Anlage 2 40

Telefon: 0 233-26338

Zweitschrift

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Beteiligungsmanagement
PLAN-HAIII-03

Übereinstimmung mit Original geprüft

Am 06. Nov. 2024
D-II-V
Stadtratsprotokolle

Erstattung von Heizkosten bei fehlendem Wärmemengenzähler für Warmwasser

Kürzung der Heizkosten bei fehlendem Wärmemengenzähler für Warmwasser
Antrag Nr. 20-26 / A 05062 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 08.08.2024, eingegangen am 08.08.2024

Münchner Wohnen: Generelle Rückzahlung falsch abgerechneter Heizkosten
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02026
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West am 18.06.2024

Rückzahlung falsch abgerechneter Heizkosten
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02061
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 11 - Milbertshofen-Am Hart am 02.07.2024

Rückzahlung von unzulässigen Heizkosten durch die Münchner Wohnen
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02104
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 12 - Schwabing-Freimann am 01.07.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14802

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.11.2024 (SB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Antrag Nr. 20-26/A 05062 sowie 3 Bürgerversammlungsempfehlungen
Inhalt	Darstellung des Sachverhaltes, nach dem in den Fällen, in denen die Anbringung eines Wärmemengenzählers für Warmwasser technisch nicht möglich oder nur mit übermäßigem Aufwand möglich ist, der Verbrauch des Warmwassers mittels einer Formel berechnet werden kann.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	- / -
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Von den Ausführungen, nach denen in den Fällen, in denen die Anbringung eines Wärmemengenzählers technisch nicht möglich oder mit zu hohem Aufwand verbunden ist, wird Kenntnis genommen. Von einer pauschalen Kürzung der Heizkostenabrechnung für die Jahre ab 2022 wird Abstand genommen. Der Antrag Nr. Nr. 20-26 / A 05062 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 08.08.2024 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt. Die Bürgerversammlungsempfehlungen Nrn. 20-26 / E 02026, 20-26 / E 02061 und 20-26 / E 02104 sind geschäftsordnungsgemäß behandelt.
Gesucht im RIS	Münchner Wohnen, Heizkostenverordnung, Wärmemengenzähler, Erstattung von Heizkosten
Ortsangabe	- / -

Telefon: 0 233-26338

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Beteiligungsmanagement
PLAN-HAIII-03

Erstattung von Heizkosten bei fehlendem Wärmemengenzähler für Warmwasser

Kürzung der Heizkosten bei fehlendem Wärmemengenzähler für Warmwasser
Antrag Nr. 20-26 / A 05062 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 08.08.2024, eingegangen am 08.08.2024

Münchner Wohnen: Generelle Rückzahlung falsch abgerechneter Heizkosten
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02026
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West am 18.06.2024

Rückzahlung falsch abgerechneter Heizkosten
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02061
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 11 - Milbertshofen-Am Hart am 02.07.2024

Rückzahlung von unzulässigen Heizkosten durch die Münchner Wohnen
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02104
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 12 - Schwabing-Freimann am 01.07.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14802

Anlagen:
1. Antrag Nr. 20-26 / A 05062 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion
2. Empfehlung Nr. 20-26 / E 02026
3. Empfehlung Nr. 20-25 / E 02061
4. Empfehlung Nr. 20-26 / E 02104

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.11.2024 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Mit Antrag vom 08.08.2024 beantragte die Stadtratsfraktion Die Linke / Die PARTEI, dass die Münchner Wohnen die Heizkostenabrechnung für alle Haushalte, deren Heizzentrale keinen Wärmemengenzähler für Warmwasser besitze, automatisch um 15 Prozent kürzen solle. Diese Kürzung solle nicht nur für die zukünftigen Abrechnungen, sondern auch rückwirkend für die Jahre 2022 und 2023 erfolgen.

Die Stadtratsfraktion Die Linke / Die PARTEI begründete ihren Antrag damit, dass die für die Warmwasserversorgung entfallende Wärmemenge seit zehn Jahren, also seit 2014, mit einem zentralen Wärmemesser gemessen und in der Heizkostenabrechnung auch ausgewiesen werden müsse. Dies sei in der Heizkostenverordnung gesetzlich verpflichtend eingeführt worden. Existiere ein solcher Wärmemengenzähler nicht, sei die Heizkostenabrechnung unvollständig und es entstehe ein Anspruch der Mieter*innen auf eine Kürzung von 15 Prozent der Heizkosten.

In einigen Wohnblöcken der Münchner Wohnen gäbe es auch zehn Jahre nach Einführung dieser Pflicht noch keine zentralen Wärmemengenzähler für Warmwasser. Da nur den wenigsten Mieter*innen die Pflichten der / des Vermieters*in sowie die eigenen Kürzungsrechte bekannt seien, sollte die Münchner Wohnen proaktiv auf die Mieter*innen zugehen.
Bereits zuvor wurde in den Bürgerversammlungen der Stadtbezirke 04-Schwabing-West, 11-Milbertshofen-Am Hart und 12-Schwabing-Freimann ein jeweils gleichlautender Antrag (Nrn. 20-26 / E 02026, 20-26 / E 02061 und 20-26 / E 02104) gestellt, nach dem 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 in den jeweiligen Bürgerversammlungsempfehlungen, dass alle betroffenen Haushalte diese 15 Prozent der Heizkostenabrechnungen automatisch erstattet bekommen sollten, ohne dass die Mieter*innen selbst aktiv werden müssen
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, und zudem der gleichlautende Antrag Nr. 20-26 / A 05062 der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion vorliegt, wird diese Beschlussvorlage in den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung eingebracht.

2. Grundsätzliches

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt zu den Anträgen Folgendes aus:
Die Heizkostenverordnung legt fest, dass die Wärmemenge für die zentrale Warmwasserversorgung mittels Wärmezähler erfasst wird. Ausnahmen bestehen gemäß § 11 der Heizkostenverordnung, wenn die Ausstattung mit Wärmezählern technisch nicht möglich oder der Aufwand unzumutbar ist. In solchen Fällen kann die Wärmemenge nach einer Formel berechnet werden (§ 9 Abs. 2 der Heizkostenverordnung).

Der größte Teil der Bestandsimmobilien der Münchner Wohnen ist mit Wärmezählern ausgerüstet. Bei etwa 5,5 % des Gesamtbestandes wird derzeit noch eine Trennung der Kosten für die Warmwasseraufbereitung von den Heizkosten mittels Formel durchgeführt. Um hier möglichst genau abrechnen zu können, steht die Münchner Wohnen in regelmäßigem Austausch mit den Messdienstleistern, um den jeweiligen Zählerstand gemäß der Heizkostenverordnung aufzurüsten bzw. funktionsfähig zu halten.

Nach den Erfahrungen der Münchner Wohnen führt die Anwendung des Formelverfahrens nur zu marginalen Abweichungen im Vergleich zu den Ergebnissen von Wärmezählern. In allen Fällen wird die Gesamtenergie für Heizung und Warmwasser verbraucht und über einen SWM-Zähler erfasst.

Die 5,5 % des Gesamtbestandes, bei denen die Trennung der Kosten für die Warmwasseraufbereitung von den Heizkosten mittels einer Formel erfolgt, werden im Rahmen eines Projektes von der Münchner Wohnen schrittweise überprüft. Wenn ein Zähler technisch möglich und der Aufwand nicht unzumutbar hoch ist, wird die Nachrüstung umgehend in Auftrag gegeben. Nach Auskunft der Münchner Wohnen sieht der Projektzeitplan ein Ende spätestens in 2025 vor.

Wenn die Kosten für Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, haben die Mieter*innen das Recht, ihren Anteil an den Kosten um 15 Prozent zu kürzen (§ 12 Abs. 1 Heizkostenverordnung). Dieses Kürzungsrecht muss den Mieter*innen aktiv geltend gemacht und dem Vermieter gegenüber angezeigt werden.

