Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

An Die Linke Fraktion im Münchner Rathaus
an Die PARTEI im Rathaus München
Rathaus

20.07.2026

Wirtschaftlicher Schaden durch mobile Heizung am Harthof?
Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. Nr. 20-26 / F 01457 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 21.01.2026, eingegangen am 21.01.2026

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 21.01.2026 haben Sie gemäß § 68 GeschO eine Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt. Aufgrund der erforderlichen Klärungen konnte die Anfrage nicht in der geschäftsordnungsgemäßen Frist erledigt werden. Wir bitten hierfür um Verständnis.

In Ihrer Anfrage führen Sie aus, dass einem Artikel der Abendzeitung vom 12.01.2026 Folgendes zu entnehmen ist:

Die Heizanlage von 32 Mietparteien im Häuserblock der Münchner Wohnen am Erwin-von-Steinbach-Weg 20-26 sei seit über zwei Jahren defekt und werde durch eine mobile Öl-Heizzentrale ersetzt. Für die betroffenen Haushalte bedeute dies für die Heizkostenrechnungen höhere Kosten, die sie tragen müssen, obwohl sie selbst für den Ausfall der Heizung keine Schuld tragen.
25 von 32 Mietparteien der betroffenen Wohnanlage hätten im Oktober letzten Jahres schon einen Brief an den Oberbürgermeister gesendet mit der Bitte um Hilfe. Dazu gebe es ein Schreiben an die Münchner Wohnen mit der Forderung nach einer Mietminderung. Während der Oberbürgermeister nicht geantwortet habe, habe die Münchner Wohnen das Mietminderungsbegehren abgelehnt. Die Ablehnung werde auch damit begründet, dass die Energiekosten für den betroffenen Wohnblock von 2023 auf 2024 gesunken seien. Der Grund hierfür sei aber ein gesunkener Verbrauch der Bewohner*innen.
Der Blick in die Rechnungen benachbarter Wohnanlagen mit funktionierenden Heizanlagen zeige, dass diese wesentlich weniger zahlen müssten. Die Betroffenen des Erwin-von-Steinbach-Wegs 20-26 blieben also weiter auf den höheren Kosten durch die mobile Öl-Heizzentrale sitzen. Ein wirtschaftlicher Schaden für die Menschen, für den die Münchner Wohnen geradestehen sollte.

Frage 1:
"Seit wann genau ist die Gaszentralheizung am Erwin-von Steinbach-Weg 20-26 ausgefallen?"

Antwort:
Beide Heizkessel der Heizungsanlage des Wohnblocks Erwin-von-Steinbach-Weg 20-26 sind nach Angaben der Münchner Wohnen im Jahr 2023 nacheinander ausgefallen. Die Gaszentralheizung der dortigen Wohnanlage ist seitdem nicht mehr in Betrieb.

Frage 2:
"Wieso konnte die Gaszentralheizung nicht schon früher repariert werden? Sind Ausfälle von Gaszentralheizungen über mehrere Jahre eher die Ausnahme oder die Regel bei der Münchner Wohnen?"

Antwort:
Mit Blick auf die Nachhaltigkeitsstrategie der Münchner Wohnen wurde beschlossen, das Haus an die Fernwärme anzuschließen und so zukunftsfit zu machen. Bis ein Fernwärmeanschluss verfügbar ist, wird die neue Anlage mit Gas betrieben. Ein Komplettaustausch der Anlage sowie der Anschluss an einen neuen Energieträger (insbesondere im Zusammenspiel mit anderen Beteiligten wie den Stadtwerken) ist laut Münchner Wohnen aufwendig. Die Arbeiten sollen bis September 2026 durchgeführt werden, zur nächsten Heizperiode steht die hauseigene Heizung voraussichtlich wieder zur Verfügung.
Ein längerfristiger Ausfall der hauseigenen Heizungsanlage stellt demnach eine Ausnahme dar. Im vorliegenden Fall wurde jedoch aufgrund der langfristig angelegten und strategischen Umstellung auf Fernwärme eine Lösung mit einer längeren Vorlaufzeit gewählt, die mit Blick auf die Nachhaltigkeitsstrategie sinnvoll ist.

Frage 3:
"Wie hoch waren in den Jahren 2021, 2022, 2023 und 2024 jeweils die Brennstofflieferungen (in kWh) für den Wohnblock Erwin-von Steinbach-Weg 20-26 und wie hoch waren jeweils die Brennstoffkosten, die den Mieter*innen in Rechnung gestellt wurden (also abzüglich der Fördermittel des Bundes wie die Energiepreisbremse)? Wie hoch waren dadurch jeweils die spezifischen Brennstoffkosten, die den Mieter*innen in Rechnung gestellt wurden (in Cent/kWh)?“

Antwort:
Die Münchner Wohnen gibt an, dass ab dem Jahr 2023 die Beheizung des Gebäudes über ein Heizmobil gewährleistet wurde. Die Heizölkosten, die seit dem Jahr 2023 anfielen, wurden nicht in kWh, sondern in Litern abgerechnet. Daher sind die Brennstofflieferungen in kWh nicht direkt erfasst.
Zur Preisentwicklung ist zu erwähnen, dass Heizöl im Jahr 2024 zeitweise günstiger war als Gas.
Quelle:
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/11/PD24_N056_61_63.html).

Die Kosten für den Betrieb des Heizmobils werden von der Münchner Wohnen getragen. Allerdings gibt es im Zusammenhang mit dem Fernwärmeausbau und der Komplexität des gesamten Umstellungsprozesses die in der Antwort zu Frage 2 beschriebenen Abhängigkeiten zu berücksichtigen.

Abrechnungsjahr	**Gesamtbetrag Energiekosten abzgl. Entlastungsbetrag**	**Energiemenge in kWh**	**spezif. Brennstoffk. €/kWh**
2021	19.975,45	397.916,00	0,05
2022	44.354,18	348.205,00	0,13
2023	46.124,21		
2024	43.289,09		

Frage 4:
"Wie hoch waren in den Jahren 2021, 2022, 2023 und 2024 jeweils die Brennstofflieferungen (in kWh) für den Wohnblock Hugo-Wolf-Str. 15-21 und wie hoch waren jeweils die Brennstoffkosten, die den Mieter*innen in Rechnung gestellt wurden (also abzüglich der Fördermittel des Bundes wie die Energiepreisbremse)? Wie hoch waren dadurch jeweils die spezifischen Brennstoffkosten, die den Mieter*innen in Rechnung gestellt wurden (in Cent/kWh)?"

Antwort:

Abrechnungsjahr	Gesamtbetrag Energiekosten abzgl. Entlastungsbetrag	Energiemenge in kWh	spezif. Benn-stoffk. €/kWh
2021	14.643,40	290.475,00	0,05
2022	59.573,08	395.221,00	0,15
2023	34.919,12	312.822,00	0,11
2024	27.597,77	304.964,00	0,09

Frage 5:
"Wie hoch waren in den Jahren 2021, 2022, 2023 und 2024 jeweils die Brennstofflieferungen (in kWh) für den Wohnblock Erwin-von Steinbach-Weg 34-38 und wie hoch waren jeweils die Brennstoffkosten, die den Mieter*innen in Rechnung gestellt wurden (also abzüglich der Fördermittel des Bundes wie die Energiepreisbremse)? Wie hoch waren dadurch jeweils die spezifischen Brennstoffkosten, die den Mieter*innen in Rechnung gestellt wurden (in Cent/kWh)?"

Antwort:

Abrechnungsjahr	Gesamtbetrag Energiekosten abzgl. Entlastungsbetrag	Energiemenge in kWh	spezif. Benn-stoffk. €/kWh
2021	11.518,54	227.509,00	0,05
2022	31.384,81	221.358,00	0,14
2023	22.943,24	207.694,00	0,11
2024	15.271,67	167.386,00	0,09

Frage 6:
"Wie hoch waren in den Jahren 2021, 2022, 2023 und 2024 jeweils die Brennstofflieferungen (in kWh) für den Wohnblock Erwin-von Steinbach-Weg 40-46 und wie hoch waren jeweils die Brennstoffkosten, die den Mieter*innen in Rechnung gestellt wurden (also abzüglich der Fördermittel des Bundes wie die Energiepreisbremse)? Wie hoch waren dadurch jeweils die spezifischen Brennstoffkosten, die den Mieter*innen in Rechnung gestellt wurden (in Cent/kWh)?"

