonovia? Ob hohe Betriebskostenabrechnungen, viel zu hohe Heizkosten, Schimmel in der Wohnung, schlechte Erreichbarkeit der Servicehotline, Mieterhöhungen oder ähnliches – komm zu unseren Versammlungen. Hier können wir gemeinsame Antworten bei Stress mit der Vermietung finden und uns gegenseitig solidarisch beistehen und Lösungen erarbeiten. Denn wenn du ein Problem mit Vonovia hast, ist es in der Regel nicht deine persönliche Schuld, sondern ein Problem, was viele schon mal hatten oder aktuell auch haben. Die Strukturen von Vonovia sind komplett auf Gewinnmaximierung ausgelegt und nicht auf das Wohlergehen

der Bewohner:innen, auch wenn uns das Vonovia-Kundenmagazin etwas anderes erzählen möchte. Darüber hinaus kannst du dich gemeinsam mit uns an die Öffentlichkeit wenden, um den Druck auf Vonovia zu erhöhen. Dafür gibt es in unserer Mietergemeinschaft Arbeitsgruppen, die sich etwa damit auseinandersetzen, wie die Öffentlichkeit gezielter über die Geschäftspraktiken des Wohnungskonzerns informiert werden kann oder die sich gezielter mit den Betriebskostenabrechnungen auseinandersetzen, um systematische Fehler aufzudecken.

1. Der Kampf gegen Vonovia beginnt mit der Kündigung des Lastschriftmandats!

Lass Vonovia nicht auf deinem Konto herumwirtschaften. Du entscheidest, wie viel Geld monatlich an Vonovia geht. Hat Vonovia dir einen falschen Betrag (beispielsweise über fehlerhafte Nebenkosten) abgezogen, ist es sehr schwer und mühselig, das Geld zurückzubekommen. Du kannst die Abrechnung in Ruhe durchgehen und die Belege anfordern und mit uns nach den versteckten Fallen suchen. Dann kannst du immer noch eigenständig das Geld überweisen. Für die Kündigung des Lastschriftmandats haben wir eine Vorlage, die du nutzen kannst.

2. Suche dir einen Rechtsbeistand!

Vonovia ist ein sehr intransparentes Unternehmen. Abrechnungen oder ähnliches ist selbst oft für Profis sehr undurchsichtig. Gerne droht Vonovia auch, sobald du dich anfängst zu wehren: mit Mahnkosten, Inkasso, Rausschmiss oder ähnlichem. Juristisch gesehen ist das häufig haltlos, dennoch ist es wichtig, hier anwaltschaftliche Hilfe in der Hinterhand zu haben. Für einen Rechtsbeistand kommt etwa eine Rechtsschutzversicherung in Frage, der Mieterverein Leipzig sowie der Betriebskostenhilfverein. Adressen findest du am Ende der Broschüre.

3. Check deinen Mietvertrag: Was ist vertraglich vereinbart – was nicht?

In deinem Mietvertrag ist festgehalten, welche Kosten auf dich umgelegt werden dürfen. Andere Posten darf Vonovia vertraglich abgesichert nicht auf dich umlegen. Es lohnt sich auch, den Vertrag beim Mieterverein prüfen zu lassen. Manchmal finden sich hier Punkte, die in einem Mietvertrag nichts zu suchen haben und trotz deiner Unterschrift nicht rechtens sind.

4. Einwendung gegen die Betriebskostenabrechnung

Die Betriebskostenabrechnung kommt in der Regel in den Herbst- und Wintermonaten ins Haus geflattert. Sie muss spätestens zwölf Monate nach dem Abrechnungsende zugestellt werden. Kommt sie später, musst du nichts zahlen. Für gewöhnlich möchte Vonovia von dir eine hohe Nachzahlung sowie eine saftige Erhöhung der monatlichen Abschlagszahlung. Selbstverständlich mit dem Hinweis versehen, dies „bequem“ über die Vonovia-App auf Raten abstottern zu können. Klar, Schulden machen Stress, erzeugen Druck und bei nahenden Feiertagen bleibt manchmal nicht viel Zeit. Mit der sogenannten Einwendung gegen die Betriebskostenabrechnung bekommst du das Recht, die Nachzahlung zurückzubehalten. Dieses Recht sichert dir zu, dass du zuerst die Belege prüfen kannst, bevor du Geld überweisen musst. Den erhöhten neuen Abschlag musst du dann zunächst auch nicht zahlen. Überweise einfach deinen alten Betrag weiter.

Anforderung der Belege

Sobald die Betriebskostenabrechnung bei dir angekommen ist, kannst du eine Einsicht in die Verträge sowie in die Zahlungsnachweise einfordern, denn es muss lückenlos nachweisbar sein, welche Kosten dem Vermieter entstanden sind und auf dich

umgelegt werden sollen. Du erhältst nun nach einiger Zeit einen Stapel Papier von Vonovia. Dabei handelt es sich in der Regel nicht um die verlangten Belege, sondern um konzerninterne Umbuchungen. Nun musst du weiter auf deinem Recht beharren, indem du einen weiteren Brief an Vonovia sendest, mit dem du erneut die Zusendung der rechtsgültigen Belege verlangst. Dann erhältst du zwei gut gefüllte Ordner, meist in einem Paket, direkt zu dir nach Hause. Für dich entstehen keine Kosten, die Vermietung ist dazu verpflichtet. Nun zum nächsten Schritt. Um durch den Wust an Dokumenten zu finden, ist es sinnvoll, dich mit anderen zusammenzuschließen, zum Beispiel in unserer Mietergemeinschaft. Rechtsbeiständen ist es häufig nicht möglich, die Zeit dafür zu finden.

5. Widerspruch einlegen

Über die Betriebskosten sollen notwendige Dienstleistungen rund um das Wohnen bezahlt werden. Mit ihnen dürfen aber keine Gewinne erzielt werden! Häufig finden sich hier allerdings Fehler, mit denen Vonovia Profite erwirtschaftet. Nach einer ausführlichen Fehlersuche in den Belegen (das machen wir häufig gemeinsam in der Betriebskosten-Arbeitsgruppe) kannst du in den Widerspruch gehen. Gesetzlich ist eine Frist von einem Jahr festgelegt, während der du in Widerspruch zur Abrechnung gehen kannst. Solltest du bei falscher Abrechnung von diesem Recht Gebrauch machen wollen, dann wende dich an uns! Vonovia reagiert häufig unfreundlich und drohend auf Widersprüche. Gemeinsam können wir uns hier bestärken! Dokumente und Vorlagen für den Widerspruch bekommst du beispielsweise bei unserer solidarischen Beratung (siehe unten).

6. Dokumentieren und Protokollieren

Behalte den Überblick. Hier geht es nicht um eine Überwachung der Mitarbeitenden, sondern darum, dass du weißt, ob die von

Vonovia abgerechneten Leistungen tatsächlich erbracht werden. Auch die Angestellten von Vonovia stehen unter starkem Leistungsdruck, haben übervolle Auftragsbücher und werden nicht gut bezahlt.

Versuche nachzuvollziehen, welche Tätigkeiten tatsächlich erbracht werden und welche nicht. Es werden gerne Aufträge an diverse Tochtergesellschaften vergeben und abgerechnet, die nie erbracht wurden. Neuestes Beispiel ist der Korruptions-skandal bei Vonovia: Aufträge wurden vermutlich gegen Bestechung vergeben und Unterlagen manipuliert. Weil die Kosten der beauftragten Subfirmen umgelegt werden können, sind auch die Mieter:innen betroffen. Wir glauben, dies ist nur die Spitze des Eisbergs und dass diese Methode nicht die Ausnahme ist, sondern System hat. Lese die Zählerstände für deine Wasser- und Heizkosten monatlich ab oder zumindest am Ende des Jahres. Meist ist es nämlich so, dass Vonovia die Zählerstände schätzt, eher nicht zu deinen Gunsten. Stehen die Posten (falsch) auf der Rechnung, klingeln die Geldbeutel von Vonovia. Verschiedene Vorlagen für ein sicheres und schnelles Protokollieren haben Mietende bei uns aus der Gemeinschaft erarbeitet; wir geben sie bei Bedarf gerne weiter. So behältst du den Überblick und wir können uns gegenseitig mit Rat und Tat helfen.

