

## Geschäftspraktiken börsennotierter Wohnungsunternehmen

Börsennotierte Wohnungsunternehmen stehen in besonderer Weise für eine Entwicklung in der Mieten- und Wohnungspolitik, die von hohen Mietsteigerungen und intransparenten Geschäftspraktiken geprägt ist. Diese Unternehmen expandieren und erschließen zunehmend neue Geschäftsmodelle, indem neben dem Kerngeschäft der Vermietung auch zunehmend diverse Dienstleistungen rund um die Wohnung selbst erbracht werden. Dadurch werden die bestehende Logik des Mietrechts und damit der Mieterschutz zum Teil konterkariert, wenn Immobilienkonzerne zu Energieanbietern, Multimediagesellschaften und Gartenpflegefirmen werden. Zudem fühlen sich solche Unternehmen als börsennotierte Konzerne primär ihren Aktionären und deren Gewinnerwartungen verpflichtet. Mietsteigerungen und Milliardengewinne auf Kosten der Mieter:innen gehören zur Konzernstrategie, unabhängig von den Folgen der Corona-Krise durch Kurzarbeit, Einnahme- und Verdienstaufschläge oder sogar Arbeitslosigkeit für viele Mieter:innen<sup>1</sup>. Die Erwartungen an ein dauerhaft profitables Geschäft üben darüber hinaus einen erheblichen Wachstumsdruck aus, der sich auch in den zahlreichen Übernahmen und Fusionen zeigt. Jüngstes Beispiel für diesen Prozess ist die Übernahme der Deutschen Wohnen durch die Vonovia.

Von den rund 20 Mio. Wohnungen im Geschosswohnungsbau werden rund 4 Mio. Wohnungen von privatwirtschaftlichen Unternehmen verwaltet, davon entfallen 1 Mio. Wohnungen auf börsennotierte Immobilienkonzerne wie **Deutsche Wohnen, Vonovia, LEG, ADO Properties, Covivio, Akelius, TAG Immobilien, Grand City Properties**<sup>2</sup>. Ihre Bestände sind dabei nicht gleichmäßig verteilt, sondern regional konzentriert, meist auf Großstädte und Wachstumsregionen. Zugleich zeichnet ihren Bestand ein hoher Anteil an Sozialwohnungen oder ehemaliger Sozialwohnungen aus<sup>3</sup>. Dadurch kontrollieren diese Unternehmen gerade in großen Städten mit geringer Eigentümerquote und angespannter Wohnraumlage wichtige Teile des Marktes<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Berliner Mieterverein: Börsennotierte Wohnungsunternehmen: Die Dividende zahlt der Mieter, 29.04.2021, [Link](#).

<sup>2</sup> Bundeszentrale für politische Bildung: Die Etablierung großer Wohnungskonzerne und deren Folgen für die Stadtentwicklung, 9.7.2018, [Link](#) und Ritterwald: Was kommt nach dem Boom? Die Geschäftsberichte börsennotierter, privater Wohnungskonzerne unter der Lupe, 20.5.2020, [Link](#).

<sup>3</sup> Der Anteil preisgebundener Wohnungen am Gesamtportfolio liegt z.B. bei der LEG bei fast 25 %. Vgl. LEG Immobilien AG: Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2020, S. 22, [Link](#).

<sup>4</sup> Von den rund 1,4 Millionen Sozialwohnungen gehören etwa ein Fünftel börsennotierten Wohnungsunternehmen. Der restliche Wohnungsbestand der Konzerne beinhaltet zudem einen hohen

