



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

**An die Stadtratsfraktion Die Linke / Die PARTEI
Rathaus**

25.03.2024

Kauft die Münchner Wohnen (ehemals GWG) teures Erdgas zu Lasten von Mieter*innen ein und welche Rolle spielen die SWM?

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 00847 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 23.01.2024, eingegangen am 23.01.2024

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 23.01.2024 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

„Im Artikel „Explosion bei den Nebenkosten“ vom 6. Oktober 2023 im Merkur wird von Nachzahlungen in einer Münchner Wohnen-Siedlung am Harthof zwischen 800 bis 3.000 Euro pro Haushalt durch die Heiz- und Nebenkostenabrechnung 2022 berichtet. Viele Menschen hat dies vor existenzielle Probleme gestellt. Gerade im hohen Münchner Norden wohnen viele Haushalte mit geringem Einkommen.

Bei einem Ortstermin und der Einsicht in die Heiz- und Nebenkostenabrechnung fiel auf, dass die hohen Nachzahlungen vor allem durch die explodierten Energiekosten verursacht wurden. Der Wohnblock wird durch Erdgas der Stadtwerke München (SWM) versorgt. Die Rechnung zeigt, dass sich der Erdgaspreis vom ersten Quartal 2022 (10,27 Cent pro Kilowattstunde) trotz Mehrwertsteuersenkung zum vierten Quartal 2022 (26,65 ct/kWh) etwa verdreifacht hat. Dieser Preissprung ist vor allem erstaunlich, da die SWM in der Grundversorgung die Gaspreise im August 2022 auf 10,7 ct/kWh erhöht hat (mit Mehrwertsteuersenkung im Oktober 9,62 ct/kWh) und der große Preissprung erst zum 1. Januar 2023 auf 21,52 ct/kWh erhöht wurde. Dies macht deutlich, dass die Mieter*innen am Harthof wesentlich mehr für ihr Erdgas zahlen mussten. Dies trifft die Menschen dort umso härter, da es im Jahr 2022 noch keine Energiepreisbremsen durch den Bund gab.“

Die schon 2022 stark angestiegenen Preise für ein Dauerkunden widersprächen auch den Aussagen des Geschäftsführers der SWM, wonach das Gas bereits ein oder zwei Jahre vor dem Zeitpunkt, an dem es an Kunden geliefert werde, eingekauft würde. Damit stelle sich die Frage, wieso ein städtisches Wohnungsunternehmen Gaslieferverträge abschließe, die nachteilig für die Mieter*innen seien. Zudem habe die Münchner Wohnen versäumt, die Betroffenen deutlich auf den Wärmefonds hinzuweisen, durch den viele Betroffene vor Ort Hilfe bekommen könnten. Mieter*innen städtischer Wohnungsunternehmen dürften nicht die Folgen für Fehlentscheidungen des Unternehmens tragen.

In diesem Zusammenhang haben Sie folgende Fragen:

Frage 1:

„Wieso hat die Münchner Wohnen Erdgas-Lieferverträge für Wohnblöcke, die nicht dem Grundversorgungstarif der SWM entsprechen?“

Antwort SWM:

Nach Grundversorgungsverordnung gilt die Grundversorgung gesetzlich nur für Kund*innen, die Energie zum Verbrauch im eigenen Haushalt kaufen oder für Gewerbekunden mit kleinem Verbrauch (<10.000 kWh/a). Geregelt ist dies unter dem Begriff „Haushaltskunden“ in § 3 Energiewirtschaftsgesetz. Grundversorgte Kund*innen sind also Kund*innen, die entweder Privatkund*innen oder (kleine) Gewerbekund*innen sind.

Für gewerbliche Vermieter*innen ist der Grundversorgungstarif in der Regel nicht einschlägig. Alle Kund*innen, die keine Haushaltskund*innen sind, gelten als Geschäftskund*innen. In solchen Fällen kommen grundsätzlich Business-Verträge zum Einsatz, die größere Liefermengen zum Gegenstand haben und vom Betreiber / Eigentümer der Heizungsanlage mit einem Versorger geschlossen werden.

Der Grundversorgungstarif kommt in der Regel zum Einsatz, wenn einzelne Wohnungen (Gasetagenheizung) beliefert werden. Hier schließen die Mieter*innen einen Vertrag mit einem Versorger.

