

**Automatische Rückerstattung unzulässiger Heizkosten für alle  
betroffenen Mieter\*innen der Münchner Wohnen**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02589 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 05 – Au-Haidhausen vom 01.04.2025

**Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 16590**

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 02589
2. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.11.2024

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirk Nr. 05 – Au-Haidhausen vom 02.07.2025**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des 5. Stadtbezirkes- Au-Haidhausen hat am 01.04.2025 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 02589 (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. 5 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 05 – Au-Haidhausen, 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. 05 – Au-Haidhausen führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

In den Jahren 2024 und 2025 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 aus dem Jahr 2024 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 02589 der Bürgerversammlung des Stadtbezirk Nr. 05 – Au-Haidhausen am 01.04.2025 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 02589 der Bürgerversammlung des Stadtbezirk Nr. 05 - Au-Haidhausen am 01.04.2025 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 der Gemeindeordnung behandelt.

### **III. Beschluss ( 20-25 V 16590)**

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 05 – Au-Haidhausen
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 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.



Landeshauptstadt  
München  
**Direktorium**

## **Betreff - Antrag**

automatische Rückerstattung unzulässiger Heizkosten für alle betroffenen Mieter:innen bei der Münchener Wohnen

Antrag zum Themengebiet Sonstiges

**Antrag: automatische Rückerstattung unzulässiger  
Heizkosten für alle betroffenen Mieter:innen bei  
der Münchener Wohnen**

**Die städtische Wohnungsgesellschaft Münchener Wohnen und ihre Vorgänger  
haben**

**in vielen Fällen die Heizungs- und Warmwasserkosten nicht getrennt  
gemessen und**

**stattdessen nach einer veralteten, seit 2014 unzulässigen Formel abgerechnet.  
Der gesetzlich vorgesehene Nachlass von 15 % wird derzeit nur auf Antrag  
gewährt.**

**Ich beantrage, dass alle betroffenen Haushalte diese 15 % automatisch  
erstattet**

**bekommen - rückwirkend für die Jahre 2022 und 2023 sowie für künftige  
Abrechnungsjahre.**

Raum für Vermerke des Direktoriums

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt

Übereinstimmung mit  
Original geprüft**Erstattung von Heizkosten bei fehlendem Wärmemengenzähler  
für Warmwasser**Am 06. Nov. 2024  
D-III-V  
Stadtratsprotokolle**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**Münchener 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 Münchener 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
Entscheidungs- vorschlag	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	Münchener Wohnen, Heizkostenverordnung, Wärmemengenzähler, Erstattung von Heizkosten
Ortsangabe	- / -



**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 Einwohnergemeinderatssatzung 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 Koch*

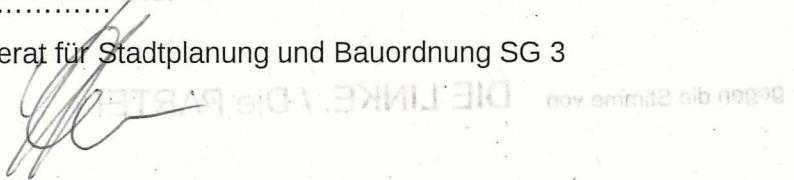
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

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

**18. NOV. 2024**

Am.....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3





An den Oberbürgermeister  
Herr Dieter Reiter  
80331 München

**Die PARTEI**  
Stadtratsfraktion 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 Burnebeit  
Stadträtin Brigitte Wolf  
Stadtrat Thomas Lechner

**Stadtratsfraktion**  
**Die Linke / Die PARTEI**  
[dielinke-diepartei@muenchen.de](mailto:dielinke-diepartei@muenchen.de)  
Telefon: 089/233-25 235  
Rathaus, 80331 München





## **Betreff - Antrag**

Münchener Wohnen: generelle Rückzahlung unzulässig abgerechneter Heizkosten

Antrag zum Themengebiet Soziales und Integration

**Die Münchener 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

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> ohne Gegenstimme angenommen | <input type="checkbox"/> mit Mehrheit angenommen |
| <input type="checkbox"/> ohne Gegenstimme abgelehnt             | <input type="checkbox"/> mit Mehrheit abgelehnt  |