Der **Deutsche Mieterbund** (DMB) als Dachverband von 15 Landesverbänden und fast 300 örtlichen Mietervereinen mit mehr als 500 Beratungsstellen in ganz Deutschland, beschreibt im Folgenden die Missstände, die alltäglich für die belastete Beziehung zwischen Mieter:innen und börsennotierten Wohnungsunternehmen geworden sind. Der DMB hat eine eigene Arbeitsgruppe mit Mietrechtsexpert:innen aus ganz Deutschland eingerichtet, um systematische und bundesweite Verstöße gegen geltendes Recht besser erfassen und prüfen zu können. Hauptursache dafür ist ein Mietrecht, welches den Anforderungen und Geschäftspraktiken solcher Konzerne längst nicht mehr gerecht wird. In der politischen Debatte wird lediglich und völlig unzureichend stets zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen getrennt, eine differenziertere Betrachtung wird oft nicht vorgenommen. Solche Konzerne machen ihren Einfluss auch in der Energie- und Klimapolitik, im Steuerrecht oder bei europäischen und internationalen Compliance Regeln geltend. Der DMB fordert daher Reformen, um Mieter:innen vor den Auswüchsen solcher Konzerne besser zu schützen.



## Überteuerte Modernisierungen

Die Durchführung von energetischen Modernisierungen führt regelmäßig zu Konflikten zwischen Mieter:innen und großen Wohnungsunternehmen. Zum einen gibt es aus Sicht des Mieterbundes **systematische Verstöße** der Unternehmen gegen die gesetzlichen (Mindest-) Vorgaben an die Modernisierungsmieterhöhung. Zum anderen finden die oft umfangreichen und kostenintensiven Modernisierungen zunehmend mit Hilfe von **konzerneigenen Tochterfirmen** statt, die zusätzliche Gewinne für die Konzerne erwirtschaften und gleichsam zu einem für Mieter:innen intransparenten Unternehmensgeflecht mit kaum überprüfbaren Belegen führen<sup>5</sup>.

Dies wurde in der Vergangenheit u.a. dadurch deutlich, dass standardisierte Modernisierungsmieterhöhungen, die z.B. die **Vonovia** bis 2019 verwendete, formell unwirksam sind<sup>6</sup>. Weil in diesen Mieterhöhungen die Kosten der einzelnen Gewerke nicht transparent aufgeschlüsselt sind, verstößt das Unternehmen gegen gesetzliche Vorgaben. Wenn nur pauschale Gesamtkosten für eine Modernisierung angegeben werden, ist eine Prüfung weder für Laien noch für Fachleute möglich. Werden für Modernisierungsarbeiten verschiedene Gewerke ausgeführt, so müssen diese Kosten innerhalb der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen nochmals nach Gewerken, zum Beispiel Maurerarbeiten, Malerarbeiten, Installationsarbeiten etc. untergliedert werden. Denn Mieter:innen sollen dazu in der Lage sein, den Gesamtbetrag der

---

Anteil ehemaliger Sozialwohnungen. Vgl. Deutschlandfunk, Wohnungskonzerne unter Rendite-Zwang: Schlecht für die Mieter, gut für die Aktionäre, 24.7.2018, [Link](#).

<sup>5</sup> "Der Konzern führt seine Modernisierungen gerne mit Tochterfirmen durch, die Gewinne fließen in die Gesamtbilanz ein." Vgl. Spiegel Online: Massenhafte Modernisierung von Wohnungen: Lukrativ für Vonovia, bitter für Mieter, 21.11.2018, [Link](#).

<sup>6</sup> Urteile der Landgerichte Bremen ([1 S 1/19](#)) vom 10.02.2020 und ([2 S 283/18](#)) vom 06.06.2019; Landgericht Hamburg ([307 S 50/18](#)) vom 8.11.2019 und Landgericht Stuttgart ([13 S 22/20](#)) vom 29.07.2020.

Modernisierungskosten auf seine Schlüssigkeit und Berechtigung hin zu prüfen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf etwaige unberechtigte Kosten, etwa für Instandhaltung (z.B. Malerarbeiten).

