



# 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, 23.01.2019

## Protokoll der öffentlichen Sitzung des Mieterbeirates der Landeshauptstadt München vom 14.01.2019

Beginn 18.30 Uhr  
Ende 19.45 Uhr

TOP 1 Begrüßung durch die Vorsitzende Gabriele Meissner, namentlich begrüßt sie Frau Willamowius vom Amt für Wohnen und Migration, Herrn Rastätter vom Mieterverein und Herrn Kling, Seniorenvertreter von Verdi.

Top 6 **Thema: Anpassung des qualifizierten Mietspiegels durch Indexierung**  
Da Herr Rastätter die Sitzung aus terminlichen Gründen bald verlassen muss, wird sein Referat zur Indexmiete vorgezogen.  
Herr Rastätter bedankt sich für die Einladung. Er sagt, dass das heutige Thema nur ein kleiner Ausschnitt zur Erstellung des Mietspiegels sei. Der Mietspiegel ist seit Jahren rechtlich anerkannt, es gibt verschiedene Möglichkeiten ihn der Marktentwicklung anzupassen:  
- Fortschreibung nach 2 Jahren, dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller Haushalte in Deutschland zu Grunde gelegt werden. Nach 4 Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Sind alle Voraussetzungen erfüllt, wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.  
Voraussetzungen zur Anpassung durch Indexierung:  
- Fortschreibung alle 4 Jahre, nach 2 Jahren Anpassung entweder durch Stichprobe oder durch den Verbraucherindex.  
Die Fortschreibung für den im Frühjahr erscheinenden Mietspiegel hat schon stattgefunden, deshalb ist eine Indexierung nicht mehr möglich.  
Referat im Anhang.

Herr Jörg aus dem BA 7

Die Fortschreibung durch Indexierung ging vor Jahren schief, weil die Inflationsrate sehr hoch war. Es wird vorgeschlagen, mit dem Antrag von "Ausspekuliert," die Miete durch Indexierung fortzuschreiben, abzuwarten, bis sich der Stadtrat entschieden hat, wie es weitergeht.

Herr Klupsch aus dem BA 2

Welche Mieten sind im Mietspiegel berücksichtigt?

-Nur die Mieten, die in den letzten 4 Jahren erhöht wurden, das gilt auch für Altmieten

Mieterin

Die Merkmale im Mietspiegel verändern sich immer wieder.

-Frau Willamowius erklärt, dass der Mietspiegel streng nach Gesetz erstellt wird. Die Stadt erhebt ihn nicht selbst, sondern vergibt den Auftrag an das statistische Institut der Uni, das einen Fragenkatalog abarbeitet. Da sich die Bedürfnisse der Bewohner, z.B. was Bäder oder Teppichböden betrifft, ändern sich automatisch die Merkmale.

Herr Schneider aus dem BA 21

Die Miethöhe bei Neubauten betrifft ja nicht nur die neuen Mieter, sondern auch die Umgebung, denn diese neuen sehr hohen Mieten fließen in den neuen Mietspiegel ein, indem die Wohnlage aufge bessert wird.

-Rat von Herrn Rastätter: nicht jede Mieterhöhung gleich akzeptieren. Im Gespräch sind Änderungen zur Erhebung seit Jahren, aber die Politik muss handeln. Denn wenn der nächste Mietspiegel erhoben wird, ist es für eine Änderung zu spät. Frau Willamowius nennt die Indexmiete "Kaffeesatzleserei."

TOP 2 Anwesenheitsliste im Anhang

TOP 3 Sitzungsprotokoll vom 22.10.2018 einstimmig genehmigt.

TOP 4 **Bericht des Vorstandes**

2 Mietergemeinschaften wurden gegründet, in der Sedanstr. und Schellingstr., im März folgt eine in der Adelheidstr.

Frau Meissner, Herr Mundigl und Herr Schneider besetzen den Infostand im Migrationsbeirat im Rahmen der Jahreshauptversammlung. Der Workshop findet am 23.03.2019 von 10.00 – 16.00 Uhr im Pelkovenschlösschen statt. Bitte Themen überlegen und ans Büro senden. Flyer werden am Dienstag gebracht.

TOP 5 Anträge keine

TOP 7 Mieterinnen und Mieter haben das Wort

Mieterin der GEWOFAG, Unzufriedenheit über NK-Abrechnung, Kosten erhöhen sich, Leistungen sinken.

Frau Meissner und Herr Mundigl haben sich bei der GEWOFAG vorgestellt, werden aber "am Ball" bleiben. Herr Schneider fragt sich welche Schwierigkeiten die GEWOFAG gegenüber anderen Wohnungsbaugesellschaften hat.

TOP 8 **Verschiedenes**

Aus dem SB gibt es Anträge zu "Wohnen im Alter", "Wohnungstausch", die PDF-Datei wird dem MB zugeschickt.

Berlin hat Tauschbörse eingerichtet

in Neubaugebieten sollen altersgerechte Wohnungen gebaut werden.

Verändertes Umzugsverhalten wegen großem Druck. Anträge sollen gestellt werden.

Attraktive Lösungen anbieten zum Tausch.

Frau Meissner bedankt sich für die rege Diskussion und lädt zum Neujahrsumtrunk ein.

