AUSGABE NR. 4 – 2023

Münchner Mieter Magazin

Ausgetauscht
Alles Wichtige zum neuen Gebäudeenergiegesetz
Seite 10

Aufgehübscht
Filmreifes Zuhause: So strahlt Ihre Wohnung im Serien-Look
Seite 18

Aufgestellt
Neue Mitgliedsbeiträge und Sozialtarif ab 2024
Seite 20

LEBEN IN DER AU

Mein Idyll in der Stadt

In der Nockherstraße reihen sich denkmalgeschützte Häuser aneinander. Andreas Stiller wohnt als Mieter mittendrin – und spürt Wandel – *Seite 4*

mieterverein-muenchen.de – facebook.com/mieterverein-muenchen

Inhalt

Titelthema

Spaziergang in der Au: Wohnen im denkmalgeschützten Haus – und einem sich verändernden Viertel – S. 4

München

Chat-Interview mit Stadtbaurätin Elisabeth Merk: Wie lebt es sich als Mieter*in im Haus mit Denkmalschutz? – S. 8

Aktivist*innen vernetzen sich beim Mietencamp in Frankfurt – S. 12

Wer in München bauen wollte, kam an ihm nicht vorbei: Cornelius Mager geht in den Ruhestand – S. 14

Zeitreise: Das Hofbräuhaus – S. 21

Kolumne: Kabarettistin Angela Ascher entdeckt die neue Gemütlichkeit – S. 26

Gastro

Klassisch, getrüffelt, vegan: In diesen Münchner Lokalen wird Fondue serviert – S. 22

08

Mietrecht

Fragen und Antworten zum Gesetz für erneuerbares Heizen – S. 10

Kabelfernsehen darf ab Mitte 2024 nicht mehr über die Betriebskosten abgerechnet werden – S. 15

Serie „Die Nachbarin“: Exotische Tiere – S. 16

Leserfragen: Wer bezahlt defekte Elektrogeräte in der Küche? – S. 17

Wohnen

Serienempfehlungen für kalte Tage mit filmreifen Wohnaccessoires – S. 18

Aus dem Verein

Mitgliedsbeiträge & neuer Sozialtarif – S. 20

Serviceleistungen & Impressum – S. 23
Unsere Berater*innen – S. 24

Titel: Lukas Barth; Illustrationen: Sylvia Neuner, Daria Rychkova/Kombinatrotweiss; Fotos: Lukas Barth, »Frau im Mond«, Anja Peschke, Sebastian Krawczyk

»Wir führen einen Sozialtarif ein«

12

22

Liebe Mieterfreund*innen, das Jahr neigt sich seinem Ende zu. Da auch heuer wieder viele schlimme Nachrichten auf uns alle eingeprasselt sind, haben wir uns bemüht, Ihnen eine möglichst positive Weihnachtsausgabe zusammenzustellen. Und so geht es bei unserem Titel um einen idyllischen Flecken unserer Stadt: Wir unternehmen einen **Spaziergang durch die Nockherstraße** in der Au *(Seite 4)*. Stadtbaurätin Elisabeth Merk berichtet im Chat-Interview, was es für Mieter*innen bedeutet, in einem **denkmalgeschützten Haus** zu wohnen *(S. 8)*.

Ab 2024 gilt das viel diskutierte **Gebäudeenergiegesetz.** Vorneweg: Der Austausch von bestehenden Heizungen ist bis zum Jahr 2045 nicht vorgeschrieben. Wir haben Ihnen dennoch zusammengefasst, welche Auswirkungen das Gesetz auf Sie haben kann, sollte die Heizung irgendwann erneuert werden müssen (*S. 10*). Wichtig für Mieter*innen ist auch, dass sie ab Mitte des nächsten Jahres nicht mehr automatisch **Kabelgebühren fürs Fernsehen** über die Betriebskosten bezahlen müssen. Überlegen Sie sich jetzt, welche Art des TV-Empfangs Ihnen am liebsten wäre *(S. 15)*. Mit der **neuen Gemütlichkeit** auf dem heimischen Sofa befasst sich unsere Kolumnistin Angela Ascher *(S. 26)*. Falls Sie im Winter gerne Fondue schlemmen, werden Sie bei unseren **Gastro-Tipps** fündig *(S. 22)*.