Auch bei der Anrechnung der Instandhaltungskosten wird nicht selten systematisch durch Missachtung oder pauschalierte Abzüge gegen gesetzliche Vorgaben verstoßen<sup>7</sup>. Dabei werden dann weder das Alter noch der Zustand des modernisierten Bauteils bei der Ermittlung des Instandhaltungsaufwandes korrekt berücksichtigt. In diesen Fällen zahlen Mieter:innen für die Erhaltungskosten der Bauteile, obwohl dazu gesetzlich ausschließlich Vermieter:innen verpflichtet sind. Dadurch steigt der Anteil der Modernisierungskosten bei einer Sanierung und somit erhöhen sich auch die Kosten für die betroffenen Mieter:innen.

Weitere Missstände treten bei den notwendigen Anforderungen an eine umfassende Modernisierungsankündigung auf. Mieter:innen werden teilweise zu spät und nicht ausreichend über die beabsichtigten Maßnahmen informiert. Zudem mangelt es an Nachweisen und Rechnungsbelegen der durchgeführten Maßnahmen.

Auf Mieter:innenseite sind die hohen Mieterhöhungen in Folge der Maßnahmen ein elementares Problem. Sie führen zu einer dauerhaften, häufig finanziell nicht mehr tragbaren Belastung für die Mieter:innen, zumal etwaige Heizkostensparnisse selten mehr als einen Bruchteil der Mieterhöhungen ausmachen<sup>8</sup>. Während ein Teil der Mieterschaft folglich aus ihren Wohnungen verdrängt wird, was auf angespannten Wohnungsmärkten besonders problematisch ist, verbleibt der andere Teil mit erheblich höheren Mietkostenbelastungen. In der Vergangenheit waren hier Steigerungen von 50 Prozent und mehr keine Seltenheit, pro m<sup>2</sup> wurden teils über 3 Euro mehr verlangt<sup>9</sup>. Aber selbst bei den zuletzt abgesenkten Mieterhöhungsmöglichkeiten von 8 statt 11 Prozent der Kosten sowie einer Deckelung von 2 bzw. 3 EUR/m<sup>2</sup> in 6 Jahren sind die Folgen für die Mieter:innen gravierend.

### ❖ **Transparenz und Effektivität von Modernisierungen erhöhen**

Nach geltendem Recht können Vermieter:innen 8 Prozent ihrer Modernisierungskosten zeitlich unbefristet auf die Jahresmiete umlegen, maximal 2 bzw. 3 Euro pro Quadratmeter und Monat innerhalb von 6 Jahren. Die hieraus resultierenden Preissteigerungen sind für viele Mieter:innen nicht bezahlbar. Um diese vor steigenden Wohnkosten aufgrund energetischer Sanierungsmaßnahmen zu schützen, ist die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB abzuschaffen und durch ein System zu ersetzen, welches die Energie- und Heizkosten der Mieter:innen deutlich senkt und Warmmietenneutralität bei Modernisierungen erreicht. Als

<sup>7</sup> MDR exakt/FAKT: Vonovia: Mieter fordern Ende des Ärgers mit Nebenkosten. [Link](#).

<sup>8</sup> Vgl. BBSR-Online-Publikation Nr. 01/2017: Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt – Börsengänge und ihre Auswirkungen, Januar 2017, S. 106 ff., [Link](#).

