

Beschluss Wohnungsunternehmen und ihre Tochterunternehmen

Antragsteller*in: Matthias Liess

Tagesordnungspunkt: 4. Anträge

Antragstext

- 1 Die Kreismitgliederversammlung möge beschließen:
- 2 Der Kreisverband beantragt zur nächsten Bundesdelegiertenkonferenz:
- 3 Großen Immobilienfirmen, die ihre Wohneinheiten selbst verwalten, ist es
- 4 gesetzlich zu untersagen, eigene Tochterfirmen zu gründen, die tatsächlich oder
- 5 vorgeblich notwendige Dienstleistungen erbringen sollen, und deren Kosten im
- 6 Rahmen der jährlichen Nebenkostenabrechnungen an die Mieter*innen weitergeben
- 7 werden. Nur durch eine eindeutige gesetzliche Regelung kann verhindert werden,
- 8 dass Tochterunternehmen im Zuge von Gewinnabführungsverträgen zur indirekten
- 9 Gewinnmaximierung des Mutterunternehmens beitragen.
- 10 Vielmehr sind alle für die Bewirtschaftung und den Erhalt der Wohneinheiten
- 11 tatsächlich erforderlichen Nebenleistungen, die an Mieter*innen weitergegeben
- 12 werden sollen, grundsätzlich öffentlich auszuschreiben und ausschließlich an
- 13 nicht mit dem Mutterunternehmen verbundene Unternehmen zu vergeben.

Begründung

Die großen Immobilienunternehmen steigern ihren Gewinn mehr und mehr, indem sie die Nebenkosten ansteigen lassen. Mieter, die seit Jahren etwa gleiche Nebenkostenabrechnungen erhalten haben, müssen plötzlich weit mehr Nebenkosten zahlen, ohne dass sich ihr Heizverhalten o.ä. verändert hat oder dass sie mehr Leistungen bekommen würden. Die Kreativität der Unternehmen kennt hierbei keine Grenzen. Die Deutsche Annington, eine der großen Immobilienunternehmen in Deutschland, weist in ihren Mietverträgen bis zu 45 (!) verschiedene Betriebskostenarten auf. Extra ausgewiesen sind plötzlich Wartungen von Blitzschutzanlagen und Zierseen, sowie Baumkontrollen. Schaut man sich diese Nebenkostenabrechnungen genauer an, so findet man beispielsweise bis zu 54 Schlosskontrollen der Hauseingangstüren im Jahr.

Sinn macht diese Explosion der Betriebskostenarten für diese Unternehmen nur, wenn sie die Kosten dieser Leistungen über entsprechende Gewinnabführungsverträge mit Tochterunternehmen letztlich selber einnehmen. Anderenfalls gäbe es keinen Grund, plötzlich alles Mögliche regelmäßig kontrollieren zu lassen. Die Unternehmen gründen hierfür Tochterunternehmen in Form von Hausmeisterdiensten etc. Für diese vervielfacht meist völlig sinnfreien Leistungen setzen diese dann die Kosten so hoch an wie möglich an.

Die Immobilienfirmen gehen so weit, dass sie eigene Inkassofirmen gründen, um ausstehende Mieten, Nebenkosten, etc. einzutreiben und hierüber den Gewinn weiter zu steigern.

Opfer dieses "Spiels" sind die Mieter, die die teils extremen Steigerungen der Nebenkosten zahlen müssen. Die Abrechnungen selber sind meist einwandfrei. Daher ist es zumeist schwierig gegen diese Nebenkostenabrechnungen rechtlich vorzugehen.

Daher ist es wichtig, den Immobilienfirmen rechtlich zu untersagen, über diese Tochterunternehmen ihre Gewinne zu steigern. Sie sollten vielmehr gezwungen werden, die Leistungen, so sie denn überhaupt nötig sind, öffentlich auszuschreiben.