



# Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

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

München, 30.04.2024

## Protokoll der öffentlichen Sitzung des Mieterbeirates der Landeshauptstadt München

**Montag, 22. April 2024**

**Beginn: 18.30 Uhr**

**Ende: 19:30 Uhr**

TOP 1. Begrüßung

Die Vorsitzende begrüßt die Anwesenden nur kurz, da der TOP 4 mit Rücksicht auf eine kurzfristige Terminüberschreitung unseres Referenten vorgezogen wird

**Referent: Herr Dominik Krause**  
zweiter Bürgermeister d. LHM

**Themenspektrum**  
**Wohnungspolitische Agenda**  
für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik

**Wohnen ist ein Grundrecht.** Es ist mir ein großes Anliegen, unsere vielfältige Münchner Mischung zu bewahren, damit alle einen Platz haben. Ausreichend bezahlbarer Wohnraum ist die entscheidende soziale Frage in München. München bemüht sich mit höchster Priorität darum, selbst zu bauen und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Dafür muss u. a. das kommunale Vorkaufsrecht wieder ermöglicht und die Bindungsdauer für sozialen Wohnungsbau verlängert werden. Eine der großen Zukunftsaufgaben ist u. a. der Bau bezahlbarer Wohnungen in München. Dies gilt besonders für den Bereich Neubau, aber auch für bestehende Wohnungen. Ein Instrument für die Vergabe städtischer Wohnungen ist das seit 2020 bestehende Münchner Baulandmodell **SoBoN** (Sozialgerechte Bodennutzung). Die SoBoN ist ein wichtiges Instrument im Münchner Wohnungsbau und wird bei allen Bebauungsplänen angewendet, die zu einer deutlichen Bodenwertsteigerung führen. Ein weiteres Instrument ist die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (**SEM**). Sie ist ein Planungsinstrument des Baugesetzbuchs für die Entwicklung ganzer Stadtteile. SEM wird derzeit im Nordosten und im Norden Münchens angewendet. Mit **Wohnen in München VII** hat München Deutschlands ambitioniertes Bauprogramm mit einem Volumen von **2 Milliarden Euro** beschlossen. **Münchner Wohnen** - die Wohnungsbaugesellschaft der Landeshauptstadt München verwaltet aktuell 70.000 eigene Wohnungen. Im Jahr 2019 beschloss der Münchner Stadtrat, dass die

kommunalen Wohnungsunternehmen die Mieten für fünf Jahre nicht erhöhen dürfen. Der Stadtrat hat beschlossen, dass der Mietenstopp vorläufig bis Ende 2026 verlängert wird. Ein weiteres Instrument für den Erhalt von bezahlbaren Wohnungen sind Erhaltungssatzungen, die aktuell über 200.000 Wohneinheiten umfassen.

Die **LH München fordert von der Bundesregierung** u. a. die Verlängerung der Mietpreisbremse, die Reform des Mietspiegels, mehr Genossenschaftsbau, Erbpachtverträge der BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) zu verlängern und den Verkauf zu verhindern, Wohngemeinnützigkeit fördern, Abschaffung der 10-Jahre Spekulationsfrist, Immobilientransaktionen mit **Share deal** abzuschaffen.

Die **Landeshauptstadt München fordert vom Freistaat Bayern** u. a. keine weiteren Verkäufe von staatlichen Wohnungsgesellschaften (z. B. GBW im Jahr 2018), Umsetzung des Wohnungsbauprojekts „10.000 Wohnungen“ bis 2040 zu bauen (aktuell sind bis jetzt 682 Wohnungen fertig gestellt worden).

Fragen aus dem Gremium wurden von Herrn Krause trotz des engen Zeitfensters souverän beantwortet

## TOP 2. Anwesenheit/Beschlussfähigkeit

s.h. Anhang

Beschlussfähigkeit war gegeben

## TOP 3. Genehmigung des Protokolls vom 22.01.2024

Genehmigt mit der Maßgabe einer geringfügigen Korrektur:

die Vergangenheitsform war falsch.