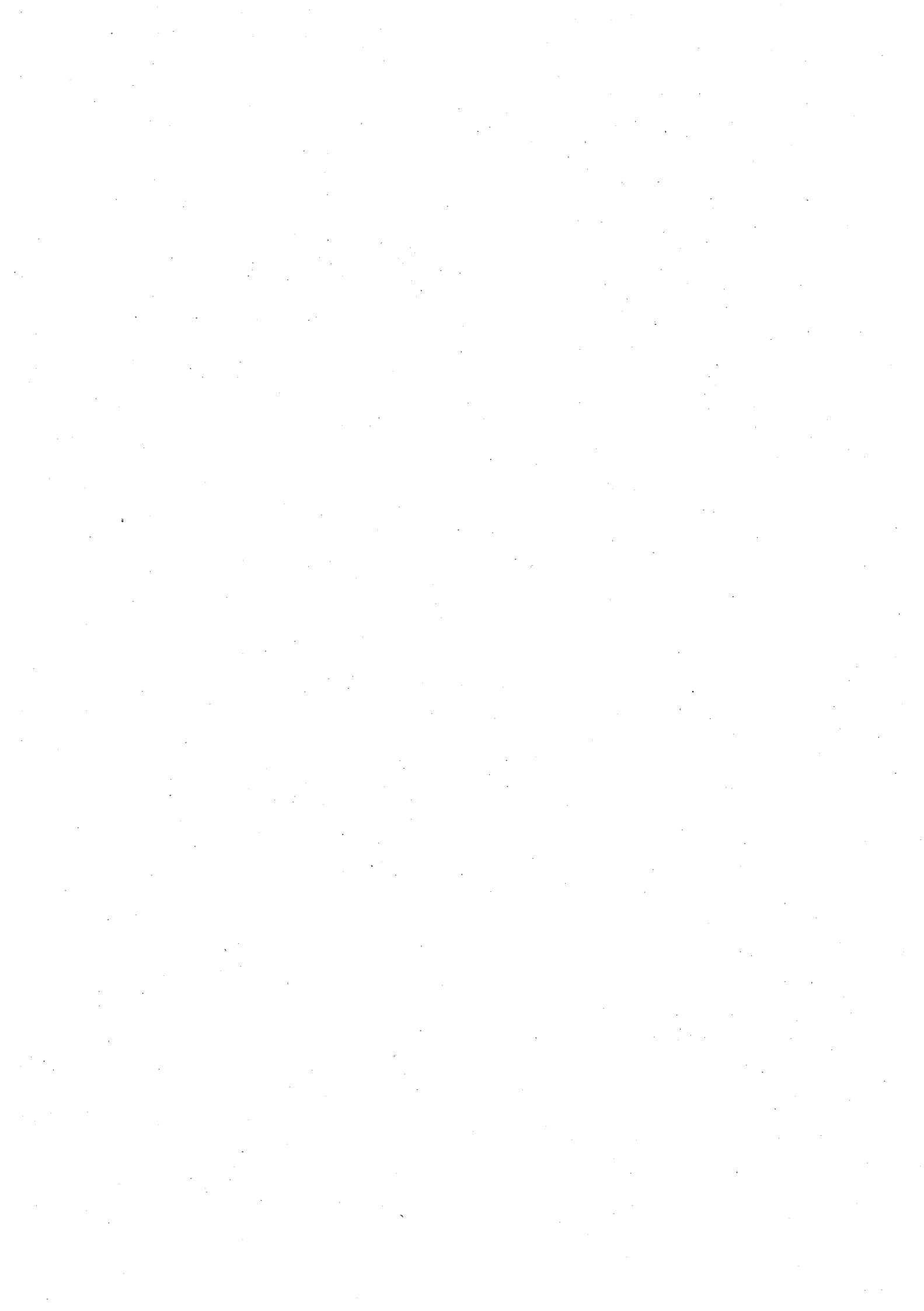


Münchener Wohnen: generelle Rückzahlung falsch abgerechneter Heizkosten.

Antrag

Die Münchener 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.





## **Betreff - Antrag**

Münchener Wohnen: generelle Rückzahlung unzulässig abgerechneter Heizkosten

Antrag zum Themengebiet Soziales und Integration

**Die Münchener 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

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> ohne Gegenstimme angenommen | <input type="checkbox"/> mit Mehrheit angenommen |
| <input type="checkbox"/> ohne Gegenstimme abgelehnt             | <input type="checkbox"/> mit Mehrheit abgelehnt  |

