

**Getrennte Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten;  
Rückerstattung an die Mieterinnen und Mieter der Münchner Wohnen**

**Empfehlung Nr. 20-26 / E 02601  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe vom 03.04.2025**

**Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 16507**

Anlage:

1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 02601
2. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.11.2024

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirk Nr. 08 – Schwanthalerhöhe vom 03.06.2025**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des 8. Stadtbezirkes- Schwanthalerhöhe hat am 03.04.2025 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 02601 (Anlage 1) beschlossen, nach der die Münchner Wohnen 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 die Landeshauptstadt München sich dafür einsetzen solle, dass allen betroffenen Haushalten automatisch 15 Prozent der Heizkostenabrechnungen ab dem Jahr 2022 erstattet werden 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. 1 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 hier der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe, 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 (siehe hierzu nachfolgend) abschließend entschieden.

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

Zur Information des Bezirksausschusses des Stadtbezirk Nr. 08 – Schwanthalerhöhe führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Im Jahr 2024 wurde bereits in verschiedenen Bürgerversammlungen jeweils der 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 drei Bürgerversammlungsempfehlungen 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 02601 der Bürgerversammlung des Stadtbezirk Nr. 08 – Schwanthalerhöhe am 03.04.2025 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 02601 der Bürgerversammlung des Stadtbezirk Nr. 08 - Schwanthalerhöhe am 03.04.2025 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 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 08 – Schwanthalerhöhe
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Süd
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 08 kann vollzogen werden
- Der Beschluss des Bezirksausschusses 08 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.