

## Gibt es eine verdeckte Mieterhöhung bei der GWG ?

In den letzten Tagen wurden mir, nicht zuletzt wegen irritierender Presseberichte, verschiedene Unterlagen von Mietern in Objekten der GWG Oppenheim zur Beurteilung vorgelegt. Es handelt sich um verschiedene Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2016 und 2017 von drei durch die GWG bewirtschafteten Häusern sowie einen Miet-/Nutzungsvertrag und eine Hausordnung. Die Objekte haben zwischen sechs und 18 Einheiten und sind unterschiedlichen Alters. Insgesamt verfügen die drei Objekte über 31 Wohneinheiten mit insgesamt 1.934 qm Wohnfläche.

Zwei der drei Abrechnungen weisen deutliche Steigerungen der Betriebskostenabrechnung von 2016 nach 2017 auf, da die Position Gebäude- und Straßenreinigung neu eingeführt wurde, bei der dritten vorliegenden Abrechnung wurde die Position bereits 2016 abgerechnet.

Ausweislich des vorgelegten Mietvertrages ist die Aufnahme neu entstandener Kostenpositionen grundsätzlich möglich, da der Vertrag eine sogenannte Öffnungsklausel enthält. Da der Bestand an Mietverträgen der GWG aufgrund zum Teil bereits sehr lange laufender Verträge vermutlich sehr heterogen ist, wäre das Vorhandensein dieser Klausel im Einzelfall zu prüfen.

Im Rahmen der Analyse der vorgelegten Abrechnungen der GWG Häuser wurden für die drei Objekte im Jahr 2017 Gesamtkosten für Straßen- und Gebäudereinigung Kosten in Höhe von 21.042,50 € abgerechnet. Diese Objekte verfügen über insgesamt rd. 1.934 qm Wohnfläche. Mithin betragen die seitens der GWG abgerechneten Kosten dieser Position **10,88 €/qm** Wohnfläche und Jahr.

Aus dem hier vorliegenden Datenbestand der Jahre 2016 und 2017 von fünf unterschiedlich großen Mehrfamilienwohnhäusern mit 8, 12, 18, 34 und 76 Wohneinheiten, konnten die Kosten für Straßen- und Gebäudereinigung extrahiert werden und werden nachfolgend tabellarisch dargestellt.

Objekt	Anzahl Einheiten	Kosten für Reinigung 2016/7	Wohnfläche qm	Durchschnitt
1	8 Wohnungen	474,77 €	95	5,02 €/qm
2	34 Wohnungen	279,25 €	70	3,99 €/qm
3	76 Wohnungen	272,20 €	70	3,89 €/qm
4	18 Wohnungen	343,32 €	72	4,77 €/qm
5	12 Wohnungen	138,41 €	49	2,82 €/qm
6	Durchschnitt (gew.)	279,00 €	70	3,99 €/qm

Tabelle: Darstellung der Kosten für Gebäude- und Straßenreinigung 2016 und 2017 für ausgewählte Objekte, Quelle: eigener Datenbestand

Aufgrund dieser Zusammenstellung, die Betriebskosten für Straßen- und Gebäudereinigung in einer Bandbreite zwischen 2,82 €/qm und 5,02 €/qm, im Durchschnitt 3,99 €/qm zeigt, wird unmittelbar die gravierende Abweichung zu den seitens der GWG abgerechneten Kosten deutlich. Die Kosten der GWG liegen somit im Durchschnitt rund **172 %** über dem hier bekannten Durchschnittswert, insofern kann in vorliegendem Fall von der seitens des Gesetzgebers geforderten Angemessenheit der Betriebskosten keine Rede sein.

