

**Generelle Rückzahlung unzulässig abgerechneter Heizkosten durch die Münchner
Wohnen GmbH**

**Empfehlung Nr. 20-26 / E 02441
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-HasenbergI am 20.11.2024**

Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 15716

Anlage:

1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 02441
2. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.11.2024

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirk Nr. 24 – Feldmoching-HasenbergI
vom 11.02.2025**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des 24. Stadtbezirkes- Feldmoching-HasenbergI hat am 20.11.2024 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 02441 (Anlage 1) beschlossen, nach der die Münchner Wohnen und ihre Vorgängergesellschaften die Trennung der Heizkosten vielfach nach einer Formel berechnet hätten, die seit 2014 gemäß der Heizkostenverordnung nicht mehr zulässig sei. Nur auf Antrag erhielten Mieter*innen, die davon Kenntnis hätten, 15 Prozent der Heizkosten zurück. Beantragt wurde, dass alle betroffenen Haushalte diese 15 Prozent der Heizkostenabrechnungen ab dem Jahr 2022 automatisch erstattet bekommen sollten, ohne dass die Mieter*innen selbst aktiv werden müssen.

Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Zuständig für die Behandlung ist der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-HasenbergI, da die Empfehlung ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates) beinhaltet und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist. Der Stadtrat hat in der Sache selbst bereits in der

Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 06.11.2024 abschließend entschieden.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.

Zur Information des Bezirksausschusses des Stadtbezirk Nr. 24 – Feldmoching-Hasenberg führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Die Bürgerversammlungen der Stadtbezirke 04 – Schwabing-West, 11-Milbertshofen-Am Hart und 12 – Schwabing-Freimann hatten ebenfalls jeweils den Antrag gestellt, dass betroffene Haushalte, deren Wärmeverbrauch nicht mittels Wärmemengenzähler gemessen wird, 15 Prozent der Heizkostenabrechnung zurückerstattet bekommen sollen.

Auch die Stadtratsfraktion Die Linke / Die PARTEI beantragte mit Antrag vom 08.08.2024, dass die Münchner Wohnen die Heizkostenabrechnung für alle Haushalte, deren Heizzentrale keinen Wärmemengenzähler für Warmwasser besitze, automatisch um 15 Prozent kürzen solle.

Dieser Antrag wurde zusammen mit den drei genannten Bürgerversammlungs-empfehlungen mit dem als Anlage 2 beiliegenden Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.11.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14802) behandelt, auf den verwiesen werden darf.

Demnach wird von einer pauschalen Kürzung der Heizkostenabrechnungen ab dem Jahr 2022 aufgrund der rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen Abstand genommen. Zudem wurde von den Mietenden Warmwasser tatsächlich verbraucht. Die Heizkostenverordnung sieht darüber hinaus keine Pflicht zur automatischen Kürzung vor, so dass die Rückerstattung von den Mieter*innen der Münchner Wohnen aktiv beantragt werden muss. Die Münchner Wohnen bleibt jedoch bestrebt, die Verbrauchserfassung zu verbessern und die Mieter*innen besser über ihre Rechte zu informieren.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 02441 der Bürgerversammlung des Stadtbezirk Nr. 24 – Feldmoching-Hasenberg am 20.11.2024 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Dem Korreferenten für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Bickelbacher, dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Höpner, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat für das Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann, ist jeweils ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.11.2024 wird Kenntnis genommen.
2. Von einer pauschalen Kürzung der Heizkostenabrechnung für die Jahre ab 2022 wird Abstand genommen.
3. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02441 der Bürgerversammlung des Stadtbezirk Nr. 24 - Feldmoching-Hasenberg am 20.11.2024 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes der Landeshauptstadt München
Der/ die Vorsitzende Die Referentin

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3 zur weiteren Veranlassung.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 24 – Feldmoching -Hasenbergl
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Ost
4. An das Direktorium Dokumentationsstelle
5. An das Revisionsamt
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Abdruck von I. – IV.

1. An das Referat
Es wird gebeten, von der Abänderung des Beschlusses durch den Bezirksausschuss Kenntnis zu nehmen; der Beschluss betrifft auch Ihr Referat. Es wird um umgehende Mitteilung gebeten, ob der Beschluss aus dortiger Sicht vollzogen werden kann.
2. Zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III-03 Team

Der Beschluss des Referats für Stadtplanung und Bauordnung
 kann vollzogen werden
 kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung s. gesondertes Blatt)

VI. An das Direktorium – D-II-BA

- Der Beschluss des Bezirksausschusses 24 kann vollzogen werden
- Der Beschluss des Bezirksausschusses 24 kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt)
- ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt)

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III-03

i. A.

