
LEITFADEN

VONOVIA

MODERNISIERUNG



MIETERINITIATIVE KONSTANZ



SCHWAKETENSTRASSE

◆ VERNETZUNG UNTER DEN NACHBARN

- Sprechen Sie ihre Nachbarn an
- Gründen Sie eine Mieterinitiative / Rat
- Legen Sie einen eMail-Verteiler an um möglichst viele Nachbarn zu erreichen
- Treten Sie gemeinsam gegenüber der Vonovia auf

◆ PRÜFUNG DER MODERNISIERUNGSANKÜNDIGUNG

- Prüfen Sie alle Punkte der Modernisierungsankündigung
- Dokumentieren Sie den Ist-Zustand aller Punkte (Gewerke) die modernisiert werden sollen
- Bei energetischen Modernisierungen lassen Sie sich von der Energieberatung beraten, ob die angegebenen Verbrauchswerte der Modernisierungsankündigung realistisch sind

◆ ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

- Gehen Sie zum örtlichen Mieterbund/Verein (DMB)
- Sprechen Sie mit Vertretern der Stadt/Gemeinde
- Sprechen Sie mit Lokal-, Landes- und Bundespolitikern
- Sprechen Sie die lokalen und überregionalen Medien an
- Treten Sie in den Sozialen Medien auf

◆ BAUSTELLE

- Legen Sie eine Liste von Rufnummern und eMail Adressen von Behörden an: Polizei, Gewerbeaufsichtsamt, Gesundheitsamt, Zoll, Feuerwehramt, Ordnungsamt und Berufsgenossenschaft Bau
- Drängen Sie auf die Einhaltung von Terminen für einzelne Gewerke
- Drängen Sie darauf, dass Arbeiten frühzeitig Angekündigt werden
- Melden Sie Mängel der Gewerke immer möglichst frühzeitig der Bauleitung, der Regionalleitung und der Vonovia Zentrale. Nehmen Sie den Mieterbund/Anwalt immer mit in Kopie
- Drängen Sie auf die Einhaltung von Bauvorschriften. Lassen Sie sich von Behörden und lokalen Handwerksbetrieben hierzu beraten
- Melden Sie Mängel der Verkehrssicherung immer sofort. Nehmen Sie den Mieterbund/Anwalt in Kopie
- Melden Sie Gefahren, welche von der Baustelle ausgehen und sich auf den öffentlichen Verkehrsraum auswirken den örtlichen Behörden

◆ DOKUMENTATION DER BAUSTELLE

- Legen Sie ein Bautagebuch an und dokumentieren Sie den Baufortschritt möglichst genau
- Dokumentieren Sie die Arbeiten nach Soll (angekündigte Dauer) und Ist (tatsächliche Dauer)
- Dokumentieren Sie Belastungen wie Lärm, Staub, Schmutz und Erschütterungen z. B. mittels eines Lärmprotokolls und Fotos am besten mit Datum und Uhrzeit
- Dokumentieren Sie auftretende Mängel mit Fotos sowie Datum und Uhrzeit
- Dokumentieren Sie, wenn Ankündigungen zu kurzfristig erfolgen
- Machen Sie möglichst Fotos von den Gewerken
- Achten Sie auf den Daten- und Persönlichkeitsschutz. Machen Sie möglichst keine Fotos, auf denen Personen erkennbar sind.

- Lassen Sie sich nicht drängen, Abnahmeprotokolle zu unterschreiben
- Lassen Sie sich Abnahmeprotokolle in Kopie geben, oder fotografieren diese ab

◆ KOMMUNIKATION MIT VONOVIA

- Treten Sie geschlossen auf.
- Vor Ort Termine immer mit mehreren Personen wahrnehmen, die als Zeugen für das Gespräch auftreten können
- Legen Sie Gesprächsprotokolle an
- Präsentieren Sie Fakten möglichst mit Fotos als Beweis
- Äußern Sie keine Vermutungen. „*Der Nachbar eines Nachbarn hat gesagt ...*“
- Bleiben Sie sachlich
- Üben Sie konstruktive Kritik
- Lassen Sie sich Versprechungen möglichst schriftlich geben

VERNETZUNG UNTER DEN NACHBARN

Der erste Schritt, nachdem man eine Modernisierungsankündigung erhalten hat, ist, dass man sich mit seinen Nachbarn zusammensetzt und die Problematik bespricht. Je nachdem wie gut die Hausgemeinschaft im Vorfeld schon ist, ist dies einfacher umzusetzen.

Um die Hausgemeinschaft zusammen zu bringen ist es empfehlenswert sich auch an den Deutschen Mieterbund (DMB) zu wenden. Der DMB kann hier sehr hilfreich sein. Er kann eine Mieterversammlung organisieren und über die weitere Vorgehensweise informieren. Auch besitzt der DMB auf Bundesebene eine Koordinierungsstelle für große Immobilienunternehmen.

Als nächstes ist es wichtig eine Mieterinitiative zu gründen. Dies kann formlos geschehen, in dem sich einige Mieter regelmäßig zusammen setzen und die aktuelle Problematik besprechen. Sehr hilfreich ist es wenn man einen eMail-Verteiler anlegt mit möglichst vielen Nachbarn. Hier muss man sich einmal die Mühe machen und durch das Haus gehen und seine Nachbarn danach fragen. Bitte niemanden dazu drängen!

Es sollten dann zwei bis drei Personen die Führung übernehmen und sich um regelmäßige Treffen kümmern, sowie den Kontakt zum DMB aufrecht erhalten und am wichtigsten, den Kontakt zur Vonovia suchen und als Vertreter der Mieterinitiative auftreten.

Eine Vernetzung der Nachbarschaft ist sehr wichtig. Je mehr Menschen sich zusammenfinden desto größer ist der Druck auf die Vonovia.

PRÜFUNG DER MODERNISIERUNGSANKÜNDIGUNG

Nach dem Erhalt der Modernisierungsankündigung ist es wichtig jeden einzelnen Punkt zu Prüfen und zu dokumentieren. Von jedem Punkt sollte der Ist-Zustand dokumentiert werden. Dies ist insofern wichtig, als das man nach Abschluss der Modernisierung einen Beweis für den Zustand davor hat. Eine Modernisierung ist nicht zwangsläufig eine Verbesserung. Einige Gewerke können auch zu einer Verschlechterung der Mietsache führen. Hier ist es Wichtig, dass der Zustand vor der Modernisierung gut dokumentiert ist, damit man bei einem etwaigen Gerichtsverfahren Beweise vorlegen kann. Als Beispiel, wurden bei uns in Konstanz neue Fenster eingebaut, diese haben im Gegensatz zu den alten Fenstern etwa 13 bis 20 Prozent weniger Glasfläche. Dies führt zu einer deutlichen Verdunkelung der Wohnungen.

Bei energetischen Modernisierungen wird auf der Modernisierungsankündigung auch der aktuelle Energieverbrauch ausgewiesen. Hier sollten man sich bei der Energieberatung beraten lassen, ob diese Angaben realistisch sind. Oftmals, so unser Eindruck, hat die Vonovia die Häuser, welche sie modernisieren möchte, nicht im Detail angeschaut und geht von falschen Voraussetzungen / Beschaffenheit der Gebäude aus. Oftmals stehen falsche Angaben zu den Gebäuden im System der Vonovia. Dies haben wir hier in Konstanz schon häufiger erlebt.

Daher ist es wichtig, den Zustand des Gebäudes vor der Modernisierung so genau wie möglich zu dokumentieren.

Beispiel:

Sollen neue Fenster eingebaut werden, so sollte man von den alten Fenstern entsprechende Fotos anfertigen und die alten Fenster nach ihrer Größe und der reinen Glasfläche messen und sich diese Werte aufschreiben.

Hier genügt eine einfache Zeichnung der alten Fenster in die man die Maße einträgt. Auch sollte man Typenschilder oder Herstellerangaben der Fenster, falls noch vorhanden oder bekannt, sich notieren abfotografieren. Dann kann man, wenn es sich um eine energetische Modernisierung handelt die tatsächlichen Energiewerte zwischen den neuen und alten Fenstern vergleichen.

