



**An die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / Rosa Liste, Rathaus**

**Heizenergieverbrauch-App zum Vorteil aller Mieter\*innen  
Antrag Nr. 14-20 / A 03215 der Stadtratsfraktion Die Grünen  
– rosa liste vom 29.06.2017, eingegangen am 29.06.2017**

13.09.2017

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

die Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa liste hat am 29.06.2017 den Antrag Nr. 14-20 / A 03215 gestellt, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) und GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) ihren Mieterinnen und Mietern den Service einer Heizenergieverbrauch-App anbieten sollen, die auf dem Heizenergiecheck des Deutschen Mieterbundes beruht.

Nach § 60 Abs. 9 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (GeschO) dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände be-ziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrags bezieht sich jedoch auf den Geschäftsbereich Vermietung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG München und GEWOFAG und betrifft damit eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt, weil sie keine grundsätzliche Bedeutung für die Landeshauptstadt München hat und keine erheblichen Verpflichtungen erwarten lässt.

Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Zu Ihrem Antrag vom 29.06.2017 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung daher auf Grundlage der eingeholten Stellungnahmen der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften das Folgende mit:

**GEWOFAG**

Im Zusammenhang mit den Heizkostenabrechnungen erhalten die Mieterinnen und Mieter der GEWOFAG grundsätzlich seit einigen Jahren eine auf den jeweiligen Abrechnungszeitraum bezogene Verbrauchsanalyse ihrer Wohnung durch den Messdienstpartner.

Aus dieser zusätzlichen Information zur Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung kann mittels einer gut verständlichen grafischen Darstellung das individuelle Nutzungsverhalten der Mieterin / des Mieters im Vergleich zum Liegenschaftsdurchschnitt über drei Abrechnungsjahre nachvollzogen werden.

Das im Antrag genannte HeizCheck-Portal würde nach Ansicht der GEWOFAG insbesondere dem Sammeln von Vergleichsdaten durch den Kooperationspartner des Mieterbundes „co2-online“ dienen. Die GEWOFAG hat auch aufgrund eigener Recherchen festgestellt, dass die Nutzerinnen und Nutzer mit dem Heizenergiecheck eine unzureichend differenzierte und teilweise ungünstig ausfallende Einschätzung des energetischen Gebäudezustands als Ergebnis erhalten und an den Eigentümer zur Stellungnahme verwiesen werden. Gleichzeitig erscheint ein Link an den Mieterverein bezüglich Interessenvertretung im Zusammenhang mit den Optimierungsvorschlägen zur Gebäudesubstanz und Heizungsanlageneffizienz.

Der in der grundsätzlich günstigen Grundmiete der GEWOFAG bereits berücksichtigte Gebäudezustand (Baujahr, Modernisierungszulagen usw.) wird im Ergebnis des Checks nicht anerkannt. Die GEWOFAG verweist in diesem Zusammenhang auf ihre Bemühungen um Anlageneffizienz und stetige Modernisierung derselben, die auch den Mieterinnen und Mietern nicht entgehen würde. Die Gesellschaft verweist auch darauf, dass Mieterinnen und Mieter keinen Rechtsanspruch auf Gebäudesanierungsmaßnahmen haben.

Die GEWOFAG teilt mit, dass die Erfahrung der letzten Jahren zeigt, dass das Interesse der Mieterinnen und Mieter nicht schwerpunktmäßig auf die Energieeinsparung ausgerichtet ist, sondern vielmehr auf das Abrechnungsergebnis, also die Kostensicht betrifft. Aus Sicht der GEWOFAG würde die im Antrag genannte App eine Vielzahl unqualifizierter Standardanfragen zu Lasten des Verwaltungsaufwands der Gesellschaft bzw. auch aller anderen Wohnungsgesellschaften evozieren und würde somit am dargestellten Zweck vorbei gehen.

#### GWG München

Aus Sicht der GWG München ist es sinnvoll, allen interessierten Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit zu eröffnen, die eigenen Heizkosten im Verhältnis zu vergleichbaren Anderen zu betrachten. Diese Möglichkeit hat der Mieterbund mit seiner genannten App aufgebaut und bietet diese im Internet für Nutzerinnen und Nutzer an. Insofern kann schon heute jede Mieterin und jeder Mieter in München, auch die der GWG München, die eigenen Heizkosten aus der Nebenkostenabrechnung über diese App vergleichen.

Der im Antrag beschriebene Aufwand, über die Wohnungsgesellschaft die Daten einzuspeisen, ist also nicht notwendig und wäre im Hinblick auf den Arbeitsaufwand einer händischen Eingabe von Heizdaten für ca. 28.000 WE nicht vertretbar.

In Anbetracht der beiden im Ergebnis gleichlautenden Stellungnahmen von GEWOFAG und GWG München kommt auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu dem Fazit, dass mit dem Angebot des Deutschen Mieterbundes ein Format für Mieterinnen und Mieter zur Einschätzung des eigenen Heizenergieverbrauchs bereits besteht.

In Bezug auf die Einschätzung des eigenen Verbrauchsverhaltens der Mieterinnen und Mieter spielen jedoch vor allem die individuellen Heizkostenabrechnungen eine wesentliche Rolle, die übersichtlich und verständlich aufgebaut von den beiden Wohnungsbaugesellschaften an ihre Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden. Die Mieterinnen und Mieter erhalten darin

Informationen sowohl zum tatsächlichen und eigenen Verbrauch, als auch den Vergleich des individuellen Verhaltens zum Durchschnitt der übrigen Haushalte des Wohngebäudes bzw. der Wohnanlage.

Dem Antrag Nr. 14 – 20 / A 03215 der Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa liste vom 29.06.2017 kann daher nur soweit entsprochen werden, dass auf die bereits bestehenden Möglichkeiten für Mieterinnen und Mieter zur Auswertung des individuellen Heizenergieverbrauchs verwiesen wird.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Die im Stadtrat vertretenen Fraktionen, Ausschussgemeinschaft und Einzelstadträte haben einen Abdruck dieses Schreibens erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin