

Undurchsichtige Nebenkostenabrechnung der Deutschen Annington

„Je länger wir uns mit den Nebenkostenabrechnungen der Deutschen Annington in Wiesbaden befassen, desto tiefer wird der Sumpf und umso undurchsichtiger wird es.“ Mit diesen Worten wendet sich die stellvertretende Geschäftsführerin des Mieterbundes Wiesbaden, Christa Wülfrath, an die rund 2 000 Mieterinnen und Mieter der Deutschen Annington in Wiesbaden und warnt davor, Nebenkostennachzahlungen vorschnell zu begleichen. Inzwischen habe eine erste Überprüfung der Nebenkostenabrechnung 2006 durch den Mieterbund Wiesbaden ergeben, dass hier eine Vielzahl von Ungereimtheiten herrsche und großer Erläuterungsbedarf bestehe. In der Mieterorganisation sei man hinsichtlich der Fehlerhaftigkeit und der Erläuterungsbedürftigkeit von Heiz- und Nebenkostenabrechnungen einiges gewohnt. Doch das, was die Deutsche Annington hier präsentiert habe, sei in ihrer Qualität doch neu. So wurden zum Beispiel die Hausmeisterleistungen offensichtlich bei einer einzigen Firma in Berlin konzentriert, die sämtliche 220 000 Wohnungen in der gesamten Republik betreut. Diese Hausmeisterservicefirma habe aber nicht nur die Hausmeisterleistungen, sondern auch die Grünpflege, den Winterdienst und die Reinigungsarbeiten zu erbringen. Auch aus der Vielzahl der Listen, die die Deutsche Annington zum Nachweis für die Kosten vorgelegt habe, sei nicht zu erkennen, wie die Kosten dieser Hausmeisterservicefirma auf die einzelnen Mietobjekte in Deutschland verteilt werden. Auch sei überhaupt nicht klar, welche Aufgaben die Hausmeisterfirma im Einzelnen zu erledigen hat.

Bei den Sach- und Haftpflichtversicherungen des Gebäudes, deren Kosten auf die Mieter umgelegt werden, bestünden erhebliche Zweifel, ob hier noch der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit gegeben sei, umfasst doch der Versicherungsumfang ausweislich der Versicherungspolizen so seltene Risiken wie „innere Unruhen, Fahrzeuganprall, Überschalldruckwellen und weitere unbenannte Gefahren“. Soweit die Deutsche Annington Wohnungen in unmittelbarer Nähe von Militärflughäfen habe, wo mit ständig landenden und startenden Düsenjägern zu rechnen sei, könne man noch ein gewisses Verständnis für die Versiche-



Christa Wülfrath, stellvertretende Geschäftsführerin des Mieterbundes Wiesbaden

rung gegen „Überschalldruckwellen“ aufbringen. Doch von den Passagier- und Transportflugzeugen des Rhein-Main-Flughafens seien kaum Schäden zu erwarten. Ebenso wenig sei nachzuvollziehen, warum Häu-

ser, die in der dritten oder vierten Reihe stehen und nie ein Fahrzeug zu sehen bekommen, gegen „Fahrzeuganprall“ versichert sein müssen.

Alles in allem scheinen sich die Befürchtungen des Deutschen Mieterbundes zu bewahrheiten, dass es mit der Konzentration eines so großen Wohnungsbestandes bei einem Immobilienunternehmen, das seinerseits wiederum mit rund 120 Tochterunternehmen verflochten sei, zu einem vollkommen undurchsichtigen Finanzgebaren führen wird, was sich nun auch in undurchsichtigen Nebenkostenabrechnungen niederschlägt. Die Mieterinnen und Mieter seien daher gut beraten, ihre Nebenkostenabrechnung einer eingehenden Prüfung zu unterziehen. Der Mieterbund Wiesbaden bietet seinen Mitgliedern dabei gerne seine Hilfe an. ■

Gewinn auf Kosten der Mieter?