So sollte man im Vorfeld bei allen Gewerken vorgehen die modernisiert werden sollen.

ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Die Öffentlichkeitsarbeit ist einer der wichtigsten Punkte. Nur so kann man einen gewissen Druck auf die Vonovia ausüben. Die Vonovia ist durchaus daran interessiert ein gutes Image zu haben und die öffentliche Debatte um das Thema Wohnen möglichst gering zu halten.

Dies hat mehrere Gründe. Zum einen, besteht die Gefahr, dass je länger die öffentliche Debatte anhält es von politischer Seite zu mehr Regulierungen auf dem Wohnungsmarkt kommt. Solche Regulierungen wären natürlich Gift für die Renditeentwicklung der Vonovia. Zum anderen birgt dies auch eine weitere Gefahr für die Vonovia von Seiten ihrer Finanzierung. Aktuell hat die Vonovia ein BBB+ Rating von Standard & Poors. Besteht die Gefahr, dass es in

Deutschland zu weiteren Regulierungen auf dem Wohnungsmarkt kommt, birgt dies ein Renditerisiko und somit besteht auch die Gefahr, dass das Rating entsprechend nach unten korrigiert wird. Dies bedeutet für die Vonovia höhere Finanzierungskosten..

So schreibt Standard & Poors in ihrem Rating-Bericht zur Vonovia unter Schlüsselrisiken, folgendes: „*Rising regulation risk in the german residential market on the back of current social and political debates ...*“¹

An diesem Punkt setzt die Öffentlichkeitsarbeit an. Je länger eine Maßnahme der Vonovia in der Öffentlichkeit steht und je mehr negative Presse sie erhalten, umso mehr versuchen sie die Maßnahme zu einem vernünftigen Ende zu bringen.

Wichtig bei der Öffentlichkeitsarbeit ist allerdings, dass man fair bleibt. Unter keinen Umständen sollte man unbestätigte Vermutungen äußern. Auch in Bezug auf Anschuldigungen jedweder Art sollte man verzichten, solange man diese nicht wasserdicht beweisen kann. Eine Vonovia Baustelle bietet genügend Potenzial für die Öffentlichkeitsarbeit. Hier gilt es der Vonovia und der Öffentlichkeit, ihre eigene Schande vor Augen zu führen.

Als erstes sollte man die lokale Politik und die lokalen Medien ansprechen. Eine gute Gelegenheit sind hier öffentliche Stadt-/Gemeinderatssitzungen um einen ersten Kontakt zur Politik zu knüpfen. Auch hier kann der DMB weiter helfen. Diese haben in der Regel bereits einen guten Kontakt zur Politik und den Medien.

Sehr gute Erfahrungen haben wir auch gesammelt, mit Briefen an Landes-/Bundespolitiker. Man kann seine Situation darlegen und am Besten sammelt an Unterschriften aller Nachbarn und fügt diese dem Brief bei. Wir haben sehr gute Erfahrungen mit der Politik gesammelt. Das Thema Wohnen ist gerade in aller Munde und die Politiker sind hier sehr interessiert. So hatten wir schon viel Besuch von Politikern aller Ebenen und Parteien bei uns. Dies ist auch immer eine gute Gelegenheit für die Presse zu Berichten und so bleibt man in der öffentlichen Wahrnehmung präsent.

Allerdings darf man sich, für eine einzelne Modernisierungsmaßnahme, nicht all zu viel von der Politik erhoffen.

Ein Politiker kann keinen Einfluss auf eine einzelne Modernisierungsmaßnahme ausüben. Viel wichtiger ist, dass man durch solche Politikertermine wieder in die Presse kommt. Der ein oder andere Politiker ist auch gerne bereit mit der Vonovia zu sprechen oder ihnen zu schreiben. So kann man den Druck auf die Vonovia zusätzlich erhöhen und ihnen zeigen, dass man nicht alleine steht.

Der Umgang mit der Presse ist ein weiteres Thema dem man sich im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit widmen muss. Die Presse ist immer sehr gerne bereit wenn es um Skandale geht zu berichten. Allerdings muss man hier aufpassen, gerade in Interviews sollte man sich nicht zu unbedachten Äußerungen hinreisen lassen. Wichtig, so unsere Erfahrung, ist, dass man einige Mieter im Hintergurd hat, die bereit sind mit der Presse zu sprechen und auch eventuell Bilder und Filmaufnahmen, in ihrer Wohnung zulassen. Am Besten sollten dies Mieter sein, die auch tagsüber einmal kurzfristig Zeit haben. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass Presseanfragen oftmals sehr kurzfristig eingehen und diese dann auch immer sehr schnell einen Termin Vor Ort haben möchten. Hier sollte man, auch wenn es oftmals doch sehr anstrengend sein kann, schauen diese Termine wahrzunehmen und keine Gelegenheit zu Verpassen in die Medien zu kommen.

Bei Vor Ort Terminen mit Pressevertreten gibt es ein paar Dinge zu beachten. Gerade, wenn dies die Baustelle besuchen kann es zu Problemen kommen. Die Bauleiter sind im Normalfall nicht begeistert wenn Pressevertreter auf der Baustelle herumlaufen. Man darf sich allerdings nicht abwimmeln lassen. Die Pressevertreter sind die Gäste des Mieters und auf dessen Einladung hier. Ein Bauleiter oder sonstige Personen dürfen diese nicht des Geländes verweisen, da sie Gäste des Mieters sind und sich somit rechtmäßig auf dem Gelände aufhalten. Niemand darf einem verbieten Besuch zu empfangen.

Die sozialen Medien bieten eine weitere Möglichkeit der Öffentlichkeitsarbeit. Man kann als Mieterinitiative/rat eine Facebook-Seite, einen Twitter-Account oder Instagram Kanal betreiben. Dies bietet die Möglichkeit tagesaktuell von der Baustelle zu berichten. Aber auch hier gilt es fair zu bleiben und nur Tatsachen zu posten. Hier muss man aber aufpassen, der Frust auf die Vonovia ist groß und entlädt sich in den sozialen Medien. Es ist wichtig, regelmäßig die Kommentare und Posts der Nutzer anzuschauen und beleidigende, Hass- und Drohposts zu löschen. Gegebenenfalls muss man auch einzelne Nutzer blockieren, die sich nicht an die Regeln halten. Es ist wichtig ein seriöses Image zu bewahren.

Zusammenfassend gilt, die Öffentlichkeitsarbeit ist einer der wichtigsten Punkte. Über die ganze Dauer der Modernisierungsmaßnahme sollte man schauen den öffentlichen Druck auf die Vonovia hochzuhalten.

1 Standard&Poors Bericht Seite 2, Key Risk, <https://investoren.vonovia.de/websites/vonovia/German/3020/rating.html>

BAUSTELLE

Das größte Ärgernis sind dann die tatsächlichen Baumaßnahmen. Hier ist man über einen langen Zeitraum vielen Einschränkungen und Belästigungen ausgesetzt.

Eine der Grundproblematiken ist, dass die Vonovia viele Arbeiten nicht mit Ihren eigenen Handwerkern ausführen lässt, da ihnen im Moment einfach die Kapazitäten fehlen. So werden andere Unternehmen mit den eigentlichen Arbeiten beauftragt. Diese setzen sehr oft billige Hilfskräfte aus Osteuropa ein, was dazu führt, dass erstens die Arbeiten nicht fachgerecht ausgeführt werden, zweitens die Arbeitskräfte nicht mit den deutschen Sicherheitsstandards vertraut sind. Dies ist eine große Problematik, da sich die Arbeiter nicht nur selbst gefährden, sondern auch die Menschen, welche auf der Baustelle leben müssen.

Nachfolgend eine Aufstellung über die verschiedenen Punkte, welche es auf einer Vonovia Baustelle zu beachten gilt.

VOR BEGINN DER BAUSTELLE

Eine gute Vorbereitung auf die tatsächlichen Baumaßnahmen ist wichtig. Aus unserer Erfahrung ist es wichtig eine Liste mit Kontakten zu Behörden zu haben. Da es immer wieder zu Verstößen der Handwerker gegen gängige Vorschriften kommt. Daher ist es wichtig sich im Vorfeld der Baumaßnahmen bereits eine Liste mit Telefon und eMail-Adressen von Behörden anzulegen.

