



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

An
Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München
Rathaus

15.05.2025

Sind die Gasabrechnungen der SWM für die Münchner Wohnen falsch?

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 01175 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 02.04.2025, eingegangen am 02.04.2025

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 03.04.2025 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie aus, dass im vergangenen Jahr über 15.000 Haushalte der ehemaligen GWG hohe Heizkostennachzahlungen leisten mussten. Grund für die Heizkostenexplosion sei der Gasvertrag „M-Erdgas business EEX pro“ gewesen, der am 8. November 2021 zwischen der GWG und den Stadtwerken München (SWM) abgeschlossen wurde. Dabei werde der Gaspreis an dem Börsenwert von Erdgas gekoppelt. Die Mieter*innen würden hierbei das Risiko von Börsenschwankungen tragen. Zwischen 2021 und 2022 habe sich der Gaspreis für die Haushalte der ehemaligen GWG mehr als verzehnfacht. Die SWM hätten hingegen Gewinne von 650 Millionen Euro im Jahr 2023 verzeichnet.

Ende letzten Jahres sei Ihre Fraktion bei der Prüfung von Heizkostenabrechnungen der Münchner Wohnen inkl. der zugrunde liegenden Rechnungen der Stadtwerke München (SWM) darauf gestoßen, dass sich die abgerechneten Preise für das Jahr 2023 von den Preisen unterscheiden würden, die sich nach der Preisformel des Ihnen vorliegenden Gasvertrages „M-Erdgas business EEX pro“ ergeben würden. Die Differenz dabei betrage 1,42 Cent pro Kilowattstunden (ct/kWh) zu Lasten der Mieter*innen – Eine Abweichung von 10 bis 15% der gesamten Heizkosten. Das entspreche Beträgen von etwa 100 bis 200 Euro pro Haushalt, die falsch abgerechnet sein könnten. Über 15.000 Haushalte, deren Gaskosten an den Vertrag gekoppelt sind, könnten betroffen sein. Unklar sei, ob es solche Differenzen auch bei der Gewofag gebe.

Seit Ende Oktober 2024 habe Ihre Fraktion über verschiedene Ebenen bei der Münchner Wohnen zu dem Thema angefragt, jedoch konnte keine Erklärung gegeben werden. Auch die Geschäftsleitung sei über die Differenzen informiert worden – auf eine Rückmeldung warteten Sie seit Monaten.

In diesem Zusammenhang stellen Sie folgende Fragen:

Frage 1:

„Aus welchen Gründen hat die Geschäftsleitung der Münchner Wohnen uns seit über zwei Monaten keine Rückmeldung zu unseren Anfragen gegeben?“

Antwort:

Nach dem gemeinsamen Termin der Geschäftsführung und Geschäftsleitung der Münchner Wohnen und Vertretern der Stadtratsfraktion Die Linke / Die PARTEI am 21.01.2025 wurden umgehend Sachverhaltsaufklärungen durch die Münchner Wohnen bzgl. der Abrechnungsmethodik als auch Vertragsgrundlagen angestellt. Hierüber wurde auch laufend und umfangreich informiert und kommuniziert. Leider erfordert eine gründliche, fundierte Überprüfung auch unter Einbindung diverser Organisationseinheiten eine gewisse Zeit.

Die Münchner Wohnen bittet in diesem Zusammenhang darum, die aktuelle Diskussion nicht zu nutzen, um den Eindruck von systematischem Fehlverhalten auf Basis falscher Fakten zu erwecken. Dies verunsichert die Mieterinnen und Mieter unnötig. Die Münchner Wohnen steht auch in angespannten Zeiten für eine faire, transparente und sozial verantwortliche Betriebskostenpolitik.

Frage 2:

„Aus welchem Grund wurde von der Geschäftsführung und der Aufsichtsratsvorsitzenden der Münchner Wohnen die Frist auf unser Schreiben von zwei Wochen ignoriert und keine Antwort auf unsere Anfrage gegeben?“

Antwort:

Anfragen von Mitgliedern des Stadtrates werden innerhalb der durch die Geschäftsordnung vorgegebenen Fristen beantwortet.

Frage 3:

„Wurde der am 8. November 2021 unterzeichnete Vertrag zwischen der GWG (heute Münchner Wohnen) und den SWM in der Zwischenzeit angepasst?“

Antwort:

Eine Anpassung des Rahmenvertrages fand nicht statt. Nur die vereinbarte Gleitklauseln in den AGB wurde durch Preisanpassungsblätter angepasst.