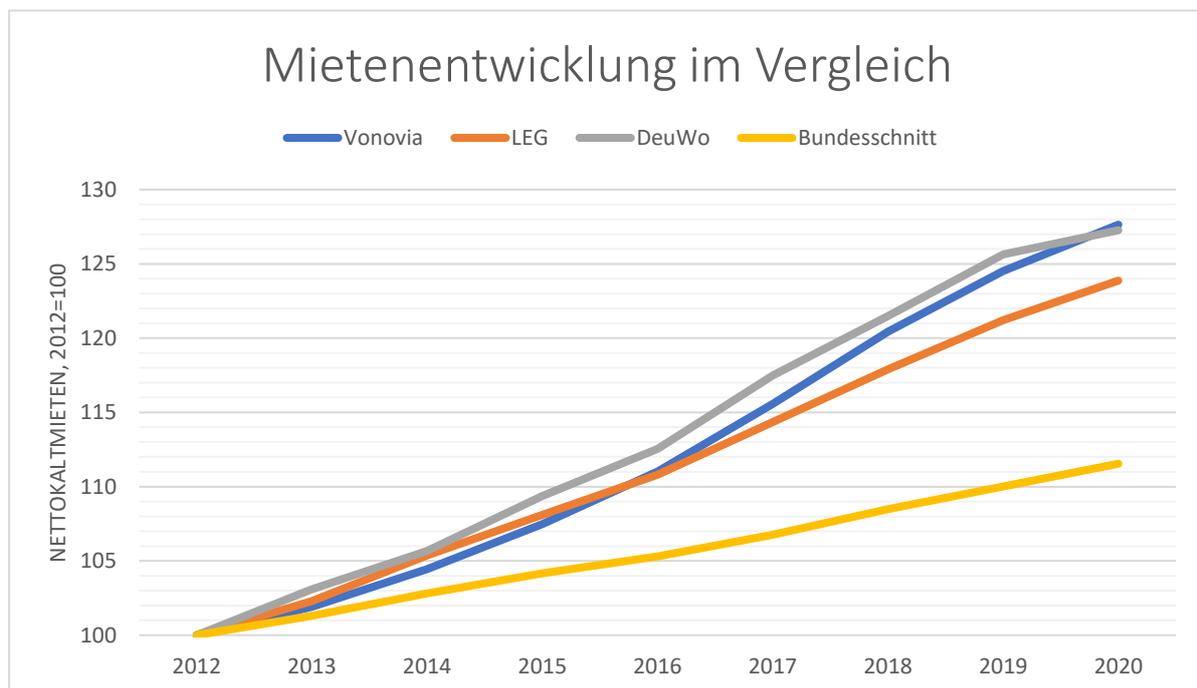
<sup>9</sup> Vgl. Deutscher Mieterbund: Vonovia-Modernisierungen: Millionen-Gewinne auf der eine Seite, Unbezahlbare Mieten und rasant steigende Wohnkosten auf Mieterseite, 04.05.18, [Link](#).

Übergangslösung muss die Umlage auf höchstens 4 Prozent abgesenkt werden, wobei Mieterhöhungen maximal 1,50 Euro pro Quadratmeter betragen dürfen.



## Mieterhöhungen

Mieterhöhungen sind für börsennotierte Wohnungsunternehmen der zentrale Hebel zur Steigerung der Einnahmen und des Bilanzwertes. Dies führt, wie bereits dargelegt, einerseits zur Fokussierung auf Modernisierungsmaßnahmen, andererseits aber auch zur Ausnutzung aller weiteren Mieterhöhungsspielräume. Die Besonderheit liegt hierbei darin, dass Mieterhöhungen IT-gestützt, automatisiert und anhand zentraler Kennziffern des Unternehmens umgesetzt werden können<sup>10</sup>. Im Ergebnis sind die **Mietsteigerungen** der börsennotierten Wohnungsunternehmen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt seit Jahren **überdurchschnittlich hoch**, wie anhand der folgenden Abbildung zu erkennen ist. Auch sind die Gewinne von Vonovia, LEG und Deutsche Wohnen in der Corona-Krise konstant hoch geblieben und Mietsteigerungen wurden konsequent durchgesetzt.<sup>11</sup>



Quelle: Eigene Darstellung. Daten zur **Mietenentwicklung im Bestand** („like-for-like“), Mietsteigerungen durch Zukäufe wurden jeweils bereinigt, basierend auf Angaben in den jeweiligen Geschäftsberichten sowie Statistisches Bundesamt (2021): Verbraucherpreisindizes für Deutschland, Nettokaltmiete, [Jahresbericht](#) 2020.