Des Weiteren, sollte man sich die „Allgemeinen Vertragsbedingungen der Vonovia SE für Bauleistungen (AVBau)“² durchlesen. Der AVBau regelt die Bedingungen für die beauftragten Unternehmen mit der Vonovia. Hier stehen die Pflichten die ein Subunternehmer zu erfüllen hat. Bei Verstößen von Subunternehmern gegen diese Pflichten sollte man immer die Vonovia darüber unterrichten und explizit auf den AVBau verweisen.

Als Arbeitnehmer, sollte man mit seinem Arbeitgeber im Vorfeld sprechen und ihn drauf hinweisen, dass die Vonovia Modernisiert und es dadurch möglich ist, dass man eventuell kurzfristige Ausfallzeiten hat. Sollten diese Ausfallzeiten überhandnehmen sind einige Arbeitgeber auch bereit ein Gespräch mit der Vonovia zu führen. Dies erhöht den Druck auf die Vonovia zusätzlich vor allem wenn dieser Druck auch aus der Wirtschaft kommt.

TERMINE FÜR EINZELNE GEWERKE

Gerade Baumaßnahmen zu welchen der Zutritt zur Wohnung benötigt wird, sind ein kritischer Punkt. Die Vonovia überlässt die Ankündigung von Terminen den beauftragten Unternehmen. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass viele ihre Arbeiten, zu denen Zutritt zur Wohnung nötig ist, sehr kurzfristig ankündigen. Teilweise wurden bei uns Termine nicht einmal 24 Stunden zu vor angekündigt. Hier darf man sich nicht verrückt machen lassen. Kommt es zu solchen kurzfristigen Ankündigungen sollte man den Termin nicht wahrnehmen. Man meldet diesen Termin der Vonovia und verweist darauf, dass die tägliche Arbeit vorgeht und die Vonovia auch ein Interesse daran haben muss, dass ihre Mieter arbeiten gehen.

Solche kurzfristigen Ankündigen sollte man auch immer gut dokumentieren. Bei Aushängen im Flur/Treppenhaus sollte man diese entsprechend Abfotografieren.

Bei Terminen, welche mit Handkern individuell vereinbart wurden, haben wir die Erfahrung gemacht, dass diese oftmals nicht eingehalten wurden und man vergeblich in der Wohnung gewartet hat. Kommen die Handwerker nicht zum vereinbarten Termin sollte man dies dokumentieren und auch sofort der Vonovia melden.

Auch kommt es immer mal wieder vor, dass Handwerker ohne Termin oder Ankündigung vor der Tür stehen und in der Wohnung arbeiten wollen. Wenn man keine Zeit hat oder die Handwerker nicht ohne Termin reinlassen möchte sollte man dies auch nicht tun und sich auch nicht von den Handwerkern überreden lassen. Solche Vorfälle ebenfalls dokumentieren und der Vonovia melden.

Beispiel:

So steht im AVBau der Vonovia unter Punkt 3.6.7 „Die rechtzeitige und umfassende Information der betroffenen Mieter...“. Diesen Vertrag unterschreiben alle Subunternehmer und verpflichten sich diese Regeln einzuhalten. Sollten die Arbeiten nicht rechtzeitig und umfassend angekündigt werden, meldet man dies der Vonovia und erinnert sie an ihre eigenen Vertragsbedingungen mit der Bitte den entsprechenden Subunternehmer daraufhin zu weisen. Nur die Vonovia hat die Möglichkeit ihre Subunternehmer abzumahnern oder Zahlung einzubehalten wenn ihre Subunternehmer sich nicht an die Vertragsbedingungen halten. Wir Mieter stehen in keinem Vertragsverhältnis mit den Subunternehmern und haben daher keine Möglichkeiten vertragliche Ansprüche geltend zu machen. Für uns ist die Vonovia der einzige vertragliche Ansprechpartner.

² AVBau Vonovia: <https://www.vonovia.de/de-de/ihre-services/fuer-geschaeftpartner>

TERMINE ZU UNZEITEN

Es kann vorkommen, dass die Vonovia Arbeiten zu Unzeiten ausführen will. Bei uns sollten zum Beispiel von Fenster im Winter getaucht werden. Kommt es zu solchen Terminen sollte man sofort den Kontakt zur Vonovia suchen und auf diesen Umstand hinweisen. Auch sollte man deutlich machen, dass man die Arbeiten zu diesen Zeiten nicht duldet. Allerdings sollte man die Duldung der Arbeiten nicht gänzlich verweigern. Hier muss man sich unbedingt vom DMB oder einem Rechtsanwalt beraten lassen. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass die Vonovia bei der ersten Verweigerung von Arbeiten nicht gleich den Weg einer Duldungsklage geht, sondern das Gespräch mit den Mietern sucht. Sollte die Vonovia dennoch nicht von ihrem Vorhaben abrücken, arbeiten zu Unzeiten ausführen zu wollen, kann man auch an die Presse gehen. Schlagzeilen wie: „Vonovia tauscht Fenster im Winter“ oder „Vonovia tauscht Heizung im Winter“ sind bei der Presse sehr beliebt und führen zu einem öffentlichen Druck auf die Vonovia.

MELDEN VON MÄNGELN FÜR GEWERKE

Leider kommt es vor, dass die einzelnen Gewerke nicht ohne Mangel sind. Dies ist oftmals der Tatsache geschuldet, dass keine Fachkräfte die Arbeiten ausführen sondern billige Arbeitskräfte aus dem Ausland. Kommt es zu Mängeln bei Gewerken, gerade Gewerke in der Wohnung, muss man dies unverzüglich der Bauleitung melden. Darüberhinaus sollte man auch den Vonovia Service und die Regionalleitung davon in Kenntnis setzen. Mängel natürlich auch immer gut dokumentieren und fotografieren. Sollte es später zu Folgeschäden oder Problemen kommen, kann man beweisen, dass das Gewerk nicht Mangelfrei erstellt wurde und man die entsprechenden Stellen unverzüglich informiert hat.

BESCHÄDIGUNG VON EIGENTUM DURCH DIE BAUMASSNAHMEN

Durch die Baumaßnahmen kann es vorkommen, dass Eigentum der Mieter beschädigt wird. Hier gilt immer eine Anzeige bei der Polizei wegen Sachbeschädigung zu erstatten. Wird Eigentum durch die beauftragten Unternehmen beschädigt, immer auch die Vonovia darüber informieren und das Aktenzeichen der Polizei weitergeben. Für Schäden haftet zwar der Verursacher, aber es ist besser wenn auch die Vonovia informiert ist, dass es zu Schäden durch die von ihnen beauftragten Unternehmen gekommen ist. Kommt es zu Schäden durch Vonovia eigene Handwerker gilt es eine Schadensmeldung mit Aktenzeichen der Polizei direkt an die Vonovia zu schicken.

EINHALTUNG VON BAUVORSCHRIFTEN

Die Einhaltung von Bauvorschriften ist ein leidiges Thema auf Baustellen. Nach unserer Erfahrung müssen wir sagen, dass Bauvorschriften so gut wie garnicht eingehalten werden. So wurde zum Beispiel bei uns neue Dämmung angebracht. Nach der Staubschutzverordnung, der Gefahrgutverordnung sowie den Verarbeitungsanweisungen des Herstellers hätte der Staub, welcher bei der Verarbeitung entsteht, mittels Staubsaugern entfernt werden müssen. Dies war bei uns nicht der Fall, so hat die Bauleitung sogar das gesamte Gerüst kehren lassen, was zu einer enormen Staubeentwicklung geführt hat. Dieser Mineralwollstaub kann zu Haut-, Augen- und Atemwegsreizungen führen, ganz zu schweigen davon, dass die Wohnungen komplett verschmutzt waren.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen sollte man sich bei örtlichen Handwerkern über die gängigen Bauvorschriften erkundigen. Oftmals ist auch auf dem Baumaterial ein Verarbeitungshinweis aufgedruckt. Bei unsachgemäßer Verarbeitung sollte man umgehend die Bauleitung und die Regionalleitung informieren. Des weiteren, sollte man auch das Gewerbeaufsichtsamt und die Berufsgenossenschaft Bau über die Zustände informieren. Die Behörden können bei wiederholten Verstößen gegen Vorschriften auch entsprechende Zwangsmaßnahmen und Bußgeldverfahren einleiten.