Eine Neuigkeit in eigener Sache: Unser Verein wird ab dem Jahr 2024 einen **vergünstigten Sozialtarif** einführen *(S. 20)*. Auch wer bereits Mitglied ist, kann unter bestimmten Voraussetzungen in den Tarif wechseln. Für alle anderen muss der **Mitgliedsbeitrag** das erste Mal seit sechs Jahren **um einen Euro im Monat erhöht** werden. Wir bitten um Ihr Verständnis. Aufgrund gestiegener Kosten mussten wir reagieren und hoffen aber, allen, die sehr wenig Geld zur Verfügung haben, mit dem neuen Sozialtarif helfen zu können. Danke für Ihr Vertrauen und einen guten Rutsch ins Jahr 2024!

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

Eine Oase mitten in der Stadt: Andreas Stiller beim Spaziergang durch seine Straße in der Au

Gruß aus einer vergangenen Zeit

In der Nockherstraße werden die denkmalgeschützten Herbergshäuser erhalten. Wenige Meter weiter wandelt sich durch die Bebauung des ehemaligen Paulaner-Geländes das ganze Stadtviertel

TEXT **Tina Angerer** FOTOS **Lukas Barth**

Wer bei Andreas Stiller auf dem Balkon steht und runterblickt auf die niedrigen Dächer gegenüber und entlang der leicht gekrümmten Straße am Hang, der blickt fast in eine vergangene Zeit. Die modernen Autos lassen erahnen, in welchem Jahr wir uns befinden – und weil München eben München ist, sind die meisten der denkmalgeschützten Häuser auch sehr gut hergerichtet, es wird immer wieder renoviert in der Nockherstraße.

Denn was vor hundert Jahren noch eine Arme-Leute-Gegend war, ist heute ein unverwechselbares Idyll mitten in der Stadt. Andreas Stiller, aufgewachsen in Westberlin, kam im Jahr 2007 mit seiner damaligen Frau aus beruflichen Gründen nach München. „Damals war es schon nicht so leicht, eine Wohnung in München zu finden, aber wir hatten Glück und haben nicht lange gesucht", erzählt Stiller. „Wir fanden die Wohnung in einem ganz kleinen Inserat in der Zeitung. ‚Wohnung in der Au' stand da. Wir mussten erst mal nachschauen, wo die Au überhaupt ist."

Einige Mietshäuser in der Straße waren damals in schlechtem Zustand. Die Nummer 56, in der Stiller wohnt, war von einem Immobilienentwickler aufgekauft worden und kernsaniert. Das Ehepaar zog in die knapp 70 Quadratmeter große Wohnung ein. Stiller erlebte vor 16 Jahren also noch die Zeit, in der die Au zwar schon mehr und mehr „aufgewertet" wurde, sich aber noch deutlich abhob von den schickeren Vierteln.

Damals gab es noch den alten Geruch der Au, der vom Paulaner-Gelände herüberzog, der malzige Geruch, der schon im Juni von der bevorstehenden Wiesn erzählte. „Im Viertel war es relativ ruhig, es gab wesentlich weniger Gastronomie", erinnert sich Stiller. Die Humboldtstraße war eine „Wüste", wie es Stiller nennt, daneben lag das Boazn-Eldorado Untergiesing. Die Menschen in der Au, auch die Jüngeren, grenzten sich damals noch deutlich ab: Es gab „droben", damit war das durchgentrifizierte Haidhausen gemeint. Und „drüben", das war das schrille, laute Glockenbachviertel mit seinen Partypeople, denen die Leute in der Au womöglich etwas zu bodenständig vorkamen. Da die Au im Zweiten Weltkrieg stark zerbombt worden war, gibt es hier weniger Altbau als beispielsweise in Haidhausen. Auch das schützte die Gegend lange Zeit vor allzu viel Interesse der Gutbetuchten und deren Immobilienmaklern.

