

PROTOKOLL

Nr. 2

Mieterbeiratssitzung 1.Sitzung im Jahr 2010 am 18.01.2010

Beginn 18:30 Uhr Ende 20:30 Uhr

Top 1 Begrüßung

Top 2 Ergänzung der Tagesordnung

um Punkt 5.4 Antrag „ Keine Umlegung der Energiesparmaßnahmen an Gebäuden auf die Mieter“

Annahme einstimmig

Top 3 Thema : Geplanter Verkauf der Wohnungen der GBW AG -

Auswirkungen auf die Landeshauptstadt München

Referent: OB Christian Ude

Kurze Einführung über die Arbeit des Mieterbeirats.

Erläuterung des OB die über die Wohnungssituation in München.

Situation der GBW AG. Der Freistaat Bayern muss die Wohnungen der GBW verkaufen wegen der Fehlspekulationen der Landesbank. Die Landesbank besinnt sich auf ihr Kerngeschäft zurück.

Die LHS München hat mit dem Mieterverein Forderungen zum Schutz der Mieter aufgestellt, ähnlich wie beim Verkauf der Siedlung Ludwigsfeld. Das waren Ergänzungen im Mietvertrag, wie wohnen auf Lebzeit und keine wesentlichen Mieterhöhungen.

Eine Absichtserklärung wurde auch vom Freistaat Bayern in Aussicht gestellt.

Der Verkauf sollte an einen seriösen Käufer gehen und auch Genossenschaften sollten mit eingebunden sein.

Top 4 Mieterinnen und Mieter haben das Wort.

Es waren keine Mieter anwesend.

Top 5 Anträge

5.1 Beschluss Nr. 1/2010: Keine Angleichung der Kündigungsfristen im Wohnungsrecht.

Der Beirat ist sich einig, dass ein Vertreter von Haus und Grund zur Sitzung eingeladen werden soll.

Über den Inhalt des Antrages wird ausgiebig diskutiert.

Abstimmung bei 3 Gegenstimmen so beschlossen.

5.2 Beschluss Nr. 2/2010: Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten.

Abstimmung einstimmig so beschlossen ohne Diskussion.

5.3 Beschluss über die Geschäftsordnung des Mieterbeirats

Abstimmung einstimmig so beschlossen.

5.4 Beschluss Nr. 3/2010: Keine Umlegung der Energiesparmaßnahmen an Gebäuden auf die Mieter

Der Staat und die öffentliche Hand soll hier noch mehr gefordert werden. Wer solche Forderungen stellt sollte auch seinen Beitrag dazu beitragen. Der alte Mieterbeirat war mit diesem Antrag schon in Berlin vorstellig.

Abstimmung bei 3 Gegenstimmen so beschlossen.

Top 6 Sonstiges

Das Protokoll der letzten Sitzung wird mit einer Änderung von Herrn Böhm so angenommen.

Organisatorisch: Homepage wird aktualisiert,

Flyer wird gedruckt

Büro in der Burgstraße 4 erhält einen Mitarbeiter für 400€/Monat

Aufgestellt am 14.03.2010

Protokoll

Vorsitzende des Mieterbeirats

Protokoll der Mieterbeiratssitzung
vom 23. November 2009

Nd. A

Ort: Rathaus, kleiner Sitzungssaal
Dauer: 18.00 Uhr bis 20.15 Uhr
Teilnehmer/innen: siehe Anwesenheitsliste
Entschuldigt / unentschuldigt: siehe Anwesenheitsliste

1. Begrüßung

Herr Graffe eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden. Er entschuldigt das krankheitsbedingte Fehlen von Frau Strobl und stellt Frau Collasch, Büro der 2. Bürgermeisterin, Herrn Rotzinger, Leiter des Amtes für Wohnen und Migration sowie Frau Willamowius, Geschäftsstelle Mieterbeirat und Leiterin des Fachbereichs Mietberatung vor.

Herr Graffe stellt fest, dass die Rolle die Mieterinnen und Mieter in München eine eher schwächere ist. Der Durchschnittsmietpreis bei Neuvermietungen liegt im Stadtgebiet momentan bei 13,77 €. In den vergangenen sechs bis acht Jahren ist München um 130.000 Einwohner gewachsen. Eine Prognose besagt, dass die Einwohnerzahl bis 2028 noch einmal um ca. 10% steigen wird. Die Landeshauptstadt München möchte deshalb an ihren Bauprojekten für preiswerten Wohnraum festhalten.

Herr Graffe schildert, dass die Aufgaben des Mieterbeirates bereits seit 1992 festgelegt sind und gibt bekannt, dass der Stadtrat am 20.05.2009 den „Startschuss“ für die Neubildung des Mieterbeirats gab. Die Stadt misst dem Mieterbeirat eine große Bedeutung zu. Herr Graffe erwähnt, dass die ehemalige Vorsitzende, Frau Gschwendtner, und einige andere ehemalige Mieterbeiratsmitglieder bei der Sitzung anwesend sind und so ihr nach wie vor großes Interesse an der Arbeit des Gremiums zeigen.