Auch sollte man mit der örtlichen Feuerwehr sprechen und sich über die Brandschutzvorschriften erkundigen. Das Thema Brandschutz war bei uns auch immer ein großes Thema. So wurden Fluchtwege zugestellt und Brandschutztüren immer wieder offengehalten. Mehrfach musste die Feuerwehr einschreiten. Solche Verstöße gegen die Brandschutzvorschriften auch immer der Bau- und Regionalleitung melden und auf die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters hinweisen.

VERKEHRSSICHERUNG

Während der Baumaßnahmen kann es immer wieder dazu kommen, dass die Verkehrssicherheit beeinträchtigt wird. Wie bei allem auch, gilt es auch hier sofort die Bau- und Regionalleitung zu informieren. Auch sollte man immer auf die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters hinweisen. Bei uns in Konstanz kam es immer wieder dazu, dass die Außenbeleuchtung ausgefallen ist. Gerade im Herbst und Winter war dies eine Gefahr über eine unbeleuchtete Baustelle zu gehen.

GEFAHREN FÜR DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSRAUM

Es bleibt leider auch nicht aus, dass von der Baustelle Gefahren für den öffentlichen Verkehrsraum ausgehen. Bei uns wurden zum Beispiel Gerüstteile gereinigt und der gesamte Schmutz auf die öffentliche Straße gespült. So gelangte alte und neue Dämmwolle, Farbe, Putz und andere Chemikalien die verwendet wurden in die öffentliche Kanalisation. Daneben gelangten auch Schrauben, Nägel, scharfkantige Metallteile und Drat auf die Fahrbahn und den Gehweg, was eine Gefahr für Fußgänger und Autofahrer darstellte. Hier gilt es neben der Information an die Bau- und Regionalleitung auch direkt die Polizei oder die entsprechend zuständige Behörde zu informieren. Die Behörde ist in der Lage sich schnell ein Bild vor Ort zu machen und ggf. die Arbeiten zu unterbinden.

SUBUNTERNEHMEN

Ein weiteres Problem sind die oftmals eingesetzten Subunternehmen. Der Vonovia fehlen im Moment noch die eigenen Kapazitäten an Handwerkern um größere Modernisierungen selbst auszuführen. Daher beauftragen sie Subunternehmen mit der Ausführung der einzelnen Arbeiten. Diese Subunternehmen setzen leider oftmals ungelernete Arbeitskräfte vornehmlich aus den ehemaligen Ostblockstaaten ein. Dies führt natürlich zu massiven Problemen. So leidet die Qualität der Arbeiten enorm darunter, dass sie nicht von gelernten Fachkräften ausgeführt werden und so kommt es dazu, dass die einzelnen Gewerke nicht ohne Mängel sind. Bei uns in Konstanz wurde kaum ein Gewerk Mangelfrei fertiggestellt bei allen Gewerken waren immer wieder Termine zur Mangelbeseitigung nötig. Teilweise hat die Mangelbeseitigung noch mehr Mängel erzeugt als der eigentlich zu beseitigende Mangel. Gegen Ende der Baumaßnahmen in den Häusern, hat die Vonovia jetzt bei uns eigene Handwerker gesendet um die verbleibenden Arbeiten möglichst schnell und Mangelfrei zu beenden.

Ein großes Problem ist auch die Verständigung mit den Handwerkern. Oftmals ist nur der Vorarbeiter rudimentär der deutschen Sprache mächtig. Wenn man Glück hat, können einige jüngere Handwerker, noch etwas Englisch. Dies führt natürlich zu enormen Problemen bei der Terminabsprache und auch bei arbeiten in der Wohnung, wenn man nicht mit den Handwerkern kommunizieren kann. Sehr von Vorteil ist es, wenn man etwas russisch spricht oder Nachbarn hat, die russisch Sprechen und dolmetschen können, da die meisten Handwerker aus den ehemaligen Ostblockstaaten der russischen Sprache mächtig sind.

Es gilt aber stets einen respektvollen Umgang mit den Arbeitern/Handwerkern zu pflegen. Man darf nicht vergessen, dass diese oftmals keine ausgebildeten Fachkräfte sind und nicht wissen was sie eigentlich machen. Ein gutes Verhältnis zu den Arbeitern/Handwerkern bietet auch Vorteile. Man erhält so auch einige Informationen über die Baustelle und die Organisation, die einem bei der Beurteilung der Lage und den Gesprächen mit der Vonovia von nutzen sein können.

Einen Vorteil bieten diese Subunternehmen der Vonovia natürlich auch. Sie können viele Dinge, die schlecht laufen und Verstöße gegen Vorschriften den Subunternehmen in die Schuhe schieben. Es gilt aber hier, die Vonovia ist der Bauherr und sollte seine Baustelle entsprechend kontrollieren. Was leider bei uns nur sehr Mangelhaft ausgeführt wurde. So wurden bei uns immer wieder die Fluchtwege mit Baumaterial zugestellt. Einmal sogar wurden die Fluchtwege, ironischerweise mit den neuen Rauchschutztüren zugestellt. Hinweise an die Bauleitung haben zu keiner signifikanten Besserung der Zustände geführt. Erst nachdem wir Mieter das Feuerwehramt eingeschaltet haben und ein Beamter sich die Situation vor Ort angeschaut hat und die selben Mängel festgestellt hatte und mit der Bauleitung gesprochen hat wurde die Situation etwas besser.

Auch wurden bei uns durch den Zoll bei zwei Kontrollen innerhalb eines Monat über 30 Verfahren wegen dem Verdacht der unerlaubten Erwerbstätigkeit und des illegalem Aufenthalts eingeleitet.³ Dies führte zu einer Verzögerung der Fassadenarbeiten, da nun viele Arbeiter fehlten. Nicht ganz vier Wochen später fand eine Nachkontrolle durch den Zoll statt. Auch hier wurden wieder 9 illegal beschäftigte Arbeitnehmer aufgegriffen. Nach der zweiten Zollkontrolle und

³ Pressemitteilung Hauptzollamt Singen: <https://www.presseportal.de/blaulicht/121262/4361337>

einer offiziellen Pressemitteilung durch das zuständige Hauptzollamt Singen, sah sich die Vonovia dazu genötigt in der Presse zu den Vorkommissionen Stellung zu nehmen. Hier stritt sie natürlich jegliche Verantwortung ab und schob die Schuld auf das Subunternehmen ab.⁴ Die Pressesprecherin der Vonovia Frau Benner sagte hierzu: „*Wir wussten nicht, dass dort Menschen illegal arbeiten.*“ Es ist sicherlich richtig, dass kein Bauherr davor gefeit ist, dass ein Subunternehmer illegale Arbeitnehmer einsetzt. Aber die Vonovia hätte es wissen können, wenn sie sorgfältig geprüft hätte. Auf Baustellen müssen Arbeiter ihre entsprechenden Papiere immer mit sich führen. Diese hätten sich die Bauleiter, wenn neue Arbeitnehmer auf die Baustelle kommen zu mindestens vorlegen lassen können. Daher gilt es darauf zu achten wer sich alles auf der Baustelle aufhält und die Vonovia darauf hinzuweisen, dass es in ihrem Interesse ist, die Baustelle regelmäßig zu prüfen.

Grundsätzlich gilt hier im Umgang mit Subunternehmen, bei Verfehlungen, mangelhaft ausgeführten Arbeiten, Schäden am Eigentum und Verletzungen von Sicherheitsvorschriften immer die Bauleitung zu informieren und die Geschehnisse zu dokumentieren.

DOKUMENTATION DER BAUSTELLE

Sehr wichtig ist eine gute und umfassende Dokumentation der Baustelle. Es empfiehlt sich ein Bautagebuch zu führen und stichwortartig die Ereignisse was an welchem Tag gemacht wurde zu notieren. Dies ist wichtig damit man bei auftretenden Mängeln einen Beweis hat für die ausgeführten Arbeiten und deren Qualität. Hier lieber ein Foto mehr als eines zu wenig machen.

