Telefon: 0 233-26169

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Beteiligungsmanagement
PLAN-HAIII-03

Keine börsennotierten Energieverträge
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02935
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 12 - Schwabing-Freimann vom 16.07.2025
Keine börsengekoppelten Energieverträge
Empfehlung Nr. 20-26 / E 03174
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-Hasenbergl vom 19.11.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19216

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.03.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Empfehlung Nr. 20-26 / E 02935 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 12 - Schwabing-Freimann vom 16.07.2025 Empfehlung Nr. 20-26 / E 03174 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-Hasenbergl vom 19.11.2025
Inhalt	Darstellung des Sachverhaltes, warum durch die Nutzung börsennotierter Indizes einerseits spekulative Risiken ausgeschlossen werden sollen und andererseits rechtliche Vorgaben zu erfüllen sind.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungs-vorschlag	Den Bürgerversammlungsempfehlungen, wonach die Münchner Wohnen und die Stadtwerke München beim Fernwärmepreis und bei Verträgen für Gaszentralheizungen keine börsennotierten Indizes mehr nutzen dürfen, kann nicht entsprochen werden. Die Bürgerversammlungsempfehlungen Nrn. 20-26 / E 02935 und 20-26 / E 03174 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 5 der Gemeindeordnung behandelt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Münchner Wohnen; Energieverträge; börsennotierte Indizes
Ortsangabe	-/-

Telefon: 0 233-26169

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Beteiligungsmanagement
PLAN-HAIII-03

Keine börsennotierten Energieverträge
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02935
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 12 - Schwabing-Freimann vom 16.07.2025

Keine börsengekoppelten Energieverträge
Empfehlung Nr. 20-26 / E 03174
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-Hasenbergl vom 19.11.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19216

Anlagen:
1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 02935
2. Empfehlung Nr. 20-26 / E 03174

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.03.2026 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag

Die Bürgerversammlungen der Stadtbezirke 12 - Schwabing-Freimann und 24 - Feldmoching-Hasenbergl haben in ihren jeweiligen Versammlungen die anliegenden Empfehlungen Nr. 20-26 / E 02935 und 20-26 / E 03174 beschlossen.

Beide Empfehlungen beinhalten jeweils den Antrag, dass der Stadtrat sich bei den städtischen Unternehmen der Münchner Wohnen und der Stadtwerke München dafür einsetzt, dass beim Fernwärmepreis und bei Verträgen für Gaszentralheizungen der städtischen Wohnungsgesellschaft keine börsennotierten Indizes mehr genutzt werden dürfen.

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 Einwohnerversammlungssatzung und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Stadtrat bzw. vom Bezirksausschuss behandelt werden. Da es sich um eine Angelegenheit handelt, die nicht nur auf die beiden Stadtbezirke bezogen ist, wird diese Beschlussvorlage in den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung eingebracht.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt zu den vorliegenden Empfehlungen Folgendes aus:

Sowohl die Münchner Wohnen als auch die Stadtwerke München erklären in ihren Stellungnahmen, dass auf die Koppelung von Energiepreisen an transparente, börsennotierte Indizes im Gas- und Wärmemarkt nicht verzichtet werden kann, zumal einerseits spekulative Risiken ausgeschlossen werden sollen und andererseits rechtliche Vorgaben zu erfüllen sind.

Die **Münchner Wohnen** führt aus, dass börsennotierte Indizes auf klar definierten und öffentlich einsehbaren Marktdaten basieren Die Münchner Wohnen und damit ihre Mieter*innen können die Preisentwicklung jederzeit nachvollziehen und überprüfen, wodurch Vertrauen in die Preisgestaltung entsteht. Die Preise sind entsprechend transparent und nachvollziehbar.

Börsenpreisgekoppelte Preisanpassungsklauseln seinen zudem im Energiemarkt üblich und entsprechen damit den in Handelsverkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuchen. Im städtischen Kontext zwischen zwei Tochtergesellschaften schaffe eine solche Koppelung steuerrechtlich hohe Fremdvergleichbarkeit im Sinne einer Vertragsgestaltung wie sie auch fremde Dritte miteinander treffen würden und zusätzliche Transparenz.

Eine börsengekoppelte Preisbildung entspräche damit grundsätzlich dem Wirtschaftlichkeitsgebot auf beiden Seiten, dem beide Tochtergesellschaften schon gemeinderechtlich verpflichtet sind und die Münchner Wohnen zusätzlich auch mietrechtlich.

Da die Preisbildung nicht durch individuelle Verhandlungen, sondern durch neutrale Marktindizes erfolgt, reduziere sich das Konfliktpotential zwischen den Vertragsparteien. Preisänderungen sind sachlich und objektiv begründbar. Einheitliche Bezugspunkte förderten zudem einen fairen Wettbewerb zwischen verschiedenen Anbietern. Verbraucherinnen und Verbraucher können Tarife besser vergleichen und Versorgerunternehmen sind angehalten, effizient zu wirtschaften. Die Risikoverteilung erfolge fair und marktorientiert.

Die Münchner Wohnen führt weiterhin aus, dass sie unabhängig von den oben genannten Ausführungen im Rahmen eines effizienten Energiemanagements dennoch laufend dabei sei, in jeder Hinsicht die wirtschaftlichsten Konditionen für ihre Mieter*innen am Markt zu beschaffen, sodass auch die Vereinbarungen von Fernwärme- und Gaspreisen einer Kontrolle und Anpassung im Rahmen des vertragsrechtlich Möglichen unter unbedingter Wahrung des Wirtschaftlichkeitsgebots unterliegen.

Eine andere Vertragsgestaltung wäre laut Stellungnahme der Münchner Wohnen bei Gegenüberstellung von Vertragsalternativen nicht vorteilhafter gewesen. Die börsengekoppelte Preisgestaltung spiegele 1:1 die Marktverhältnisse wider und beinhalte einen fairen Preis. Alle anderen Preisgestaltungsmodelle beinhalten letztlich eine Unsicherheit hinsichtlich der künftigen Preisentwicklung. Entwickeln sich die Preise nach oben, mag ein Festpreismodell beispielsweise günstig sein. Fallen die Preise jedoch, so geht diese Entwicklung zu Ungunsten der Mieter*innen aus. Diese würden dann keinen fairen Preis mehr bezahlen. Gerade vor dem Hintergrund der angespannten weltpolitischen Situation und den damit verbundenen volatilen Energiemärkten würden zudem vertragliche Risiken entstehen (Nachverhandlungen, wenn ein Festhalten an vertraglichen Grundlagen nicht mehr zumutbar ist oder Vereinbarungen von Öffnungsklauseln).

Die **Stadtwerke München** bekräftigen die Aussagen der Münchner Wohnen und führen in ihrer Stellungnahme noch Folgendes ergänzend aus:

Gaslieferverträge mit börsennotierten Indizes
Diese Verträge orientieren sich immer an den Future-Preisen der Großhandelsmärkte. Es

gibt daher nicht einerseits „teure Verträge“, die sich an Börsendaten orientieren und andererseits günstige andere Verträge. Gaspreise bilden sich an den Großhandelsmärkten, also an „Börsen“, die benötigt werden, damit Gasproduzenten und Gasabnehmer zu feststehenden Bedingungen zueinander finden. Eine zeitnahe und regelmäßige Orientierung der Erdgaspreise an der Entwicklung der Markt- bzw. Großhandelspreise über Börsenindizes ist daher auch nicht spekulativ, wie des Öfteren behauptet. Spekulativ wäre es dann, wenn die gesamte Erdgasmenge zu einem einzigen Zeitpunkt eingekauft werden würde, in der nicht realisierbaren Annahme, dabei den günstigsten Einkaufszeitpunkt erwischt zu haben. Wenn ein Geschäftskunde, wie die Münchner Wohnen, dieses Preisrisiko ausschließen will, wird in der Regel das Produkt M-Erdgas business EEX, wie es die Münchner Wohnen vertraglich fixiert hat, gewählt, das einen festen Arbeitspreis immer nur für ein Quartal vorsieht, der nach Anpassung der börsennotierten Indizes wieder aufs Neue für ein Quartal fixiert wird. Der Arbeitspreis ermittelt sich in diesem Fall nach einer vertraglich vereinbarten Preisformel, die sich an den an der Leipziger Energiebörse EEX veröffentlichen Settlementquotierungen, THE Natural Gas Quarter Futures, orientiert.
Andernfalls, wenn ein Geschäftskunde aufgrund seiner Markteinschätzung doch einen Festpreisvertrag für eine bestimmte Laufzeit wünscht, orientiert sich auch dieser Arbeitspreis zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an den an der Leipziger Energiebörse EEX veröffentlichen Settlementquotierungen, THE Natural Gas Year Futures, für die jeweiligen Lieferjahre. Der Kunde trägt jedoch dabei das spekulative Risiko, einen „günstigen“ oder „teuren“ Einkaufszeitpunkt im Vergleich zu quartalsweisen Preisanpassungen erwischt zu haben, was sich naturgemäß erst in der Rückschau ermitteln lässt, da die Preise in der Zukunft steigen oder fallen können. Aus diesem Grunde entscheidet sich im Übrigen die Mehrheit der Unternehmen der Münchner Wohnungswirtschaft für an Börsenindizes orientierte Gaslieferverträge, gerade um nicht spekulativ Erdgas zu beschaffen.

