

Antrag

der Fraktion Die Linke

Heizkosten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen absenken

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, die landeseigenen Wohnungsunternehmen und die Berlinovo anzuweisen, folgende Maßnahmen auf den Weg bringen:

1. Die Unternehmen sollen umfassende Transparenz über den Einbau von zentralen Wärmemengenzählern in den landeseigenen Wohnungsbeständen herstellen, indem sie adressscharf auflisten, wo Wärmemengenzähler fehlen. Diese Daten sollen den betroffenen Mieter*innen und dem Abgeordnetenhaus zugeleitet werden. Des Weiteren sollen sie darstellen, ob – und wenn ja, wann – hier objektkonkrete Wirtschaftlichkeitsberechnungen über den Einbau von Wärmemengenzählern angestellt wurden.
2. In Gebäuden, wo keine Wärmemengenzähler verbaut wurden, und keine Gründe vorliegen, die ihren Einbau oder ihre Nutzung unwirtschaftlich machen, sollen den betroffenen Mieter*innen 15 Prozent der Kosten für Heizung und Warmwasser für das Jahr 2023 erstattet werden.
3. In Gebäuden, wo keine Wärmemengenzähler verbaut wurden, ihr Einbau aber wirtschaftlich und sinnvoll ist, sollen Wärmemengenzähler verbaut werden. Hierzu soll ein konkreter Zeitplan vorgelegt werden.

Ergänzend soll der Senat die WBM anweisen:

1. Transparenz über die Liegenschaften der WBM zu schaffen, in denen die Verbrauchsdaten für Heizung und Warmwasser nach dem Umstieg des Ablesedienstes auf die MMB für die Jahre 2023 und 2024 fehlen und in denen die Heizkosten stattdessen ausschließlich per Fläche berechnet werden.

2. Die betroffenen Mieter*innen sollen 15 Prozent der Kosten für Heizung und Warmwasser für die entsprechenden Jahre 2023 bzw. 2024 erstattet bekommen.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 1. September 2025 zu berichten.

Begründung

Im Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) sind in mindestens 9.000 Wohnungen keine Wärmemengenzähler verbaut, obwohl dies laut Heizkosten-Verordnung seit 2014 vorgeschrieben ist. Die genaue Zahl ist aufgrund mangelnder Transparenz seitens der Unternehmen aktuell nicht zu ermitteln. Fehlt der Wärmemengenzähler und liegen keine Gründe vor, die den Einbau von Wärmemengenzähler unwirtschaftlich machen, besteht nach §12 Heizkosten-Verordnung in der Regel ein Kürzungsrecht für die Mieter*innen in Höhe von 15 Prozent der gezahlten Kosten für Heizung und Warmwasser (siehe BGH-Urteil vom 12.01.2022 - VIII ZR 151/20).

Bislang gewähren die LWU und Berlinovo betroffenen Mieter*innen nur auf Antrag eine Kürzung der Kosten für Heizung und Warmwasser. Nur einzelne Unternehmen haben Schritte angekündigt flächendeckend Wärmemengenzähler einzubauen, konkrete Fahrpläne dafür sind jedoch nicht bekannt. Andere Unternehmen zeigen trotz der gesetzlichen Einbaupflicht bislang keine Ambitionen den flächendeckenden Einbau von Wärmemengenzählern zu veranlassen.

Im Rahmen des seit Ende 2024 von der Partei Die Linke gestarteten, kostenfreien Heizkosten-Checks konnte aufgedeckt werden, dass in vielen Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen Wärmemengenzähler fehlen bzw. vorhandene Wärmemengenzähler nicht genutzt werden und stattdessen per Formel abgerechnet wird. Viele Mieter*innen machen von Ihrem Kürzungsrecht Gebrauch. In nicht wenigen Fällen, etwa in den Beständen der WBM rund um die Karl-Marx-Allee, verwehren die Unternehmen ihren Mieter*innen jedoch eine Kürzung. Zwar werden wirtschaftliche Gründe für bislang nicht erfolgten Einbau oder die nicht erfolgte Nutzung der Wärmemengenzähler vorgebracht. Objektkonkrete Wirtschaftlichkeitsberechnung legten die Unternehmen jedoch der Öffentlichkeit noch nicht vor. Dementsprechend sind viele Mieter*innen bereit den Klageweg zu beschreiten, um zu ihrem Recht zu kommen.