Betreff

Münchner Wohnen: generelle Rückzahlung unzulässig abgerechneter Heizkosten

Antrag zum Themengebiet Sonstiges

Die Münchner Wohnen und ihre Vorgängergesellschaften haben die Heizungs- und Warmwasserkosten nicht getrennt gemessen, sondern vielfach nach einer Formel berechnet, die seit 2014 nicht mehr zulässig ist. Nur auf Antrag erhalten Mieter, die davon Kenntnis haben, 15% der Heizkosten zurück. Ich beantrage, dass alle betroffene Haushalte diese 15% automatisch zurückerstattet bekommen. Sowohl rückwirkend für 2022 als auch für zukünftige Abrechnungsjahre.

Übereinstimmung mit
Original geprüft

Am **09. Okt. 2024**
D-II-V
Stadtratsprotokolle

Rückerstattung von Heizkosten

Finanzielle Entschädigung für Geschädigte von Heizkostenwucher
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02025
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West am 18.06.2024

Finanzielle Entlastung für Geschädigte von Heizkostenwucher
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02063
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 11 - Milbertshofen-Am Hart am 02.07.2024

Heizkostenerstattung für Gaszentralheizungen für das Jahr 2022 durch die Stadtwerke München
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02089
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 12 - Schwabing-Freimann am 01.07.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14519

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.10.2024 (SB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	3 Bürgerversammlungsempfehlungen der Stadtbezirke 04, 11 und 12
Inhalt	Darlegung der Gründe, aus denen Tatbestände für eine Rückerstattung von Heizkosten nicht ersichtlich sind.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	- / -
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Es gibt keine Anhaltspunkte oder Tatbestände, die eine Entschädigung von Mietenden nach sich ziehen. Von der Rückerstattung der Hälfte der Heizkosten wird Abstand genommen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Erstattung Münchner Wohnen, Gaspreis,
Ortsangabe	- / -

Rückerstattung von Heizkosten

Finanzielle Entschädigung für Geschädigte von Heizkostenwucher
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02025
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West am 18.06.2024

Finanzielle Entlastung für Geschädigte von Heizkostenwucher
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02063
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 11 - Milbertshofen-Am Hart am 02.07.2024

Heizkostenerstattung für Gaszentralheizungen für das Jahr 2022 durch die Stadtwerke München
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02089
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 12 - Schwabing-Freimann am 01.07.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14519

3 Anlagen

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 09.10.2024 (SB)**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Die Bürgerversammlungen der Stadtbezirke 04-Schwabing-West, 11-Milbertshofen-Am Hart und 12-Schwabing-Freimann haben in ihren jeweiligen Versammlungen die anliegenden Empfehlungen Nrn. 20-26 / E 02025 (Anlage 1), 20-26 / E 02063 (Anlage 2) sowie 20-26 / E 02089 (Anlage 3) angenommen. Die Empfehlungen beinhalten jeweils den Antrag, dass die Stadtwerke München (SWM) den rund 15.000 Haushalten der Münchner Wohnen, die über eine Gaszentralheizung verfügen, die Hälfte der Heizkosten für das Jahr 2022 erstatten sollten, da Managementfehler zu einer Explosion bei den Heizkostenabrechnungen geführt hätten.

Da es sich um Empfehlungen von Bürgerversammlungen handelt, müssen diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO, § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Stadtrat bzw. vom Bezirksausschuss behandelt werden. Da es sich um eine Angelegenheit handelt, die nicht nur auf einen Stadtbezirk bezogen ist, wird diese Beschlussvorlage in den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung eingebracht.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt zu den vorliegenden Empfehlungen Folgendes aus:

Wie schon in den Antworten zu früheren Anfragen des Stadtrates (Nr. 20-26/ F 00866, Nr. 20-26 / F 00847) ausgeführt, und anders als in den Empfehlungen formuliert, liegt die Ursache der gestiegenen Heizkosten im veränderten Marktumfeld und basiert keineswegs auf falschen Entscheidungen der Geschäftsführung.

