Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

DMB
Koordinierungsstelle
Große Wohnungsunternehmen

Analyse

Vonovia verliert vor Gericht – und ignoriert die Urteile

Düsseldorf, 28.11.2025

Herausgeber:

Deutscher Mieterbund NRW e.V.
Helmholtzstraße 19 | 40215 Düsseldorf
mieter@dmb-nrw.de | www.dmb-nrw.de

v.i.S.d.P.: Hans-Jochem Witzke, 1. Vorsitzender
Redaktion: Dr. Maximilian Fuhrmann
Telefon: 0211/ 586 009 – 14
Mobil: 0155 / 60543025
Email: maximilian.fuhrmann@dmb-nrw.de

Regelmäßig kommen Mieter*innen in die Beratungsstellen der Mietervereine des Deutschen Mieterbundes, um Mieterhöhungen der Vonovia SE prüfen zu lassen. Auffällig ist, dass seit mehreren Monaten in einigen Städten Fälle auftauchen, in denen durch eine „kreative“ Auslegung der örtlichen Mietspiegel, die Spielräume für Mieterhöhungen unzulässig erweitert werden. Inzwischen gibt es zahlreiche Urteile verschiedener Amtsgerichte und eines Landgerichts zu dieser Praxis. Alle diese Urteile weisen Vonovia in die Schranken. Dennoch zeigt sich der Konzern nicht bereit, die Mieterhöhungen zurückzuziehen, sondern verklagt weiterhin seine Mieter*innen, die diesen offensichtlich rechtswidrigen Erhöhungen nicht zustimmen wollen. Urteile aus vier Städten werden im Folgenden vorgestellt.

Dortmund

Seit Anfang 2025 haben zahlreiche der 20.000 Vonovia-Haushalte in der Stadt Mieterhöhungsverlangen bekommen. Hier werden Zuschläge für einen Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper, eine bevorzugte Lage oder für ein Ein- oder Zweifamilienhaus angesetzt. Die örtlichen Mietervereine sprechen von Fantasiezuschlägen und bemängeln, dass wohnwertmindernde Umstände nicht geltend gemacht werden.

Das Amtsgericht Dortmund weist in seinem Urteil vom 28. August 2025[1] die Mieterhöhung aufgrund der bevorzugten Lage als unbegründet zurück. Die genannten Vorzüge des Stadtteils sind bereits im Mietspiegel enthalten oder müssten im Einzelfall begründet werden. Mit dem Hinweis, dass solche Verfahren „massenhaft“ geführt werden, schimmern deutliche Zweifel an der im Einzelfall zu begründende bevorzugte Lage durch.

Einen Tag später wird eine Klage der Vonovia mit ähnlicher Begründung abgelehnt.[2] Auch hier moniert das Gericht den fehlenden Einzelfallbezug und bewertet die Behauptungen von Vonovia als „ins Blaue hinein“.

In seinem Urteil vom 1. Oktober 2025[3] weist das Amtsgericht die Klage auf Zustimmung mit der Begründung zurück, dass es sich bei den betroffenen Zechenhäusern nicht um Ein- bzw. Zweifamilienhäuser handelt.

Am 10. November 2025 erging ein weiteres Urteil des Amtsgerichts Dortmund[4] gegen die Vonovia. Vonovia wollte die Miete auf 7,07 Euro pro Quadratmeter erhöhen und brachte mehrere wohnwertsteigende Merkmale als Argument dafür vor. Das Gericht wies die Ausführungen der Vonovia zurück, da der Einzelfallbezug nicht hergestellt wurde. Außerdem sind die angeblich wohnwertsteigenden Merkmale Außenbereich, Lage, Stellplätze oder Fahrradbügel lediglich als durchschnittlich zu bewerten.

[1] AG Dortmund, 418 C 5508/25
[2] AG Dortmund, 418 C 5516/25
[3] AG Dortmund, 421 C 4898/25
[4] AG Dortmund, 418 C 7258/25

Hingegen gab das Gericht der Mieterin Recht, die verschiedene wohnwertmindernde Merkmale wie eine Küche ohne Heizung und ein Bad ohne Fenster geltend machte. Das Gericht legte die ortsübliche Vergleichsmiete auf 6,04 Euro pro Quadratmeter fest.

Dresden

Kurz nach Inkrafttreten des neuen Mietspiegels versendete Vonovia, die in Dresden rund 38.500 Wohnungen besitzt, zahlreiche Mieterhöhungsverlangen. In den Schreiben wurden oftmals Ausstattungsmerkmale falsch angegeben. Dies wurde nach Einspruch des örtlichen Mietervereins für die monierten Fälle zurückgenommen. Wer sich nicht zur Wehr setzt, bei dem kassiert Vonovia weiter zu Unrecht. Nach Berechnung mit den Ausstattungsmerkmalen sieht der örtliche Mietspiegel eine Spanne vor, in die die Wohnung anhand von Wohnwertmerkmalen eingeordnet wird. Hier werden durch die Vonovia beispielsweise Dämmungen von vor dem Jahr 2002 oder „private Grünflächen“ als wohnwerterhöhend angeführt. Der Mieterverein Dresden hat für seine Mitglieder rund 800 Widersprüche eingelegt, die nun von Vonovia vor dem Amtsgericht beklagt werden.