Fernwärmelieferverträge mit börsennotierten Indizes
Die Bindung der Fernwärmepreise an börsennotierte Indizes ist durch § 24 Abs. 4 der AVB FernwärmeV geregelt, da diese Verträge über einen längeren Zeitraum (i.d.R fünf Jahre) abgeschlossen werden. Danach dürfen Preisänderungsklauseln nur so ausgestaltet sein, dass sie sowohl die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme durch das Unternehmen als auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigen. Sie müssen die maßgeblichen Berechnungsfaktoren vollständig und in allgemein verständlicher Form ausweisen. Um dies zu gewährleisten, werden im Wärmemarkt börsennotierte Indizes in Preisformeln verwendet, um Kosten- und Marktelement entsprechend abbilden zu können.

Den Bürgerversammlungsempfehlungen Nr. 20-26 / E 02935 und Nr. 20-26 / E 03174, wonach die Münchner Wohnen und die Stadtwerke München beim Fernwärmepreis und bei Verträgen für Gaszentralheizungen auf börsenorientierte Indizes verzichten, kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Anhörung der Bezirksausschüsse

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 12 - Schwabing-Freimann und 24 - Feldmoching -Hasenbergl hätten grundsätzlich ein Anhörungsrecht im Rahmen der Behandlung der Empfehlungen der Bürgerversammlungen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Nachdem hier aber alle 25 Bezirksausschüsse von den Forderungen der Empfehlungen betroffen sein könnten und es sich damit um eine stadtweite Angelegenheit handelt, erfolgt keine Anhörung. Die Bezirksausschüsse des 1. – 25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Die Stadtwerke München und die Münchner Wohnen erhalten jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage.

Dem Korreferenten des Referates 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

1. Nach den vorstehenden Ausführungen im Vortrag kann den Empfehlungen der Bürgerversammlungen Nr. 20-26 / E 02935 und Nr. 20-26 / E 03174, wonach die Münchner Wohnen und die Stadtwerke München beim Fernwärmepreis und bei Verträgen für Gaszentralheizungen keine börsenorientierten Indizes mehr nutzen dürfen, nicht entsprochen werden.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02935 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann vom 16.07.2025 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 der Gemeindeordnung behandelt.
3. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 03174 der Bürgerversammlung des 24. Stadtbezirkes Feldmoching-Hasenbergl vom 19.12.2025 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Die Referentin

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

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

V. **Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN SG 3**
zur weiteren Veranlassung.

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse 1-25
3. An die Geschäftsführung der Münchner Wohnen GmbH
4. An die Stadtwerke München GmbH
5. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
6. An das Kommunalreferat
7. An das Sozialreferat
8. An die Stadtkämmerei
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV

z. K.

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

Am……
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

Anlage 2

Bürgerversammlung des 24. Stadtbezirks am 19.11.2025

Betreff (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

~~Heizkostenregulation~~ Keine börsengekoppelten Energieverträge

Antrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit „ich stimme zu" oder „ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

Die Münchner Wohnen und ihre Vorgängergesellschaften haben mit den Stadtwerken München Verträge für Gaszentralheizungen und Fernwärme abgeschlossen, die stark an börsennotierte Indizes gekoppelt sind. Aufgrund dessen erhielten viele Mieter*innen der Münchner Wohnen Heizkosten, die weit über denen anderer Städte, aber auch anderer Wohnungsunternehmen in München hinausgingen. Ich beantrage deswegen, dass der Stadtrat sich bei den städtischen Unternehmen Münchner Wohnen und den Stadtwerken München dafür einsetzt, dass bei Verträgen ~~über~~ für Gaszentralheizungen und beim Fernwärmepreis der städtischen Wohnungsgesellschaften keine börsennotierten Indizes mehr genutzt werden dürfen.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

☐ ohne Gegenstimme angenommen ☒ mit Mehrheit angenommen

☐ ohne Gegenstimme abgelehnt ☐ mit Mehrheit abgelehnt

Anlage 1

Landeshauptstadt
München
Direktorium

BV 12 um 16.07.2025

Betreff - Antrag

Keine börsennotierten Energieverträge

Antrag zum Themengebiet Soziales und Integration

Die Münchner Wohnen und ihre Vorgängergesellschaften haben mit den Stadtwerken München Verträge für Fernwärme und Gaszentralheizungen abgeschlossen, die stark an börsennotierten Indizes gekoppelt sind. Aufgrund dessen erhielten viele Mieterinnen der Münchner Wohnen Heizkosten, die weit über denen anderer Städte, aber auch anderer Wohnungsunternehmen in München, hinausgingen. Ich beantrage deswegen, dass der Stadtrat sich bei den städtischen Unternehmen der Münchner Wohnen und der Stadtwerke München dafür einsetzt, dass beim Fernwärmepreis und bei Verträgen für Gaszentralheizungen der städtischen Wohnungsgesellschaft keine börsennotierten Indizes mehr genutzt werden dürfen.

Raum für Vermerke des Direktoriums

- [x] ohne Gegenstimme angenommen
- [ ] mit Mehrheit angenommen
- [ ] ohne Gegenstimme abgelehnt
- [ ] mit Mehrheit abgelehnt