

# Münchener Mieter Magazin

## Neuer Mietspiegel

Im Schnitt 21 Prozent höher –  
was Sie tun können

*Seite 10*

## Ein Jugendtreff für Ältere

Ein Besuch im Alten- und  
Service-Zentrum Westpark

*Seite 22*

## Kolumne Mietendschungel

Über Angela Ascher  
ziehen tanzwütige Leute ein

*Seite 26*



GEMEINSCHAFTLICH  
WOHNEN

# Neustart im Alter

Von 120 Quadratmetern auf  
40: Elke (68) hat sich  
entschieden, sich noch  
einmal neu einzulassen –  
auf eine Wohngruppe für  
Frauen – Seite 4 bis 9

# Inhalt

## Titelthema

Wohnen im Alter: Elke (68) genießt die Gemeinschaft ihrer Frauen-Wohngruppe und hat doch ihr eigenes Apartment – S. 4

## München

Nachbarschaftliches Leben für Frauen im Alter – S. 8

Mietspiegel: Was die Erhöhung von 21 Prozent für Mieter\*innen bedeutet – S. 10

Zeitreise: Wiener Platz – S. 16

Chat-Interview: Martin Lickleder über sein Mieten-Musical – S. 17

Der Bericht zur Wohnungssituation zeigt auf, wie München wohnt – S. 18

Kolumne: Über Angela Ascher zieht eine laute Wohngemeinschaft ein – S. 26



# 26



# 12

## Gastro

Zu Besuch beim Mittagstisch im Alten- und Service-Zentrum Westpark – S. 22

## Mietrecht

Der Nachbar mit den vielen Übernachtungsgästen – S. 14

Ist Homeoffice gewerbliche Nutzung? – S. 15

## Wohnen

Wohnen mit kräftigen Farben, spannenden Formen und üppigen Mustern – S. 12

## Aus dem Verein

Untervermietung an Ukrainerinnen – S. 20

Serviceleistungen & Impressum – S. 21  
Unsere Berater\*innen – S. 24



# 14



## »Der neue Mietspiegel ist ein Schock!«

**Liebe Mieterfreundinnen und Mieterfreunde**, gerne würde ich mit einer besseren Nachricht für Mieter\*innen anfangen. Aber der **neue Mietspiegel** der Stadt ist ein Schock: Die ortsübliche Vergleichsmiete steigt stadtweit im Durchschnitt um 21 Prozent. Die Folge werden viele Mieterhöhungen sein – und das noch obendrauf auf die ohnehin schon gestiegenen Energiekosten. Wir erklären, was es mit dem Mietspiegel auf sich hat und wie die Expert\*innen des Mietervereins Ihnen helfen können (S. 10).

Der neue Bericht zur **Wohnungssituation** (S. 18) zeigt außerdem, dass die Baulandpreise weiter gestiegen sind und der Bedarf an bezahlbaren und geförderten Wohnungen in die Höhe geschossen ist – immer weniger Bürger\*innen dieser Stadt können die vom Markt gesteuerten Mietpreise bezahlen. Das alles zeigt, dass wir den Mietstopp und eine Bodenreform mehr denn je brauchen. Denn es geht um nicht weniger als den sozialen Frieden.

Der Mieterverein kämpft auch weiter für Mieter\*innen, die **Geflüchtete aus der Ukraine** aufgenommen haben. Wir gehen in Berufung in einem Fall, in dem der Vermieter das untersagen möchte (S. 20).

Außerdem beschäftigen wir uns in diesem Magazin mit dem Thema **Wohnen im Alter**. Autonom bleiben und trotzdem Hilfe erhalten – wie das funktioniert, selbst bei mittleren bis niedrigen Renten, erzählen uns die Bewohnerinnen einer Wohngruppe für Frauen (S. 4 bis 9), die in geförderten Wohnungen der städtischen GEWOFAG wohnen. In der Gastro-Rubrik haben wir den Mittagstisch des Alten- und Service-Zentrums Westpark besucht (S. 22).

Außerdem: Wie Sie den Frühling in die Wohnung holen (S. 12) und wie ein Münchner Theatermacher die Mietenmisere auf die Bühne bringt (S. 17).

*Herzliche Grüße*

*Ihre Beatrix Zurek – 1. Vorsitzende des  
DMB Mieterverein München e.V.*



16



22

# Nie mehr



Elke in ihrem eigenen Reich. Sie gab ihre große Wohnung auf, dafür hat sie hier mehr Anschluss

Elke (68) wohnt in einer Münchner Wohngruppe für Frauen im Alter. Dort genießt sie die Gemeinschaft und hat doch ihr eigenes Apartment

# allein



Treffen im Gruppenraum:  
Renate, Ruth, Veronika,  
Elke und Cäcilie (v. l.).  
Hier feiern sie auch ihre  
Geburtstage

**A**ls Veronika die Mandarinentorte hereinträgt, ertönen viele „Aaahs“ und „Oohs“ und ein „Veronika, der Lenz ist da!“ Es ist Gemeinschaftszeit, alle haben sich ein bisschen zurechtgemacht für den Kaffeeklatsch. „Wir treffen uns mindestens einmal in der Woche hier in dem Gemeinschaftsraum“, erzählt Elke. Sie ist 68 Jahre alt und keine Frau, bei der man an das Thema „Wohnen im Alter“ denkt. Sie ist fit, liebt es, tanzen zu gehen, sie kann alles selbst machen – trotzdem hat sie sich entschieden, hier in der Wohngruppe des Vereins „Nachbarschaftlich leben für Frauen im Alter“ einzuziehen. Die Betriebswirtin, die nach ihrer Scheidung im Jahr 2000 nach München gekommen ist, hat zuletzt mit ihrer Freundin in einer 120-Quadratmeter-Wohnung in Untermenzing gewohnt. Als ihre Freundin krank wurde, hat Elke sie gepflegt. Im Januar 2021 ist sie gestorben, und für Elke begann noch einmal ein ganz neues Leben. „Ich dachte mir, was mach ich alleine mit vier Zimmern? Und die wollen ja auch geputzt werden“, erzählt sie. Eine neue Mitbewohnerin reinholen, die sie nicht kennt, das wollte sie nicht mehr. Schon als die

Freundin noch lebte, trat sie dem Münchner Verein „Nachbarschaftlich leben für Frauen im Alter“ bei, engagierte sich dort, besuchte Veranstaltungen und lernte neue Frauen in einem ähnlichen Lebensabschnitt kennen. „Nachdem meine Freundin dann gestorben war, dachte ich mir: Jetzt machst du noch mal einen Schritt und fängst von vorne an.“

Diesen Schritt haben alle Frauen hier gewagt. Die kinderlose Grafikdesignerin Cäcilie, die immer freiberuflich gearbeitet hat und nicht viel Rente bekommt, genauso wie Veronika, die verwitwet ist und Großmutter von vier Enkelkindern. „In den Wohngruppen sind lauter Frauen, die sich noch einmal im Leben auf etwas ganz Neues einlassen“, sagt Psychologin Angela Lang. Sie begleitet die Frauen vor allem am Anfang nach der Gründung einer Wohngruppe und leitet Gespräche, wenn es Konflikte gibt. Und die gibt es natürlich auch, jede Frau bringt ein gutes Stück Leben und Erfahrungen mit.

Den Verein gibt es seit über 30 Jahren, inzwischen wurden sechs Wohngruppen gegründet. Die Wohnungen sind alle gefördert, das heißt, einziehen kann nur, wer einen Förderbe- ▶

# München So wohne ich



**Das Badezimmer (links) ist altersgerecht mit bodenebener Dusche. Das Bett steht im großen Wohn-Schlaf-Zimmer**

rechtigungschein hat, zum Beispiel für eine München-Modell-Wohnung (siehe Interview). Das Prinzip geht so: Jede Frau hat ein eigenes Apartment, aber es gibt auch einen großen Gemeinschaftsraum. Privatheit und gleichzeitig Gemeinschaft, das macht das Zusammenleben aus. Die 70-jährige Ruth erzählt, dass sie als junge Frau mal in einer WG gewohnt hat mit zwei anderen Frauen. „Wir hatten immer Stress, konnten nicht gut miteinander reden. So was würde ich heute nicht mehr wollen. In unserem Alter hat doch jede ihre Eigenheiten und auch Vorstellungen von Hygiene und vom Alltag.“ Auch Elke sagt: „Bei mir steht niemand unangemeldet vor der Tür.“

Die Apartments haben rund 40 Quadratmeter. Sie sind nicht barrierefrei, aber altersgerecht, das heißt zum Beispiel, dass die Dusche keine Schwelle hat. Acht Frauen der Wohngruppe wohnen seit 2019 in dem großen Bau der städtischen Wohnungsgesellschaft GEWOFAG in der Arnulfstraße. Elke ist Nachrückerin, sie kam 2021 dazu, weil eine Frau in ein Altenheim umzog. Schon beim Einzug packten die anderen Frauen mit an. Fast alle Möbel hatte Elke schon vorher, beim Umzug aus der großen Wohnung musste sie sich von vielen Dingen trennen. „Ein bisschen hat mir das Herz da schon geblutet.“