Auch sollte man die schriftlichen Ankündigen für Baumaßnahmen aufbewahren und dokumentieren ob die genannten Termine eingehalten werden. Bei Aushängen im Flur empfiehlt sich diese zu fotografieren und sich das Datum, wenn diese aufgehängt wurden, zu notieren. Natürlich gilt auch hier wieder zu dokumentieren ob die angekündigten Arbeiten fristgerecht, wie Angekündigt, ausgeführt wurden.

Beispiel:

Für jedes Gewerk, gerade für Gewerke in der Wohnung, kann man sich eine eigene Excel Tabelle anlegen. Hier notiert man dann, möglichst täglich, mit Datum was gemacht wurde. In einer zweiten Spalte kann man einen Verweis auf die entsprechenden Fotos anlegen und in einer dritten Spalte einen Verweis auf den eMail Verkehr mit der Bauleitung/Vonovia. So bleibt die Dokumentation übersichtlich und man findet die Fotos und die Korrespondenz schneller wieder. Wichtig ist auch zu dokumentieren, wann nicht gearbeitet wurde. Hier einfach mit Datum eintragen „keine Arbeiten“. So hat man einen Beweis für Stillstandszeiten und man kann nachfragen, was zu diesen Zeiten geführt hat. Bei uns wurden zum Beispiel die Arbeiten in den Bädern von der Vonovia schriftlich mit 11 Tagen angekündigt. Tatsächlich hat es aber im Durchschnitt zwischen 6 und 8 Wochen gedauert bis die Bäder wieder benutzbar waren. Bis das Bad komplett fertig war hat es mehrere Monate gedauert. Die Mängelbeseitigung in einigen Bädern sind jetzt, über ein Jahr später immer noch nicht komplett fertig.

Wenn Baumaterial geliefert wird, empfiehlt es sich, die Typenbezeichnung des Material zu fotografieren. So kann man feststellen, ob auch das verbaut wird, was angekündigt wurde und man kann prüfen, ob auch das, was verbaut wurde abgerechnet wird. Auch bietet es den Vorteil, sollten später nach der Modernisierung Mängel auftreten, man einen Beweis hat was tatsächlich verbaut wurde.

Ein weiterer Punkt sind die Abnahmeprotokolle. Generell gilt, man sollte vorsichtig sein beim Unterschreiben von Abnahmeprotokollen. Man sollte sich nicht drängen lassen Abnahmeprotokolle zu unterschreiben. Bei uns kam es vor, dass der Fachbauleiter für die Badsanierung Abnahmen gemacht hat, obwohl noch Mängelbesichtigungen in den Bädern durchzuführen waren. Hat man ein Abnahmeprotokolle unterschrieben sollte man sich unbedingt eine Kopie davon geben lassen oder wenigstens das Protokoll abfotografieren.

Eine umfassende Dokumentation der Baustelle ist sehr wichtig. Nur so kann man hinterher Beweisen, was tatsächlich verbaut wurde, welche Mängel während der Bauphase aufgetreten sind und wie der allgemeine Zustand vor, Während und nach der Modernisierung war/ist.

⁴ www.suedkurier.de/region/kreis-konstanz/konstanz/schon-das-zweite-mal-in-einem-monat-zoll-erwischt-illegal-beschaeftigte-auf-vonovia-baustelle-in-konstanz;art372448,10266500

KOMMUNIKATION MIT DER VONOVIA

Bei der Kommunikation mit der Vonovia rund um die Baustelle gibt es einige Dinge zu beachten. Gegenüber den gängigen Vorurteilen, haben wir die Erfahrung gemacht, dass eine gute und vernünftige Kommunikation mit der Vonovia möglich ist.

Zu beachten gilt es hier, die Vonovia hat eine gewisse Unternehmensgröße und die Kommunikationswege sind lang. Informationen der Baustelle, so unsere Erfahrung, brauchen teilweise lange bis sie in der Vonovia Zentrale und deren Planung ankommen und die Informationen dann in die konkrete Planung einfließen. So kann es passieren, dass man von manchen Stellen der Vonovia unterschiedliche oder konturierende Informationen bekommt. Daher ist es wichtig, dass man eigene Informationen möglichst an alle Stellen der Vonovia gleichzeitig weiter gibt.

Man sollte als Mieterinitiative/rat geschlossen vor Beginn der Baustelle an die Regionalleitung herantreten und seine Forderungen möglichst genau formulieren. Gute Erfahrung haben wir mit einer Mietersprechstunde gemacht. Hier sind die Bauleiter vor Ort und geben Auskunft über die Baumaßnahmen. Bei uns war dies einmal wöchentlich.

Hier hat man auch eine gute Gelegenheit, als Mieterinitiative die gängigen Probleme der Baustelle regelmäßig zu besprechen. Wichtig hierbei ist, dass man ein Gesprächsprotokoll anfertigt und mit mehreren Personen auftritt, die als Zeugen für das Gesprochene auftreten können. Auch sollte man belegbare Fakten präsentieren und nicht mutmaßen. Des Weiteren ist es nicht hilfreich mit den Bauleitern über die allgemeinen Geschäftspraktiken der Vonovia zu diskutieren, diese interessiert dies nicht und es hilft einem nicht weiter. Sehr hilfreich ist es wenn man sich ausführlich auf das Gespräch vorbereitet und die Bauleiter mit allgemeinen Vorschriften und insbesondere mit den eigenen Vorgaben der Vonovia konfrontiert. Als Quelle sind hier der AVBau, wie eingangs schon erwähnt, und der jährliche Nachhaltigkeitsbericht der Vonovia sehr hilfreich.

Auch sollte man hartnäckig bleiben und immer wieder bei der Bauleitung nachfragen was aus den Zusagen/Versprechungen geworden ist. Auch sollte man bei Zusagen und Versprechungen der Bauleitung einen Termin erfragen, bis wann die Maßnahme umgesetzt worden sein soll. Solch einen Termin kann man sich dann eintragen und wenn er verstrichen ist wieder nachfragen, sollte die Maßnahme bis dahin nicht umgesetzt worden sein. Die Bauleitung muss merken, dass man keine Termine vergisst und sie nicht einfach die Ein oder Andere Maßnahme/Versprechung stillschweigend unter den Tisch fallen lassen kann.

Gerade der Nachhaltigkeitsbericht der Vonovia bietet viele Punkte, die für die Kommunikation und die Organisation auf der Baustelle hilfreich sein können. Hier setzt sich die Vonovia eigene Maßstäbe an ihr unternehmerisches Handeln. So bietet sich einem die Möglichkeit, die Vonovia, auf ihre eigenen Maßstäbe hinzuweisen und die beschriebenen Maßnahmen auch für die Baustelle einzufordern. Auch bietet sich einem die Möglichkeit, der Vonovia ihre eigene Schande vor Augen zu führen, wenn sie sich nicht einmal an ihre eigenen Maßstäbe hält.

Nachfolgend einige Beispiele.

(Aus Datenschutzgründen veröffentlichen wir nicht die Original eMails der entsprechenden Behörden)

*„Mit der Bestandsqualität verbinden wir
-den guten baulichen Zustand durch Instandhaltung und Modernisierungen
-die Gewährleistung der Sicherheit und Gesundheit unserer Mieter“⁵*

Dieser Aussage steht die Sperrung unserer Tiefgarage gegenüber. Diese wurde vom Baurechts- und Feuerwehramt gesperrt, nach dem diese festgestellt haben, dass unter anderem die Feuerlöscher seit Jahren nicht mehr geprüft worden sind und die Fluchttüren, ebenfalls, seit Jahren nicht mehr geprüft und instand gehalten wurden. Hier hat es die Vonovia versäumt, nachdem sie unsere Häuser übernommen hat, den Bestand zu prüfen und notwendige sicherheitsrelevante Instandhaltungen sofort in die Wege zu leiten. Mit der Konsequenz, dass die Tiefgarage mit sofortiger Wirkung von Amtswegen gesperrt wurde, bis die nötigen Instandhaltungen durchgeführt worden sind.

„Wenn nötig stimmen wir Entsorgungskonzepte mit den ausführenden Firmen und Behörden ab. Qualifiziertes Fachpersonal der Firmen sowie Sicherheits- und Gesundheitsbeauftragte überwachen die Ausführung der Arbeiten auf der Baustelle“⁶

Bei uns wurde die alte Dämmung der Fassade einfach abgerissen und vom Gerüst geworfen und landete überall in unserer Außenanlage. Erst nachdem das Gewerbeaufsichtsamt Gespräche mit der Bauleitung geführt hat und sogar mit einer Ersatzvornahme (Entsorgung der umherliegenden Dämmung) auf Kosten des Bauherrn gedroht hat, wurde die

⁵ Vonovia Nachhaltigkeitsbericht 2018, Seite 43

⁶ Vonovia Nachhaltigkeitsbericht 2018, Seite 66

Dämmung fachgerecht entsorgt. Auch äußerte sich das Gewerbeaufsichtsamt kritisch, ob der Subunternehmer überhaupt fachlich qualifiziert sei, diese Arbeiten auszuführen. Dies steht natürlich im krassen Widerspruch zu der Aussage der Vonovia in ihrem Nachhaltigkeitsbericht.

„Dabei achten wir darauf, dass geltende Gesetze und Vorschriften auf unseren Baustellen durch unsere Mitarbeiter ausnahmslos eingehalten werden, um Mensch, Tier und Umwelt bestmöglich zu schützen.“⁷

Auch diese Aussage wurde bei uns nicht eingehalten. Mehrfach war ein Beamter des Feuerwehramts auf der Baustelle und hat immer wieder Verstöße gegen Brandschutzaufgaben festgestellt und bemängelt. So wurden Fluchtwege mit Baumaterial zugestellt, Brandschutztüren von den Arbeitern aufgehoben oder teilweise auch der Schließmechanismus außer Funktion gesetzt und Feuerwehrezufahrten mit Baumaterial zugestellt.

An diesen Beispielen sieht man schön, dass vieles in der Theorie zwar berücksichtigt wird, aber in der Praxis nicht umgesetzt wird. Hier hat die Vonovia noch einiges an Nachholbedarf. Aber es bietet eine gute Grundlage der sachlichen Kommunikation, die Vonovia auf ihre eigenen Standards hinzuweisen und diese einzufordern.

Leider kommt es immer wieder vor, dass die Vonovia auch irritierende Pressemitteilungen herausgibt. Ob dies bewusst oder unbewusst geschieht ist schwer zu beurteilen. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass es unter Umständen lange dauert, bis Informationen über die Baustelle bei allen Bereichen der Vonovia ankommen.

Als am 01. August der Zoll auf unserer Baustelle war wurde durch die Pressesprecherin der Vonovia Frau Benner folgende Aussage in der lokalen Presse veröffentlicht:

„Laut Auskunft von Vonovia hätte von einigen Arbeitern Unterlagen gefehlt, die diese am Montag und Dienstag beim Zoll vorlegten. Dach sei es den Arbeitern ermöglicht worden, die Arbeiten wieder aufzunehmen.“⁸

Wie Frau Benner an diese Informationen gekommen ist erschließt sich uns nicht. Wir haben aber vor Ort festgestellt, dass mehrere Tag lang kaum noch Arbeiter auf der Baustelle zugegen waren und an der Fassade überhaupt nicht gearbeitet wurde. Auch von illegalen Arbeitnehmern ließ Frau Benner nichts verlauten. Erst nach dem der Zoll nach der zweiten Kontrolle eine offizielle Pressemitteilung herausgegeben hat, hat auch die Vonovia Pressestelle offensiv geantwortet und erklärt man habe die Zusammenarbeit mit dem Unternehmen gekündigt und würde dies auch bei zukünftigen Ausschreibungen nicht mehr berücksichtigen. Hier stellt sich die Frage, ob dies Taktik ist, erst einmal solange zu leugnen, bis es entsprechende Fakten gibt, oder ob die Pressestelle der Vonovia wirklich so ahnungslos ist oder falsche Informationen aus dem Unternehmen bekommt.

Abschließend kann man sagen, bei der Kommunikation ist es wichtig bei den Fakten zu bleiben und konstruktive Kritik zu äußern. Dies hilft dabei, dass man von der Vonovia ernstgenommen wird. Wunder darf man allerdings keine erwarten, zumal, so unsere Erfahrung, die Entscheidungswege bei der Vonovia lange sind. Kleine Verbesserungsvorschläge, welche die Bauleiter selbst entscheiden können, werden in der Regel schnell umgesetzt.

UMGANG & KOMMUNIKATION MIT BEHÖRDEN

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Kommunikation und der Umgang mit Behörden. Leider bleibt es hin und wieder nicht aus, auf behördliche Hilfe zurückzugreifen wenn andere Maßnahmen nicht wirken. Hier ist aller Anfang schwierig. Es dauert bis man in den Behörden die richtigen Zuständigkeiten und Ansprechpartner gefunden hat. Danach ist die Kommunikation in der Regel problemlos. Auch werden einzelne Behörden dann auch von sich aus tätig, wenn sie ersteinmal entsprechende Hinweise erhalten haben und Verstöße auf der Baustelle festgestellt haben.

Zu Beginn ist es wichtig die entsprechenden Stellen und Zuständigkeiten zu finden. Hier muss man Geduld haben und sich bei den Behörden durchfragen. Auch sollte man auf ein öffentliches Interesse hinweisen. Hier ist es hilfreich, wenn die Baumaßnahme schon in der Presse gestanden hat. Die Behörden möchten dann nicht als diejenigen dastehen die nichts unternommen haben.

Aber auch hier gilt es einen fairen Umgang zu wahren. Die Behörden können auch keine Wunder bewirken und haben teilweise auch nur beschränkte Möglichkeiten einzugreifen. Auch mit Anschuldigungen und Vermutungen sollte man hier Vorsicht sein. Genau so wie bei der Kommunikation mit der Vonovia gilt hier keine unbewiesenen Behauptungen und Vermutungen zu äußern, sondern sich an die Fakten zu halten. Gerade im Umgang mit der Polizei sollte man keine

⁷ Vonovia Nachhaltigkeitsbericht 2018, Seite 66

⁸ www.suedkurier.de/region/kreis-konstanz/konstanz/der-zoll-hat-die-vonovia-baustelle-in-der-schwaketenstrasse-kontrolliert;art372448,10242670

unbewiesenen Behauptungen und Anschuldigungen äußern, da dies sehr schnell als Falschverdächtigung gewertet werden kann und für einen selbst strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen kann.

Wenn man sich an die Fakten hält und gut dokumentierte Beweise vorlegt ist der Umgang mit den Behörden, unserer Erfahrung nach, recht unkompliziert und einfach.

ALLGEMEINES ZU EINER VONOVIA MODERNISIERUNG

Eine Modernisierung ist immer auch eine Belastung für die Mieter. Gerade in Hinblick auf die ungewisse Mieterhöhung nach der Modernisierung und auch die eigentlichen Bauarbeiten im Gebäude/Wohnung. Eine gute Vorbereitung ist hier wichtig und kann helfen die Belastungen zu minimieren. Auch eine gute Hausgemeinschaft kann dazu beitragen die Belastungen erträglicher zu machen. Bei allem Ärger den wir in Konstanz durch die Modernisierung der Vonovia haben, muss man positiv sagen, dass dies die Hausgemeinschaft gestärkt und enger zusammengeführt hat.

Man darf sich, so schwer es auch manchmal fällt, nicht aus der Ruhe bringen lassen.

Wichtig ist vor allem, den öffentlichen Druck hochzuhalten, allerdings in einer fairen Art und Weise. Dann ist die Vonovia durchaus auch gesprächs- und kompromissbereit. Vorsichtig sollte man auf alle Fälle mit unbewiesenen Anschuldigungen sein. An dieser Stelle macht die Vonovia sofort dicht und man hat kaum mehr eine Chance auf eine vernünftige Kommunikation.