<sup>10</sup> „Auf der Einnahmenseite nutzen alle börsennotierten Wohnungsunternehmen – wie auch schon unter der Kontrolle der Finanzinvestoren – Mieterhöhungsspielräume weitestgehend aus. Außerdem nutzen sie die Mieterfluktuation und Modernisierungen als zusätzliche Mieterhöhungskanäle. Diesbezüglich bestehen Unterschiede im Vergleich mit den Unternehmen aus dem öffentlichen Sektor.“ Vgl. ebd., S. 13, [Link](#).

<sup>11</sup> Vgl. z.B. [Spiegel Online](#): Vonovia steigert Gewinn in Coronakrise deutlich, 4.3.2021.

Ein besonderes Ärgernis ist, dass börsennotierte Wohnungsunternehmen den gesetzlichen Rahmen oftmals überstrapazieren, bspw. entgegen der ständigen Rechtsprechung die Obergrenzen der Mietspiegelspannen ansetzen oder systematisch gegen die Mietpreisbremse verstoßen<sup>12</sup>. Nicht selten wurden in der Vergangenheit auch preiserhöhende Merkmale (Lageklassen) angeführt, die zu Ungunsten der Mieter:innen falsch bestimmt wurden. Eine Korrektur muss jede/r Mieter:in selbst erstreiten, eine unternehmensseitige Anpassung für alle betroffenen Mietverhältnisse fand in der Vergangenheit nicht immer statt (Bsp. Dresden, 5.000 größtenteils falsche Mieterhöhungen)<sup>13</sup>. Eine derzeit auch für Wohnungsunternehmen bestehende Begründungsmöglichkeit für Mieterhöhungen ist die Heranziehung von drei Vergleichswohnungen, soweit es vor Ort keinen qualifizierten Mietspiegel gibt. Diese führen börsennotierte Wohnungsunternehmen vorwiegend aus dem eigenen Bestand an, womit ein selbstreferenzielles Mieterhöhungsmodell geschaffen wird<sup>14</sup>. Zu beobachten war hierbei zudem, dass die Vergleichswohnungen oftmals eben nicht wie vorgeschrieben den gleichen Standard besaßen, sondern einen höheren. Für die Mieterseite ist diese Begründungsmöglichkeit einer Mieterhöhung besonders intransparent. Angesichts der Tatsache, dass börsennotierte Wohnungsunternehmen aus ihrer Historie heraus einen erheblichen Anteil ehemals günstiger Wohnungen besitzen, wirkt sich deren systematische Mietsteigerungspolitik auf das bezahlbare Wohnungssegment besonders negativ aus.

### ❖ Mieten auf jetzigem Niveau für 6 Jahre einfrieren

Die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen steigen weiter an, auch während der Corona-Pandemie. Diese gehen nicht nur in den Ballungsräumen nach oben, der Anstieg hat längst auch kleinere Kommunen und Städte erreicht. Da der Wohnungsbau dem Bedarf seit Jahren hinterherhinkt, ist eine Entspannung dieser Situation kurzfristig nicht zu erwarten. Um Mieterhaushalte nicht noch weiter finanziell zu überfordern, müssen Mieten in bestehenden Mietverhältnissen bundesweit und flächendeckend für 6 Jahre auf dem jetzigen Niveau eingefroren werden. Auch bei Wiedervermietungen brauchen wir strikte Oberwerte. Das gilt auch für Staffel- und Indexmieten. Damit faire Vermieter:innen, wie etwa viele Genossenschaften, und private Vermieter nicht in Bedrängnis kommen, soll ihnen eine maximale Mietsteigerung von 2 Prozent jährlich erlaubt sein, soweit die bislang gezahlte Miete bestimmte Oberwerte nicht übersteigt. Diese orientieren sich, wo möglich, an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Neubau ist ausgenommen, damit weiter dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird.

---

<sup>12</sup> Berliner Mieterverein: Vonovia und Deutsche Wohnen, Massive Verstöße gegen die Mietpreisbremse, 2019, 9.7.2019, [Link](#).

<sup>13</sup> Dresdner Neue Nachrichten, Verdacht auf unrechtmäßige Mieterhöhungen – Dresdner Vonovia in der Kritik, [Link](#), 23.2.2017.

<sup>14</sup> Deutscher Mieterbund Nordrhein Westfalen: Höhere Mieten – schlechterer Service: Mieter fordern Kehrtwende der LEG, 8.5.2017, [Link](#).



## Systematische Fehler bei Heiz- und Betriebskostenabrechnungen

Die Nebenkosten sind nach der Logik des Betriebs- und Heizkostenrechts ein durchgereichter, auf die Mieterseite entsprechend den angefallenen Kosten umgelegter Posten. Diese Logik wird durch die Konzernstrukturen bestimmter börsennotierter Wohnungsunternehmen ausgehebelt<sup>15</sup>. Vielfach bezweifeln Mietervereine, dass die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen in Gänze rechtmäßig und korrekt erstellt werden. Zunächst ist festzustellen, dass teilweise Kosten abgerechnet werden, für die es keine mietvertragliche Vereinbarung gibt und die aus Sicht der Mietervereine damit auch nicht umlagefähig sind. Zu diesen **zusätzlichen Kostenpositionen** gehören z.B. die Umlagen für Verbrauchserfassungsgeräte (ggf. auch Rauchmelder, Telefonanlagen usw.).

Ebenfalls ein Hindernis für eine verständliche Abrechnung sind die in Teilen **zu großen Abrechnungseinheiten**, bei denen Kosten für eine Vielzahl von Gebäuden auf die einzelnen Mietverhältnisse heruntergerechnet werden. Hierbei ist oftmals nicht mehr nachvollziehbar, ob die Kosten tatsächlich den einzelnen Wohnungen zugerechnet werden dürfen. In einigen Fällen wird zudem bezweifelt, ob die in Rechnung gestellten Leistungen (z.B. für Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege oder Winterdienst) überhaupt erbracht wurden. Ein weiterer Kritikpunkt ist, dass vermehrt Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die eigentlich nicht umlagefähig sind, verdeckt in die Berechnungen einfließen.

Vermieter:innen unterliegen dem Wirtschaftlichkeitsgebot bei der Abrechnung von Betriebskosten, ein Grundsatz, der eine ungerechtfertigte Belastung der Mieter:innen verhindern soll. Jedoch stellen viele Mietervereine fest, dass die Kosten einiger Positionen in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind. In Verbindung mit der Kritik an der Qualität und dem Umfang der tatsächlich erbrachten Leistungen halten viele Mietervereine den **Wirtschaftlichkeitsgrundsatz für nicht erfüllt**<sup>16</sup>. Erschwerend kommt hinzu, dass häufig bestimmte Kostenpositionen oder ganze Abrechnungen nicht ausreichend belegt werden<sup>17</sup>. Eingeforderte Belege für die entstandenen Kosten werden trotz Rechtsanspruchs der Mieter:innen nicht oder nur sehr zögerlich zur Verfügung gestellt und sind vielfach nicht geeignet,

<sup>15</sup> „Das größte börsennotierte Wohnungsunternehmen Deutschlands räumte vor Gericht sogar ein, durch das Insourcing an den hohen Nebenkosten zu verdienen – im Gegensatz zu gewöhnlichen Vermietern, die Externe beauftragen. Der Konzern hat das Insourcing-Geschäft perfektioniert und verkauft an seine Mieter inzwischen einfach alles, vom Hauswart bis zum Rasenpfleger. (...) Laut eigenen Angaben erzielt Vonovia 129 Millionen Euro Gewinn durch das Insourcing von Betriebs- und Heizkosten, was etwa zehn Prozent des operativen Gewinns ausmacht.“ Vgl. Frankfurter Rundschau: Mietrecht: Die Belege, bitte! 15.11.2020, [Link](#).

