



An
Herrn Stadtrat Alexander Reissl
Herrn Stadtrat Winfried Kaum
Rathaus

19.02.2025

Horrende Nachzahlungen bei der Münchner Wohnen

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 01083 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Winfried Kaum vom 11.12.2024, eingegangen am 11.12.2024

Sehr geehrte Kollegen,

mit Schreiben vom 11.12.2024 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister Reiter gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird. Für die gewährte Fristverlängerung bedanke ich mich.

In Ihrer Anfrage führen Sie aus, dass die Münchner Wohnen laut Zeitungsberichten von Bewohner*innen einiger Immobilien im Hasenberg sehr hohe Nachzahlungen bis zu 5.000.-EUR für Heizung und Warmwasser verlange.

Im Beschluss „Effektives Leistungscontrolling für den Stadtwerke München Konzern“ im Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft am 10.12.2024 sei u.a. angegeben, dass

- der durchschnittliche Jahresgasbezugspreis in der Grundversorgung für den Durchschnittshaushalt 2028,24 EUR p.a. betrage und
- der Fernwärmepreis für eine ca. 70 m² - Wohnung 1273,34 EUR p.a. betrage (Gebäude mit 30 WE, 2000 m², 288 MWh/ a).

Als weiteres Beispiel führen Sie eine Wohnung mit 65 m² an, bewohnt von zwei Personen, bei denen Heiz- und Warmwasserkosten i. H. v. 1686,34 EUR p.a. anfallen sollen.

In diesem Zusammenhang haben Sie folgende Fragen gestellt:

Frage 1:

„Wie groß und von wie vielen Personen bewohnt sind die Wohnungen, für die bis zu 5000 € Nachzahlungen für Heizung und Warmwasser verlangt werden?“

Antwort:

Die Belegung von Wohnungen erfolgt ausschließlich gemäß den Förderbedingungen und der Vergaberichtlinien. Aussagen über die Personenanzahl in den Wohnungen können daher nur bei Einzug zu Beginn des Mietverhältnisses getroffen werden. Veränderungen während der Laufzeit des Mietverhältnisses, beispielsweise der Auszug von Kindern, werden in der Regel nicht bekannt gegeben.

Die Münchner Wohnen teilte mit, dass sich unter den Wohnungen mit den höchsten Nachzahlungen 3- und 4-Zimmer-Wohnungen befinden. Nach Auskunft der Münchner Wohnen haben

die Mietparteien dieser Mietverhältnisse größtenteils ihr Verbrauchsverhalten im Vergleich zum Vorjahr trotz hoher Nachzahlungsforderungen nicht angepasst.

Frage 2:

„Ist es nicht auffällig, dass Nachzahlungen – also zusätzlich zu den monatlichen Vorauszahlungen – verlangt werden, die auffallend hoch sind?“

Antwort:

Nach Angaben der Münchner Wohnen können hohe Nachzahlungsbeträge auf verschiedene Ursachen zurückzuführen sein. Seit der Abrechnung 2022 stellen die Messdienstleister ergänzende Informationen zur Verfügung, die Vergleichswerte in der Liegenschaft aufzeigen. Demnach zeige sich, dass die Ausreißer hinsichtlich des Energieverbrauchs deutlich über dem Durchschnittsverbrauch der jeweiligen Liegenschaft liegen.

Zudem habe sich das Verbrauchsverhalten der Mieter*innen mit den höchsten Nachforderungen in den Fällen sehr hoher Nachforderungen trotz steigender Energiepreise in den vergangenen Jahren meist nicht verändert. Kosten und Vorauszahlungen klaffen daher auseinander. Da die Vorauszahlungsanpassung der Mieter*innen erst im Folgejahr nach Ablauf der Abrechnungsfrist im Zuge der Nebenkostenabrechnung erfolgt, sind die bis dahin geleisteten Vorauszahlungen in diesen Fällen in besonderem Maße nicht kostendeckend.

Die Münchner Wohnen teilte mit, dass durch vorausschauendes Vorauszahlungsmanagement die neuen Vorauszahlungen grundsätzlich bereits auf dem Level der zum Zeitpunkt der Abrechnungen bestehenden Preise angepasst werden. Dies helfe jedoch auf Dauer nur dann, wenn die Mieter*innen bewusster heizen und Warmwasser sparen.

Die Münchner Wohnen stellt in der Betriebskostenabrechnung, in der sämtliche Nebenkosten enthalten sind, umfassende Informationen zu den Kostenentwicklungen zur Verfügung.

Ergänzend teilte die Münchner Wohnen mit, dass die Kosten pro Verbrauchseinheit Heizenergie im Hasenberggl von 2022 auf 2023 gesunken seien, was unter anderem den staatlichen Preisbremsen und dem veränderten Marktumfeld zu verdanken sei. Dennoch sind die Mietenden weiterhin von den gestiegenen Energiekosten betroffen, da die Preise nach wie vor höher liegen als vor der Energiekrise. Die Lage blieb im Übrigen auch im Jahr 2024 aufgrund der Umsatzsteuernormalisierung für Gas/Fernwärme und der CO₂-Preiserhöhung angespannt.

Um die durch die Energiekrise entstandene Belastung abzumildern, konnten einkommensschwache Haushalte bis Ende 2024 einen Zuschuss aus den Wärmefons der Stadtwerke München beantragen. Über diese Möglichkeit wurden auch die Mieter*innen der Münchner Wohnen informiert.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

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