Ihren Esstisch findet sie heute ein bisschen zu groß; wenn sie alleine isst, sitzt sie lieber am kleinen Bistrotisch in der Küche. „Und ich kann ja jederzeit auch Leute in den Gemeinschaftsraum einladen.“ Dort wurde auch ihr Einstand gefeiert, man trifft sich an den Geburtstagen der Frauen. Elke genießt es auch, dass sie nun zentraler wohnt, mit öffentlichen Verkehrs-

mitteln gut angebunden ist und ihre Wege kurz sind. „Auf Dauer in Untermenzing, ich weiß nicht, wie das wäre, wenn man mal immobil wird.“ Wie wertvoll die Gemeinschaft ist, hat Elke kurz nach ihrem Einzug festgestellt. Sie rutschte in der Wohnung aus und brach sich den Mittelfußknochen an. „Sofort waren alle bereit: Was brauchst du, was können wir dir besorgen, du kannst jederzeit anrufen.“ In der WhatsApp-Gruppe tauschen sich die Frauen täglich aus, mal kocht die eine für die andere mit. Die Wohngruppe hat auch – damals noch ohne Elke – gemeinsam die Pandemiezeit durchgestanden. „Anfangs haben wir uns nur draußen zum Spaziergehen getroffen, später dann mehr“, erzählt Cäcilie. „Ich hatte nie das Gefühl, ganz alleine zu sein, so wie man es von vielen anderen älteren Menschen gehört hat.“

Veronika erzählt, dass ihre beiden erwachsenen Kinder sehr froh sind, dass die Mutter in der Gemeinschaft ist. „Sie wissen, dass mir bei Kleinigkeiten geholfen wird und sie auch sofort verständigt würden, wenn irgendwas passiert.“

Inzwischen unternehmen die Frauen wieder viel miteinander, gehen ins Konzert, einkaufen. Manche Veranstaltungen organisiert auch der Verein, und man trifft dort Frauen aus anderen Wohngruppen. So wie kürzlich bei der Tanzveranstaltung, gemeinsam mit einem Radiosender: 80er-Party. Elke war begeistert. „Mal wieder so richtig tanzen, das war klasse.“ Ruth dagegen winkt ab. „Das war doch viel zu laut.“ Da mischt sich Veronika, die Älteste der Gruppe, ein. „Das soll zu laut gewesen sein? Da habt ihr aber nicht viel Disco-Erfahrung.“ ●

In der Küche steht ein kleiner Bistrotisch. Wenn sie alleine isst, nimmt Elke meistens dort Platz



Der große Tisch stammt wie fast alle Möbel aus Elkes alter Wohnung. Sie musste bewusst wählen, was sie behält





Ehrenamtlich und unermüdlich: Christa Lippmann setzt sich seit Jahrzehnten für Frauen in München ein

# »Viele haben nur 300 Euro zum Leben übrig«

TEXT  
Tina Angerer

Christa Lippman hat mit ihrem Verein sechs Wohngruppen für Frauen im Alter auf den Weg gebracht. Die Bewohnerinnen sind oftmals geschieden oder verwitwet und haben niedrige Renten

**Was muss eine Frau machen, wenn sie über Ihren Verein in eine Wohngruppe möchte?** Sie muss in den Verein eintreten. Wenn ich Wohnungen frei habe, schreiben wir das im Verein aus. Das sind geförderte Wohnungen, also München-Modell und EOF (Einkommensorientierte Förderung), da müssen die Frauen beim Sozialreferat ihr Einkommen nachweisen.

**Wonach suchen Sie die Frauen dann aus?** Es geht darum, eine nette Gruppe zusammenzustellen. Die Frauen lernen sich kennen und dann schaut man, wer zusammenpasst.

**Sie haben den Verein vor über dreißig Jahren gegründet – warum?** Der Überbau ist die Idee, im Alter nicht einsam zu sein,



sich zu helfen, gemeinsam Dinge zu erleben. Ich sage immer, wir sind kein Wohnungsvermittlungsverein. Wohnen wurde nur immer wichtiger, weil es immer schwieriger wurde, Wohnraum zu finden.

**Wie kommen Sie an die Wohnungen?** Beim ersten Projekt sind wir an die Evangelische Kirche herangetreten und die haben Gelder lockergemacht. Inzwischen hat der Verein einen ganz guten Namen, und wenn die städtischen Gesellschaften ein Miethaus bauen wollen, wo wir acht Wohnungen belegen dürfen, bekommen wir die Wohnungen angeboten.

**Was haben die Frauen in Ihren Wohngruppen für Biografien?** Die erste Gruppe zog 1997 ein, die Frauen sind heute alle über 80 Jahre. Die jüngste Bewohnerin einer anderen Gruppe ist 54. Wir haben viele geschiedene Frauen und Witwen. Oft haben sie soziale Berufe, Krankenschwester, Sozialarbeiterin, viele waren auch mittlere Angestellte im Büro. Inzwischen kommen mehr Akademikerinnen dazu. Viele Frauen haben Kinder und sind dadurch bei der Rente benachteiligt.

**Altersarmut ist also immer noch Frauenarmut?** Sehr oft ja. Ich komme noch aus der Zeit, als eine Frau acht Wochen nach der Geburt ihres Kindes ausgestellt wurde, wenn sie nicht voll arbeiten konnte. Und wenn sie schöne blaue Augen hatte, wurden sie nach einem oder zwei Jahren wieder eingestellt – ohne dass die Berufsjahre auf die Rente angerechnet wurden. Formal hat sich da einiges verbessert.

**Und darüber hinaus?** Sehe ich, dass jüngere Frauen immer noch die Hauptlast bei der Erziehung tragen und oft in Teilzeit bleiben. Und es gibt immer noch das Ehegattensplitting, das die Hausfrauenehe fördert und geschiedene Frauen benachteiligt.

**Die Frauen in den Wohngruppen haben also alle niedrige Renten.** Ja. Man darf ein bestimmtes Einkommen nicht überschreiten, damit man zum Beispiel eine München-Modell-Wohnung bekommt. Man darf aber, um etwa bei der GEWOFAG zu wohnen, nicht mehr als 40 Prozent seines Einkommens für die Miete ausgeben. Viele unserer Frauen müssen aber 50 Prozent und mehr für Miete zahlen. Sie brauchten daher zusätzlich eine Bürgschaft. Ich habe sie zu Kindern und Ex-Männern geschickt, damit sie diese Bürgschaften beibringen konnten. Viele Frauen haben nur 300 Euro zum Leben übrig. Aber Frauen sind klug und organisieren sich.

**Welche Probleme gibt es noch beim Thema Wohnen?** Die Eigenbedarfskündigungen. Das trifft ältere Menschen besonders hart. Wenn sie nach 30, 40 Jahren, in denen sie brav Miete gezahlt haben, aus ihren Wohnungen geworfen werden und

auf dem Markt keine Chance haben. Das darf doch nicht rechtens sein. Da muss die Gesetzgeberin einschreiten.

**Wie gehen Sie mit dem Thema Pflege um?** In dem Moment, in dem nur noch ein Pflegeheim infrage kommt, ist unser Modell am Ende. Tatsächlich ist bei uns Pflege aber bislang kein so beherrschendes Thema. Ich bin davon überzeugt, dass eingebettet sein in eine Gemeinschaft, der Austausch, die gemeinsamen Unternehmungen und natürlich auch das miteinander Spaziergehen die Frauen gesund und lebensfroh halten.

*Christa Lippmann ist Wirtschaftspsychologin, für ihren Einsatz, zum Beispiel für die Einführung des Erziehungsurlaubs, bekam sie den Bayerischen Verdienstorden. Sie ist Vorständin des Fördervereins „Nachbarschaftlich leben für Frauen im Alter e.V.“ Mitglieder zahlen 40 Euro im Jahr. Weitere Infos unter: [frauenwohnen-im-alter.de](http://frauenwohnen-im-alter.de)* ●

## Sorgende Hausgemeinschaften

Die sechs Wohngruppen des Vereins »Nachbarschaftlich leben für Frauen im Alter« sind sogenannte sorgende Hausgemeinschaften. Dort haben die Bewohnerinnen eigene Wohnungen und zusätzlich Unterstützung in der Gemeinschaft und Nachbarschaft. Besonders für Mieterinnen, die kein Kapital haben, um sich in eine Genossenschaft einzukaufen, ist das eine Alternative.

Die Stadt München und ihre Wohnbaugesellschaften GEWOFAG und GWG unterstützen solche Hausgemeinschaften. Es werden auch in den kommenden Jahren weitere Standorte für solche Projekte entstehen, zum Beispiel in den neuen Stadtteilen Freiam und Neufreiam. Das Sozialreferat der Stadt München leistet bei Bedarf finanzielle Unterstützung für die Gruppenfindung und -bildung durch Moderationsangebote. Die Mitbauzentrale München unterstützt mit Informationsangeboten, Beratung und Vernetzung. Sie steht im engen Austausch mit den zuständigen Stellen im Sozialreferat und dem Wohnungsamt, um die Vermittlung von Gruppen an ein städtisches oder privates Wohnungsunternehmen zu koordinieren.

Infos dazu gibt es unter [mitbauzentrale-muenchen.de](http://mitbauzentrale-muenchen.de), existierende Angebote veröffentlicht der Verein MietMit ([mitbauzentrale-muenchen.de/projektboerse-detail/mietmit.html](http://mitbauzentrale-muenchen.de/projektboerse-detail/mietmit.html)), eine Broschüre zu sorgenden Hausgemeinschaften finden Sie zum Download hier [mitbauzentrale-muenchen.de/files/daten/mitbauKompakt-sorgendeHausg-Einzel.pdf](http://mitbauzentrale-muenchen.de/files/daten/mitbauKompakt-sorgendeHausg-Einzel.pdf)

# 21%

## Erhöhung beim neuen Mietspiegel



## Der neue Mietspiegel bildet immense Mieterhöhungen ab – und ist Begründung für weitere Erhöhungen. Der Mieterverein München fordert sofortiges Handeln: einen Mietenstopp und eine neue Berechnungsgrundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete

**E**s ist ein schwerer Schlag für Münchner Mieter\*innen: Der neue Mietspiegel, den die Stadt am 8. März vorgestellt hat, weist Mietsteigerungen von im Schnitt 21 Prozent im Vergleich zum vorherigen von 2021 auf, der damals nur an den Index angepasst wurde. Zum statistisch erhobenen Mietspiegel 2019 ist die Differenz 24,7 Prozent. „Diese Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertrifft unsere schlimmsten Befürchtungen. Das versetzt die Mieterinnen und Mieter in Angst und Panik“, sagt Beatrix Zurek, Vorsitzende des DMB Mieterverein München.

Der Mietspiegel stellt die ortsübliche Vergleichsmiete in München dar. Mit ihm kann eine Mieterhöhung begründet werden, er ist die Rechengrundlage für die Grenzen, die die Mietpreisbremse zieht. „Hunderttausenden Menschen in München droht eine immense Mieterhöhung, die maximalen 15 Prozent werden dort, wo möglich, ausgereizt werden“, sagt Zurek. Denn erstmals übersteigen die durchschnittlich 21 Prozent Mieterhöhung im Mietspiegel die Kappungsgrenze von 15 Prozent, die für Mieterhöhungen in München gilt. Eine Mieterhöhung um mehr als 15 Prozent innerhalb von drei Jahren ist nicht zulässig. „Dazu kommt noch die extreme Steigerung der Strom- und Heizkosten. Das wird viele an ihre finanziellen Grenzen und darüber hinaus bringen. Wie sollen Menschen mit normalem Einkommen das auffangen?“, fragt Zurek.

Der Mieterverein München fordert politisches Handeln – und zwar schnell. „Wir brauchen sofort einen Mietenstopp auf Bundesebene, das heißt, die Mieten in einem angespannten Wohnungsmarkt wie München würden für sechs Jahre eingefroren. Und: Die ortsübliche Vergleichsmiete, die der Mietspiegel abbildet, muss auf eine breite Basis gestellt werden. Es müssen alle Mieten in die Berechnung einbezogen werden und nicht nur die letzten sechs Jahre. Wenn wir nicht rasch handeln, gefährden wir den sozialen Frieden in unseren Städten.“

Der Mietspiegel kann von der Stadt alle zwei Jahre, muss aber nach der derzeitigen Rechtslage alle vier Jahre neu erhoben werden. Dafür werden Münchner Mieter\*innen befragt. Lange Zeit konnten dabei nur Mieter\*innen befragt werden, die in den vergangenen vier Jahren neu eingezogen waren oder eine

Mieterhöhung bekommen hatten. Inzwischen wurde der Zeitraum auf sechs Jahre erweitert. Altmietverträge mit günstigen Preisen gehen in die Statistik der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ aber immer noch nicht ein. Dies muss auf Bundesebene geändert werden. „Ortsüblich sind alle Mieten, die gezahlt werden, und nicht nur ein Ausschnitt von sechs Jahren“, sagt Zurek. Denn die ortsübliche Vergleichsmiete ist Voraussetzung für neue Mieterhöhungen. Bei laufenden Mietverträgen (keine Indexmietverträge) dürfen Vermieter\*innen innerhalb von drei Jahren maximal 15 Prozent erhöhen, bis zur Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei Neueinzug sagt das Gesetz: Ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent ist das Maximum, wenn die Mietpreisbremse eingehalten wird.

Die konkrete Vergleichsmiete hängt von der Wohngegend sowie dem Baujahr und der Ausstattung der Wohnung ab. Zurek: „Wir raten allen Mieterinnen und Mietern, die jetzt eine Mieterhöhung bekommen, diese vom Mieterverein prüfen zu lassen.“ ●

### Gut zu wissen

Alle Mieterhöhungen (außer Indexmieten) müssen mit dem neuen Mietspiegel begründet werden, dürfen aber 15 Prozent innerhalb von drei Jahren nicht übersteigen.

Vor Gericht gilt ab sofort ebenfalls der neue Mietspiegel – auch wenn das Verfahren schon länger läuft.

Kontaktieren Sie bei einer Mieterhöhung immer unsere Rechtsberater\*innen, um überprüfen zu lassen, ob die Erhöhung rechtmäßig ist.

# Bonbonbuntes Frühlingserwachen

Farbenfroh und verspielt muten die neuen Trends aus der Welt des Wohnens an – und wirken wie ein Stimmungsaufheller in tristen Zeiten



Laut und lebendig: Kräftige Farben wie Orange und Pink geben den Ton bei der Einrichtung an (Möbel von Montana)

TEXT  
Janina Ventker



Lila steht für Souveränität – Accessoires in zartem Flieder (Lampe von H&M Home) setzen frische Akzente



**W**enn das Leben dir Zitronen gibt, mach Limonade draus. Ein Kalenderspruch, der die Designer\*innen in diesen grauen Zeiten wohl inspiriert hat. Bei der Einrichtung geht es farbenfroh und verspielt zu wie lange nicht mehr. Apropos Zitronen: Gelb ist eine der Trendfarben und bringt Pastelltöne mit. Während zuletzt Naturmaterialien (Rattan, Bambus) und gedeckte Farben (Beige, Creme) leise Töne anschlugen, wird es jetzt laut – mit kräftigen Farben, asymmetrischen Formen und lässigen Mustern.

Karos und Streifen zieren Kissen und Decken. Dazu gesellen sich wellige Spiegel, Blasen-Kerzen und Donut-Vasen – Accessoires, wie von Kinderhand entworfen. Teppiche sind nicht mehr nur rund oder quadratisch, sondern geraten auch mal aus der Form: etwa als Spiegelei oder Pustebblume. Dopamin in kleinen Dosen für die Wohnung.

Die Farbwelt scheint von Bonbons und Zuckerwatte inspiriert. Da wären das eingangs erwähnte Zitronengelb (steht für Heiterkeit), Fliederlila (Souveränität), Himmelblau (Ausgeglichenheit) und Kristallrosa (Sensibilität). Hinzu kommen kräftige Akzente in Orange (Energie) und Grün (Hoffnung). Allesamt wahre Stimmungsaufheller.

Die Firma Pantone hat zudem „Viva Magenta“, ein knalliges Pink-Rot, zur Farbe des Jahres gekürt. „Drei Jahre Pandemie, Krieg, eine unsichere Wirtschaftslage, soziale Unruhe und der Klimawandel sind Probleme, die wir bewältigen müssen“, heißt es bei Pantone. „Hier verleiht uns Viva Magenta eine elegante Stärke und sendet uns hinaus in die Welt mit der Kraft, nach der wir uns gesehnt haben.“ Nun denn. Etwas weniger pathetisch: Tschüss Winter, willkommen bonbonbunter Frühling. ●

## Trends Wohnen



Asymmetrisch und gelb: Der Spiegel (H&M Home) vereint gleich zwei Wohntrends; Viva Magenta ist die Farbe des Jahres



Verspielte Kerzen (von HAY) kommen in allen Formen; Streifen zieren derzeit nicht nur Bettwäsche (H&M Home)



## Der Gastgeber

Der eine meckert immer, der andere sucht Anschluss: Nachbar\*innen sind unterschiedlich. Wir präsentieren Ihnen in unserer neuen Serie Charaktertypen – mit einem Augenzwinkern. Und erklären Mieter\*innen-Rechte



**Beim Gastgeber ist immer was los: Menschen mit Rollkoffern gehen ein und aus, manchmal nur einzelne, manchmal rollt ein ganzer Schwung Menschen an. Man hört sie dann auch nachts, wenn sie noch ein bisschen feiern. Spricht man den Gastgeber darauf an, wenn man ihn mal im Treppenhaus erwischt, so sagt er, das seien seine privaten Gäste. Allerdings haben findige Nachbar\*innen des Gastgebers Wohnung auch schon im Internet gefunden bei Airbnb, wo die Wohnung als leer stehend angepriesen wird. Der Gastgeber ist halt großzügig.**

## Der juristische Hintergrund: Gast, Dauergast, Feriengast

**Natürlich dürfen Mieter\*innen in ihrer Wohnung so oft und so viel Besuch empfangen, wie sie wollen.** Es ist auch völlig egal, ob es sich um Herren- oder Damenbesuch handelt, wie lange der Besuch bleibt, ob er regelmäßig oder unregelmäßig kommt, all das geht Vermieter\*innen nichts an.

Mieter\*innen dürfen dem Besuch auch einen Schlüssel geben und er darf sich auch alleine in der Wohnung aufhalten.