Vielmehr handelt es sich bei dem mit der ehemaligen GWG geschlossenen Vertrag um ein Standardprodukt, das von zahlreichen Unternehmen der Münchner Wohnungswirtschaft genutzt wird.

Die erheblichen Preissteigerungen im Jahr 2022 sind nach Auskunft des Referates für Wirtschaft und Arbeit auf die Auswirkungen des Angriffskrieges auf die Ukraine zurückzuführen. Sie betrafen nicht nur Mieter*innen der ehemaligen GWG, sondern alle Energieverbraucher bundesweit bzw. europaweit. Aus diesem Grund ergriffen sowohl die Bundesregierung als auch die SWM München Maßnahmen, um die Auswirkungen der Energiekrise auf die Bevölkerung und auf die Wirtschaft so gut wie möglich abzumildern, z.B. die Dezemberhilfe oder die Energiepreisbremse. Auch die SWM mussten die für die Mieter*innen der ehemaligen GWG benötigten Energiemengen zu den während der Energiekrise entsprechend hohen Preisen am Großhandelsmarkt beschaffen.

Die Geschäftsführung der ehemaligen GWG hatte das von den SWM unterbreitete Vertragsangebot angenommen, da der frühere Festpreisvertrag zum Ende des Jahres 2021 ohne Verlängerungsangebot ausgelaufen war.

Auch musste die maximale Versorgungssicherheit im Energiekrisenjahr 2022 mit den damals in der Branche drohenden Lieferengpässen gewährleistet werden. Wie schon in den Antworten zu den oben genannten Stadtratsanfragen ausgeführt, waren die drastischen Steigerungen der zugrunde liegenden Großhandelspreise zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht absehbar.

Der Vertrag wurde zu denselben Konditionen abgeschlossen, zu denen die meisten Kunden der Wohnungswirtschaft versorgt werden. So hatte auch die ehemalige GEWOFAG denselben Vertrag. Im Produkt M-Erdgas business EEX für Geschäftskunden ist eine quartalsweise Anpassung der Preise an die Marktentwicklung enthalten. Der jeweilige Arbeitspreis bildet zeitnah die Entwicklung der Markt- bzw. Großhandelspreise ab (siehe auch Antwort zu Anfrage F 00847).

Eine Entscheidung, die gesamte benötigte Erdgasmenge zu einem bestimmten Zeitpunkt einzukaufen, wäre spekulativ gewesen.

Anhaltspunkte oder Tatbestände, die eine Entschädigung der Mieter*innen nach sich ziehen könnten, sind demnach nicht gegeben.

Die Münchner Wohnen bietet jedoch allen Mietenden die bestmögliche Unterstützung bei der Bewältigung der gestiegenen Energiekosten an. Wie schon in der Antwort auf die Anfrage F 00847 ausgeführt, enthält die Unternehmenswebsite (<https://www.muenchner-wohnen.de/service/mieterservice/energiesparen/hilfsangebote>) die jeweils aktuelle Liste der Hilfsangebote.

Aus den angeführten Gründen kann den Bürgerversammlungsempfehlungen Nr. 20-26 / E 02025, Nr. 20-26 / E 02063 und Nr. 20-26 / E 02089 nicht entsprochen werden.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft abgestimmt.

Anhörung des Bezirksausschusses

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 04-Schwabing-West, 11 – Milbertshofen-Am Hart und 12-- Schwabing-Freimann hätten grundsätzlich ein Anhörungsrecht im Rahmen der Behandlung der Empfehlungen der Bürgerversammlungen, nachdem hier aber alle 25 Bezirksausschüsse von den Forderungen der Empfehlungen betroffen sein könnten, erfolgt keine Anhörung. Die Bezirksausschüsse des 1. – 25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Bickelbacher, dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Höpner, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat für das Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann, ist jeweils ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes

1. Es gibt keine Anhaltspunkte oder Tatbestände, die eine Entschädigung von Mietenden nach sich ziehen.
2. Von einer Rückerstattung der Hälfte der Heizkosten wird Abstand genommen.
3. Die Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 20-26/E 02025 des Stadtbezirkes 04-Schwabing-West, ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Die Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 20-26/E 02063 des Stadtbezirkes 11-Milbertshofen-Am Hart, ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Die Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 20-26/E 02089 des Stadtbezirkes 12 – Schwabing-Freimann, ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss gegen die Stimme von DIE LINKE. / Die PARTEI

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

i.V. gez. Weisenburger

gez. Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin