

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

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02714 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach vom 05.05.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 16804

Anlage: Empfehlung Nr. 20-26 / E 02714

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirk Nr. 16 – Ramersdorf-Perlach vom
03.07.2025 öffentliche Sitzung**

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes- Ramersdorf-Perlach hat am 05.05.2025 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 02714 (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 16 – Ramersdorf-Perlach, 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 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14802) abschließend entschieden.

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

Zur Information des Bezirksausschusses des Stadtbezirk Nr. 16 – Ramersdorf-Perlach 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 Wärmmengenzähler 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 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 02714 der Bürgerversammlung des Stadtbezirk Nr. 16 – Ramersdorf-Perlach am 05.05.2025 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 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14802) 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 02714 der Bürgerversammlung des Stadtbezirk Nr. 16 - Ramersdorf-Perlach am 05.05.2025 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 16 – Ramersdorf-Perlach
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 Soziales und Integration

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