Antwort:

Abrechnungsjahr	Gesamtbetrag Energiekosten abzgl. Entlastungsbetrag	Energiemenge in kWh	spezif. Benn-stoffk. €/kWh
2021	14.860,08	294.841,00	0,05
2022	42.599,40	314.193,00	0,14
2023	34.014,62	313.792,00	0,11
2024	21.236,23	233.960,00	0,09

Frage 7:
"Entstand den Mieter*innen des Erwin-von-Steinbach-Weg 20-26 ein wirtschaftlicher Schaden durch den Ausfall der Gaszentralheizung und den Ersatz durch eine mobile Öl-Heizzentrale? Wenn ja, wie hoch ist dieser?"

Antwort:
Die mobile Öl-Heizzentrale wurde nach Angaben der Münchner Wohnen aufgestellt, um die Heizungsversorgung der Mieter*innen nach dem Ausfall der Gaszentralheizung weiterhin sicherzustellen und war nach eingehender Prüfung alternativlos. Die Münchner Wohnen wägt bei derartigen Maßnahmen stets sorgfältig die Sozialverträglichkeit, die mit zusätzlichen Kosten für die Mieter*innen verbunden sind, ab.

Die Münchner Wohnen prüft daher die Kostenentwicklung im Vergleich zu den Vorjahren, die im Zusammenhang mit dem Einsatz von Heizmobilen stehen. Wird hierbei eine relevante Abweichung festgestellt, wird eine entsprechende Kostendeckelung in Betracht gezogen und geprüft. Im Fall des Erwin-von Steinbach-Wegs 20-26 ergab der Vorjahresvergleich für die Betriebskostenabrechnung 2024 keine Kostensteigerung und war damit nicht als unangemessen hoch einzustufen.

Die durch einen Wechsel des Energieträgers von Gas auf Öl im Rahmen einer Notversorgung unter Umständen entstehenden höheren Kosten, dürfen sowieso nicht automatisch in voller Höhe an die Mieter*innen weitergegeben werden. Die Münchner Wohnen ist verpflichtet, immer zu prüfen und darzulegen, dass der Einsatz des Hotmobils alternativlos war, die Maßnahme auf einen minimal möglichen Zeitraum beschränkt wurde und keine wirtschaftlichere Lösung zur Verfügung stand. Soweit die Mehrkosten unvermeidbar und sachlich gerechtfertigt sind, können diese grundsätzlich umgelegt werden; sind sie hingegen vermeidbar oder unangemessen hoch, ist die Vermieterin verpflichtet, die daraus resultierenden Mehrkosten ganz oder teilweise selbst zu tragen.

Die Münchner Wohnen betont, dass weder die Betriebs- noch die Mietkosten für das Heizmobil umgelegt wurden. Die Heizkosten werden den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sowie den vertraglichen Vereinbarungen nach abgerechnet, so dass nur die tatsächlich angefallenen Heizölkosten, die sich nach dem Verbrauch richten, an die Mieter*innen weitergegeben wurden.

Vor dem Hintergrund der aktuellen weltpolitischen Entwicklungen wird die Kostenentwicklung im Rahmen des laufenden Abrechnungsjahres 2026 besonders genau analysiert werden. Dabei wird auch geprüft, ob über eine mögliche Kostendeckelung hinausgehende Entlastungen erforderlich sind, insbesondere für den Fall, dass sich die Preise für Heizöl und Erdgas stark unterschiedlich entwickeln.

Insgesamt ist die Entwicklung der Energiepreise schwer prognostizierbar, sodass eine abschließende Bewertung erst rückblickend erfolgen kann.

Mit freundlichen Grüßen

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