3. Rückzahlung und Widerspruchsfristen

Mieter*innen haben zwölf Monate lang Zeit, um Widerspruch gegen ihre Abrechnung einzulegen. Diese Frist nach Zustellung der Abrechnung ist bei einigen Mieteinheiten schon abgelaufen.

Aktuell werden nach Auskunft der Münchner Wohnen die Abrechnungen für 2023 erstellt. Mehr als die Hälfte des Gesamtbestandes ist bereits abgerechnet. Der administrative Aufwand für eine pauschale Erstattung wäre enorm und aus Sicht der Münchner Wohnen nicht leistbar. Wie bereits ausgeführt, führt die Anwendung des Formelverfahrens nur zu marginalen Abweichungen, so dass den Mietparteien keine nennenswerten finanzielle Schäden entstehen, insbesondere da Warmwasser von den Mietparteien auch tatsächlich verbraucht wurde.

Zudem wäre bei den ausstehenden Abrechnungen eine Zustellung vor Ablauf der gesetzlich zulässigen Frist gefährdet. Damit würden Widerspruchsfristen, die Rechtssicherheit gewährleisten und für das operative Geschäft immens wichtig sind, nicht mehr gelten.

Aktuelles Beispiel dafür sind die erheblichen Entlastungsbeträge des Bundes für Energie, die in den letzten beiden Jahren in den Heizkostenabrechnungen an die Mieter*innen weitergegeben wurden. Die Münchner Wohnen ist für die Weitergabe dieser Gutschriften zehn Jahre lang nachweispflichtig. Würden pauschale Abzüge an den Gesamtkosten der Heizungs- und Warmwasserabrechnungen vorgenommen, müssten auch hinsichtlich der weiterzugebenden Entlastungen zusätzliche Korrekturen durchgeführt werden.

Angesichts der erforderlichen Ressourcen für eine pauschale Rückzahlung steht der administrative Aufwand in keinem Verhältnis zu den erfahrungsgemäß geringen Abweichungen bei der Abrechnung mittels Formel. Die Zählerstände werden zudem regelmäßig in Zusammenarbeit mit den Messdienstleistern geprüft.

4. Zukünftige Maßnahmen

Die Münchner Wohnen plant, verstärkt darauf zu achten, ihre Liegenschaften mit Wärmemengenzählern auszustatten und diese bei Bedarf nachzurüsten, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Außerdem wird die Kommunikation mit den Mieter*innen intensiviert. Die Münchner Wohnen gibt Mietenden bei Fragen zur Abrechnung, den Heizkostenaufteilungen und den zugrunde liegenden Messwerten gerne Auskunft.

5. Fazit

Der Antrag auf automatische Kürzung der Heizkostenabrechnung um 15 % wird aufgrund der rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen abgelehnt. Zudem wurde von den Mietenden Warmwasser tatsächlich verbraucht. Die Heizkostenverordnung sieht 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.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 05062 der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion sowie den Bürgerversammlungsempfehlungen Nr. 20 – 26 / E 02026, Nr. 20-26 / E 02061 und Nr. 20-26 / E 02104 kann aus den angeführten Gründen nicht entsprochen werden.

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. Vom Vortrag der Referentin, insbesondere den Ausführungen, nach denen in den Fällen, in denen die Anbringung eines Wärmemengenzählers technisch nicht möglich oder mit zu hohem Aufwand verbunden ist, wird Kenntnis genommen.
2. Von einer pauschalen Kürzung der Heizkostenabrechnung für die Jahre ab 2022 wird Abstand genommen.
3. Der Antrag Nr. Nr. 20-26 / A 05062 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 08.08.2024 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Die Bürgerversammlungsempfehlung 20-26 / E 02026 des Stadtbezirkes 04-Schwabing-West, ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Die Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 20-26 / E 02061 des Stadtbezirkes 11-Milbertshofen-Am Hart, ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Die Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 20-26 / E 02104 des Stadtbezirkes 12 – Schwabing-Freimann, ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag gegen die Stimme von DIE LINKE. / Die PARTEI

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der/ Die Vorsitzende

i.V. gez. Weisenburger
Ober-/Bürgermeister*in
ea. Stadtrat*in

Die Referentin

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

IV. **Abdruck von I. mit III. z.K.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt

V. **Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG3 zur weiteren Veranlassung**

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An das Direktorium HA I/ZV
3. An die Bezirksausschüsse 1-25
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An die Stadtkämmerei
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 1
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG3
14. An die Geschäftsführung der Münchner Wohnen GmbH

ag. 27.11.24

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

14. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03 zum Vollzug des Beschlusses.