Antwort Münchner Wohnen:

Die Münchner Wohnen hat mit der SWM Versorgungs GmbH (SWM) allgemein Verträge für Geschäftspartner*innen abgeschlossen, da diese im Vergleich zu Privatkundenverträgen in der Regel für die Mieter*innen günstigere Preise ermöglichen.

Nur in wenigen Einzelfällen von in der Regel kleineren Einzelhäusern besteht eine Grundversorgung, beispielsweise vorübergehend bei Ankaufsobjekten (siehe auch Frage 4).

Die Münchner Wohnen hat bestehende Verträge zum Tarif SWM: Business EEX mit quartalsweiser Anpassung an den Energiemarkt. Am 8.11.2021 wurde der Vertrag durch die ehemalige GWG München im Rahmen einer In-House- Vergabe abgeschlossen, da der Vorvertrag ohne Verlängerungsoption am 01.01.2022 auslief. Die ehemalige GEWOFAG hat denselben Vertrag bereits seit mehreren Jahren.

Gleichzeitig hat die Zusammenarbeit für die Mieter*innen die maximale Versorgungssicherheit in Zeiten der Energiekrise mit den damals in der Branche drohenden Lieferengpässen gewährleistet.

Frage 2:

„Welche Maßnahmen hat die Münchner Wohnen unternommen, um die Mieter*innen im Hartof zu entlasten?“

Antwort Münchner Wohnen:

Ganz allgemein bietet die Münchner Wohnen allen Mieter*innen zahlreiche Unterstützungsmaßnahmen bei Zahlungsschwierigkeiten in Bezug auf die Nebenkosten. Die Vorauszahlungen können Mietende auf eigenen Wunsch anpassen lassen. Selbstverständlich bietet die Münchner Wohnen im Fall zu hoher Kosten auch eine Ratenzahlung oder Stundung an.

Die ehemalige GWG München im speziellen hat Hilfsangebote und Energiespartipps über unterschiedliche Kanäle kommuniziert, darunter Aushänge in den Hauseingängen und Artikel im GWG Journal und im Webmagazin. Sie gab Energiekosten-, Betriebskosten-FAQs an Mietende heraus. Im Winter berieten die GWG-Auszubildenden in vielen Wohnanlagen zum Thema Energiesparen und Betriebskosten vor Ort. Im Februar 2023 wurde eine Energiekrisenhotline eingerichtet, die unter der Telefonnummer 089 877 662 9100 erreichbar ist. Die ehemalige GWG München hat SWM-Infobroschüren sowie Thermometer zur Raumtemperaturkontrolle herausgegeben. Neumieter*innen erhielten zudem digitale Hygrometer.

Weiterhin installiert die Münchner Wohnen derzeit mit den Stadtwerken München 2-Mega-Watt-Peak-Photovoltaik-Anlagen im Harthof. Etwa die Hälfte der Anlage ist bereits auf den Dächern installiert, die andere Hälfte wird 2024 installiert. Mieter*innen, die in Häusern mit PV-Anlagen wohnen, bekommen von den Stadtwerken ein Angebot in den Mieter*innenstrom-Tarif zu wechseln. Zudem arbeitet die Münchner Wohnen zusammen mit der Landeshauptstadt München und weiteren Partner*innen am Forschungsprojekt ASCEND im Harthof. Im Rahmen dieses Projektes werden ebenso Maßnahmen geplant, die im Projektgebiet langfristig den Energieverbrauch reduzieren oder die Effizienz der Wärmeversorgung erhöhen sollen. So sollen bspw. alle Gebäude der Münchner Wohnen, welche noch mit Gas versorgt und nicht in den nächsten Jahren im Rahmen der Bestandserneuerung ohnehin ersetzt werden, an die Fernwärme angeschlossen werden. Ebenso soll eine Auswahl an Gebäuden energetisch modernisiert werden.

Frage 3:

„Wie viele Haushalte der Münchner Wohnen am Harthof (PLZ 80937) kamen 2022 und 2023 jeweils mit den Zahlungen in Schwierigkeiten und konnten die Nachzahlungen nicht direkt begleichen?“

Antwort Münchner Wohnen:

Die Münchner Wohnen erfasst Ratenzahlungen im System nicht getrennt nach den Gründen, deshalb sind die Zahlen der Ratenzahlung aufgrund der Nebenkosten geschätzt. Im Postleitzahl-Gebiet 80937 wurden im Jahr 2022 (Abrechnung 2021) insgesamt 26 Ratenzahlungen abgeschlossen, in 2023 (Abrechnung 2022) insgesamt 485 Ratenzahlungen abgeschlossen.