<sup>16</sup> Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen: Erfahrungen des Deutschen Mieterbundes mit großen Wohnungsunternehmen. Befragung bestätigt Probleme mit Vonovia, Deutsche Wohnen & Co, Juni 2016, [Link](#).

<sup>17</sup> „(...) steht auch die Geschäftspraxis der Deutsche Wohnen, der LEG Immobilien, der Grand City Properties und der TAG Immobilien auf dem Prüfstand. Alle diese Immobilienunternehmen haben ebenfalls eigene Tochterfirmen gegründet, um an den Nebenkosten ihrer eigenen Wohnungen zu verdienen. Keines der Immobilienunternehmen war bisher zur Offenlegung seiner Preisberechnung verpflichtet.“, Vgl. Frankfurter Rundschau: Mietrecht: Die Belege, bitte! 15.11.2020, [Link](#).

eine Nachvollziehbarkeit der Berechnungen zu gewährleisten. Insbesondere die Kosten für Hauswarte, Gartenpflege und Energieversorgung stehen dabei in der Kritik, was auch insofern von besonderer Bedeutung ist, als dass z.B. die Vonovia diese Dienstleistungen von eigenen Tochtergesellschaften erbringen lässt.

### ❖ Betriebskosten begrenzen

Mieter:innen müssen regelmäßig nicht nur die Miete aufbringen, sondern zahlen anteilig auch die Betriebskosten für die Bewirtschaftung. Auch sie steigen ständig und treiben die Wohnkosten in die Höhe. Einige große Wohnungsunternehmen befeuern Kostensteigerungen, indem sie ihren Wohnungsbestand von Tochterunternehmen bewirtschaften lassen und immer neue Kosten entwickeln, um auch mit den Betriebskosten Profite zu machen. Einen wirksamen Schutz gegen überflüssige und überhöhte Betriebskosten haben Mieter:innen derzeit nicht. Die auf sie umlegbaren Betriebskosten müssen gesetzlich deutlich begrenzt werden. Außerdem ist gesetzlich festzulegen, dass nur solche Kosten auf Mieter:innen umgelegt werden dürfen, die zweckdienlich und wirtschaftlich sind. Im Streitfall müssen Vermieter:innen dies darlegen und beweisen.



## Auslagerung von Dienstleistungen an firmeneigene Tochterunternehmen

Börsennotierte Wohnungsunternehmen unterliegen zwar bestimmten Transparenz-anforderungen, dennoch wächst der Anteil an kaum nachvollziehbaren Dienstleistungen von konzerneigenen Tochterfirmen. Diese sind eng mit dem Mutterkonzern verbunden, es bestehen Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge, teils sind die gleichen Geschäftsführungen eingetragen. Die Tochterunternehmen stellen der ebenfalls konzerneigenen Vermietungsgesellschaft Rechnungen über ihre Dienstleistungen aus und führen Gewinne aus ihrer Tätigkeit an den Konzern ab<sup>18</sup>. Damit besteht völlig entgegen der Logik des Betriebskostenrechts ein **finanzielles Motiv zur Steigerung der Betriebs- und Heizkosten**. Gleichzeitig entfällt das Kontrollmotiv des Eigentümers über die tatsächlich erbrachten Leistungen, da diese den Konzerngewinn tendenziell schmälern. Passend hierzu sind die zahlreichen Berichte **stark steigender Betriebskostenrechnungen**<sup>19</sup> sowie Klagen über nicht durchgeführte, aber sehr wohl in Rechnung gestellte Leistungen.