Textkorrektur: "Die Mietergemeinschaft Ysenburgstr. 12 in München-Neuhausen veranlasste aussichtsreiche Verhandlungen, damit die Eigentümer der beiden Stadthäuser, zwei Brüder, die Gebäude an die Stiftung "Daheim im Viertel" übereignen, um die Mieter zu schützen."

## TOP 5. Bericht des Vorstandes

Das Hasenbergl erhält eine Erhaltungssatzung mit unbefristeter Geltungsdauer. Das neue Erhaltungssatzungsgebiet zwischen Dülfer-, Aschenbrenner- und Schleißheimer Str. umfasst 2.300 Wohnungen, in denen rund 5.500 Einwohner leben. Damit stehen bestimmte bauliche Vorhaben und Nutzungsänderungen sowie die Umwandlung in Wohnungseigentum unter einem Genehmigungsvorbehalt. Die Wohnbevölkerung soll so in ihrer Zusammensetzung erhalten bleiben. Ein größerer Umgriff des Gebiets mit der Erhaltungssatzung wurde nicht genehmigt.

Nachzulesen unter:

<https://ru.muenchen.de/2024/70/Neues-Erhaltungssatzungsgebiet-Hasenbergl-beschlossen-112172>

## TOP 6. Anträge

. /.

## TOP 7. Mieterinnen und Mieter haben das Wort

### **Vertreter\*in der Mietergemeinschaft „Alte Heide“**

Gründung Mietergemeinschaft „Alte Heide“ wegen hohen Nachforderungen Energiekosten VONOVIA. Mit Unterstützung des Mieterbeirates namentlich Frau Peter, Einschaltung von BR und weiteren Pressevertretern zeigte Wirkung. Schreiben an VONOVIA bezüglich Neuberechnung war erfolgreich. VONOVIA sagte öffentlich eine schnellstmögliche Neuberechnung zu und stoppte alle bereits

eingeleiteten Mahnverfahren. Die Gründung der Mietergemeinschaft kann als Erfolg zu Gunsten der Mieter verzeichnet werden

**StR Stefan Jagel's Redebeitrag schießt im Thema an:**

*StR Jagel moniert, dass es sich das ganze Jahr über um den Ersatzversorgungstarif der SWM handelte. Dieser Tarif kommt zum Tragen, wenn zum Beispiel der bisherige Energieversorger pleite gegangen ist. Der Grundversorger (für München die SWM) springt dabei ein, damit die Kund\*innen nicht im Kalten sitzen müssen. Die SWM schreiben dazu auf ihrer Webseite: ‚Der Anspruch darauf besteht maximal drei Monate, danach wechseln Sie automatisch in die Grundversorgung.‘ Im betroffenen Viertel blieben die Häuser jedoch mindestens zwölf Monate im Ersatzversorgungstarif. Ein automatischer Wechsel hätte den Betroffenen mindestens 50% der Heizkosten erspart.*

*Nach § 556 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zu Vereinbarungen über Betriebskosten gilt der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit für den Vermieter. Er ist somit verpflichtet, unnötige Kosten für die Mieter\*innen zu vermeiden.“ Die Forderung von Herr StR Jagel lautet abschließend, mehr Planungssicherheit für Mieter bezüglich der Energiekosten*

**Mieterverein Frau Ulrike Goldstein**

Kommentiert und erläutert div. Verständigungsfragen der o.g. Mietergemeinschaft

**Ausspekuliert Herr Metzger**

Herr Metzger berichtet über die Situation der Mieter in der Klenzestraße.15 in Anlehnung an den TV-Beitrag unter:

<https://www.muenchen.tv/mediathek/video/kein-wasser-keine-heizung-mieter-in-der-klenzestrasse-kaempfen-mit-unzumutbaren-zustanden/>

TOP 8. Verschiedenes

. /.

Die Vorsitzende bedankt sich bei den Anwesenden und schließt die Sitzung

Für den Vorstand

Ricky Dörrie  
Stellvertretende Vorsitzende