Auch sollte man differenzieren und unterschiedliche Sachverhalte nicht vermischen. Es gilt sich in erster Linie um die eigentliche Modernisierung und die Baustelle zu kümmern. Die allgemeinen Probleme mit der Vonovia, welche ja ausgiebig in der Öffentlichkeit und der Presse kursieren, sollte man als zweitrangig ansehen. Diese Probleme kann man nach Abschluss der Modernisierung immer noch thematisieren.

Aktuell scheint es, so unser Eindruck, dass die Vonovia versucht ihr schlechtes Image in Bezug auf die katastrophal ausgeführten Modernisierungen zu verbessern. Wie man liest gibt es jetzt Betreuer der Vonovia die als Ansprechpartner für die Mieter während den Baumaßnahmen fungieren. Dies ist unserem Erachten nach ein erster Schritt in die richtige Richtung. Auch sieht man an den Stellenausschreibungen der Vonovia, dass sie ihre eigenen Handwerkerkapazitäten aufstocken möchte. Gerade bei den eklatanten Sicherheitsstandards die auf den Vonovia Baustellen herrschen, ist es nur eine Frage der Zeit, bis es zu entsprechenden Unfällen kommt. Dies möchte die Vonovia sicherlich unter allen Umständen vermeiden. Ein verletzter Mieter auf Grund von Verstößen gegen Sicherheitsstandards, würde sicherlich sehr negative Presse und eine behördliche Untersuchung nach sich ziehen. Hier sind sie bemüht von den Subunternehmen loszukommen und eigene Handwerkerkapazität mit entsprechendem Fachpersonal aufzubauen. Dies wird sicherlich noch eine Zeit dauern, aber es ist ein weiterer Schritt in die richtige Richtung. Im Moment werden die Restarbeiten bei uns in Konstanz mit Vonovia eigenen Handwerkern abgeschlossen. Hier merkt man schon einen Qualitätsunterschied in der Ausführung der Arbeiten.

Wir haben den Eindruck, dass es nach dem Wechsel im Vorstand der Vonovia von Herrn Freiberg zu Herrn Fittkau, als neuem Vorstand, einiges getan hat in Bezug auf die Modernisierungen. Gerade im Hinblick auf die Organisation von Baustellen.

Wir haben natürlich auch die Presseberichte zu anderen Vonovia Baustellen gelesen und Kontakt zu anderen Mieterinitiativen. Es stellt sich für uns so dar, dass es auf Vonovia Baustellen oftmals zu den selben Problemen kommt. Dies ist natürlich auch dem standardisierten Verfahren geschuldet, welches die Vonovia für ihre Baustellen anwendet. Hier hat die Vonovia noch einiges an Nachhol- und Verbesserungsbedarf was die Organisation und Ausführung von Baustellen betrifft.

Ob sich die Vonovia mit der Menge an Modernisierungen der letzten Jahre wirklich einen Gefallen getan hat bezweifeln wir. Sicherlich hat sie so ihren Bestand aufgewertet und einen Weg gefunden die Mieten zu erhöhen und Rendite zu erwirtschaften, aber dies kann auch nur kurzfristig Erfolg bringen. Diese Modernisierungen bergen unserer Ansicht nach auch ein Risiko.

Viele Modernisierungen wurden schlecht ausgeführt. Es wurden auf den Baustellen zu viele Gewerke auf einmal angefangen und mit zu vielen fachlich nicht qualifizierten Kräften ausgeführt. Es ist leider zu befürchten, dass es in einigen Jahren zu massiven Baumängeln der schlecht ausgeführten Arbeiten kommt. Dies bedeutet natürlich, dass die Vonovia in einigen Jahren massiv Mittel aufwenden muss um diese Mängel zu beseitigen, was allerdings auch wieder zu einer Belastung für uns Mieter führt. Daher sei hier nochmals auf eine gute Dokumentation der Arbeiten hingewiesen. So hat man den Beweis, wenn es zu späteren Mängeln kommt, dass die Arbeiten nicht fachgerecht ausgeführt wurden.

ANSCHULDIGUNGEN GEGEN DIE VONOVIA

Bundesweit liest man viel über die Vonovia. Sie steht in der Kritik und es gibt viele Anschuldigungen gerade was das Gewinnbestreben anbelangt. Es kursieren viele Anschuldigungen gegen die Vonovia, es ist von systematischem Betrug mit den Betriebskostenabrechnungen die Rede, oder eben die Gewinnmaximierung auf Kosten der Mieter und zu Gunsten der Aktionäre.

Grundsätzlich gilt es hier die allgemeinen Probleme/Anschuldigungen nicht mit den Problemen auf der Baustelle zu vermischen. In erster Linie gilt es die Probleme der Baustelle zu lösen und sich nicht in unbewiesenen Anschuldigungen zu ergehen und an der allgemeinen Vonovia-Schelte mit zu mischen.

Grundsätzlich darf man der Vonovia nicht die alleinige Schuld der Probleme auf dem Wohnungsmarkt zuschieben. Die Vonovia ist ein börsennotiertes Unternehmen, welches natürlich die Absicht hat Gewinne zu erwirtschaften und diese auch als Dividende an die Aktionäre auszuschütten. Natürlich läuft dies gegen die Interessen von uns Mietern. Bisher konnte man der Vonovia keinen Betrug oder sonstiges strafrechtlichrelevantes Verhalten nachweisen. Hier ist es eher eine moralische Frage, ob es wirklich nötig ist den Gewinn so zu maximieren, wie es die Vonovia im Moment macht, oder ob es besser wäre die Renditeziele herabzusetzen um die öffentliche Kritik etwas zu besänftigen. Dies ist aber eine Frage welche die Verantwortlichen der Vonovia klären müssen. Wir Mieter können nur immer wieder darauf hinweisen, das wir durch die steigenden Mieten immer mehr belastet werden.

Es wäre besser, diese allgemeinen Fragen zu den Problemen auf dem Wohnungsmarkt an die Politik heran zu tragen. Diese ist zu einem Großteil dafür Verantwortlich, dass es solche börsennotierten Unternehmen wie die Vonovia überhaupt gibt. Das die Vonovia als Kapitalmarkt orientiertes Unternehmen ihren gesetzlichen Spielraum ausnutzt um Gewinne zu erwirtschaften, kann man aus Moralisch-Ethischen Gründen kritisieren, rechtlich gesehen agieren sie auf völlig legalen Grundlagen.

Daher sollte man auf alle Fälle differenzieren und sich in erster Linie auf die Baustelle konzentrieren und bei Anschuldigungen erst überlegen, ob die Vonovia hier auch wirklich zu recht beschuldigt werden kann, oder ob dies nicht zu Lasten der Politik gehen muss. Soll natürlich nicht bedeuten, dass man keine Kritik an der Vonovia üben soll. Dies sollte man schon machen, aber eben nur gerechtfertigte Kritik und sich nicht blindlings an der allgemeinen Vonovia-Schelte beteiligen. Man kann auf Probleme hinweisen und Lösungen fordern, oder noch besser selbst Lösungen vorschlagen.

INFORMATIONSGEWINNUNG ÜBER DIE VONOVIA

Sehr hilfreich ist es sich über die Vonovia auf dem Laufenden zu halten. Einerseits ist es gut sich regelmäßig die bundesweite Berichterstattung zur Vonovia anzuschauen. Hier erhält man über weitere Baustellen der Vonovia bundesweit Informationen. Diese sind ganz nützlich für die eigene Baustelle, da man hier Muster auf den Vonovia Baustellen erkennt und etwaige Probleme, die noch auf einen zukommen können, schon frühzeitig erfährt. So ist es möglich mit den Verantwortlichen über mögliche Probleme zu sprechen und die Auswirkungen dieser Probleme zu minimieren oder erst gar nicht entstehen zu lassen.

Weiter ist auch nützlich über die allgemeine Geschäftsentwicklung der Vonovia auf dem Laufenden zu halten. So erhält man einen Blick auch auf die weitere Entwicklung des eigenen Vonovia Standorts und kann in etwa abschätzen was noch, nach der Modernisierung, auf einen zukommen kann.

Nützliche Quellen sind hier zum einen die Börsennachrichten und Analystenmeldungen zur Vonovia. Auch die Investorenseite⁹ der Vonovia liefert immer wieder interessantes Material. Ebenso die Vonovia eigenen Tochtergesellschaft die Vonovia Finance¹⁰.