Am 18. NOV. 2024

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

Anlage 1

Die Linke
Die PARTEI
Stadtratsfraktion München

An den Oberbürgermeister
Herr Dieter Reiter
80331 München

München, 8. August 2024

Antrag

Kürzung der Heizkosten bei fehlendem Wärmemengenzähler für Warmwasser

Die Münchner Wohnen kürzt automatisch für alle Haushalte die Heizkostenabrechnung um 15 %, deren Heizzentrale kein Wärmemengenzähler für Warmwasser besitzt. Die Kürzung soll auch rückwirkend für die Heizkostenabrechnung 2022 und 2023 gelten.

Begründung

Bereits seit zehn Jahren muss die für die Warmwasserversorgung entfallende Wärmemenge mit einem zentralen Wärmezähler gemessen und in der Heizkostenabrechnung auch ausgewiesen werden. 2014 wurde dies in der Heizkostenverordnung gesetzlich verpflichtend eingeführt. Existiert ein solcher Wärmemengenzähler nicht, ist die Heizkostenabrechnung unvollständig. Die Mieter*innen können die Heizkosten anschließend um 15 % kürzen.

In einigen Wohnblöcken der Münchner Wohnen gibt es auch zehn Jahre nach Einführung der Pflicht noch keine zentralen Wärmemengenzähler für Warmwasser. Nur die wenigsten Mieter*innen sind sich der Pflichten des Vermieters und der eigenen Kürzungsrechte bewusst. Die wenigsten werden das ihnen zustehende Geld zurückverlangen können. Wenn das städtische Wohnungsbauunternehmen zehn Jahre lang seinen Pflichten nicht nachkommt, sollte man in Zukunft proaktiv auf die Mieter*innen zugehen und dort automatisch die Heizkosten um 15 % kürzen, wo die Wärmemengenzähler für Warmwasser fehlen.

Initiative:
Stadtrat Stefan Jagel

Gezeichnet:
Stadträtin Marie Burneleit
Stadträtin Brigitte Wolf
Stadtrat Thomas Lechner

Stadtratsfraktion
Die Linke / Die PARTEI
dielinke-diepartei@muenchen.de
Telefon: 089/233-25 235
Rathaus, 80331 München

Landeshauptstadt
München
Direktorium

Betreff - Antrag

Münchner Wohnen: generelle Rückzahlung unzulässig abgerechneter Heizkosten

Antrag zum Themengebiet Soziales und Integration

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.

Raum für Vermerke des Direktoriums

- [x] ohne Gegenstimme angenommen
- [ ] mit Mehrheit angenommen
- [ ] ohne Gegenstimme abgelehnt
- [ ] mit Mehrheit abgelehnt

Münchner Wohnen: generelle Rückzahlung falsch abgerechneter Heizkosten.

Antrag

Die Münchner Wohnen und ihre Vorgängergesellschaften haben die Trennung der Heizkosten 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 betroffenen Haushalte diese 15% automatisch zurückerstattet bekommen.

Landeshauptstadt
München
Direktorium

Betreff - Antrag

Münchner Wohnen: generelle Rückzahlung unzulässig abgerechneter Heizkosten

Antrag zum Themengebiet Soziales und Integration

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.

Raum für Vermerke des Direktoriums

- [x] ohne Gegenstimme angenommen
- [ ] mit Mehrheit angenommen
- [ ] ohne Gegenstimme abgelehnt
- [ ] mit Mehrheit abgelehnt