Laut dem vorliegenden Jahresbericht der GWG, verfügt die Genossenschaft über insgesamt 257 Wohneinheiten. Die Anzahl der hier abgerechneten Wohnungen beträgt 31. Unter diesen Voraussetzung kann überschlägig folgende (Hoch-)Rechnung angestellt werden:

Abgerechnete Gesamtkosten der 31 Wohnungen der GWG: 21.042,50 €

Anzahl Wohnungen: 31

Durchschnittlich Kosten je Wohnung p.a.:  $21.042,50 \text{ €} : 31 = 678,79 \text{ €}$

Gesamtanzahl der Wohnungen der GWG: 257

Sofern die Position „Gebäude- und Straßenreinigung“ für sämtliche Wohnungen der GWG abgerechnet werden würde, entstehen dann Gesamtkosten von:

$$20.042,50 \text{ €} : 31 \text{ Wohnungen} \times 257 \text{ Wohnungen} = \underline{\underline{174.449,11 \text{ €}}}$$

Sofern man den höchsten Wert der obigen Datentabelle (5,02 €/qm) für die hier bekannten 31 Wohnungen in den abgerechneten GWG - Gebäuden ansetzt, so ergibt sich für die Gesamtzahl dieser Objekte der GWG folgender Kostenansatz:

$$1.934 \text{ qm} \times 5,02 \text{ €/qm} = 9.708,68 \text{ € rd. } 9.700 \text{ € p.a.}$$

Setzt man lediglich einen durchschnittlichen Kostenansatz von 3,99 €/qm Wohnfläche und Jahr an, so errechnen sich für die hier bekannten 31 Wohnungen der GWG Kosten in Höhe von:

$$1.934 \text{ qm} \times 3,99 \text{ €/qm} = 7.716,66 \text{ rd. } 7.700 \text{ € p.a.}$$

Zur Ermittlung der Angemessenheit von Betriebskosten kann folgender Ansatz gewählt werden:

In der 1. Stufe seit dem 1. Januar 2018 werden die Löhne der Lohngruppe 1 im Tarif der Gebäudereiniger, in der rund 75 Prozent der Beschäftigten der Gebäudereiniger tätig sind, in Westdeutschland von 10 Euro auf 10,30 Euro (3 Prozent) angehoben und in Ostdeutschland von 9,05 Euro auf 9,55 Euro (5,52 Prozent). "Mit diesem anspruchsvollen Tarifvertrag wird ein entscheidender Beitrag zur Stärkung der tariflichen Mindestlöhne im Gebäudereiniger-Handwerk geleistet. Die Löhne liegen auch in den kommenden Jahren deutlich über dem aktuellen gesetzlichen Mindestlohn", sagte Christian Kloevekorn, Vorsitzender der Tarifkommission des BIV.

Dies vorausgeschickt kann folgende Rechnung für die GWG angestellt werden:

Die GWG stellt 4 Arbeitnehmer ein und zahlt den Arbeitnehmern den Tariflohn der Gebäudereiniger, hinzu kommen noch rd. 20 % für Lohnnebenkosten (Arbeitgeberanteil), für Urlaub und Krankheitsfälle werden nochmals 20 % hinzugerechnet, somit fallen bei der GWG Lohnkosten von 14,00 €/Stunde und Arbeitnehmer an. Bei einer Arbeitszeit von 35 Stunden je Woche fallen Jahreslohnkosten in Höhe von:

$4 \text{ Arbeitnehmer} \times 35 \text{ Wochenarbeitsstunden} \times 52 \text{ Wochen} \times 14,00 \text{ €/Std} = 101.920 \text{ €}$  an. Rechnet man noch 4.200 € an Kosten für Betriebsmittel hinzu, würden Gesamtkosten von 106.120 € im Jahr anfallen. Dieser Wert könnte der gesetzlich geforderten Angemessenheit genügen. Auf die vorliegenden Wohnungen würden somit entfallen:

$106.120 \text{ €} : 257 \text{ WE} \times 31 \text{ WE} = 12.800 \text{ €} : 1.934 \text{ qm} = 6,62 \text{ €/qm}$  Wohnfläche und Jahr.

Mit 4 Arbeitnehmern die 5 Tage in der Woche 7 Stunden arbeiten, sollten somit sämtliche Objekte der GWG gereinigt werden können. Die GWG würde jedoch auf der Grundlage der tatsächlich von ihr durchgeführten Betriebskostenabrechnungen rd. 174.000 € p.a. abrechnen.

Es kann daher auf der Basis der hier vorliegenden Unterlagen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die Genossen /Mieter der GWG über das angemessene Maß hinaus in Anspruch genommen werden.

Oppenheim, den 10.09.2018 GF