ALLGEMEINES ZUR VONOVIA

Nachfolgend noch einige allgemeine Informationen zu Vonovia.

Die Vonovia SE (Societas Europaea) ist eine Europäische Aktiengesellschaft. Das Hauptgeschäftsfeld stellt die Vermietung von Wohnungen dar. Auch wird das Geschäftsfeld mit wohnungsnahen Dienstleistungen immer weiter ausgebaut. In Deutschland ist sie der größte Vermieter und expandiert im Moment weiter in das europäische Ausland.

⁹ <https://investoren.vonovia.de>

¹⁰ <https://www.vonoviofinanve.nl/de-de>

Es wurden Wohnungsbestände in Österreich und Schweden übernommen. Auch gibt es Bestrebungen in den französischen Wohnungsmarkt vorzudringen.

Die Vonovia unterhält eine ganze Reihe an Tochterunternehmen und Beteiligungen. So umfasst die Anteilsbesitzliste der Vonovia, im Einzelabschluss 2018, ganze 13 DIN A4 Seiten mit Beteiligungen.

Die wichtigste Tochtergesellschaft der Vonovia ist die Vonovia Finance B.V. mit Sitz in Amsterdam. Diese Vonovia Tochter ist für die Beschaffung von Finanzmitteln auf dem internationalen Finanzmarkt zuständig. So heißt es im Unternehmensprofil der Vonovia Finance B.V.¹¹ „*Finance B.V. acts as a financing company and is in charge of arranging for debt financing on the international debt capital market*“.

Hier werden Anleihen für die Finanzierung und Refinanzierung der Vonovia auf dem Kapitalmarkt platziert¹².

Die größten Aktionäre der Vonovia sind (Stand Dezember 2019)¹³, Black Rock (7,4%), Norges Bank (6,6%), FMR (3,6%) und APG (3,1%). Der Rest der Aktien befindet sich im Streubesitz.

Wie die meisten Unternehmen, unterhält auch die Vonovia Beziehungen zu Wirtschaftsverbänden und der Politik. Nachfolgend einige interessante Beziehungen der Vonovia.

Wie jüngst bekannt wurde, soll der parlamentarische Staatssekretär Herr Oliver Wittke (CDU) zum Herbst 2020 als Hauptgeschäftsführer des Zentralen Immobilien Ausschusses¹⁴ (ZIA) bestellt werden. Herr Wittke war zuvor bis Oktober 2019 parlamentarischer Staatssekretär im Wirtschaftsministerium und schied auf eigenen Wunsch im Oktober 2019 aus um nach Ablauf der 12 monatigen Sperrfrist in die Wirtschaft zu wechseln.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss ist ein Lobbyverband der Immobilienwirtschaft. Einer der Vizepräsidenten des ZIA ist der Vorstandsvorsitzende der Vonovia Herr Rolf Buch.

Auch ist die Vonovia an der *Innovation Bridge Israel*¹⁵ beteiligt. Diese wirkt an einem Austausch zwischen Deutschland und Israel im IT Sektor mit. Tel Aviv und der Gush Dan gelten als neue Hochburg der IT Startup Szene und werden analog zum Silicon Valley in Kalifornien als Silicon Wady bezeichnet. Die Vonovia ist im Moment auch daran sich der Digitalisierung zu stellen und neue Digitale Produkte zu entwickeln. So wurden auf dem Capital Markets Day 2019 am 05.06.2019 in Frankfurt zwei Präsentationen der Vonovia zum Thema Digitalisierung gehalten. Zum einen *Digitalization – Technical Property Management* von Stepehn Guhr und Alexander Weihe, so wie *Digitalization - Customer Oriented Service* von Malte Hollstein und Dr. Karsten Rech.

Hier sind auch wieder die Beziehungen der Vonovia zur *Innovation Bridge Israel* interessant. Die Vonovia Aufsichtsrätin Frau Hildegard Müller (CDU) ist Präsidiumsmitglied der *deutsch-israelischen Außenhandelskammer*¹⁶ und Präsidentin der *deutsch-israelischen Wirtschaftsvereinigung*.

Auch gibt es innerhalb der Vonovia Vorstandschaft Bekanntschaften zu ihrem größten Aktionär BlackRock (7,4%). So arbeiteten die aktuelle Head of Europ, Middle East and Africa von BlackRock Frau Rachel Lord¹⁷ mit der aktuellen Finanzchefin der Vonovia Frau Helene von Roeder bei Morgan Stanley zusammen¹⁸.

Es ist natürlich legitim das ein Unternehmen Beziehungen pflegt, dagegen ist auch nichts einzuwenden. Jeder verfolgt natürlich auch seine Interessen und möchte diese auch nach Außen vertreten. Für uns Mieter ist es aber dennoch interessant zu wissen welche Beziehungen die Vonovia pflegt.

ZUM SCHLUSS

Eine Modernisierung durch die Vonovia ist eine enorme Belastung für uns Mieter. Gerade die eigentlichen Bauarbeiten bilden hier das größte Ärgernis und Belastung. Gerade für Rentner und Erwerbslose Personen, welche täglich Zuhause sind, sind die Arbeiten nur schwer zu ertragen. Sie sind den ganzen Tag dem Lärm und Schmutz der Baustelle ausgesetzt. Auch für Arbeitnehmer ist eine Baustelle kein Spass. Sie sind zwar dem Lärm und Schmutz nicht ständig ausgesetzt, aber die vielen Termine mit Handwerkern und das ständige sich für die Baustelle freinehmen ist auch eine enorme Belastung.

11 <https://www.vonoviofinanve.nl/de-de/profile>

12 www.finanzen.net/anleihen/vonovio-finance-bv-anleihen

13 <https://investoren.vonovia.de/websites/German/2050/aktionaersstruktur.html>

14 www.zia-deutschland.de

15 <https://business.metropoleruhr.de/innobridge>

16 <https://israel.ahk.de/ueber-uns/praesidium>

17 www.blackrock.com/corporate/about-u/leadership/rachel-lord

18 Frankfurter Allgemeine Zeitung: 22. Juli 2015, s. 20, Nr. 167

Dennoch hat eine Vonovia Modernisierung nicht nur Nachteile. In unserem Fall hat es die Hausgemeinschaft enorm gestärkt. Hatten wir früher nur eine eher lose Hausgemeinschaft so sind wir unter den Nachbarn nun enger zusammengerückt und haben eine gute Nachbarschaft entwickelt. Dies hat uns auch geholfen die Bauarbeiten gemeinsam durchzustehen und hat auch dazu geführt die Belastungen zu reduzieren.

Auch muss man fairerweise sagen, die Vonovia ist manchmal besser als ihr Ruf. Wir konnten einen guten Kontakt zur Vonovia aufbauen und haben im kleinen für uns einiges Erreicht. Natürlich überschattet der alltägliche Ärger auf der Baustelle einiges, aber man darf sich nicht zu sehr in diesen Ärger hineinsteigern und auch die positiven Seiten, wenn diese auch weitaus weniger sind, betrachten.

Die Bauarbeiten in unseren Häusern sind fast abgeschlossen und die arbeiten für die neue Außenanlage werden in einigen Wochen beginnen. Wie es weiter geht nach der Modernisierung und wie die Vonovia die Mieterhöhung gestalten will und ob sie uns hier entgegenkommt wissen wir noch nicht. Es gibt ein paar positive Signale der Vonovia aber was schlussendlich dabei herauskommt, müssen wir abwarten.

Für alle denen noch eine Vonovia Modernisierung bevorsteht wünschen wir viel Kraft. Stehen Sie diese gemeinsam mit ihren Nachbarn durch. Eine gute Nachbarschaft hilft hier enorm, da man nur gemeinsam Stark ist. Wir hoffen mit diesem Leitfaden einigen Vonovia Mietern zu helfen und ihnen ein Gerüst für die Modernisierung zu geben, damit solche katastrophalen Modernisierungen wie in der Schwaketenstrasse in Konstanz sich nicht wiederholen.

MIETERINITIATIVE KONSTANZ



SCHWAKETENSTRASSE