



Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

Büro: Burgstraße 4, 80331 München
Tel. 089 / 233-24334
Fax 089 / 233-21180
E-Mail: mieterbeirat.soz@muenchen.de

München, 25.01.2022

Protokoll zur öffentlichen Sitzung des Mieterbeirates der Landeshauptstadt München vom 17.01.2022

Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 21:05 Uhr

Ort: Rathaus, großer Sitzungssaal, Marienplatz 8

Tagesordnung

TOP 1. Begrüßung durch die Vorsitzende namentlich:
StR Christian Schwarzenberger, Herr Kling Seniorenvertreter Verdi, Volker Raststätter
Mieterverein, Referenten der heutigen Sitzung Herr Kosziol und Herr Schimmel

TOP 2. Anwesenheit/Beschlussfähigkeit

Anwesenheitsliste siehe Anhang
Das Gremium war beschlussfähig

TOP 3. Genehmigung des Protokolls vom 18.10.2021
Das Protokoll vom 18.10.2021 wurde einstimmig genehmigt

TOP 4. **Thema: Energetische Sanierung**

Referent Jörg Kosziol, Vorstand Bauverein München-Haidhausen e.G.

Die Genossenschaft bewirtschaftet rund 1550 Wohneinheiten. Der Preis der Quadratmetermiete bewegt sich, je nach Alter, Zustand der Wohnung und Mietdauer zwischen 3,50 und 12 €/m².

Eine energetische Sanierung bei Bestandsbauten kann an folgenden Teilen durchgeführt werden:

- Am Dach: Dämmung unter den Dachziegeln oder auf der obersten Geschoßdecke
- An den Außenflächen (an 2 oder 4 Seiten) mit Polystyrol (+ Putz) oder mit Mineralwolle (+ Putz) mit Einbau von Brandriegeln
- An Fenstern und Balkontüren mit 2fach- oder 3fach-Verglasung (hohes Gewicht)
- Zugangstüren (vorne und ggf. hinten) und Wohnungstüren

- An der Erdgeschoßdecke: Dämmung Kellerdecke von unten mit dem Problem niedriger Deckenhöhe wegen Aufputz Leitungen und Türen, oder Dämmung der Kellerdecke von oben in den Erdgeschoßwohnungen (bei Mietern sehr unbeliebt)
- Erneuerung Heizungssystem (Heizung und Warmwasser) mittels Umstellung auf zentrale oder dezentrale Versorgung. Sinnvolle Energieträger sind z. B. Fernwärme, Pelletheizungen (Platzproblem wegen großem Vorratsbehälter) oder Geothermie. Erneuert werden müssen in den Wohnungen Heizkörper und Rohre/Leitungen. Neue Leitungen werden über nicht mehr benötigte Kamine, oder über Treppenhaus oder über Außenfassade geführt. In der Wohnung erfolgt die Versorgung über eine Ringleitung in speziellen (hohen) Sockelleisten.
- Komplette oder nur Teilsanierung von Bad und WC
- Warmwasserversorgung Küche und Bad
- Einbau einer Abluftanlage zur Vermeidung von Schimmelbildung durch zentrale Hauslüftung (über das Dach) oder durch einzelne Fensterfalzlüftungen oder durch kontrollierte Wohnraumlüftungen (mit hohen Kosten für Wartung und Instandhaltung und Steuerungsproblemen)

Grundsätzlich gilt, dass derzeit Modernisierungskosten in Höhe von 8% pro Jahr zeitlich unbegrenzt an die MieterInnen weitergereicht werden dürfen. Zu beachten ist aber die Unterscheidung von Modernisierungskosten (Wertverbesserung) und Instandhaltungskosten. Letztere sind nicht umlagefähig.

Eine Deckelung der Umlagekosten für die MieterInnen liegt bei Mieten unter 7 €/m² bei 2 €/m² (max. 300 €) und bei Mieten über 7€/m² bei 3 €/m² (max. 450 €). In diesem Rahmen lassen sich derzeit keine Komplettsanierungen von Bestandsgebäuden durchführen.

Referent Thomas Schimmel, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft München-West eG (WGMW) und Vorstand der GIMA München eG (Genossenschaftliche Immobilienagentur)

Die WGMW bewirtschaftet rund 3400 Wohneinheiten. Der Preis der Quadratmeter-miete bewegt sich, je nach Alter, Zustand der Wohnung und Mietdauer zwischen 6,50 und 10 €/m².

- Ein energetisches Bauen für Neubauten fordert Klimaneutralität. Da die Grundstückskosten derzeit in München hoch sind, kann bezahlbarer Wohnraum nur über Projekte der Landeshauptstadt München errichtet werden.
- Förderungen über die Energieeinsparverordnung erfolgten bisher über die KfW 55. Diese wurde jedoch komplett durch die KfW 40 mit strengeren Energiesparvorgaben ersetzt. Dies führte zu einer Erhöhung der Kosten von 300 €/m².
- Die Baukosten liegen pro m² über 5000 €. Eine Refinanzierung ist daher nur über eine Förderung oder durch (hohe) Mieten möglich.
- Hinsichtlich der Nachfolgekosten ist bei einem Neubau zu beachten, dass so wenig Technik als möglich eingebaut wird.
- Energetische Einsparungen sollen pro Quartier betrachtet werden und nicht nur pro einzelnes Haus!

Im Anschluss folgte ein konstruktiver Austausch zwischen den Mitgliedern, anwesenden Gästen und den Referenten. Dabei wurden alle Fragen kompetent und verständlich von den Referenten beantwortet.

TOP 5. Bericht der Vorsitzenden über Aktuelles zum Thema:

- Dibag -> Modernisierung/Sanierungen Paulkestr.
- Neuer Mietspiegel 2023
- Neuerungen zum Thema Kosten / Umlage für Mieter

TOP 6. Anträge

Es wurden keine Anträge gestellt

TOP 7. Mieterinnen und Mieter haben das Wort

Mieterin berichtet erneut über den Wunsch nach stärkerer Einbeziehung der Mieterinteressen bei der städtischen Wohnungsgesellschaft GEWOFAG.

TOP 8. Verschiedenes

./.

Die Vorsitzende bedankt sich bei den Anwesenden für die Mitwirkung und schließt die Sitzung.

Für den Vorstand

Ricky Dörrie
stellvertretende Vorsitzende