Die kleinen Häuser der Nockherstraße, die Stiller auch von seinem Balkon sehen kann, stammen aus der Zeit, als die Au noch gar nicht zu München gehörte. In den Herbergshäusern, die im ▶

Der Blick vom Balkon: Die Häuser stehen am Hang, das ganze Ensemble ist denkmalgeschützt

Die Herbergshäuser: Hier wohnten die Tagelöhner im 19. Jahrhundert, als die Au noch Vorstadt war

damaligen Überschwemmungsgebiet der Isar gebaut wurden, wohnten die Tagelöhner, die in der Stadt nicht übernachten durften, und die Dienstboten, die sich für wenig Geld abschufteten. Was heute malerisch aussieht und gut isoliert ist, das waren damals einfachste Unterkünfte, in denen sich viele Menschen wenig Wohnraum teilten. Der Ruf der Au war schlecht. Es gibt die Anekdote von einem Henker in Wien, der dachte, die Au müsse eine riesengroße Stadt sein, weil so viele Täter von dort stammten. Das ehemalige Paulanerkloster Neudeck reüssierte als Zuchthaus, was auch nicht zur Reputation der Gegend beitrug.

Im Jahr 1854 wurde die Au eingemeindet. Ein berühmter Sohn der Au ist Karl Valentin, der 1882 in der heutigen Zeppelinstraße geboren wurde. In Valentins Geburtshaus ist der Verein „Freunde der Vorstadt Au“ beheimatet, der die Geschichte der Viertels wach hält und auch das Gefühl, dass man „Vorstadt“ ist – abgesondert und besonders. Karl Valentin hatte auch eine große Menge an Fotos und Postkarten gesammelt und so die Geschichte des Viertels dokumentiert. Der Autor Peter Klimesch, der selbst in der Nockherstraße wohnt, hat sogar ein ganzes Buch nur über die 500 Meter lange Straße geschrieben. Nach der Eingemeindung entstanden auch in der Nockherstraße hangabwärts einige Mietshäuser – in einem davon wohnt Andreas Stiller. Das Haus wurde 1910 erbaut. Aber auch Landwirtschaft und Industrie gab es, eine Sauerkrautfabrik zum Beispiel, und bis 1979 auch noch einen Geflügelhof.

Verwinkelte Treppen, verwunschene Gärten: Die Häuser stehen nah am Hang. Oben liegt der Kronepark

Wenn man in der Au mit Leuten spricht, sagen viele das Gleiche: Sie lieben das Dörfliche hier. Auch Andreas Stiller mag das, er spielt im „Theater in der Au“ als Laienschauspieler mit, und er freut sich, dass auf dem Grundstück bei ihm gegenüber noch kleine Schuppen stehen, in denen seine Nachbar*innen als Autoschrauber und Bastler ihre Leidenschaften ausleben können. Benannt ist die Straße am Hang nach einer Bankiersfamilie, die im 18. Jahrhundert hierher kam. Beim Spaziergang durch die Straße tickt die Uhr ein bisschen langsamer, hier zählt das Detail, kleine verwinkelte Innenhöfe, verschnörkelte Geländer und immer wieder schmale Treppen, die den steilen Hang hinaufführen.

Seitdem die Paulaner-Brauerei ihr Gelände verkauft hat, hat sich das Viertel stark verändert. Der Käufer, die Bayerische Hausbau, muss auch bezahlbaren Wohnraum schaffen und die Infrastruktur wie Kitas mitfinanzieren – dazu wird ein Investor von der Stadt verpflichtet, wenn ein Gewerbegebiet in Wohnraum umgewandelt und neu bebaut wird. 1500 Wohnungen in der Au und im angrenzenden Haidhausen, ein Megaprojekt, innenstadtnah inmitten von gewachsenen Strukturen.

Das Wohnzimmer: Der Trambahnfahrer hat zwei Zimmer und eine Wohnküche

Stiller blättert in einem Buch von Peter Klimesch: Der Autor erzählt die Geschichte der Nockherstraße

Es gibt jetzt neue Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, eine zusätzliche Grundschule– aber es riecht jetzt auch nach Geld in der Au. Das gesamte Projekt polarisiert noch immer die Bürger*innen. Denn natürlich entstand am Bierberg auch jede Menge Luxus-Wohnraum, „Hoch der Isar“ heißt das dann und bietet gute Ausblicke für Millionär*innen. Die Preise, die die Bayerische Hausbau für die Sahnestücke am Nockherberg aufrufen konnte, hatten nichts zu tun mit dem Selbstverständnis der Menschen hier. „Ich merke vor allem, dass mehr Menschen im Viertel unterwegs sind“, sagt Stiller. Wenn er früher im Kronepark, ein Stückchen hangaufwärts, laufen war, war er oft allein, heute ist es dort sehr belebt.

