

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

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02684 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 05 – Au-Haidhausen vom 29.04.2025

**Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 16802**

Anlage: Empfehlung Nr. 20-26 / E 02684

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

**I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des 05. Stadtbezirkes- Au-Haidhausen hat am 29.04.2025 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 02684 (Anlage) 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 (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. 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 be-

kommen 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 02684 der Bürgerversammlung des Stadtbezirk Nr. 05 – Au-Haidhausen am 29.04.2025 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 (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 02684 der Bürgerversammlung des Stadtbezirk Nr. 05 - Au-Haidhausen am 29.04.2025 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 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.

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

Ich möchte heute ein Thema ansprechen, das viele Mieter:innen bei der **Münchner Wohnen** betrifft – auch hier bei uns in der Au.

Seit 2014 ist gesetzlich vorgeschrieben, dass **Heiz- und Warmwasserkosten getrennt gemessen und abgerechnet** werden müssen. Die städtische Wohnungsgesellschaft **Münchner Wohnen** – und auch ihre Vorgänger – haben das aber in vielen Fällen **nicht gemacht**. Stattdessen wurde und wird immer noch oft pauschal über eine Formel gerechnet – obwohl das seit 2014 rechtlich **nicht mehr zulässig** ist.

Die Folge: Mieter:innen haben einen gesetzlichen Anspruch auf **15 % Rückerstattung der Heizkosten** – aber nur, wenn sie es selbst beantragen.

Dabei geht es schnell mal um **100 bis 300 Euro pro Jahr – pro Haushalt**. Gerade in den letzten Jahren, mit den extremen Heizkosten, ist das für viele eine wirkliche Entlastung – gerade für Menschen in städtischen Wohnungen mit häufig niedrigerem Einkommen. Auch hier in der Au sind Wohnanlagen potentiell betroffen – z. B. in der Lilienstraße

Selbst unsere 3. Bürgermeisterin, Verena Dietl, hat in der Presse dazu aufgerufen, diesen Anspruch geltend zu machen. Aber ganz ehrlich: **Warum müssen Betroffene überhaupt erst aktiv werden?** Warum zahlt eine **städtische** Wohnungsgesellschaft nicht **automatisch** zurück – aus eigenem Anstand und im Sinne sozialer Fairness? Ich finde: Wer diesen gesetzlichen Anspruch hat, soll das Geld **ohne Antrag und ohne Hürden** bekommen – rückwirkend für 2022 und 2023, und auch in Zukunft.

**Darum stelle ich folgenden Antrag:**

Die Stadt soll dafür sorgen, dass **alle betroffenen Haushalte automatisch** die 15 % Rückerstattung erhalten –

- rückwirkend für die letzten beiden Jahre 2022 und 2023
- und für zukünftige Abrechnungen, solange rechtswidrig abgerechnet wird.

Ich bitte Sie um Ihre Unterstützung – für mehr Fairness, soziale Gerechtigkeit und Entlastung für alle, die in städtischen Wohnungen leben.

**Vielen Dank.**