Frage 4:

„Wie viele Wohnungen der Münchner Wohnen werden jeweils Erdgas über die SWM versorgt? Wie viele Wohnungen werden dabei mit dem Grundversorgungstarif der SWM versorgt und wie viele Wohnungen mit anderen Tarifen?“

Antwort Münchner Wohnen:

Bei der ehemaligen GEWOFAG wurden – gemäß Geschäftsbericht 2022 - 14.816 Wohneinheiten mit Erdgas versorgt (ca. 37,4 Prozent). Bei der ehemaligen GWG München waren es - ebenso Stand Anfang 2023 - 18.792 (ca. 61 Prozent). Insgesamt werden bei der Münchner Wohnen also noch rund 47 Prozent des Bestandes mit Gas versorgt. Bis auf sehr wenige Spezialfälle gelten die nach wie vor laufenden Energieverträge M-Erdgas Business EEX pro für alle Gasheizzentralen.

Frage 5:

„Welche Erdgas-Tarife hat die SWM und wie haben sich die Preise der Tarife jeweils zwischen 2021 und heute verändert? (alle Anpassungen)“

Antwort SWM:

Die Preisveränderungen der Grundversorgung sind aus den beigefügten Preisblättern der „Allgemeine Preise der Grundversorgung (Erdgas) in der Landeshauptstadt München“ zu entnehmen. Preise von Geschäftskundenverträgen werden von Lieferanten grundsätzlich nicht veröffentlicht. Die Preise der Münchner Wohnen entsprechen den Preisen, zu denen die meisten Wohnungsgesellschaften Münchens beliefert werden, auch Private. Aus

Wettbewerbsgründen und aus Datenschutzgründen werden hierzu keine Preisübersichten erstellt.

Frage 6:

„Wieso wurden die Erdgaspreise für den Wohnblock der Münchner Wohnen seit Juli 2022 so stark angezogen, obwohl der Chef der SWM davon sprach, dass die Preiserhöhungen erst zum neuen Jahr kommen?“

Antwort SWM:

In der Anfrage zitierte Passage aus dem Interview von Herrn Dr. Bieberbach mit der SZ am 22.06.2022 hat dieser auf den explosiven Anstieg der Gaspreise im Großhandel hingewiesen und dass diese Preissteigerung auch mit Verzögerung bei den Kund*innen ankommen wird. Bei Haushaltskund*innen wirkte sich dieser Preisanstieg wie vorhergesagt zum neuen Jahr aus. Die Münchner Wohnen ist aufgrund ihres Gasbedarfs kein Haushaltskunde, sondern ein Geschäftskunde. Die mit Geschäftskunden vereinbarten Preise reagieren in der Regel deutlich schneller auf die Entwicklungen an den Energiemärkten. Bei den Mieter*innen kommen diese Entwicklungen jedoch auch erst mit Verzögerung an, nämlich über die Betriebskostenabrechnung.

Frage 7:

„Wieso versendet die Münchner Wohnen mit der Heiz- und Betriebskostenabrechnung keine einfach verständliche Information zum Wärmefonds mit?“

Antwort Münchner Wohnen:

Die Heiz- und Betriebskostenabrechnung enthält standardmäßig Information zu Hilfsangeboten, beispielsweise auf Dezember-Hilfen oder die Gas-, Wärme- und Strompreispbremse. Die Mieter*innen der ehemaligen GWG München werden auf diesem Weg direkt angesprochen und gezielt auf die umfangreichen Hilfs- und Beratungsangebote der Landeshauptstadt München und weiterer Organisation auf der Unternehmenswebseite hingewiesen. Die Liste der Angebote wird laufend aktualisiert und angepasst, selbstverständlich enthält sie auch leicht verständliche Informationen zum Wärmefonds [<https://www.muenchner-wohnen.de/service/mieterservice/energiesparen/hilfsangebote>].

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

Mit freundlichen Grüßen

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