In seiner Straße selbst, da weht der neue Wind dank der denkmalgeschützten Häuser eher langsam. „Hier ist es immer noch ruhig, wir kriegen vom Trubel im Viertel nicht viel mit“, sagt er. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit den alten Herbergshäusern gibt es nur noch wenige Mieter*innen, die meisten Häuser werden von den Eigentümer*innen bewohnt. In Stillers Haus sind rund 80 Prozent der Wohnungen vermietet, der Rest wird von Eigentümer*innen bewohnt. Im Haus gibt es eine gute Gemeinschaft, man trifft sich im kleinen grünen Innenhof.

Das Haus mit seinen alten Fliesen im Treppenhaus ist sehr gut erhalten, alle Bewohner*innen haben die gleichen goldenen Klingelschilder an der Tür. Davon, dass das Haus denkmalgeschützt ist, bemerkt Stiller ansonsten wenig. (Welche Besonderheiten für Mieter*innen in denkmalgeschützten Gebäuden gelten, lesen Sie auf *Seite 8*.)

Stillers Vermieter ist ein Privatmann, der auch Kinder hat. Es kann sein, dass Stiller irgendwann eine Eigenbedarfskündigung droht. Kürzlich bekam er eine Mieterhöhung, er zahlt zurzeit 1320 Euro Warmmiete. Viel mehr darf es für ihn auch nicht mehr werden. Stiller betont aber, dass er ein sehr gutes Verhältnis zum Vermieter hat, was gerade bei allfälligen Reparaturen Vieles erleichtert. Er wohnt inzwischen alleine, früher hat er zusätzlich zu seiner Arbeit als Künstler in Teilzeit gearbeitet. Seit der Pandemie arbeitet er Vollzeit als Trambahnfahrer – er kennt München also inzwischen auch von Berufs wegen sehr gut. „Die Lage hier ist einmalig. Deswegen werde ich so lange hier blieben, wie es nur möglich ist.“ ●

Dänemark 1973: Andreas Stiller ist auch Maler und Bildhauer, hier hat er ein Motiv aus der Dia-Sammlung seiner Familie mit Acrylfarben fotorealistisch dargestellt. Weitere Infos und Bilder unter andreasstiller.com und singulart.com

»Gebäude muss erhalten werden«

In unserer Rubrik treffen wir Menschen zum Chat-Interview. Dieses Mal: Stadtbaurätin Elisabeth Merk, die wir gefragt haben, was es bedeutet, in einem Baudenkmal zu wohnen

Seit 2007 leitet die Architektin Prof. Elisabeth Merk das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das auch für den Denkmalschutz zuständig ist. In München sind etwa 7000 Gebäude, Brunnen oder Brücken in die Denkmalliste eingetragen

INTERVIEW
Ramona Weise

Ramona Weise: Auf welche Baudenkmäler im Bereich Wohnen kann München besonders stolz sein?

Elisabeth Merk: Da fallen mir sehr viele ein. Vor allem die Borstei, aber auch die Wohnanlage Orpheus und Eurydike, das Olympische Dorf, die Theodor-Fischer-Siedlung, außergewöhnliche Jugendstil-Wohnbauten (z. B. Ainmillerstr. 22), Altmünchner Bürgerhäuser (z. B. Prälat-Zistl-Str. 14), das Wohnhaus Genter Straße 13 von Steidle Architekten. Aber auch die verschiedenen Ensemblebereiche wie z. B. Villenkolonien 🏠 in Gern und Pasing, Dorfkernensembles sowie große Wohnsiedlungen (Siedlung am Gößweinsteinplatz, Wohnsiedlung Neuharlaching, Nordschwabing oder Alte Heide).

Die Borstei

Eurydike

Orpheus

Prälat-Zistl-Straße 14

Ainmillerstraße 22

Ramona Weise: Wohnen im Haus mit Denkmalschutz – was sind die Vorteile für Mieter*innen?