Wenn Besucher\*innen allerdings länger als sechs Wochen am Stück in der Wohnung leben, haben Vermieter\*innen durchaus das Recht, nachzufragen, ob es sich nicht tatsächlich schon um Mitbewohner\*innen und damit um eine Untervermietung handelt. In diesen Fällen müssten Vermieter\*innen informiert und um Erlaubnis gefragt werden. Falls ein Teil der Wohnung untervermietet wird, haben Mieter\*innen einen Anspruch auf die Genehmigung, wenn ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung besteht. Wenn aber die ganze Wohnung untervermietet werden soll, können Vermieter\*innen diese Genehmigung auch verweigern.

Wenn Mieter\*innen ihre Wohnung über Plattformen wie Airbnb oder FeWo-direkt anbieten, ist allerdings relativ klar, dass es sich bei den neuen Bewohner\*innen nicht um Besuch oder langfristige Untermieter\*innen handelt, sondern um Feriengäste, an die vermietet wird.

Hier könnte dann ein Fall der Zweckentfremdung vorliegen. Wenn eine Wohnung als Ferienwohnung – egal wie lange – vermietet werden soll, braucht man in München eine Zweckentfremdungsgenehmigung vom Kreisverwaltungsreferat. Hat man eine solche Genehmigung nicht und vermietet dennoch an Feriengäste, so drohen hohe Bußgelder, teilweise bis zu 500 000 Euro. Grund ist, dass hier dem Wohnungsmarkt Wohnraum entzogen wird, der eigentlich Wohnungssuchenden zur Verfügung gestellt werden muss. ●

*Folgen Sie uns auf Facebook, Twitter und Instagram. Dort informieren wir Sie regelmäßig über aktuelle Rechtsfragen. Tipps gibt es außerdem auf unserer Homepage [mieterverein-muenchen.de](http://mieterverein-muenchen.de)*

# Arbeiten in der Wohnung

Leser\*innenfrage Mietrecht

## ?

**Wir bewohnen seit vier Jahren eine Vierzimmerwohnung in der Au. Ich bin Journalist und nutze ein Zimmer als Arbeitszimmer, um im Internet zu recherchieren und meine Texte zu schreiben. Publikumsverkehr habe ich keinen. Ich habe dem Vermieter davon nichts gesagt, weil ich es nicht für wichtig hielt. Bei einem Besuch unseres Vermieters sagte dieser, dass das eine gewerbliche Nutzung sei und er damit nicht einverstanden sei. Er schickte eine schriftliche Abmahnung und drohte mit Kündigung. Darf er das?**

*Florian S. aus der Au*

Ich habe mit meinem Mann über 30 Jahre in einer Mietwohnung in Aubing gewohnt. Mein Mann hatte den Mietvertrag abgeschlossen. Nun ist mein Mann verstorben. Die Vermieterin sagt nun, ich müsste ausziehen oder einen neuen Mietvertrag abschließen. Stimmt das?

*Elfriede M. aus Aubing*

**Anja Franz** Nein. Als Ehegattin, die mit dem Hauptmieter einen gemeinsamen Haushalt geführt hat, treten Sie mit dem Tod automatisch in das Mietverhältnis ein, auch wenn Sie vorher nicht im Mietvertrag standen. Das Mietverhältnis wird so weitergeführt, wie es zwischen Vermieterin und dem verstorbenen Mieter bestanden hat. ●

## !

**Anja Franz** Nein, in Ihrem Fall muss der Vermieter mit der Nutzung des Zimmers als Arbeitszimmer nicht einverstanden sein. Sie brauchen keine Genehmigung des Vermieters.

Bestimmte Tätigkeiten darf der Mieter ohne Rücksprache mit dem Vermieter ausüben. Wichtig ist, dass die berufliche Tätigkeit keine Außenwirkung hat, also nicht nach außen in Erscheinung tritt,



*Zur Person: Die Rechtsanwältin Anja Franz arbeitet seit 1999 beim DMB Mieterverein München e.V. als Rechtsberaterin. Zusätzlich ist sie Mitarbeiterin in der Pressestelle.*

wie z. B. schriftstellerische Tätigkeiten, Telearbeit eines Angestellten, gelegentliche Büroarbeiten oder die Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers.

Wenn die Tätigkeit aber nach außen tritt und die Wohnung durch Parteienverkehr überdurchschnittlich abgenutzt wird, ist dies ohne Genehmigung des Vermieters nicht zulässig. Dies ist zum Beispiel der Fall bei Heilpraktiker\*innen oder einem Kosmetikstudio.

Grundsätzlich darf eine Wohnung nicht gewerblich genutzt werden, das wäre Zweckentfremdung, da eine Wohnung eben ausschließlich als solche genutzt werden darf und nicht als Büro. Eine solche Zweckentfremdung kann mit sehr hohen Bußgeldern bestraft werden. Das entscheidet aber nicht der Vermieter, sondern die zuständige Gemeinde, bei uns das KVR. Das wäre dann aber keine mietrechtliche Streitigkeit, sondern eine öffentlich-rechtliche zwischen Mieter\*innen und Stadt.

Ihren Möbeln zuliebe...

**Rhenania**

**U M Z Ü G E  
MÖBELTRANSPORTE**

seit 1872

Jeder Umzug ist anders.

Wir bieten Ihnen für jede Anforderung die optimale Verpackungs- und Transportlösung. Ob Haus, Wohnung, 1-Zimmer-Appartement oder Bürogemeinschaft – wir achten darauf, dass Ihr Hab und Gut garantiert unversehrt bleibt und pünktlich zur neuen Adresse gelangt.

- Büro- und Privatumzüge, Nah und Fern
- Möbelmontagen, Ein- und Auspacken
- Möbellagerung in separaten Containern
- Information und Angebot kostenlos



**Tel. 089-40 18 14**  
**Fax 089-42 04 53 26**  
**www.rhenania-umzuege.de**

**Sonderkonditionen für Mitglieder des Mieterverein München e.V.**

# Bierberg und Sommerkeller

Der Wiener Platz war einst Zentrum der Münchner Braukunst. Noch heute lässt sich die vielseitige Geschichte dort entdecken

1928



**Im kommenden Jahr existiert der Markt am Wiener Platz 125 Jahre.** Seit 1899 gibt es ihn, das Erscheinungsbild wurde bis heute weitgehend erhalten. Im Hintergrund links der Hofbräu Keller, ebenfalls Ende des 19. Jahrhunderts erbaut. Er war der Sommerbierlagerkeller der bayerischen Herzöge. Damals durfte man nur im Winter brauen, das Bier musste also in den Sommermonaten kühl gehalten werden – und das geschah unterirdisch.

Darüber wurden, weil sie Schatten spenden, die Kastanien in München angesiedelt – heute unverzichtbarer Teil der Biergartenkultur. Bei den Braustätten der Altstadt konnten wegen des hohen Grundwasserspiegels die Keller nicht tief genug gegraben werden, deswegen entstanden die sogenannten Bierberge am Isarhochufer, wie hier am Gasteig oder unweit davon am Nockherberg. Das historische Bild stammt von 1928, damals war der gesamte Braubetrieb der Hofbräu-Brauerei am Wiener Platz, verlegt vom Platzl, wo für einen Großbetrieb definitiv zu wenig Platzl war.

Von den ehemaligen Hofbräu Kellern ist heute nur ein kleiner Teil übrig. Wer im Lokal die Toiletten aufsucht, kommt in ein Treppenhaus, das bis ins zweite Untergeschoss führt – dort sind die alten Tonnengewölbe zu erkennen.

Eine Gedenktafel beim Durchgang in den Biergarten erinnert an einen Vorfall aus dem Jahr 1919, wenige Jahre vor der historischen Aufnahme: Nach der gewaltsamen Zerschlagung der Räterepublik bezog der paramilitärische Freikorps Lützow Quartier im Hofbräu Keller. Zwölf unschuldige Handwerker und Arbeiter wurden damals denunziert und vom Freikorps im Garten des Hofbräu Kellers ermordet.

Tina Angerer ●



2023



*In „Lieblingstouren der Münchner Stadtführerinnen und Stadtführer“ sind elf themenbezogene Touren wie „Münchens Bierberge“, „Goldene und dunkle Zeiten“ oder „Durch den Petuelpark“ beschrieben. Mit vielen Infos von den Profis und einer Karte zum individuellen Nachwandern. Volk Verlag, 16,90 Euro*



# »Ohne Diridari geht gar nichts«

In unserer Rubrik treffen wir Menschen zum Chat-Interview, die sich für faire Mieten engagieren: Theatermacher Martin Lickleder

Angefunkt München



INTERVIEW  
Jasmin Menrad

*Martin Lickleders Calypso-Komödie „Wenn du die Frauenkirche sehen willst...“ um München, Mieten & Muskeldystrophie wird am 19. und 20.04. um 20 Uhr im KulturBunt e.V., Albert-Schweitzer-Str. 62, und am 14.05. im Kulturhaus Milbertshofen gezeigt. Karten: [frauenkirche-sehen.de](http://frauenkirche-sehen.de)*

**Jasmin Menrad:** Ist der Mietmarkt in München so lustig, dass er zur Komödie taugt? 😄

**Martin Lickleder:** Es geht uns vor allem darum, zu zeigen, in welche Absurditäten das Menschen stürzt. Da ist man gezwungen, wegen der Miete mehrere Jobs gleichzeitig zu machen oder muss jene über die Klinge springen lassen, die einem lieb und teuer sind.