7. Zusammentun! Bleib in Kontakt mit deinen Nachbarinnen und Nachbarn!

Was sich im Kampf gegen Vonovia besonders lohnt, ist eine starke Hausgemeinschaft. Gegen Einzelne kann das Unternehmen leicht vorgehen. Wenn du dich aber mit deinen Nachbarinnen und Nachbarn zusammentust, etwa Abrechnungen, Modernisierungsumlagen und Mieterhöhungen vergleichst, könnt ihr gemeinsame Antworten finden. So lernst du nicht nur deine Nachbarschaft kennen, sondern wirst auch mit höherer Wahrscheinlichkeit zu deinem Recht kommen. Du wirst so

zukünftig weniger Stress haben oder auch weniger Miete zahlen müssen, da ihr deutlich gemacht habt, dass ihr euch nicht so leicht von Vonovia auspressen lasst und euch bei Angriffen auf euer Zuhause zu wehren wisst.

Kontakte und Anlaufstellen

Mietergemeinschaft Anger-Crottendorf/Reudnitz-Thonberg

Telefon: 0157 51823106

E-Mail: leipzig-mieteninitiative@posteo.net

Website: <https://mietergemeinschaft-schoenefeld.de/>

Mietergemeinschaft Schönefelder Höfe

Telefon: 0163 9601931

E-Mail: info@mietergemeinschaft-schoenefeld.de

Website: <https://mietergemeinschaft-schoenefeld.de/>

Versammlungen der Mietergemeinschaft Schönefelder Höfe:
jeden ersten Montag im Monat um 18 Uhr in der Poliklinik,
Taubestraße 2

Solidarische Beratung: Kostenlose Sprechstunde von
Mieter:innen für Mieter:innen, die Hilfe bei Problemen mit
ihrem:r Vermieter:in brauchen. Die Termine werden auf der
Homepage der Mietergemeinschaft bekannt gegeben:
<https://mietergemeinschaft-schoenefeld.de/>

DMB Mieterverein Leipzig e.V.

Adresse: Hans-Poeche-Straße 9, 04103 Leipzig

Telefon: 0341 2131277

E-Mail: info@mieterverein-leipzig.de

Schwarzbuch Wohnen bei Vonovia

Herausgegeben von engagierten Mieter:innen mit
Unterstützung der Vonovia-Mietergemeinschaft Anger-
Crottendorf/Reudnitz-Thonberg und der Vonovia-
Mietergemeinschaft Schönefelder Höfe

V.i.S.d.P.: Juliane Nagel, MdL / linxxnet / Brandstraße 15 /
04277 Leipzig

Redaktionsschluss: Mai 2023

Die Geschichten in unserem Schwarzbuch erzählen von empörenden Vorfällen. Es handelt sich aber nicht um Ausnahmen. Vielmehr ordnen sich die Berichte in die Strategie des Unternehmens ein. Der Stadtforscher Sebastian Müller hat passenderweise von einem ‚Krieg für den Profit der Aktionäre‘ gesprochen, den Vonovia gegen die Mieterinnen und Mieter führt.

Herausgegeben von engagierten Mieter:innen der
Mietergemeinschaft Schönefelder Höfe und der
Mietergemeinschaft Anger-Crottendorf/Reudnitz