Mit gemischten Gefühlen hat man beim Mieterbund Wiesbaden die finanziellen Erfolgsmeldungen der GWW zur Kenntnis genommen. „Natürlich ist es auch einem kommunalen Wohnungsunternehmen gestattet, Gewinne zu erwirtschaften“, erklärte Mieterbund-Geschäftsführer Jost Hemming. Es sei allerdings die Frage, wie dies geschehe. Vorliegend geschehe dies in erster Linie auf dem Rücken der Mieter. Das Image der GWW habe in den letzten Jahren stark gelitten. Zu verantworten hätten dies in erster Linie die beiden Namensvettern im Aufsichtsratsvorsitz und in der Geschäftsführung. Noch nie hätten sich in seiner mehr als 30-jährigen Geschäftsführertätigkeit so viele Mieter über die GWW beim Mieterbund beklagt wie in den letzten vier Jahren. Hemming erinnerte in diesem Zusammenhang an die flächendeckende Mieterhöhungswelle im Jahr 2004, als

mehr als 1 800 Mieterhaushalten des Wohnungsunternehmens bis zu 20-prozentige Mieterhöhungen abverlangt wurden. Inzwischen würde nach einer neuen Mieterhöhungswelle eine Vielzahl von Mietern, die sich gegen die erneute Mieterhöhung zur Wehr setzten, mit Mieterhöhungsprozessen überzogen. Und dass ein ganzes Wohnviertel platt gemacht werde mit allen nachteiligen Folgen für die Mieterinnen und Mieter im Weidenbornviertel, sei ein einmaliger Vorgang. Das Gleiche gelte für die Mieter in der Dantestraße. Auch im Umgang mit ihren Mietern lasse die GWW allzu oft die notwendige Sensibilität vermissen. Offensichtlich könnten sich die Verantwortlichen der GWW überhaupt nicht vorstellen, was sie mit ihren Ankündigungen, Wohnungen müssten wegen Abrisses oder Modernisierungsmaßnahmen geräumt werden, bei den betroffenen Mieterhaushalten auslö-

sen. Beim Mieterbund bezweifelt man daher auch die angeblich hohe Zufriedenheit unter den GWW-Mietern. Die Praxis spreche eine andere Sprache. Es sei an der Zeit, dass endlich im Wiesbadener Rathaus eine Diskussion über die Aufgaben und Ziele der städtischen Wohnungspolitik begonnen werde. Es könne nicht länger hingenommen werden, dass das größte kommunale Wiesbadener Wohnungsunternehmen durch ständige Verteuerungen seines Wohnungsbestandes ansehnliche Gewinne erwirtschaftete, während gleichzeitig die Zahl der verfügbaren preiswerten Wohnungen dramatisch abnehme und eine steigende Zahl von bedürftigen Haushalten immer größere Probleme habe, sich mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Neben der finanziellen Rendite müsste die soziale Verantwortung der kommunalen Wohnungsgesellschaften wieder mehr Bedeutung erlangen. ■

GWW macht gute Wohngeschäfte

7,7 Millionen Euro hat die GWW im letzten Jahr als Gewinn ausweisen können. Das berichteten Mitte August voller Stolz der Geschäftsführer und der Aufsichtsratsvorsitzende der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaft. Dieses finanzielle Polster hat die städtische Wohnungsbau-Gesellschaft insbesondere durch die Privatisierung von Mietwohnungen und als Bauträger erwirtschaftet. Insgesamt will die GWW 1 000 Wohnungen in den nächsten Jahren veräußern. Im Moment besitzt die Gesellschaft noch

knapp 7 100 Wohnungen. Über weitere 4 200 Wohnungen verfügt die ebenfalls städtische GeWeGe. Beide Gesellschaften sollen nach Auskunft des Aufsichtsratsvorsitzenden, Oberbürgermeister Dr. Helmut Georg Müller, ganz zusammenwachsen. Die größten Herausforderungen, um künftig auf dem Wohnungsmarkt bestehen zu können, sind aus Sicht des GWW-Geschäftsführers die bereits laufende

Anpassung des Wohnungsbestandes an veränderte Nachfragestrukturen und eine ökologisch-ökonomische Sanierung, um damit die explodierenden Energiekosten in Grenzen zu halten.

Auf ihrem Weg bestätigt sieht sich die GWW durch das Ergebnis einer Mieterbefragung. Danach sind angeblich 80 Prozent der GWW-Mieter und auch der GeWeGe-Mieter mit den Leistungen ihrer Wohnbau-Gesellschaft zufrieden. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,71 Euro je Quadratmeter liege die GWW weit unter dem Wiesbadener Durchschnitt von 7,50 Euro je Quadratmeter, erklärte Geschäftsführer Dr. Mathias Müller.

