Telefon: 0 233-23743

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Beteiligungsmanagement
PLAN-HAIII-03

[LHM-intern]

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

Hinweis / Ergänzung vom 02.04.2026

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19216

Hinweis / Ergänzung zum
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.04.2026 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 11.03.2026 die Beschlussfassung in die heutige Sitzung vertagt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde von Fr. Stadträtin Wolf gebeten, für die heutige Ausschusssitzung in einem Hinweisblatt die Mieterperspektive mit Informationen zum Anstieg der Ratenzahlungen der Mietenden zu ergänzen.

Hierzu führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Benehmen mit der Münchner Wohnen Folgendes aus:

Gute Preise bei Erdgas- und Fernwärmelieferverträge sind ein Anliegen, das Mieter*innen und die Münchner Wohnen gleichermaßen teilen. Dieses Anliegen der Mieter*innen hat die Münchner Wohnen im Rahmen des Abschlusses der vorgenannten Verträge berücksichtigt. Dieses Ziel vertritt auch die Stadtgesellschaft, wie die Bürgerversammlungsempfehlungen der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 12 – Schwabing-Freimann vom 16.07.2025 (Nr. 20-26 / E 02935) und des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-Hasenbergl vom 19.11.2025 (Nr. 20-26 / E 03174) verdeutlichen. Ein Vermieter muss bei allen umlagefähigen Kosten sparsam, vernünftig und wirtschaftlich handeln.

[LHM-intern]

Für den Bereich der Fernwärmepreise ist, wie auch die SWM im Vortrag zur Sitzungsvorlage festhalten, die Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVB FernwärmeV) bindend und damit der vertragliche Gestaltungsspielraum sehr eng.

Die Münchner Wohnen kommt dem Ziel der Sparsamkeit, Vernunft und Wirtschaftlichkeit hinsichtlich der Preise und damit dem Anliegen ihrer Mietenden nach, indem sie börsengekoppelte Erdgasenergieverträge abschließt, denn eine zeitnahe und regelmäßige Orientierung der Preise an der Entwicklung der Markt- bzw. Großhandelspreise über Börsenindizes ist nicht spekulativ, sondern transparent nachvollziehbar und sichert für die Mieter*innen einen fairen marktüblichen Preis, der nach oben aber auch nach unten schwanken kann.

Neben der preislichen Gestaltung spielt die Reduktion des Verbrauchs durch Energieeffizienzmaßnahmen eine wesentliche Rolle. Hierzu tragen die Mieter*innen durch Maßnahmen wie effizientes Heizen und Lüften, worüber sie durch die Münchner Wohnen mit Informationskampagnen informiert werden, bei. Ebenso übernimmt die Vermieterin durch Investitionen in Sanierungen und moderne Technik Verantwortung hierfür.

Der generelle und flächendeckende Anstieg von Nebenkostenvorauszahlungen unter Mieter*innen in Deutschland ist Ausdruck einer strukturellen Belastung durch stark gestiegene Energiepreise – insbesondere bei Gas und Fernwärme. Diese Entwicklung ist nicht isoliert zu betrachten, sondern Ergebnis mehrerer ineinandergreifender wirtschaftlicher, politischer und sozialer Faktoren der vergangenen Jahre.

Seit der Energiekrise 2022 haben sich die Preise für Heizenergie nachhaltig bis zum Anfang des 2. Quartals 2026 auf einem höheren Niveau stabilisiert. Im Vergleich zum Vorkriegsniveau (vor Anfang 2022) sind die Preise für Fernwärme entsprechend dem Wärmepreisindex des statistischen Bundesamtes (destatis) beispielsweise im Jahr 2022 um 30,7 % und im darauffolgenden Jahr nochmals um 31,7 % gestiegen. Auch für Erdgas kam es zu extremen Preissteigerungen, die sich nach dem Rekordhoch im Jahr 2022 teilweise wieder stabilisiert hatten.

Auch wenn sich die Dynamik zuletzt etwas abgeschwächt hat, bleiben die Kosten höher als vor der Krise. Prognosen lassen nun weitere Steigerungen befürchten insbesondere auch aufgrund der aktuellen weltpolitischen Lage im Zusammenhang mit dem Krieg im Iran und den Auswirkungen auf die gesamte Golfregion.

Steigende Preise führen zwangsläufig zu einer zusätzlichen finanziellen Belastung für Mieter*innen. Viele Haushalte hatten insbesondere nach und in der Energiekrise Schwierigkeiten, Energiezahlungen zu leisten. Mietervereine berichten von einem stark gestiegenen Beratungsbedarf aufgrund hoher Nachforderungen. Viele Mieter*innen können Nachzahlungen nicht mehr auf einmal begleichen und stemmen. Nebenkostenvorauszahlungen werden zur zentralen Bewältigungsstrategie, um Zahlungsrückstände zu vermeiden und Belastungen möglichst gleichmäßig auf längere Zeiträume zu verteilen.

Die Münchner Wohnen bemüht sich aktuell um eine Abfederung von außergewöhnlichen Preiseffekten am Markt z. B. aufgrund des Irankrieges, die ggf. zu Nachzahlungen führen könnten, sofern sie nicht von etwaigen Nebenkostenvorauszahlungen gedeckt werden können. Hierzu steht sie im Dialog mit den SWM und wird mögliche Gestaltungsvarianten dabei mit in den Blick nehmen. Sollten sich dabei weniger risikoreiche Gestaltungsmöglichkeiten finden, wird die Münchner Wohnen zugunsten der Mieterschaft

[LHM-intern]

Vertragsanpassungen herbeiführen. Nichtsdestotrotz ist dieser äußere Einfluss ein weltweites und marktübliches Problem. Soweit Mieter*innen durch Nachzahlungen erheblich belastet werden, hilft die Münchner Wohnen mit der Beratung zu und dem Abschluss von sozialverträglichen Ratenzahlungsvereinbarungen.

Gute Preise sind somit ein gemeinsames Anliegen für alle Mietende, die Stadtgesellschaft sowie die Münchner Wohnen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin **nicht**.

[LHM-intern]