Am 12. September 2025 wies das Amtsgericht die erste Klage von Vonovia ab.[5] Die angeführten wohnwerterhöhenden Merkmale seien nicht ausreichend begründet oder durch den Mietspiegel abschließend geregelt. Entgegen dem Vorgehen von Vonovia weist das Gericht darauf hin, dass vermutlich eher wohnwertmindernde Merkmale in die Spannenbewertung einfließen müssten. Mit Blick auf die noch anstehenden Urteile merkt die Richterin an: „Bei der Lektüre insbesondere der Seiten 9 bis 11 des Mietspiegelheftes kann sich einem schon die Frage stellen, ob bei den sehr einfachen Häusern nicht der eine oder andere Abzug getätigt werden müsste/könnte. Die Klägerin hat im Übrigen auch bei den weiteren ca. 200 Mieterhöhungsverlangen, die bei der Unterfertigten eingegangen sind, kein wohnwertminderndes Merkmal vorgetragen, das nicht im Mietspiegel stünde. Möglicherweise gilt dies auch für die weiteren ca. 700 Verfahren, die Kollegen vorliegen.“ Der Sprecher von Vonovia, Matthias Wulff, entgegnet: „Wir sind der Auffassung, dass das Gericht jeden einzelnen Fall prüfen muss.“[6]

Vonovia hat die anstehenden Klagen also nicht zurückgezogen und inzwischen 6 weitere Verfahren vor dem Amtsgericht Dresden zu den verloren. Gegenstand waren auch hier die Dämmung und Grünanlagen und zudem ein Streit um den Energiekennwert.[7]

---

[5] AG Dresden, 142 C 2348/25
[6] Amtsgericht Dresden urteilt: Mieterhöhungen von Vonovia rechtswidrig
[7] AG Dresden, 142 C 2095/25; 142 C 2430/25; 142 C 2513/25; 142 C 2430/25; 146 C 2402/25; 147 C 3098/25

Berlin

In Berlin besitzt Vonovia knapp 140.000 Wohnungen. Seit Ende 2024 verschickt Vonovia in der Hauptstadt zahlreiche Mieterhöhungen, die aufgrund einer guten Nahversorgung oder eines guten ÖPNV-Anschlusses über dem Mittelwert der durch den Mietspiegel vorgegebenen Spanne liegen.

Mehrere Berliner Amtsgerichte[8] wiesen die Mieterhöhungsverlangen der Vonovia inzwischen zurück. Die dem Mietspiegel beigefügte Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung kennt die aufgeführten Merkmale nicht. Dennoch könnten im Einzelfall auch Merkmale zur Geltung gebracht werden, die nicht in der Orientierungshilfe enthalten sind. Sie müssten aber gewichtig und im Einzelfall besonders begründet sein. Das Vorgehen von Vonovia ist insofern unlogisch, da die Merkmale für ganze Siedlungen pauschal angeführt werden. Zudem betonen die Gerichte, dass der Berliner Mietspiegel die Nahversorgung und die ÖPNV-Anbindung bereits ausreichend berücksichtigt.

Am 30. September 2025 hat das Landgericht Berlin nochmal klargestellt: „Die Anbindung an den ÖPNV und die Versorgungsinfrastruktur („Nahversorgung") sind im Rahmen der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen vorgenommenen Wohnlagenausweisung des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2024 abschließend berücksichtigt.“[9] Doch Vonovia scheint auch dieses Urteil ignorieren zu wollen. Ein Sprecher sagte gegenüber dem Tagesspiegel: „Wir haben das Urteil analysiert und sind weiterhin von unserer Rechtsauffassung überzeugt.“[10] In jüngst von Vonovia verschickten Mieterhöhungen finden sich die nun mehrfach beanstandeten Merkmale wieder.

Hamburg

In Hamburg besitzt Vonovia rund 11.000 Wohnungen. Hier wurden bereits im ersten Halbjahr 2024 Mieterhöhungsverlangen mit problematischen Berechnungsgrundlagen versendet. Auch hier war die Einordnung in die Spanne strittig, da Vonovia teils nicht nachvollziehbare wohnwerterhöhende Merkmale geltend machte, aber keine wohnwertmindernden. Der Mieterverein legte in mehreren hundert Fällen für seine Mitglieder Widerspruch ein oder stimmte der Erhöhung nur zum Teil zu. Es kam zu mehreren Gerichtsprozessen.