Elisabeth Merk: Der individuelle Wohncharakter, meist sehr gut nutzbare Grundrisse mit hohen Räumen, oft in guter Lage mit sehr hochwertigen Materialien (etwa Vollholzparkett) und – für Mieter*innen interessant – das Gebäude muss erhalten werden 👍

Ramona Weise: Ein Abriss ist also nur schwer möglich. Und die Nachteile?

Fotos: Sigi Jantz (6); Lukas Barth (1); Michael Nagy

Elisabeth Merk: Die Erlaubnispflicht bei Veränderungen und heutige DIN-Normen werden leider oft nicht eingehalten 👎 Letztere dienen zum Teil auch dem Wohnkomfort der Bewohnerschaft – etwa beim Schallschutz.

Ramona Weise: Wie leicht können bei einem Mietshaus mit Denkmalschutz neue Balkone angebracht oder Dachgeschosse ausgebaut werden?

Elisabeth Merk: Grundsätzlich sind Balkonan- und Dachgeschossausbauten 🏗️ möglich, wenn die Maßnahmen Rücksicht auf das Denkmal nehmen.

Ramona Weise: Müssen Eigentümer*innen staatliche Zuschüsse abziehen, wenn sie Kosten für eine solche Modernisierung auf Mieter*innen umlegen wollen?

Elisabeth Merk: Drittmittel werden im Rahmen von Modernisierungserhöhungen grundsätzlich angerechnet. Damit reduziert sich der Gesamtaufwand und auch die maximal zulässige Mieterhöhung 💶

Ramona Weise: Müssen auch die Eigentümer*innen von denkmalgeschützten Immobilien langfristig auf andere Heizungen setzen – und die Mieter*innen das bezahlen? Stichwort neues Heizungsgesetz.

Elisabeth Merk: Soweit Maßnahmen bei einem Baudenkmal die Substanz 🪨 oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von dem Gesetz abgewichen werden. Aufgrund der absehbar steigenden Kosten für fossile Energieträger 🔥 ist es aber sicher sinnvoll, sich mittel- bis langfristig mit modernen Heizungssystemen zu befassen. Der Vermietende darf nur einen Teil der Kosten für die neue Heizung auf die monatliche Kaltmiete umlegen: maximal 50 Cent pro Quadratmeter und Monat.

Ramona Weise: Was ist das „typische“ Münchner Mietshaus, das unter Denkmalschutz steht?

Elisabeth Merk: Das Wohnhaus mit Läden im Erdgeschoss in der Blockrandbebauung aus der Zeit des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts – gegebenenfalls mit Rückgebäude. Beispiele wären die Hackenstr. 4, die Hans-Sachs-Str. 9 oder die Schellingstr. 17.

Hackenstraße 4

Hans-Sachs-Straße 9

Wer bezahlt die neue Heizung?

2024 tritt das Gesetz für erneuerbares Heizen in Kraft: die wichtigsten Fragen von Mieter*innen im Überblick

Ganz Deutschland hat hitzig darüber diskutiert: Zum 1. Januar 2024 tritt das Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes in Kraft. Um die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren und die Klimaschutzziele zu erfüllen, muss ab 2024 jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Für Neubaugebiete ist diese Vorgabe ab Januar 2024 verpflichtend. Das neue Gebäudeenergiegesetz schafft keine Pflicht, bestehende Heizungen auszutauschen. Eine solche Pflicht kommt erst ab dem Jahr 2045. Was bedeuten die Regelungen für Mieter*innen? Ein Überblick – zusammengestellt von unserem Dachverband, dem Deutschen Mieterbund:

Welche Mieterhöhung kann nach Einbau einer neuen Heizungsanlage auf mich zukommen? Durch den Einbau der neuen Heizungsanlage darf sich die monatliche Miete um maximal 50 Cent pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren erhöhen. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung bedeutet dies eine maximale monatliche Mieterhöhung von 40 Euro. Wie die exakte Mieterhöhung berechnet wird, ist festgelegt. Es gibt Unterschiede, je nachdem, ob der Vermieter oder die Vermieterin eine öffentliche Förderung in Anspruch genommen hat oder nicht. Lassen Sie dies im Einzelfall von unseren Berater*innen prüfen, denn es können in Ihrem Fall natürlich auch weniger als die maximalen 50 Cent an Erhöhung sein.