**Jasmin Menrad:** Gesungen wird dazu ja auch noch. Wieso Calypso?

**Martin Lickleder:** Calypso ist vergessene Musik, die ich sehr liebe ❤️. Das war die erste Gastarbeitermusik, das sind Lieder mit sehr sozialkritischem Inhalt, in denen die Menschen ihre Situation beschrieben haben. In diesem Geiste haben wir das komponiert.

**Jasmin Menrad:** Und was wird gesungen?

**Martin Lickleder:** 🎵 „Wenn du die Frauenkirche sehen willst, musst du schon liefern, damit du was giltst, ohne Diridari und Vitamin B geht eher gar nichts, das weißt du ja eh.“ 🎵

**Jasmin Menrad:** Tragisch. 😞

**Martin Lickleder:** Ja, wir sprechen in den Großstädten so oft übers Wohnen und Mieten, aber die Kultur befasst sich nicht damit, wie die absurde Preisspirale am Mietmarkt unseren Alltag beeinflusst. Im Stück geht's um eine Arbeitsmigrantin, die einen Pflegejob bei einem Menschen mit Behinderung hat und durch ihre Situation gezwungen ist, ihn fertigzumachen.

**Jasmin Menrad:** Wie kamen Sie auf diesen Stoff?

**Martin Lickleder:** Claudia Kaiser, mit der ich das Stück geschrieben habe, und ich haben einen Freund, der 20 Jahre lang Assistent eines Schwerbehinderten war, mit dem er sich über die Jahre auch angefreundet hat. Sie hatten ihr Arrangement, der Schwerbehinderte saß viel vorm PC 🖥️, mein Freund auch, weil er nebenher noch einen Job hatte. 🖥️ Dann ist ihm sein Lebensplan durcheinandergeraten, weil der Behinderte sich verliebt hat und mit seiner Freundin ständig was unternehmen wollte 🥰. Da hat's in meinem Kopf rumort, das ist die Kunst im Leben.

**Jasmin Menrad:** Gibt's denn ein Happy End in ihrem Stück bzw. für die Münchner Mieterinnen und Mieter?

**Martin Lickleder:** Ich kann versprechen, es gibt eine Lösung – aber nur auf der Bühne. 😊



# Wie München wohnt

TEXT  
Tina Angerer

Der neue Bericht zur Wohnungssituation in München: hohe Mieten, immense Bodenpreise und immer mehr Bedarf an geförderten Wohnungen

**A**lle zwei Jahre bringt die Stadt München den „Bericht zur Wohnungssituation“ heraus. Es ist eine Bestandsaufnahme, wie und zu welchem Preis die Münchner\*innen wohnen, wie viel und was gebaut wird und wie sich wohl der Bedarf entwickeln wird. Der neue Bericht bildet die Jahre 2020 und 2021 ab. Es sind also schon einige Folgen der Pandemie in den Zahlen sichtbar, aber noch keine längerfristigen. Besonders auffällig ist, dass sich 50 Prozent mehr Menschen für eine geförderte Wohnung haben registrieren lassen, nämlich 19440. Der Bericht nennt als Ursache die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie, besonders für die Einkommensschwächeren, die unter Jobverlust und Kurzarbeit zu leiden hatten.

Der Bericht zeigt hohe Mieten und steigende Kosten für Bauland. Beatrix Zurek, Vorsitzende des Mietervereins München: „Es bleibt die große Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum, den wir haben, zu erhalten und neuen zu schaffen.“ Hier ein Überblick über den Bericht:

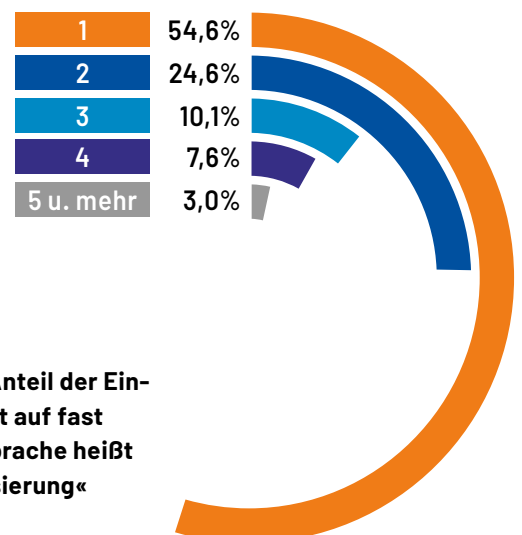
## Bevölkerung

2021 lebten in München rund 1,56 Millionen Menschen, damit ist die Bevölkerung nur minimal gestiegen. Das ist untypisch. Der geringere Zuzug wird im Bericht auch als ein Effekt von Reisebeschränkungen und Lockdowns erklärt. Es starben

in den Pandemie Jahren 2020 und 2021 mehr Menschen als sonst, es wurden aber auch deutlich mehr Kinder geboren. Im Durchschnitt sind die Bewohner\*innen 41,4 Jahre alt. Die Zuzügler\*innen siedeln sich eher in zentralen Stadtbezirken an. Wer innerhalb Münchens umzieht, orientiert sich dagegen eher vom Zentrum an die Randlagen. Laut Bevölkerungsprognose wird es bis zum Jahr 2040 etwa 1,85 Millionen Einwohner\*innen geben.

## Haushaltstypen

Zum 31.12.2021 gab es 853 623 Haushalte. Im Durchschnitt hat ein Haushalt 1,8 Personen, wobei der Anteil der Singlehaushalte auf fast 55 Prozent stieg. Diese „Singularisierung“ erhöht den Bedarf an Wohnungen. In 13,4 Prozent der Einpersonenhaushalte leben Senior\*innen über 75 Jahre. Zugenommen hat auch der Anteil der klassischen Familienhaushalte, auf 14,3 Prozent.



**Single-Hauptstadt: Der Anteil der Einpersonenhaushalte steigt auf fast 55 Prozent. In der Fachsprache heißt das »Trend zur Singularisierung«**

## Wohnraumgröße

Durchschnittlich hat jede Person in München 39,9 Quadratmeter Wohnraum zur Verfügung. Aufgeteilt auf Stadtbezirke zeigt sich eine Spannweite von 46 Quadratmetern (Altstadt/Lehel) bis 27,7 Quadratmeter (Milbertshofen und am Hart). Die Kaufkraft ist in München deutschlandweit am höchsten. So hat der Münchner im Durchschnitt 30 000 Euro für Konsumausgaben übrig, die Spanne reicht von 18 000 Euro (Messestadt Riem, Milbertshofen/Am Hart, Freimann) bis 43 000 Euro (Altstadt/Lehel und Maxvorstadt.) Hohe Kaufkraft korreliert also mit großer Wohnung, wobei der Bericht auch „Remanenzeffekte“ beschreibt: Das heißt, es bleiben Menschen auch in großen Wohnungen, nachdem die Kinder ausgezogen oder Familienangehörige gestorben sind, weil ein Umzug in eine kleinere Wohnung dennoch eine höhere Miete bedeuten würde.

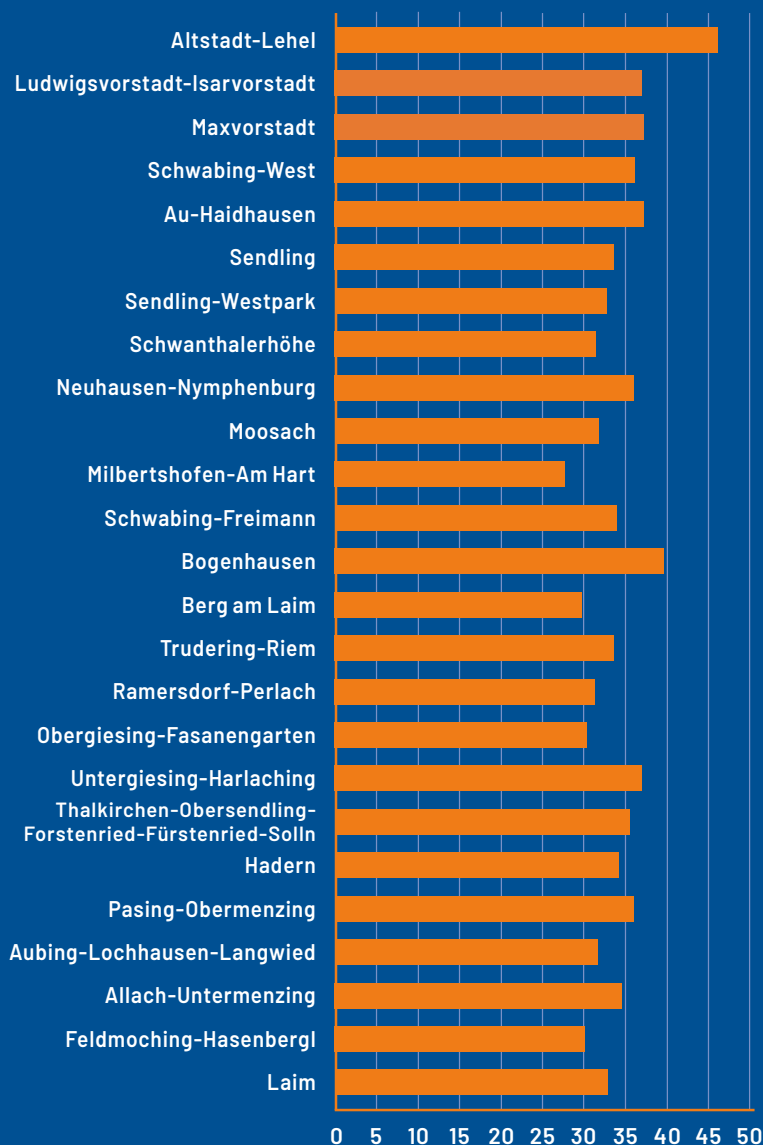
## Kaufpreise und Mieten

Der Bericht zeigt weiter steigende Immobilienpreise. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt bei Neubauten 10 700 Euro pro Quadratmeter, das ist ein Plus von 7,1 Prozent. Bei Bestandsimmobilien liegt das Plus bei 15 Prozent (9300 Euro). Das liegt an den weiterhin immensen Bodenpreisen: Der Baulandpreis für ein Mehrfamilienhaus in guter Lage stieg in zwei Jahren um satte 18,8 Prozent auf 3800 Euro. Dementsprechend sind auch die Mieten. Bei Erstbezug beträgt die Durchschnittsmiete 21,62 pro Quadratmeter, bei Wiedervermietung sind es 19,96 Euro. Beim europäischen Städtevergleich liegt München als teuerste Stadt Deutschlands auf Platz zehn, an der Spitze ist Paris mit 29,10 Euro, gefolgt von Oslo und London.

## Neubau

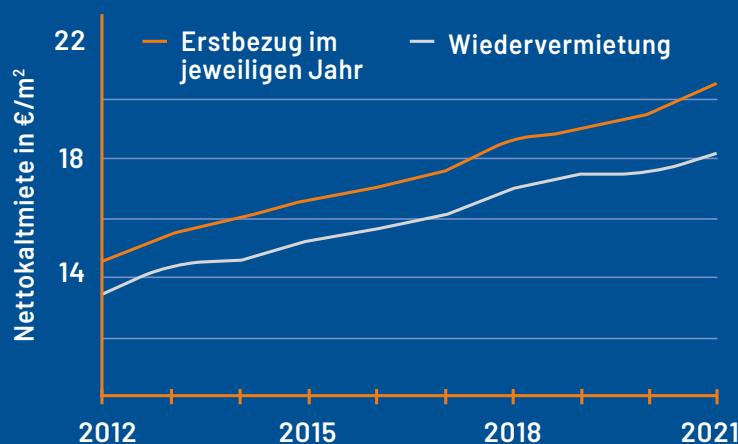
Ende 2021 gab es in München rund 821 000 Wohnungen. Fast die Hälfte davon ist in den Jahren 1950 bis 1979 gebaut worden. In den Jahren 2020 und 2021 wurden im Durchschnitt jeweils 7700 Wohnungen fertiggestellt, rund jede vierte Wohnung ist gefördert. Es wurden im gleichen Zeitraum Baugenehmigungen für mehr als 20 000 Wohneinheiten erteilt. Allerdings lag 2021 der Bauüberhang, also die Zahl der Einheiten, die zwar genehmigt sind, aber nicht gebaut wurden, bei 36550. Die aktuellen Herausforderungen wie Zinsentwicklung und Erhöhung der Baukosten dürften sich darauf negativ auswirken.

## Wohnraumgröße nach Stadtbezirken



Von Lehel bis Milbertshofen: Die Wohnraumgröße korreliert meist mit dem Reichtum im Viertel. Im Durchschnitt haben Münchner\*innen 39,9 Quadratmeter pro Person.

## Entwicklung der Mieten



Nach wie vor nur eine Richtung: die Entwicklung der Mieten seit 2012. Bei Erstbezug betrug die Durchschnittsmiete 2020/21 21,62 Euro pro Quadratmeter.

# Ein Fall fürs Gericht: Humanitäre Hilfe in der Not

Ein Mann überlässt zwei Ukrainerinnen Wohnraum, der Vermieter untersagt das. Der Mieterverein will den Fall bundesweit klären lassen



Der Mieterverein München ist in Berufung gegangen und übernimmt die Prozesskosten

TEXT  
Jasmin Menrad

wollen nun unterbinden, dass die Ukrainerinnen dort weiter wohnen können. Dagegen hat Reinhard P. mit Unterstützung des DMB Mieterverein München geklagt, der Mieterverein übernimmt die Prozesskosten. Ende 2022 hat das Amtsgericht München die Klage abgewiesen, doch der Mieterverein geht in Berufung, um die Rechtslage bundesweit klären zu lassen.

Wie ist die Rechtslage? Wer einen Teil seines Wohnraums untervermieten möchte oder wie in diesem Fall, unentgeltlich Dritten überlassen will, braucht die Zustimmung der Vermieter\*innen. Unter bestimmten Umständen haben Mieter\*innen aber auch ein Recht auf diese Zustimmung – wenn sie nämlich „berechtigtes Interesse“ begründen können. Zum Beispiel, wenn Mieter\*innen sich die Wohnung ansonsten nicht mehr leisten können oder wenn sie eine Haushaltshilfe benötigen, die mit im Haus wohnt. Aber auch humanitäre Hilfe, wie in diesem Fall, kann ein berechtigtes Interesse sein, ebenso die starke persönliche Bindung, die zwischen der deutschen und der ukrainischen Familie entstanden ist, die sich in dieser schweren Krise gegenseitig unterstützen und helfen.

„Wir müssen höchstrichterlich klären lassen, dass humanitäre Hilfe natürlich ein sogenanntes berechtigtes Interesse für eine Untervermietung ist – denn wir fürchten, dass sonst noch mehr geflüchtete und traumatisierte Menschen das vorläufige Zuhause verlieren, das sie in Deutschland gefunden haben“, sagt Beatrix Zurek, Vorsitzende vom Mieterverein München. Im Frühjahr wird das Urteil erwartet. ●

**W**enn andere in Not sind, dann hilft Reinhard P. (Name geändert). Deshalb nahm der Witwer im Mai des vergangenen Jahres eine ältere Dame (74) aus der Ukraine und deren Enkelin (15) in seinem Dachgeschoss auf. „Ich bin Mieter eines Hauses, lebe mit meinen beiden Kindern auf 240 Quadratmetern Wohnfläche. Oben in unserem Dachgeschoss haben wir Platz, während die Geflüchteten aus der Ukraine in Unterkünften auf Feldbetten schlafen müssen“, sagt er. Doch die Eigentümer des Hauses in Gräfelfing – die zunächst ihre Zustimmung gegeben haben –

## Abschied von Renate Cullmann

Nach dem überraschend Tod nimmt der der Mieterverein Abschied von einer beharrlichen Kämpferin

**A**m 15.12. wollte sie bei einer Aktion des Mietervereins dabei sein – doch dann ist Renate Cullmann (23.12.1948–9.12.2022) überraschend verstorben. Legendär sind die 1000 Unterschriften, die sie mit Freundinnen an einem Tag für unser Volksbegehren gesammelt hat. Sie war eine Kämpferin für die Belange der Mieter\*innen und hat unterschiedliche Mitstreiter\*innen für das gleiche Ziel zusammengebracht. ●

# Unsere Leistungen

Die Vorteile Ihrer Mitgliedschaft im Überblick. Bitte beachten Sie aktuell immer auch die Corona-Hinweise auf unserer Website

**Kostenfreie Beratung** Wir sind ab dem ersten Tag Ihrer Mitgliedschaft für Sie da. Unsere Rechtsberater\*innen stehen Ihnen kostenfrei bei allen Ihren Mietrechtsfragen zur Seite. Sei es per E-Mail, am Telefon, über unser Online-Mitgliederportal oder persönlich (Corona-Lage beachten) – und so oft es für Sie nötig ist.

**Betreuung von Mietergemeinschaften** Oft haben mehrere Mieter\*innen im Haus ähnliche Probleme, etwa bei Modernisierungen. Wir bündeln die Fälle und beraten auch Gruppen.

**Übernahme der Korrespondenz** Unsere Mitarbeiter\*innen kümmern sich um den Schriftverkehr mit Vermieter\*innen oder der Hausverwaltung.

**Rechtsschutzversicherung** Als Mitglied sind Sie rechtsschutzversichert. Nach einer dreimonatigen Wartefrist übernimmt die Versicherung die Kosten eines Prozesses, falls alle Voraussetzungen erfüllt sind. Dabei gilt eine Selbstbeteiligung von 180 Euro pro Fall. Mehr Infos dazu erhalten Sie auf unserer Homepage unter Mitglied werden/Rechtsschutz.

**Hilfe vor Ort: Wohnungsübergabe** Wenn Sie ausziehen, können Ihnen Profis helfen, den Zustand der Wohnung zu beurteilen, Sie bei der Wohnungsübergabe begleiten und als Zeuginnen und Zeugen zur Verfügung stehen. Manchmal kann es sinnvoll sein, eine Wohnung beim Einzug fachmännisch dokumentieren zu lassen. Für die Wohnungsabnahme wird eine Aufwandsentschädigung zwischen 50 und 120 Euro berechnet (je nach Aufwand und Größe der Wohnung). Sehr große Wohnungen und Häuser werden gesondert berechnet.

**Hilfe vor Ort: Vermessung der Wohnung** Unsere Profis messen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen Ihre Wohnung aus. Die Grundgebühr beträgt 50 Euro. Bei größeren Wohnungen, Erschwernissen und Häusern können 20 bis 100 Euro aufgeschlagen werden.

**Energieberatung** Fachleute unterstützen Sie neben unseren Rechtsberatern und Rechtsberaterinnen bei Fragen zu Ihren Energie- und Heizkosten (nach Voranmeldung).

**Starke Interessenvertretung** Der DMB Mieterverein München e.V. ist mit rund 68 000 Mitgliedern einer der größten deutschen Mietervereine. Wir sorgen dafür, dass Ihre berechtigten Anliegen in Politik und Verwaltung gehört werden. Jedes Mitglied erhält das Münchner Mieter Magazin kostenlos.

## Öffnungszeiten & Geschäftsstelle

des DMB Mietervereins  
München e.V.

Sonnenstraße 10  
80331 München  
Tel.: 089-55 21 43-0  
Fax: 089-55 45 54  
[mail@mieterverein-muenchen.de](mailto:mail@mieterverein-muenchen.de)

Öffnungszeiten  
Mo-Do 9-18 Uhr,  
Fr 9-14 Uhr

Telefonische Erreichbarkeit  
Mo, Di, Do 9-18 Uhr  
Mi, Fr 9-12.30 Uhr

[mieterverein-muenchen.de](http://mieterverein-muenchen.de)

Unseren Mitgliederbereich auf der Webseite finden Sie unter »Unser Service für Sie - Mitgliederbereich«. Dort finden Sie viele weitere hilfreiche Informationen.

## Impressum

**Herausgeber:**  
DMB Mieterverein München e.V.  
Sonnenstraße 10  
80331 München

**Verantwortlich:**  
Beatrix Zurek

**E-Mail:**  
[mail@mieterverein-muenchen.de](mailto:mail@mieterverein-muenchen.de)

**Homepage:**  
[mieterverein-muenchen.de](http://mieterverein-muenchen.de)  
**Facebook:**  
[facebook.com/mieterverein-muenchen](https://facebook.com/mieterverein-muenchen)

**Redaktion:** Jasmin Menrad,  
Anja Franz, Angela Lutz-Plank,  
Dagmar Leschke

**Mitarbeiter\*innen der Ausgabe (ext.):** Tina Angerer,  
Angela Ascher, Janina Ventker,  
Evelin Hipetinger, Sylvia Neuner, Daria Rychkova/

Kombinatrotweiss,  
Merve Sağlam, Sonja Woyzechowski

**Gestaltung & Produktion:**  
IAN In A Nutshell GmbH  
Augustenstraße 52  
80333 München  
[nutshell.de](http://nutshell.de)

**Druck:**  
Mayr Miesbach GmbH  
Am Windfeld 15,  
83714 Miesbach  
[mayrmiesbach.de](http://mayrmiesbach.de)

Erscheinungsweise des  
Münchner Mieter Magazins:  
viermal im Jahr



Melanie Lochschmidt  
leitet das Alten-  
und Service-Zentrum  
Westpark

# Jugendtreff für Ältere

In den Alten- und Servicezentren werden neben einem Mittagstisch auch Beratung, Kurse und gesellige Nachmittage angeboten

TEXT  
Jasmin Menrad

FOTOS  
Matthias Balk

**D**ie Dame mit dem Rollator isst immer nur eine kleine Portion, der Herr mit der großen Brille trinkt am liebsten Spezi, und ja, natürlich gibt's ein zweites Sitzkissen für die Dame. Melanie Lochschmidt (39), Leiterin vom Alten- und Service-Zentrum Westpark in der Garmischer Straße, kennt ihre Stammgäste beim Mittagstisch alle beim Namen und sie kennt auch deren Vorlieben und Sonderwünsche.

„Das Essen muss man sehr loben und der Service ist so freundlich, das hast du in einem öffentlichen Lokal nicht, wo sie wollen, dass du schnellstmöglich wieder gehst, damit neue Gäste kommen können“, sagt Anneliese Knöferl (70), die mit ihrer gleichaltrigen „Ex-Schwiegermutter“ – wie sie sagt, seitdem ihr Mann verstorben ist – regelmäßig um 12 Uhr zum Mittagstisch



Die Mitarbeitenden und Ehrenamtlichen kennen die Wünsche ihrer Stammgäste



Als Hauptspeise gibt's Backhendl mit Kartoffel-Gurken-Salat und Soße

kommt. Auch bei der Schafkopfrunde am Dienstag sind die Damen dabei. Dann sitzen 10 bis 15 Leute in der Cafeteria, trinken Kaffee (Tasse 0,90 Euro) und essen Kuchen, der in der eigenen Küche gebacken wird (1,30 Euro) oder genießen wie Anneliese Knöferl ein Weißbier (2 Euro) zum Karteln.

Das ASZ beim Westpark ist eines von 33 Alten- und Servicezentren, das freie Träger für die Stadt betreiben, in diesem Fall die Caritas. „Wir stehen für Menschen ab 60 offen, aber wann jemand zu uns kommt, das hängt letztendlich von der persönlichen Lebenssituation ab, die sich durch eine Krankheit auch schon mit Mitte 50 ändern kann“, sagt Lochschmidt.

In fast jedem Viertel in München sind die Alten- und Servicezentren die Anlaufstelle für Senior\*innen, wenn sie Beratung und Unterstützung brauchen, etwa beim Ausfüllen von Anträgen, wenn sie gesellig zusammenkommen wollen, zu Kursen und Sport, oder wenn sie zum Mittagstisch kommen.

Bis zu 48 Gäste haben in der freundlichen Cafeteria mit der durchgängigen Fensterfront Platz. Am Tag, als der Mieterverein vorbeischaud, gibt's Pfannkuchensuppe, Backhendl mit Kartoffel-Gurken-Salat und Windbeutel zum Nachtisch. Die Anmeldung ist immer eine Woche im Voraus, das Essen kommt vom fußläufig erreichbaren Haus St. Josef des Münchenerstifts. Regulär kosten die drei Gänge 6,90 Euro, wer Grundsicherung bezieht oder unter der Armutsgrenze liegt, kann mithilfe des ASZ beantragen, das Mittagessen kostenlos zu bekommen. Der SZ-Adventskalender unterstützt mit zwei Euro Vergünstigung pro Mahlzeit jene Senior\*innen, die weniger als 1700 Euro im Monat zur Verfügung haben.

2017 ist das ASZ in den Neubau in der Garmischer Straße umgezogen. Im lichten Gymnastikraum findet vor und nach dem Mittagessen jeweils ein Sitzgymnastikkurs auf großen Bällen statt, hier wird der ganze Körper nach und nach bewegt und gedehnt. In der Bibliothek, die auch Veranstaltungsraum ist, zieht sich eine Dame einen Krimi aus dem Regal, und im kleinen Gruppenraum trifft sich seit Jahren ein Ita-

Vor und nach dem Mittagstisch findet ein Gymnastikkurs statt

lienischkurs. Im großen Gruppenraum finden Kurse wie das Gedächtnistraining oder die Computergesprächsrunde statt.

„Viele Menschen denken, ein ASZ sei eine Einrichtung wie ein Alten- und Pflegeheim“, sagt Lochschmidt. „Ich sage immer, dass wir wie ein Jugendtreff sind – aber für ältere Leute.“ Das ASZ lebt vom Engagement der Ehrenamtler\*innen, die oft im Alter der Besucher\*innen sind. Bei der Essenausgabe und in der Küche helfen sie, backen Kuchen oder bepflanzen den grünen Außenbereich, der im Sommer gerne genutzt wird. Auch nach dem Essen bleiben viele noch sitzen, trinken einen Kaffee, ratschen und reden darüber, wer am Montag-nachmittag mit ins Kino kommt – das ist natürlich in der Cafeteria vom ASZ.