In einem Urteil vom 17.12.2024[11] lässt das Amtsgericht Hamburg-Barmbek ein wohnwerterhöhendes Merkmal zu und weist ein anderes zurück. Jedoch führt das

[8] AG Lichtenberg, 7 C 5099/24; AG Lichtenberg, 2 C 5114/24; AG Kreuzberg, 18 C 369/23; AG Mitte, 151 C 282/24; AG Mitte, 8 C 269/24; AG Mitte, 117 C 266/24; AG Pankow, 101 C 5061/24; AG Schöneberg, 10 C 5202/24; AG Charlottenburg, 203 C 239/24; AG Wedding, 6 C 5202/24.
[9] LG Berlin II, 65. Zivilkammer, 65 S 116/25. Ausführlich dazu: juristische Nachrichen online | juris
[10] Rechtswidrige Mieterhöhungen: Vonovia ignoriert Urteil des Berliner Landgerichts
[11] AG Hamburg-Barmbek, 824 C 144/24

Gericht mehrere wohnwertmindernde Umstände ins Feld, sodass die Miete statt der verlangten 40,18 Euro nur um 5,94 Euro erhöht werden darf.

In einem weiteren Urteil vom 17.12.2024[12] weist das Amtsgericht Hamburg-St. Georg die Klage von Vonovia ab. Vonovia macht unter anderem bereits im Jahr 2007 eingebaute Fenster als wohnwerterhöhend geltend. Das Gericht weist dies zurück und hebt hervor, dass „die Beklagten hierfür unstreitig bereits seit Dezember 2007 einen Modernisierungszuschlag in Höhe von 56,50 Euro monatlich zahlen." Vonovia versucht also Modernisierungen als wohnwerterhöhend gelten zu machen, die über die Modernisierungsumlage bereits von den Mieter*innen bezahlt wurden. Von diesem deutlichen Urteil ließ sich die Vonovia nicht beirren und schickte im April 2025 ein Mieterhöhungsschreiben mit der gleichen, vom Gericht beanstandeten Forderung an denselben Haushalt raus.

Fazit

Die aufgelisteten Urteile sprechen eine deutliche Sprache und weisen die Mieterhöhungsverlangen der Vonovia zurück. Vor allem in den Urteilen der AG Dortmund und Dresden zeigt sich eine gewisse „Genervtheit" von den massenhaften und aussichtslosen Prozessen der Vonovia. Dass hier mehrfach Ausstattungsmerkmale als wohnwertmindernd geltend gemacht wurden, könnte sich für Vonovia als Bumerang erweisen. Zahlreiche Mieter*innen könnten auf Mietpreise unterhalb des Mietspiegelmittelwerts bestehen. Dennoch hält der Konzern Klagen in gleichen Fällen aufrecht und verschickt weiter Mieterhöhungen, die vor Gericht keinen Bestand haben. Warum agiert der Konzern so?

Erstens ist Vonovia nach wie vor hoch verschuldet. Die Übernahme der Deutsche Wohnen 2021 ließ den Schuldenberg steigen und kurz darauf schossen die Zinsen in die Höhe. Dieses Zusammenspiel erhöht den Druck Einnahmen zu generieren. Dieser Druck scheint so hoch zu sein, dass Vonovia gerichtliche Niederlagen und ein negatives Image in Kauf nimmt.

Zweitens muss davon ausgegangen werden, dass ein großer Teil der Mieter*innen den offensichtlich rechtswidrigen Mieten zustimmt. Aus Unwissenheit oder Angst vor Auseinandersetzungen mit dem Vermieter werden überhöhte Mieten gezahlt. Viele Mieterinnen und Mieter sind eingeschüchtert und fürchten den Verlust der Wohnung. Diese akzeptierten, aber unrechtmäßigen Mieten fließen in die Berechnung der nächsten Mietspiegel ein und erhöhen so das Mietniveau insgesamt.

Es ist ratsam jede Mieterhöhung durch einen Mieterverein im Deutschen Mieterbund prüfen zu lassen. Auch die Jobcenter sollten in die Lage versetzt werden, Mieterhöhungen von Bürgergeldempfänger*innen zu prüfen und zu beanstanden. Weil in den Wohnungen der Vonovia häufig Empfängerinnen und Empfänger von Wohngeld und

[12] AG Hamburg-St. Georg, 924 C 144/24

Kosten der Unterkunft wohnen, greift der Konzern auch den Steuerzahlern widerrechtlich in die Tasche. Politik und Öffentlichkeit auf müssen den Konzern einwirken, die aggressive Mieterhöhungspraxis einzustellen. Es kann nicht sein, dass Vonovia Gerichte ignoriert und durch die Wohnungskrise Extraprofite einfährt. Immerhin kündigte Vonovia für Berlin an, ausstehende Klagen zurückzuziehen und auf die beanstandeten Mieterhöhungsschreiben in Zukunft zu verzichten.[13] Wer aber inzwischen zugestimmt hat, muss dennoch zahlen. Vonovia muss bundesweit die Klagen zurückziehen und sich bei Mieterhöhungen an Recht und Gesetz halten.

[13] Nach öffentlicher Kritik und Gerichtsurteilen: Vonovia zieht umstrittene Mietforderungen in Berlin zurück