Um rechtlichen Auseinandersetzungen vorzubeugen und damit verbundene Kosten sowohl für die Unternehmen als auch für die Mieter*innen zu vermeiden, schlagen wir vor, dass die landeseigenen Unternehmen in einem ersten Schritt umfassende Transparenz über den Einbau von Wärmemengenzählern herstellen. Dabei sollen sie darlegen, wo Wärmemengenzähler verbaut wurden und wo welche verbaut, aber nicht genutzt wurden. Im Rahmen dieser Aufschlüsselung ist ebenfalls anzugeben, wo objektkonkrete Wirtschaftlichkeitsberechnungen über den Einbau bzw. die nicht erfolgte Nutzung von verbauten Wärmemengenzählern vorgenommen wurden. In einem zweiten Schritt soll jenen Mieter*innen, die nach §12 Heizkosten-Verordnung zur Kürzung ihrer Warmwasser- und Heizkosten berechtigt sind, pauschal 15 Prozent der Kosten für das vergangene Jahr erstattet werden. Dort wo der Einbau von Wärmemengenzählern wirtschaftlich und sinnvoll ist, sollen diese unter Darlegung eines konkreten Fahrplans nach und nach eingebaut werden.

Bislang machen nur wenige Mieter*innen von Ihrem Kürzungsrecht bei fehlenden Wärmemengenzählern Gebrauch, obwohl die Rechtslage klar ist. Gleichzeitig sind viele Mieter*innen durch die hohen Heizkosten stark belastet. 310.000 Berliner*innen konnten 2023 ihre Wohnung aus Geldmangel nicht angemessen heizen. Das sind 8,2 Prozent der Berliner

Bevölkerung. Die auch 2024 stark gestiegenen Preise für Fernwärme von 27 Prozent und 7 Prozent für Gas, lassen einen weiteren Anstieg der Energiearmut erwarten.

Im Rahmen des Linke-Heizkostencheck wurde ebenfalls bekannt, dass in mindestens 20 Liegenschaften der WBM im Jahr 2023 sowie in einer bislang unbekannten Zahl an Liegenschaften im Jahr 2024 durch den Übergang des Ablesedienstes zur unternehmenseigenen MMB keine individuellen Verbrauchsdaten für Heizung und Warmwasser vorliegen. Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden in diesen Liegenschaften stattdessen ausschließlich per Fläche abgerechnet. Das führt dazu, dass in Einzelfällen besonders sparsame Mieter*innen Nachzahlungen zu leisten haben. Auch für die mindestens 20 betroffenen Liegenschaften der WBM besteht ein Kürzungsrecht von 15 Prozent der Kosten für Heizung und Warmwasser. In knapp 90 Fällen wurde dieses bereits gewährt. Die WBM verweigert jedoch sowohl die umfassende Information der Mieter*innen über ihr Kürzungsrecht als auch die Herausgabe der Adressen der betroffenen Liegenschaften. Mieter*innen müssen selbst aktiv werden und Widerspruch einlegen, das benachteiligt insbesondere jene Mieter*innen, die nicht über die Ressourcen verfügen, um ihre Betriebskostenabrechnung zu prüfen bzw. überprüfen zu lassen oder die über eine Sprachbarriere verfügen. Nicht selten sind es diese Gruppen, die über die geringsten Einkommen verfügen und am stärksten unter den gestiegenen Heizkosten leiden. Wir wollen, dass allen betroffenen Mieter*innen die Ihnen zustehende Kürzung der Kosten für Heizung und Warmwasser pauschal gewährt wird. Daher soll der Senat die WBM anweisen Transparenz über alle betroffenen Liegenschaften zu schaffen und die Kosten für Warmwasser und Heizung pauschal für betroffenen Mieter*innen kürzen.

Berlin, den 01.07.2025

Helm Schulze Schenker
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Die Linke