2. Wahl des Vorstandes

Herr Rotzinger stellt die Kandidaten für die Wahl zum Vorstand des Mieterbeirats vor und fragt, ob es noch weitere Wahlvorschläge gibt.

Herr Schmidt gibt zu bedenken, dass es nicht möglich sei, einen Vorstand zu wählen, ohne dass sich die Mitglieder untereinander kennen würden.

Frau **Dietz-Will** ergänzt, dass auf der Einladung zu dem bereits am 12. November 2009 stattgefundenen Treffen nicht darauf hingewiesen wurde, dass eine „Vorauswahl“ der Kandidaten stattfinden würde. Die Wahlvorschläge wurden nicht beschlossen.

Herr Rotzinger führt erneut aus, dass jetzt Vorschläge für den Vorsitz gemacht werden können.

Herr Schmidt regt an, dass sich jede/r Anwesende kurz unter Bekanntgabe seiner persönlichen Ziele im Mieterbeirat vorstellt, damit sich alle einen kleinen Einblick über den bisherigen Werdegang der Mitglieder verschaffen können. Dieser Vorschlag wird aufgegriffen und die Mitglieder erhalten in alphabetischer Reihenfolge die Möglichkeit, sich dem Gremium vorzustellen.

Am Ende der kleinen „Vorstellungsrunde“ fragt **Herr Rotzinger** erneut, ob es neue Wahlvorschläge für die erste Vorsitzende/den ersten Vorsitzenden gibt. Dies ist nicht der Fall. Die Wahlzettel für die Wahl der/des Vorsitzenden werden verteilt, kurz darauf mittels einer Wahlurne wieder eingesammelt und anschließend ausgezählt.

Frau **Katja Weitzel** wird mit 19 Stimmen und einer Enthaltung zur 1. Vorsitzenden des Mieterbeirates gewählt und nimmt die Wahl an.

Herr Rotzinger fragt das Gremium, ob es weitere Wahlvorschläge für die Positionen der beiden Stellvertreter gibt. Dies ist nicht der Fall. Die Stimmzettel werden den stimmberechtigten Mitgliedern ausgehändigt und erneut nach einer Weile mittels einer Wahlurne eingesammelt. Anschließend werden die Stimmzettel ausgezählt.

Auf **Herrn Schmidt** entfallen 16 der abgegebenen Stimmen, auf **Frau Meissner** 13 Stimmen. Ein Stimmzettel ist ungültig. Somit ist Herr Schmidt zum ersten Stellvertreter und Frau Meissner zur zweiten Stellvertreterin von Frau Weitzel gewählt.

Herr Rotzinger fragt Herrn Schmidt, ob er die Wahl annimmt und Herr Schmidt antwortet: „Ja“. Anschließend wird Frau Meissner gefragt, ob sie die Wahl annimmt; auch sie nimmt die Wahl an.

3. Organisatorisches

Herr Rotzinger gibt die Sitzungstermine der öffentlichen Vollversammlungen für 2010 bekannt. Die vier Sitzungen werden am 18. Januar, 19. April, 19. Juli und 18. Oktober 2010 jeweils um 18.30 Uhr im kleinen Sitzungssaal statt finden.

Herr Rotzinger teilt mit, dass der neue Vorstand des Mieterbeirats in Kürze zu einer Sitzung in das Amt für Wohnen und Migration eingeladen wird, um organisatorische Dinge zu besprechen. (Anmerkung: Nach der Sitzung wurde dieses Treffen auf den 30.11.2009 terminiert.)

4. Übergabe der Sitzungsleitung an die neue Vorsitzende

Frau Weitzel stellt den Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung vor. Sie erklärt u. a., dass die FDP das Mietrecht in einigen Punkten ändern möchte.

Die Kündigungsfristen für Mieter/-innen und Vermieter/-innen sollen angeglichen werden - in welcher Weise, ist allerdings noch unklar. Möglicherweise werden die Fristen für Vermieter auf die 3 monatige Frist der Mieter verkürzt. Bisher ist die Kündigungsfrist bei Vermieterkündigungen je nach Dauer des Mietverhältnisses gestaffelt. Die längste Frist beträgt neun Monate. Sollten Vermieter in Zukunft auch – unabhängig von der bisherigen Dauer des Mietvertrages – innerhalb von drei Monaten kündigen können, bedeutet dies große Schwierigkeiten für die Mieter, z. B. im gleichen Stadtviertel eine bezahlbare Wohnung zu finden. Vor allem Altmietler wären besonders benachteiligt.

