



**MIETER  
HELFE  
MIETERN**  
Frankfurt e.V.

Große Friedberger Straße 16-20 | 60313 Frankfurt am Main  
Tel. (069) 28 35 48 | Web: mhm-ffm.de | Mail: post@mhm-ffm.de

**An die  
Redaktion**

Frankfurt am Main, den 26.03.2021

## **Vereinbarung zwischen Stadt Frankfurt und Vonovia wiederholt die Fehler der Vergangenheit – Vereinbarung muss offengelegt werden**

Kurz vor der Kommunalwahl am 14. März verkündet Oberbürgermeister Feldmann (SPD) gemeinsam mit Vonovia-Vorstand Arnd Fittkau öffentlichkeitswirksam eine Vereinbarung zwischen der Stadt Frankfurt und der Vonovia AG, den Wohnungsbestand der Vonovia in Frankfurt (ca. 11500 Wohneinheiten) betreffend. MIETER HELFEN MIETERN wurde von dieser Nachricht überrascht, denn wie alle Mieter\_innenvereine und -initiativen ist MhM nicht an den Verhandlungstisch eingeladen oder auch nur vorab informiert gewesen. Selbst Vonovia-Mieter\_innen sind von den sie betreffenden Neuregelungen bis dato nicht von ihrer Vermieterin schriftlich in Kenntnis gesetzt worden.

Mitnichten können wir uns dem Lobgesang auf eine „weitreichende“ Vereinbarung anschließen, sondern werten sie als Beruhigungsspielle, die den Mieter\_innen falsche Sicherheiten vermitteln könnte. Der Inhalt der Vereinbarung, der den Mieter\_innenvereinen nur auszugsweise zur Verfügung gestellt wurde, geht – wenn überhaupt - nur geringfügig über den gesetzlichen Mieter\_innenschutz hinaus. Wer Verstöße kontrollieren soll, wer sie ahndet und wie, bleibt unklar. Mieter\_innen jedenfalls werden aller Wahrscheinlichkeit nach keine eigenen Rechte daraus herleiten können. Wir kritisieren scharf, dass im Umgang mit einem finanzialisierten Wohnungsunternehmen augenscheinlich die Fehler der Vergangenheit wiederholt werden.

Die Vereinbarung verspreche eine Dämpfung der Mietpreise bei Vonovia auf ein Prozent pro Jahr bis 2023 war der Presse zu entnehmen. Der Blick in die Originalformulierung<sup>1</sup> zeigt, dass die Ein-Prozent-Regelung Bezug auf den "Durchschnitt über das gesamte Wohnungsportfolio" in Frankfurt nimmt. Im Einzelfall sind somit durchaus Mieterhöhungen über der Ein-Prozent-Grenze möglich. Da sich die Regelung gerade nicht auf das einzelne Mietverhältnis bezieht, ist sie für die Mieter\_innen oder MhM als deren Vertretung nicht nachprüfbar.

---

<sup>1</sup> § 1.2 Bestandsmietentwicklung (§ 558 BGB)

Grundlage der Anpassung der Bestandsmieten in Frankfurt ist § 558 BGB ergänzt durch die gültige Rechtsprechung. Vonovia begrüßt ausdrücklich, dass die Stadt Frankfurt einen qualifizierten Mietspiegel erstellt.

Um der besonderen Situation auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen und nachhaltig stabilen Wohnraum in Frankfurt anzubieten, verpflichtet sich Vonovia, die Bestandsmieten durch Mietspiegelanpassungen in Frankfurt im Durchschnitt über das gesamte Wohnungsportfolio für die Laufzeit dieser Vereinbarung lediglich auf Inflationsniveau zu erhöhen. Für die ersten drei Jahre dieser Vereinbarung wird dafür ein Wert von 1% p.a. festgelegt. Nach drei Jahren wird im Rahmen der Evaluierung dieser Vereinbarung gem. § 3.3 die tatsächliche Inflationsrate des statistischen Bundesamts zu Rate gezogen, um für die Restlaufzeit dieser Vereinbarung den Wert dahingehend anzupassen, dass er die reale Inflation adäquat berücksichtigt.