*ASZ Westpark, Garmischer Straße 209, 089 517772400, Mo & Di 9-17 Uhr, Mi 8-17 Uhr, Do 9-17 Uhr, Fr 9-14 Uhr*



# Ihr Weg zur Rechtsberatung

**S**enden Sie uns Ihr Anliegen – per E-Mail an [mail@mieterverein-muenchen.de](mailto:mail@mieterverein-muenchen.de) oder per Post an DMB Mieterverein München e.V., Sonnenstraße 10, 80331 München. Sie können Ihre Unterlagen auch in unserer Geschäftsstelle abgeben. Ihre Rechtsberaterin oder Ihr Rechtsberater antwortet Ihnen zeitnah per E-Mail. Oder

kontaktieren Sie uns telefonisch, falls eine Rücksprache oder ein Termin erforderlich ist. Sie können Ihren Berater oder Ihre Beraterin auch direkt anrufen – die Durchwahlen und Beratungszeiten zu vielen Postleitzahlengebieten finden Sie auf dieser Doppelseite oder auf unserer Website. Wir freuen uns, Ihnen mit unserer Expertise weiterhelfen zu können. ●

## Unsere Berater\*innen



**Frau Malinke**

81545, 81547,  
81549

Tel. 089-55 21 43-3013  
Mo, Mi, Do 10-11 Uhr,  
Mo, Mi, Do 15-16 Uhr



**Herr Chavez**

81671, 81677, 81737, 81739,  
81825, 81827, 81829

Tel. 089-55 21 43-3039  
Mo-Fr 10-11 Uhr,  
Mo-Do 15-16 Uhr



**Frau Ebert**

81243, 81248, 81375,  
81377, 81475,  
81476, 81477, 81479

Tel. 089-55 21 43-3004  
Mo-Fr 10-11 Uhr,  
Mo, Di 15-16 Uhr



**Frau Franz**

80992, 80995, 80997,  
80999, 81249

Tel. 089-55 21 43-3007  
Mo-Do 10-11 Uhr,  
Mo-Mi 15-16 Uhr



**Herr Woryna**

80331, 80333, 80335, 80336,  
80469, 80539, 80797

Tel. 089-55 21 43-3029  
Mo-Fr 10-11 Uhr,  
Mo-Mi 15-16 Uhr



**Frau Goldstein**

80809, 80933, 80935,  
80937, 80939, 80993

Tel. 089-55 21 43-3030  
Di, Do, Fr 10-11 Uhr,  
Di, Do 15-16 Uhr



**Herr Gysling**

82008, 82131, 82319,  
82515, 82538

Tel. 089-55 21 43-3032  
Mi, Fr 10-11 Uhr



**Herr Immerfall**

**Unser Experte für  
Gewerberaummietrecht**

Tel. 089-55 21 43-3049  
Di 10-11 Uhr





**Herr Irrgeher**

82061, 82110, 82152,  
82166, 82178, 82194

Tel. 089-55 21 43-3010

Mo-Do 10-11 Uhr,  
Di, Do 15-16 Uhr



**Herr Kast**

80805, 80807, 81673,  
81925, 81927, 81929

Tel. 089-55 21 43-3024

Di-Fr 10-11 Uhr,  
Di-Fr 15-16 Uhr



**Herr Kör**

81369, 81371, 81379

Tel. 089-55 21 43-3036

Mo, Fr 10-11 Uhr,  
Mo, Di, Do 15-16 Uhr



**Frau Bonczek**

80802, 81539, 81667,  
81669, 81675, 81679

Tel. 089-55 21 43-3034

Mo-Fr 10-11 Uhr,  
Mo-Do 15-16 Uhr



**Frau Panda**

82031, 82049, 82467,  
85579, 82024,  
85435, 85737, 85748, 85774

Tel. 089-55 21 43-3031

Mo, Mi, Do 10-11 Uhr, Mo 15-16 Uhr



**Frau Alushi**

85521, 85540,  
85630, 85640

Tel. 089-55 21 43-3017

Mo-Fr 10-11 Uhr,  
Mo-Do 15-16 Uhr



**Frau Inhof**

80687, 81241,  
81245, 81247

Tel. 089-55 21 43-3028

Mo-Do 10-11 Uhr



**Herr Braun**

82041, 82054, 82205,  
85221, 85716, 85764

Tel. 089-55 21 43-3003

Mo, Di, Do 10-11 Uhr,  
Mo, Do 15-16 Uhr



**Herr Steiger**

80337, 80538,  
81541, 81543

Tel. 089-55 21 43-3023

Mo-Fr 10-11 Uhr,  
Do 15-16 Uhr



**Herr Vill**

80796, 80798, 80799,  
80801, 80803, 80804

Tel. 089-55 21 43-3026

Di-Fr 10-11 Uhr,  
Di-Fr 15-16 Uhr



**Herr Vollmar**

80634, 80636, 80637,  
80638, 80639

Tel. 089-55 21 43-3027

Mo-Fr 10-11 Uhr,  
Mo, Di, Do 15-16 Uhr



**Herr Gödeke**

80339, 80686,  
80689, 81373

Tel. 089-55 21 43-3008

Mo-Do 10-11 Uhr,  
Mo-Do 15-16 Uhr



## Rhythmisches Trampeln

Über unserer Kolumnistin zieht eine Wohngemeinschaft ein, die regelmäßig und laut das Tanzbein schwingt

**N**ach einem langen Arbeitstag wollte ich bei einem schönen Teller Pasta und gepflegter Klassikmusik daheim entspannen. Doch plötzlich hörte ich laute Samba-Rhythmen und Getrampel. Ah, da müssen neue Mieter eingezogen sein in die Wohnung über mir.

Als ich am nächsten Tag meine Nachbarin Frau Kornmeyer traf, erzählte sie: „Frau Ascher, haben Sie es gehört, wir haben jetzt eine WG im Haus. Na, wenn das mal gut geht!“ Am Dienstag ging es wieder los: zwischen 20 Uhr und 22 Uhr lateinamerikanische Rhythmen und Getrampel. Komm, dachte ich mir, wenn man sich entscheidet, in einem Altbau in der Stadt zu leben, dann bekommt man was mit vom Leben der anderen.

Zu den Dienstagspartys gesellte sich noch der Donnerstag, und als ich am Sonntag mal einen Mittagsschlaf machen wollte, kam die volle Dröhnung von oben. So, jetzt reichte es! Da ich keine Lust hatte, in meinem Sonntagsschlapperlook bei jungen, gestylten Partymäusen anzuklingeln und peinlich um Ruhe zu bitten, nahm ich meinen Besen und klopfte an die Decke. Das muss doch Signal genug sein! Aber nichts passierte.

Ich öffnete meine Altbautür und schlug sie mehrmals fest zu. Die Musik wurde nicht leiser, aber es klingelte an meiner Tür. Da stand erzürnt Frau Kornmeyer: „Den jungen Leuten gehört mal erklärt, was die Hausordnung ist! Wir klingeln jetzt bei denen“, sagte sie resolut. In meinem ausgebeulten Wohlfühljogginganzug ging's hoch an die laute Tango-Wohnung.

Eine adrette Dame um die 70 öffnete uns. Sie wusste gleich, was los war und lächelte uns herzlich an: „Entschuldigen Sie, ich weiß, es ist Sonntag, und eigentlich machen wir unsere Tanzrunden nur dienstags und donnerstags, aber da heute mein Geburtstag ist...kommen Sie doch rein.“ Wir fanden uns in einem schmucken Wohnzimmer mit einem Glas Sekt und Schwarzwälder Kirschtorte wieder und schauten zwei älteren Paaren beim gekonnten Tangotanz zu. Die neue Nachbarin Heike erzählte uns, dass Tanzen ihre große Leidenschaft sei und dass sie Tanzlehrerin war. Ich stammelte nur: „Ich dachte, hier lebt eine WG?“ – „Ja, tut es auch. Wir sind hier zu viert“, sagte Heike, „wir sind eine Alten-WG.“

Frau Kornmeyer war weniger perplex, sondern ganz angegan und sie meldete sich gleich zum Tangounterricht an. Als am Dienstag wieder lateinamerikanische Rhythmen von oben klangen, dachte ich mir, so will ich später auch einmal leben: Mit Samba, Schwarzwälder Kirschtorte und meiner WG ins Alter tanzen! ●



Die Schauspielerin und Kabarettistin Angela Ascher geht ab Mai mit ihrem ersten Comedy-Programm „Verdammt, ich lieb' mich“ auf Tour. Termine und weitere Informationen gibt es auf [angela-ascher.de](http://angela-ascher.de)

# Bewerten Sie uns auf Google!

Sie waren mit der Rechtsberatung durch unseren Verein zufrieden? Es würde uns sehr freuen, wenn Sie uns eine Bewertung auf Google hinterlassen. Suchen Sie dafür »DMB Mieterverein München e.V.« über die Suchmaschine, rechts erscheint der Google-Eintrag des Mietervereins. Gehen Sie dann auf »Rezension schreiben«. Nachdem Sie sich mit einem Google-Konto angemeldet haben, können Sie einen Kommentar abgeben.

## Unser Verein in den sozialen Netzwerken



### Twitter

Hier zwitschern wir Ihnen tagesaktuell alle Neuigkeiten zu unserem Verein und alles Wichtige in Sachen Mietrecht.  
[twitter.com/mieterverein\\_m](https://twitter.com/mieterverein_m)



### Instagram

Der Mieterverein ist bei Instagram. Auch hier liefern wir nützliche Infos und zusätzlich viele tolle Fotos!  
[instagram.com/mieterverein\\_muc](https://instagram.com/mieterverein_muc)



### Facebook

Folgen Sie uns auf Facebook. Und bei Fragen: Schreiben Sie uns einfach an. Wir freuen uns über einen Austausch.  
[facebook.com/mieterverein-muenchen](https://facebook.com/mieterverein-muenchen)



Bereits heute  
entspricht unsere  
Ökostrom-Produktion  
**90%**  
des Münchner  
Verbrauchs.

# Heute: ist München lebenswert – und MORGEN?

Auch noch klimaneutral. Mit Ökostrom der SWM.

**Münchens Klimazukunft gestalten:** Schon heute entspricht unsere Ökostrom-Produktion rechnerisch rund 90 % des Münchner Strombedarfs – bald soll München klimaneutral sein. Regenerativ erzeugter Ökostrom, CO<sub>2</sub>-freie Fernwärme und umweltschonende Fernkälte: Davon profitiert nicht nur die Umwelt, sondern alle und damit auch die Münchner\*innen.