Gabriele Meissner

Ingrid Neumann-Micklich

**Protokoll der öffentlichen Sitzung des Mieterbeirates der Landeshauptstadt München vom 14.01.2019**

Beginn 18.30 Uhr  
Ende 19.45 Uhr

TOP 1 Begrüßung durch die Vorsitzende Gabriele Meissner, namentlich begrüßt sie Frau Willamowius vom Amt für Wohnen und Migration, Herrn Rastätter vom Mieterverein und Herrn Kling, Seniorenvertreter von Verdi.

Top 6 **Thema: Anpassung des qualifizierten Mietspiegels durch Indexierung**  
Da Herr Rastätter die Sitzung aus terminlichen Gründen bald verlassen muss, wird sein Referat zur Indexmiete vorgezogen.  
Herr Rastätter bedankt sich für die Einladung. Er sagt, dass das heutige Thema nur ein kleiner Ausschnitt zur Erstellung des Mietspiegels sei. Der Mietspiegel ist seit Jahren rechtlich anerkannt, es gibt verschiedene Möglichkeiten ihn der Marktentwicklung anzupassen:  
- Fortschreibung nach 2 Jahren, dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller Haushalte in Deutschland zu Grunde gelegt werden. Nach 4 Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Sind alle Voraussetzungen erfüllt, wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Voraussetzungen zur Anpassung durch Indexierung:

- Fortschreibung alle 4 Jahre, nach 2 Jahren Anpassung entweder durch Stichprobe oder durch den Verbraucherindex.

Die Fortschreibung für den im Frühjahr erscheinenden Mietspiegel hat schon stattgefunden, deshalb ist eine Indexierung nicht mehr möglich.

Referat im Anhang.

BA 7

Die Fortschreibung durch Indexierung ging vor Jahren schief, weil die Inflationsrate sehr hoch war. Es wird vorgeschlagen, mit dem Antrag von "Auspekuliert," die Miete durch Indexierung fortzuschreiben, abzuwarten, bis sich der Stadtrat entschieden hat, wie es weitergeht.

BA 2

Welche Mieten sind im Mietspiegel berücksichtigt?

-Nur die Mieten, die in den letzten 4 Jahren erhöht wurden, das gilt auch für Altmieten

Mieterin

Die Merkmale im Mietspiegel verändern sich immer wieder.

-Frau Willamowius erklärt, dass der Mietspiegel streng nach Gesetz erstellt wird. Die Stadt erhebt ihn nicht selbst, sondern vergibt den Auftrag an das statistische Institut der Uni, das einen Fragenkatalog abarbeitet. Da sich die Bedürfnisse der Bewohner, z.B. was Bäder oder Teppichböden betrifft, ändern sich automatisch die Merkmale.

BA 16

Die Miethöhe bei Neubauten betrifft ja nicht nur die neuen Mieter, sondern auch die Umgebung, denn diese neuen sehr hohen Mieten fließen in den neuen Mietspiegel ein, indem die Wohnlage aufgebessert wird.

-Rat von Herrn Rastätter: nicht jede Mieterhöhung gleich akzeptieren. Im Gespräch sind Änderungen zur Erhebung seit Jahren, aber die Politik muss handeln. Denn wenn der nächste Mietspiegel erhoben wird, ist es für eine Änderung zu spät. Frau Willamowius nennt die Indexmiete "Kaffeersatzleserei."

TOP 2 Anwesenheitsliste im Anhang

TOP 3 Sitzungsprotokoll vom 22.10.2018 einstimmig genehmigt.

TOP 4 **Bericht des Vorstandes**

2 Mietergemeinschaften wurden gegründet, in der Sedanstr. und Schellingstr., im März folgt eine in der Adelheidstr.

Frau Meissner, Herr Mundigl und Herr Schneider besetzen den Infostand im Migrationsbeirat im Rahmen der ???

Der Workshop findet am 23.03.2019 von 10.00 – 16.00 Uhr im Pelkovenschlösschen statt. Bitte Themen überlegen und ans Büro senden. Flyer werden am Dienstag gebracht.

TOP 5 Anträge keine

TOP 7 Mieterinnen und Mieter haben das Wort  
Mieterin der GEWOFAG, Unzufriedenheit über NK-Abrechnung, Kosten erhöhen sich, Leistungen sinken.  
Frau Meissner und Herr Mundigl haben sich bei der GEWOFAG vorgestellt, werden aber "am Ball" bleiben. Herr Schneider fragt sich welche Schwierigkeiten die GEWOFAG gegenüber anderen Wohnungsbaugesellschaften hat.

TOP 8 **Verschiedenes**  
Aus dem SB gibt es Anträge zu "Wohnen im Alter", "Wohnungstausch", die PDF-Datei wird dem MB zugeschickt.  
Berlin hat Tauschbörse eingerichtet  
in Neubaugebieten sollen altersgerechte Wohnungen gebaut werden.  
Verändertes Umzugsverhalten wegen großem Druck. Anträge sollen gestellt werden.  
Attraktive Lösungen anbieten zum Tausch.

Frau Meissner bedankt sich für die rege Diskussion und lädt zum Umtrunk ein.

Gabriele Meissner  
Vorsitzende

Ingrid Neumann-Micklich  
Protokoll