

Antrag 99/I/2025

KDV Friedrichshain-Kreuzberg

Der Landesparteitag möge beschließen:

Mehr Transparenz, Kontrolle und Fairness für Mieterhöhungsverlangen und Nebenkostenabrechnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen**Empfehlung der Antragskommission****Erledigt durch Leitantrag (Konsens)**

1 Die sozialdemokratischen Mitglieder des Abgeordneten-
 2 hauses zu Berlin sollen sich dafür einsetzen:

3

4 (1) Präambel

5 Für die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) soll
 6 ein signifikanter Anreiz geschaffen werden, bei der Ver-
 7 sendung von Mieterhöhungsverlangen und Nebenkos-
 8 tenabrechnungen mit äußerster Sorgfalt vorzugehen. Es
 9 soll ein Rahmen etabliert werden, der dazu führt, dass
 10 LWU diese einer rigorosen Prüfung unterziehen und de-
 11 ren Rechtmäßigkeit und Korrektheit in vollem Umfang
 12 für alle Mieter*innen zu gewährleisten, auch rückwirkend.
 13 Hierdurch soll nicht nur die Rechtskonformität sicherge-
 14 stellt, sondern auch das Vertrauen der Mieter*innen in
 15 die Fairness und Transparenz der Mieterhöhungsprozesse
 16 und Nebenkostenabrechnungen gestärkt werden.

17

18 Dazu soll eine unabhängige Stelle etabliert werden, die ei-
 19 ne Kontroll-, Auswertungs-, Berichts- und Meldefunktion
 20 innehat. Dazu könnte etwa auch die gerade neu geschaf-
 21 fene Mietpreisprüfstelle, *[Streiche]* die ASUM oder Om-
 22 budsstelle der LWU in ihren Kompetenzen erweitert wer-
 23 den (“zu definierende Stelle”).

24

25 (2) Transparenz durch für Laien verständliche Sprache
 26 wie sich Erhöhungsbeträge und Nebenkostenabrechnun-
 27 gen ergeben

28 Die LWU sollen über den gesetzlichen Anforderungen hin-
 29 aus Mieterhöhungsverlangen und Nebenkostenabrech-
 30 nungen transparent und nach den Leitlinien der Einfachen
 31 Sprache in einer von Laien verständlichen Weise kommu-
 32 nizieren, wie sie Mieterhöhungsverlangen bzw. die Kos-
 33 ten berechnen und welche Kriterien sie dabei anwenden.
 34 Diese Maßnahme soll Mieter*innen in die Lage verset-
 35 zen, fundierte Entscheidungen auch hinsichtlich einer Be-
 36 schwerde zu treffen und so ausgestaltet sein, dass Fehler
 37 oder Missbrauch durch äußerste Transparenz sofort auf-
 38 fällig und dadurch verhindert werden (bspw. ausführliche
 39 Angabe aller wohnwerterhöhender und wohnwertmin-
 40 dernder Merkmale). Die zu definierende Stelle soll Miet-
 41 erhöhungsverlangen und Nebenkostenabrechnungen der
 42 LWU regelmäßig auf die hier definierten Formvorschriften
 43 überprüfen und Änderungen sowie Verbesserungen anre-
 44 gen.

45

46 (3) Juristische Grauzonen dürfen nicht ausgenutzt wer-
 47 den

48 In Fällen rechtlicher Unklarheit, divergierender Rechtspre-
49 chung, juristischen Grauzonen oder bei denen keine ein-
50 deutige höchstrichterliche Rechtsprechung vorliegt sind
51 die LWU angehalten, stets eine mieterfreundliche Inter-
52 pretation vorzunehmen und ihre Ermessensspielräume
53 zugunsten der Mieter*innen auszuüben.

54
55 (4) Fehlerhafte Berechnungen müssen für alle betroffe-
56 nen Mieter*innen rückwirkend korrigiert werden
57 Sollte sich infolge von Widersprüchen, Beschwerden oder
58 Fehlermeldungen von Mieter*innen, der zu definieren-
59 den Stelle oder anderen Stellen herausstellen, dass Miet-
60 erhöhungen, Modernisierungsumlagen oder Nebenkos-
61 tenabrechnungen fehlerhaft berechnet wurden, ist die
62 LWU verpflichtet, sämtliche betroffenen Mieterhöhungs-
63 verlangen und/oder Nebenkostenabrechnungen umfas-
64 send und rückwirkend zu korrigieren. Diese Verpflichtung
65 gilt nicht nur gegenüber der beschwerdeführenden Per-
66 son, sondern gegenüber allen betroffenen Mieter*innen.
67 Korrekturen der LWU sind zu dokumentieren und regel-
68 mäßig an die zu definierende Stelle zu übermitteln.

69

70 **Begründung**

71 Leider kommt es immer wieder vor, dass auch LWU Miet-
72 erhöhungen vornehmen, die nicht immer im Einklang mit
73 den rechtlichen Vorgaben stehen. Die kreative Anwen-
74 dung von wohnwerterhöhenden Merkmalen oder Moder-
75 nisierungen zur Rechtfertigung überhöhter Mieterhöhun-
76 gen führt zu unangemessenen Erhöhungen, Belastungen
77 bei den Mieter*innen und oftmals auch zur Angst, die ei-
78 gene Wohnung irgendwann nicht mehr bezahlen zu kön-
79 nen.

80

81 Da Erhöhungsverlangen und Nebenkostenabrechnung
82 oftmals von Mieter*innen nur schwerlich nachgeprüft
83 werden können, besteht ein Incentive für die Vermieter-
84 seite, diese höher als rechtlich gegeben auszugestalten.
85 Dazu kommt, dass selbst wenn Fehler von einzelnen Mie-
86 ter*innen gemeldet werden, diese Fehler oft nicht für al-
87 le Betroffenen korrigiert werden. Diese Praktiken heizen
88 den Mietspiegel unnötig an und treffen dabei auch un-
89 verhältnismäßig stark besonders schutzbedürftige Grup-
90 pen (Geringverdiener*innen, arbeitslose und queere Men-
91 schen, Menschen mit geringen Deutschkenntnissen, etc.),
92 die oft auch mehr von Wohnungslosigkeit betroffen sind
93 und sich auch seltener Rechtsschutz suchen können. Da
94 die LWU insbesondere für die genannten Zielgruppen be-
95 zahlbaren Wohnraum bereitstellen sollen, liegt es in un-
96 serem besonderen Interesse, einen erweiterten Schutz-
97 rahmen zu schaffen, der die Maßnahmen des Mietrechts
98 deutlich übersteigt.

99

100 Unsere Initiativen auf verschiedenen Ebenen zielen dar-

101 auf ab, mehr Transparenz und Vertrauen in den Prozess zu
102 bekommen und dadurch auch den Anstieg der Mieten zu
103 bremsen. Es ist überhaupt alarmierend, dass LWU in der
104 Medienberichterstattung als auch in Erfahrungsberichten
105 zu diesem Themenkomplex auftauchen. Umso mehr ist es
106 notwendig, dass wir sicherstellen, dass LWU im Einklang
107 mit den rechtlichen Vorgaben und wenn im Zweifel auch
108 im Interesse der Mieter*innen handeln.

109

110 Quelle: [https://www.berliner-zeitung.de/open-
111 source/wohnen-in-berlin-wie-auch-landeseigene-
112 wohnbaugesellschaften-mietpreise-nach-oben-treiben-
113 li.2289088¹](https://www.berliner-zeitung.de/open-source/wohnen-in-berlin-wie-auch-landeseigene-wohnbaugesellschaften-mietpreise-nach-oben-treiben-li.2289088)

114