Deutsche Annington: Mieter schämen sich für Gebäudezustand



Ein undichtes Dach, ein Vermieter, der nicht reagiert, und undurchsichtige Nebenkostenabrechnungen: Die Wohnungsgesellschaft Deutsche Annington bleibt in der Kritik. Eine Reihe von Mietern aus der Wohnanlage Am Königsfloß in Mainz-Kastel hat inzwischen öffentlich Klage darüber geführt, dass der Zustand ihrer Häuser weiter verkommt und die Deutsche Annington nicht reagiert.

So sucht sich das Wasser seit Jahren über ein undichtes Dach seinen Weg über den Trockenspeicher, durchs Treppenhaus bis hinunter ins Erdgeschoss. Wasserflecken, abblätternde Farbe und Pfützen kennzeichnen das Treppenhaus, das seit der Errichtung der Wohnanlage Anfang der 70er Jahre noch kein einziges Mal renoviert wurde. Beschwerden der Mieter werden meist ignoriert. „Ich schäme mich, Besucher zu empfangen“,

klagt Mieter B. Teilweise haben die Mieter in Eigeninitiative die Hauseingänge neu gestrichen. Die Mieter Am Königsfloß sind empört darüber, dass die Deutsche Annington einerseits die Schäden nicht behebt, andererseits aber die Miete nach dem Mietspiegel erhöhen will. Einige erwägen daher, der Mieterhöhung deshalb zu widersprechen. Die Zustände Am Königsfloß in Mainz-Kastel passen in das Bild der Heuschrecken, die einzig und allein auf ihren größtmöglichen Profit aus sind, indem sie einerseits Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen herunterfahren und andererseits die Mieten bis auf das maximal zulässige Niveau erhöhen. ■



Trickst die GWH auch?

Nach der Deutschen Annington ist nun auch die GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen mbH ins Visier der Kritik des Mieterbundes Wiesbaden geraten. „Bisher waren wir Trickserien der GWH eigentlich nicht gewohnt“, erklärte Mieterbund-Geschäftsführer Jost Hemming. Doch die Klagen von Mietern der GWH haben nun dort die Alarmglocken klingen lassen. Anlass der Kritik ist die Vorgehensweise der GWH bei der Durchsetzung von Renovierungsansprüchen. „Üblicherweise ist die Renovierung Pflicht des Vermieters“, erklärte Hemming. Diese Pflichten werden aber bei fast allen Vermie-

tern, so auch bei der GWH, über entsprechende Regelungen im Mietvertrag auf die Mieter abgewälzt. Doch hat der Bundesgerichtshof mit einer Reihe von Entscheidungen eine Vielzahl von Mietvertragsklauseln für unwirksam erklärt, so auch die Klauseln in vielen GWH-Mietverträgen. Dies ist der GWH durchaus auch bekannt. In dem dem Mieterbund vorliegenden Fall wurde einem Mieterhepaar vor ihrem Auszug nun ein „Vorabnahmeprotokoll“ präsentiert, in dem eine Reihe von Renovierungsarbeiten aufgeführt wurden, die die Mieter in Unkenntnis der Rechtslage durch ihre Unterschrift „bestätigt und aner-

kannt“ haben. „Eine solche Vorgehensweise halten wir in Anbetracht der klaren Rechtslage zumindest für unlauter, versucht die GWH damit doch nur die Unerfahrenheit und Unkenntnis vieler Mieter auszunutzen und die unwirksamen Renovierungsklauseln in ihren Mietverträgen nachträglich zu „reparieren“, erklärte Geschäftsführer Hemming.

Der Mieterbund rät allen Mieterinnen und Mietern der GWH, solche Abnahmeprotokolle auf keinen Fall zu unterschreiben. Eine Verpflichtung hierzu bestehe nicht. Von der GWH erwartet man in der Zukunft eine Änderung ihrer Vorgehensweise. ■

Mieterbund Wiesbaden, Adelheidstraße 70, 65185 Wiesbaden, Tel. 06 11/71 65 47-0. Verantwortlich für die Seiten 16-17: Jost Hemming