Frage 4:

„Wie erklärt sich die auftretende Differenz von 1,42 ct/kWh in den Abrechnungen der SWM?“

Antwort:

Laut Angaben der SWM ergibt sich die Differenz von 1,42 Cent/ kWh aus den unterschiedlichen Preisregelungen 2022 und 2023 für Lieferstellen ohne Leistungsmessung. Die preislichen Unterschiede hängen mit den Entwicklungen am internationalen Energiemarkt zusammen und gelten einheitlich für alle M-Erdgas business EEX Kund*innen. Die SWM vermuten, dass bei der Prüfung der Preise für 2023 irrtümlicherweise die Preisregelung von 2022 durch die Stadtratsfraktion zugrunde gelegt wurden.

Frage 5:

„Wie viele Haushalte der ehemaligen GWG sind davon betroffen?“

Antwort:

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 wurden rund 15.000 Wohnungen der ehemaligen GWG durch die SWM mit Erdgas versorgt. Diese Zahl entspricht etwa der Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes der ehemaligen GWG.

Frage 6:

„Sollten sich die Rechnungen als falsch herausstellen: Welche Konsequenzen hätte dies für die Münchner Wohnen, die SWM und die betroffenen Haushalte?“

Antwort:

Wie die SWM mitteilen, wurden die jeweils vereinbarten Preise abgerechnet. Die SWM bestätigen, dass die tatsächlich abgerechneten Preise für 2023 korrekt und nachvollziehbar sind. Die Rechnungen sind korrekt erstellt.

Frage 7:

„Prüft die Münchner Wohnen eingehende Rechnungen auf ihre Richtigkeit?“

Antwort:

Selbstverständlich prüft die Münchner Wohnen eingehende Rechnungen auf ihre Richtigkeit hin. Das Team Betriebskostenmanagement prüft im Zusammenhang mit der Umlage der Energierechnungen neben dem korrekten Ausweis der Entlastungsbeträge und der CO₂-Kosten auch die richtige Übertragung der gemeldeten Verbräuche in die Rechnungen. Die gezahlten Rechnungen werden korrekt in der Abrechnung an die Mietenden verbucht, da es sich sowohl heute als auch im Jahr 2023 in beiden Systemen um automatische Vorgänge handelt, bei denen keine manuelle Verbuchung erforderlich ist. Damit ist die Möglichkeit von manuellen Übertragungsfehlern an der Stelle nicht gegeben.

Frage 8:

„Werden große Rechnungen von Verträgen mit einem so großen Umfang mit einem Umfang im zweistelligen Millionenbereich wie der Gasvertrag zusätzlich von Expert*innen geprüft?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen teilt hierzu mit, dass Rechnungen dieser Größenordnung innerhalb der Münchner Wohnen durch fachlich versierte Expertinnen und Experten sorgfältig geprüft werden. Bei komplexen vertraglichen Fragestellungen oder wenn es angezeigt ist, werden ergänzend externe rechtliche oder technische Fachstellen hinzugezogen.

Frage 9:

„Gibt es eine solche Differenz auch bei den Abrechnungen für die Wohnungen der ehemaligen Gewofag?“

Antwort:

Der abgeschlossene Vertrag ist nach Angaben der SWM ein Standardprodukt der SWM Versorgungs GmbH für die Wohnungswirtschaft. Die ehemalige Gewofag hat, wie die Mehrzahl der Kund*innen der Wohnungswirtschaft, den gleichen Vertrag abgeschlossen. Wie in Frage 4 erläutert, gelten die Unterschiede einheitlich für alle M-Erdgas business EEX Kund*innen.

Frage 10:

„Gibt es solche Differenzen auch bei anderen Geschäftspartnern der SWM, die Gas über „M-Erdgas business EEX pro“ oder ähnliche flexible Gasverträge beziehen?“

Antwort:

Wie in Frage 4 erläutert, gelten die Unterschiede laut Angaben der SWM einheitlich für alle M-Erdgas business EEX pro Kund*innen. Ähnliche Gasverträge – nach denen auch gefragt wurde – werden nicht angeboten, das Produkt „M-Erdgas business EEX pro“ ist ein Standardprodukt.

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