Während energetischer Sanierungen sollen Mieterinnen und Mieter in Zukunft keine Möglichkeit mehr zur Mietminderung haben. Auch dies bedeutet eine große Einschränkung.

Steuerrecht: Kommunale Anbieter sollen zukünftig, ebenso wie private, umsatzsteuerpflichtig werden. Dadurch würden sich die Gebühren z. B. für Abwasser und Müllabfuhr erhöhen, was letztlich die Erhöhung der Betriebskosten zur Folge hätte.

Wohnraum wird immer knapper. Bis Mitte der Legislaturperiode soll entschieden werden, ob den Ländern für den sozialen Wohnungsbau nach 2013 noch zweckgebundene Mittel vom Bund zur Verfügung gestellt werden. Die Statistik für 2008 zeigt, dass in München 992 freifinanzierte Gebäude mit 4.781 Wohnungen gebaut wurden. Der Bedarf ist aber viel höher. Deshalb müssen etwa steuerliche Anreize geschaffen werden.

Positiv ist der Wille der Regierung, dass Wohnen im Alter möglichst lange zu Hause stattfinden soll.

Die ALG II – Transferleistungen müssen z.B. die Vermieter /-innen erreichen. Hierzu ist im Gespräch, dies durch direkte Überweisung der Arge / des Jobcenters zu sichern. Dies kommt einer Entmündigung der Mieter/-innen gleich. Beachtet werden muss, wer dann als Vertragspartner auftritt, was z.B. bei Mieterhöhungen sehr kritisch gesehen wird.

Ist es sinnvoll, das Schonvermögen bei ALG II – Bezieherinnen und -Beziehern zu erhöhen? Immobilien sollen zukünftig unangetastet bleiben. Mieterinnen und Mieter werden beschränkt und müssen u. U. umziehen.

Schließlich soll die Ermittlung von Wohngeldansprüchen vereinfacht werden.

Es sind also noch viele mieterrelevante Fragen offen. Hier setzt die Arbeit des Mieterbeirates an.

5. Anregungen für die Arbeit des Mieterbeirates

Herr Babor möchte den Fokus mehr auf die Landeshauptstadt München lenken und merkt an, dass das Hauptaugenmerk auf München gelegt werden muss, weil bundespolitisch wohl kaum Einfluss genommen werden kann.

Herr Schmidt sagt, dass der „alte“ Mieterbeirat sehr wohl bundespolitischen Einfluss genommen hat. Er erzählt, dass eine Abordnung des Mieterbeirates sogar in Berlin war, weil die bayerische Landesregierung oft abblocken würde. Es muss sowohl auf kommunaler, Länder- und bundesweiter Ebene agiert werden.

Frau Schimper erzählt, dass auch sie versucht hat, den Koalitionsvertrag „aufzudröseln“, aber außer dem Umwandlungsverbot keine mietrechtliche Bedeutung gefunden hat. Sie merkt an, dass der Mieterbeirat oft versucht hat, dagegen vorzugehen – bisher leider praktisch immer vergeblich. Das ganze Umfeld wird so verändert und Mieten werden von billig auf teuer gesteigert. Sie erklärt, dass ihre Miete heute fünf Mal so hoch ist, wie vor 20 Jahren.

Frau Dietz-Will sieht ein großes Problem darin, dass die Regierung die Kündigungsfristen für Vermieter anpassen möchte. Wenn die Erhaltungssatzung in Haidhausen im Jahr 2013 ausläuft und nicht verlängert wird, ist das eine Katastrophe für die langjährigen Mieter. Außerdem sagt Frau Dietz-Will, dass Mieter, deren Wohnung umgewandelt werden, nicht mehr der 10jährigen Kündigungssperrfrist unterliegen. Die Kombination mit der geplanten Änderung der Kündigungsfristen ist dann besonders fatal. Sie möchte diesbezüglich einen Antrag stellen.

Frau Weitzel möchte diesen Antrag nach konkreter Formulierung in der nächsten öffentlichen Vollversammlung im Januar behandeln.

Herr Böhm ergänzt, dass der Antrag auch die Beibehaltung der bisherigen Kündigungsfristen für Vermieter beinhalten soll. Seiner Ansicht nach sollten die alten, also die Kündigungsfristen vor der Mietrechtsreform im Jahr 2001 wieder eingeführt werden (Anmerkung: dies bedeutet gleiche, gestaffelte Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter von 3 bis 12 Monaten).

Herr Schmidt will beschließen lassen, dass der Vorstand des Mieterbeirates den Antrag heute als „Vorratsbeschluss“ annimmt.

Herr Böhm fragt nach, wie der Antrag lauten soll und es wird erklärt, dass die Einführung der alten Kündigungsfristen von vor 2001 gefordert wird. Außerdem soll in Erhaltungssatzungsgebieten bei Umwandlungen die Kündigungsfristen weiterhin bei 10 Jahren bleiben.

Der Vorschlag von Herrn Schmidt, den Antrag als Vorratsbeschluss zu behandeln, wird mit einer Gegenstimme angenommen.

Herr Schmidt erklärt den Anwesenden, was die Anliegen des „alten“ Mieterbeirates waren und wie dieser gearbeitet hat:

1. Der Mieterbeirat tagt nur vier Mal pro Jahr. Beim „alten“ Gremium war es üblich, sich zusätzlich zu internen Sitzungen in der Burgstraße 4, wo auch ein Büro ist, das weiterhin genutzt werden darf, zu treffen. Dort gibt es auch einen Sitzungssaal. Ca. vier Wochen vor jeder Vollversammlung sollten diese internen Sitzungen stattfinden.

2. Der Vorstand muss sich darauf einigen, sich ein Mal monatlich zu treffen, denn ein Mal pro Quartal erscheint zu wenig.
3. Es existierte ein Faltblatt für die Öffentlichkeit, in dem u. a. die Termine der öffentlichen Vollversammlungen bekannt gegeben wurden. Dies muss aktualisiert und wieder zur Verfügung gestellt werden. Außerdem sollte der Internetauftritt des Mieterbeirates aktiviert werden.
4. Ein Mal wöchentlich fand eine Sprechstunde im Mieterbeiratsbüro statt. Ein herzlicher Dank für diese Tätigkeit geht an Frau Daschil. Diese Beratung ist keine Rechts- sondern eine „Herzensberatung“ für die Mieter.
5. Jedes Mitglied des Mieterbeirates soll auf Kosten der Landeshauptstadt München ein Mieterlexikon erhalten. Dieses wird der Vorstand besorgen und in der Sitzung im Januar verteilen.

Frau Weitzel gibt den Auftrag zur Besorgung der Mieterlexika an die Verwaltung ab und fragt, ob alle Mitglieder mit internen Sitzungen einverstanden sind. Es gibt keine gegenteiligen Meldungen. Für die interne Sitzung wird rechtzeitig eine Einladung ergehen.

Frau Schimper möchte, dass die interne Sitzung im Dezember Anfang des Monats stattfindet, damit sie nicht in die Weihnachtszeit fällt. Außerdem regt sie an, eine Weihnachtsfeier stattfinden zu lassen. Diese wird aber – auf allgemeinen Wunsch - heuer nicht stattfinden.

Herr Schmidt verteilt und erklärt nun seinen Antrag zur Senkung der Kappungsgrenze auf 10%. Der Antrag konnte noch nicht als Tagesordnungspunkt auf der Einladung stehen. Herr Schmidt bittet darum, ihn als dringend und somit gleich zu behandeln.

Herr Wieland erkundigt sich, ob die Kappungsgrenze bundesweit noch bei 30% liegt. Dies wird verneint. Die Kappungsgrenze liegt bundesweit derzeit bei 20%.

Frau Collasch merkt an, dass der Oberbürgermeister und der Stadtrat nicht „dafür sorgen“ können, dass der Gesetzgeber die Kappungsgrenze senken soll, sondern dies lediglich „anregen“ bzw. sich dafür einsetzen können. Hinter dem Antrag selbst steht Frau Collasch voll und ganz.

Frau Weitzel möchte wissen, ob der Antrag inhaltlich geändert werden soll und **Herr Böhm** will die Kappung auch für Neumieten.

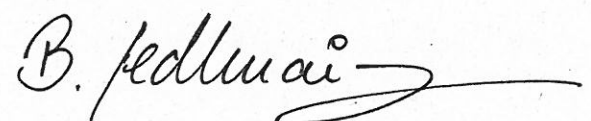
Herr Schmidt wirft ein, dass es sinnvoller ist, dafür ein eigenen Antrag zu stellen, da der aktuelle Antrag sonst zu umfangreich werden würde. Über den Antrag von Herrn Schmidt wird, inkl. der inhaltlichen Änderung von „der Oberbürgermeister und der Stadtrat soll dafür sorgen, dass ...“ in „der Oberbürgermeister und der Stadtrat soll anregen, dass ...“, abgestimmt und er wird einstimmig angenommen.

Herr Babor fragt, ob der Flyer für den Mieterbeirat bereits existiert und regt an, diesen zu aktualisieren und über die Bezirksausschüsse an die Bürger zu verteilen.

Frau Weitzel schließt die Sitzung und freut sich, alle Anwesenden zu der internen Sitzung im Dezember wieder zu sehen.

Gez.

Katja Weitzel
1. Vorsitzende des Mieterbeirats



Birgit Sedlmaier
Amt für Wohnen und Migration
f. d. Protokoll