<sup>18</sup> "Die Gewinnmaschine von Vonovia ist sorgsam versteckt, in einem Geflecht aus 350 Tochterunternehmen, verknüpft mit Gewinnabführungsverträgen, Cost-Plus-Vereinbarungen und umsatzsteuerlichen Organkreisen. Für den durchschnittlichen Mieter ist das alles schon lange nicht mehr verständlich." Vgl. Spiegel Online: Vonovias Profit mit Nebenkosten: Die Miet-Gewinnmaschine, 19.11.2018, [Link](#).

<sup>19</sup> Vgl. Tagesspiegel: Vonovia-Mieter wehren sich gegen Fehler bei Nebenkostenabrechnung, [Link](#), 21.11.2018.

Da sie immer mehr Dienstleistungsbereiche rund um das Kerngeschäft der Vermietung durch eigene Tochtergesellschaften selbst abdecken (Winter-, Grünpflege-, Multimedia-, Messdienste, aber auch Modernisierungsarbeiten sowie Energieversorgung), entstehen in all diesen Bereichen finanzielle Anreize. Die Erschließung dieser zusätzlichen Geschäftsbereiche ist in den letzten Jahren von einigen Unternehmen vorangetrieben und den Aktionären als rentable Geschäftsausweitung präsentiert worden<sup>20</sup>. Die Konzerne sind dadurch in der Lage, Gewinne an Stellen zu erzielen, an denen es vorab nur durchlaufende Posten gab. Für die Mieterseite ergibt sich ein größeres Kontrollbedürfnis, welches durch intransparente Abrechnungen dieser Unternehmen konterkariert wird. Die von Konzerntöchtern an andere Konzerntöchter gerichteten Abrechnungen sind oftmals nicht prüffähig und daher in ihrer Richtigkeit nicht zu kontrollieren. Viele Belege bestehen aus nicht mehr als internen Aufstellungen, anhand derer sich die tatsächlich entstandenen Kosten nicht ableiten lassen. Diese Konstellation betrifft sowohl den Bereich der Betriebskosten (bspw. Hauswart- und Grünpflegekosten), als auch der Energieversorgung (Heizenergielieferung durch zwischengeschaltete Tochtergesellschaften) sowie Modernisierungsarbeiten.

Aus der Intransparenz der auf die Mieter:innen umgelegten oder zur Begründung von Mieterhöhungen herangezogenen Kosten einerseits und den Gewinnmöglichkeiten der Konzerne andererseits ergibt sich ein politischer Handlungsbedarf.

### ❖ **Transparenz von Geschäftspraktiken großer Wohnungsunternehmen erhöhen**

Die Geschäftsmodelle von großen privaten Wohnungsunternehmen sind auf Gewinnmaximierung und Dividendenausschüttung ausgelegt. Mieterhöhungen in extrem kurzen Zeitabständen, fehlende Instandhaltungsrücklagen, überbeuerte Modernisierungen, systematische Fehler bei Heiz- und Betriebskostenabrechnungen sowie die Auslagerung von Dienstleistungen an firmeneigenen Tochterunternehmen sind die Folge. Transparenz und Auflagen für solche vermietenden Konzerne müssen deutlich erhöht werden, u.a. durch die Veröffentlichung von Vertragsinhalten, transparentere Abrechnungen und rechtskonforme Modernisierungsankündigungen.

---

<sup>20</sup> „Noch jedenfalls steigert Vonovia die Einnahmen mit dem Geschäft mit eigenen Handwerkern, Gärtnern, Hausmeistern, Multimedia-Angeboten und Heizungsablesern kräftig, im vergangenen Jahr wuchs der Gewinn in dem Geschäftsbereich um fast 80 Prozent. Die Maschine läuft weiter auf Hochtouren - und das soll weitergehen: "Darüber hinaus stoßen wir mit unseren Dienstleistungen gerade in die Bereiche dezentrale Energieversorgung und Home-Automation vor", heißt es im Geschäftsbericht 2017.“ Vgl. Spiegel Online: Vonovias Profit mit Nebenkosten: Die Miet-Gewinnmaschine, 19.11.2018, [Link](#).