## **Vereinbarung mit Vonovia wiederholt die Fehler der „Sozial-Charta“ aus 2004**

Dieser Gummiparagraph erinnert uns an die sogenannte „Sozial-Charta“, die mit einer Vorgängergesellschaft der Vonovia, der GAGFAH 2004 geschlossen wurde. Nach dem Verkauf von bundesweit 80000 GAGFAH-Wohnungen an den US-Investmentfonds FORTRESS galt diese „Sozial-Charta“ auch in 2000 Frankfurter Wohnungen. Die „Sozial-Charta“ schränkte den Mieterhöhungsspielraum übergangsweise ein: „Mieterhöhungen werden im Gesamtdurchschnitt bis zum 30.09.2009 begrenzt auf die jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindexes zuzüglich 1,5 Prozentpunkte.“ In den ausführlichen Charta-Bestimmungen fand sich die Ergänzung „Es ist deshalb möglich, dass in Bezug auf einzelne Wohnungen die Miete stärker erhöht wird.“ Genau eine solche Mieterhöhung oberhalb der in der „Sozial-Charta“ vereinbarten Grenzen beschäftigte 2006/2007 mit der Unterstützung von MhM das Frankfurter Amtsgericht. Die Gagfah verlor zwar in der Folge den Prozess um die Mieterhöhung und konnte ihr Mieterhöhungsverlangen im Einzelfall nicht in voller Höhe durchsetzen. Aber die Gültigkeit der Sozialcharta wurde nie geklärt. „Der Rechtsstreit vor dem Frankfurter Amtsgericht um Mieterhöhungen bei einer der Vorgängergesellschaften der Vonovia zeigt deutlich, dass Vereinbarungen mit finanzialisierten Wohnungsunternehmen nur dann eine echte Schutzwirkung für die Mieter\_innen entfalten können, wenn sie als Verträge zugunsten Dritter ausgestaltet sind, also als Verträge die rechtlich bindend und von den Mieter\_innen einklagbar sind. Bei der kürzlich zwischen Stadt und Vonovia geschlossenen Vereinbarung handelt es sich aber um eine bloße Selbstverpflichtung des Wohnungsunternehmens Vonovia, deren Einhaltung schwer nachprüfbar ist.“, kommentiert Conny Petzold von MhM. Rechtsstreitigkeiten um Mietsteigerungen, Kündigungen und Modernisierungsmieterhöhungen, die der Vereinbarung zuwiderlaufen, sind vorprogrammiert.

## **Mieter\_innenschützende Modernisierungsvereinbarungen sehen anders aus**

Die Vonovia verpflichtet sich lt. Vereinbarung außerdem dazu, die Mieten nach energetischen Modernisierungen um höchstens zwei Euro pro Quadratmeter zu erhöhen. Da Mieterhöhungen von modernisierten Wohnungen nach geltender Rechtslage ohnehin nicht höher als zwei Euro pro Quadratmeter steigen dürfen, wenn die Ausgangsmieten unter 7€ pro Quadratmeter lagen, handelt es sich bei diesem Paragraphen um nicht mehr als ein Bekenntnis zur Einhaltung bundesdeutscher Gesetze. Modernisierungsmieterhöhungen in der vereinbarten Größenordnung führen außerdem längst zu Zahlungsschwierigkeiten der Mieter\_innen in Frankfurt. Die Stadt Frankfurt muss endlich dem Beispiel der Stadt Berlin folgen und vor Modernisierungen mit den Wohnungsunternehmen rechtlich wasserdichte, einklagbare Modernisierungsvereinbarungen schließen. Diese Modernisierungsvereinbarungen müssen die Bruttowarmmiete nach Modernisierungen bei maximal 30 Prozent des Haushalts-Nettoeinkommens kappen und so finanzielle Härten für die Mieter\_innen mildern.

## **Coronabedingte Kündigungen sollen vermieden werden**

Nicht zuletzt verspricht die Vereinbarung den Mieter\_innen „bedarfsgerechte Individuallösungen“ bei coronabedingten Mietausfällen. Es handelt sich bei diesem Passus aus Sicht von MhM um die Formulierung einer Selbstverständlichkeit für das größte deutsche Wohnungsunternehmen, das auch in der Corona-Krise weiterhin hohe Gewinne verbuchen kann. Ein fairer Lastenausgleich zwischen Mieter\_innen und Vermieter\_innen würde weit über ein Entgegenkommen im Einzelfall hinausgehen.

Conny Petzold, Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V.