



# Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

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

München, 07.07.2024

## Protokoll der öffentlichen Sitzung des Mieterbeirates der Landeshauptstadt München am 22.07.2024

Beginn: 18:45 Uhr  
Ende: 20:10 Uhr

TOP 1: Begrüßung durch die Vorsitzende, namentlich begrüßt sie den Referenten Herrn Michael Markmüller (SP-IB Individualkundenbetreuung SW/M), Frau Willamowius (Amt f. Wohnen & Migration Fachbereichsleiterin) u. Frau Ravagli (Team Mietberatung), Frau Goldstein (Mieterverein), sowie Herrn Christian Schwarzenberger (Ausspekuliert),

TOP 2: Tagesordnung wurde fristgerecht gestellt.  
Anwesenheit siehe Liste (im Anhang).  
Beschlussfähigkeit ist gegeben.

TOP 3: Sitzungsprotokoll vom 22.04.2024 wird einstimmig genehmigt.

### TOP 4: **Themenspektrum:**

„Wie setzen sich die hohen Energiepreise zusammen, die zeitweise hohen Abschlagzahlungen, die hohen Nachzahlungen der Verbraucher in der Abrechnung“

**Referent:** Michael **Markmüller**, SP-IB Individualkundenbetreuung SW/M  
Der angekündigte Kollege Felix Gassenhuber lässt sich aus gesundheitlichen Gründen entschuldigen.

Wegen des Ukraine-Krieges haben sich die Energiepreise auf dem Markt ab 01.01.2023 mehr als verdoppelt. Hinzu gekommen ist auch noch ein erhöhter Bedarf an Energie für die Stadtwerke wegen des Ausfalls mehrerer (kleiner) Energieanbieter, der von der SWM als örtlicher Grundversorger übernommen werden musste. Dies hatte zur Folge, dass ein kurzfristig hoher Energie-Einkauf auf dem Weltmarkt zu überproportional hohen Kosten für die Kunden der Stadtwerke geführt hat.

Die SWM analysiert ihr Vorgehen in dieser Krise und will zukünftig das (kurzfristige) Einkaufsverhalten überdenken.

Die Komplikationen bei der Abrechnung waren durch das Entlastungspaket des Bundes (Dezember 2022: Soforthilfe) und den daraus resultierenden

Abbuchungsstopp für 8 Monate begründet. Daher sind hohe Nachzahlungen für die Kunden entstanden. Die SWM haben sich jedoch bei der Begleichung kulant gezeigt. Bei Nachfragen wurden Ermäßigungen, Ratenzahlungen, Bonuszahlungen und Beratungen zum Energiesparen angeboten. Auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme des für 2 Jahre neu eingerichteten Wärmefond in Höhe von 20 Mio € wurde in Härtefällen verwiesen.

Moniert wurde vom Gremium, dass trotz beachtlichen Gewinnes von 650 Mio € keine Weitergabe an die Endverbraucher erfolgte. Herr Markmüller wies darauf hin, dass die Energie aus Windkraft und Geothermie etc. auf dem Weltmarkt verkauft werden muss und derzeit nicht direkt auf den Verbraucher weitergegeben werden darf.

Auf Nachfrage stellte der Referent klar, dass einmal pro Jahr von den Stadtwerken auch bei Wirtschaftseinheiten (Heizzentralen) durch die Stadtwerke abgelesen wird, wenn sie rechtzeitig Zutritt zu den Räumlichkeiten bekommen. Ist dies nicht der Fall dürfen sie den Verbrauch auf Basis der letzten Jahre schätzen und die genaue Abrechnung nach Verbrauch geschieht erst im Jahr darauf. Daher können sich korrigierte Nach- oder Rückzahlungen für den Verbraucher ergeben.

#### TOP 5: Bericht des Vorstandes:

Auftaktveranstaltung zur SEM Nord am 5. und 6. Juni 2024  
- Am 5. Juni fand die erste Informations Veranstaltung für die BA -Mitglieder statt  
- Am 6. Juni in der Veranstaltung wurden die Bürger informiert  
Infostand am 1. Mai bei der IGBAU  
Corso Leopold  
Mietenstopp Aktionen  
Infoveranstaltung zur SEM, Bezahlbarer Wohnraum

#### TOP 6: Anträge

Antrag auf Initiative Mieter wird einstimmig angenommen:  
Das Sozialreferat soll prüfen, ob noch eine weitere Erhaltungssatzung Glockenbachviertel (rund um die Pestalozzistraße) möglich ist.

#### TOP 7: Mieterinnen und Mieter haben das Wort

Mieter berichtet wegen mehrfachen Verkaufs der Immobilie über unklare Eigentumsverhältnisse in der Pestalozzistraße 29. Es besteht die Gefahr der Vertreibung der Mieter\*innen wegen „Gewinnoptimierung“ (Aufteilung und Verkauf). Es wird demnächst eine Mietergemeinschaft gegründet um nach außen hin besser auftreten zu können.

In der Bauerstraße 9 wurde bereits eine Mietergemeinschaft gegründet. Für das Gebäude wurde vor 10 Jahren eine Teilungsanordnung erlassen, d. h. die Mieter\*innen befürchten jetzt den Verkauf ihrer einzelnen Wohnungen, die zwischenzeitlich eine hohe Wertsteigerung erfahren haben. Um ihre Situation besser einschätzen zu können, wollen sie den Bodenrichtwert wissen, der ihnen

aber nicht mitgeteilt wird, da dieser nichtöffentlich bleiben soll.

Die 3 Häuser in der Dietramszeller Straße mit 52 Wohneinheiten gebaut 1951/52 gehören zur Isar-Wohnungsbau-Genossenschaft und sollten erst renoviert und aufgestockt werden. Jetzt ist aber ein stufenweiser Abriss der Häuser geplant gegen den sich die Mieter\*innen wehren wollen. Aufgrund einer vorangegangenen Satzungsänderung darf der Vorstand allein über die Häuser verfügen. Eine Mietergemeinschaft soll gegründet werden, die versucht einen Ensembleschutz zu erreichen, da herum denkmalgeschützte Häuser stehen.

Eine Mieterin berichtet über Probleme bei den Wohnungen in der obersten Etage am Karl-Marx-Ring 28 – 42. Nach einer Renovierung wird in den Räumen keine Temperatur von 19-20 Grad mehr erreicht. Geplant ist nun ein Austausch in größere Heizkörper oder Versetzung. Es wird gefragt, ob sie Geld zurückverlangen kann. Juristische Auskünfte darf das Gremium nicht geben, aber die Stadtwerke sind hier sicher nicht involviert. Mieterin soll sich an den Vermieter wenden.

TOP 8: Verschiedenes:

- / -

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

Für den Vorstand

Ricky Dörrie  
Stellvertretende Vorsitzende