Kann die Miete um mehr als monatlich 50 Cent pro Quadratmeter erhöht werden? Ja. Die 50 Cent pro Quadratmeter beziehen sich nur auf die Kosten für den Einbau der neuen Heizungsanlage. Führen Vermieter*innen zeitgleich weitere Modernisierungsmaßnahmen durch (etwa eine Fassadendämmung oder der Anbau eines Balkons), darf sich die monatliche Miete – wie gehabt – um insgesamt maximal drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als sieben Euro pro Quadratmeter, so darf die monatliche Miete nur um insgesamt maximal zwei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren erhöht werden. Die 50 Cent für die neue Heizungsanlage sind also enthalten und kommen nicht obendrauf.

Welche Besonderheit gilt für die Modernisierungsumlage bei Einbau einer Wärmepumpe? Um Mieter*innen vor hohen Kosten einer ineffektiven Wärmepumpe in einem unsanierten Gebäude zu schützen, dürfen Vermietende die aufgewendeten Kosten für den Einbau einer Wärmepumpe nur dann in voller Höhe umlegen, wenn sie eine festgelegte Wirksamkeit der Wärmepumpe nachweisen können – beispielsweise durch einen Kaminkehrer oder Heizungsbauer. Ansonsten können sie nur 50 Prozent der aufgewendeten Kosten als Modernisierungskosten umlegen.

Können sich Mieter*innen auf eine wirtschaftliche Härte berufen? Ja, Mieter*innen können einwenden, dass die zu erwartende Mieterhöhung durch den Einbau der neuen Heizungsanlage für sie eine wirtschaftliche Härte bedeuten würde. Dies gilt auch dann, wenn der Heizungstausch für Vermietende nach Ablauf der Übergangsfristen Pflicht ist. Ob die Zahlung der erhöhten Miete für Mieter*innen zumutbar ist, muss immer im Einzelfall geprüft werden. Der Mieterverein München berät Sie dazu gerne. Bitte beachten Sie, dass es für einen Einwand der wirtschaftlichen Härte eine Frist gibt. Der Einwand muss bis zum Ende des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, beim Vermieter oder der Vermieterin in Textform eingehen. Ist der Einwand berechtigt, müssen Mieter*innen den Heizungstausch zwar dulden. Eine Mieterhöhung ist jedoch ganz oder teilweise ausgeschlossen.

Können die Kosten für die neue Heizung bei einer Indexmiete umgelegt werden? Nein. Vermietende, die eine neue Heizung einbauen und mit ihren Mieter*innen eine Indexmiete vereinbart haben, können die Modernisierungskosten für die neue Heizung nicht umlegen. ●

Illustration: iStock/Denis Novikov

TEXT
Ramona Weise

Gemeinsame Strategien für bezahlbares Wohnen stehen im Mittelpunkt des Mietencamps

Fotos: Andreas Arnold (2), Anja Peschke (2)

So war das Mietencamp in Frankfurt

Gemeinsam mit 150 Aktivist*innen aus ganz Deutschland entwickelt der Mieterverein München bei einem viertägigen Vernetzungstreffen der Kampagne Mietenstopp Strategien im Kampf für bezahlbaren Wohnraum

In einem Demonstrationszug machen die Teilnehmenden ihrem Ärger Luft

Aktionskunst als Form des Protests ist ein Bestandteil des Mietencamps

Den Startschuss für das Camp gibt eine Diskussion zur hessischen Wohnungspolitik

Mit Kreide und Holz schaffen Mietaktivistinnen bezahlbaren Wohnraum – der von Investorinnen wieder zerstört wird: Mit dieser Aktionskunst auf dem Leerstands-Campus Bockenheim in der Frankfurter Innenstadt ist das #Mietencamp2023 Mitte September in seinen Endspurt gegangen. „Wir brauchen keinen bezahlbaren Wohnraum, wir brauchen Luxuswohnungen“, skandiert eine der maskierten Teilnehmerinnen ironisch, als sie den Grundriss einer Wohnung mit hartem Besenstrich wieder wegfegt. Auch Vertreterinnen unseres Vereins nahmen an dem viertägigen Camp vom 21. bis 24. September teil.

Die Aktion entwickelten Teilnehmende des Mietencamps bei einem ganztägigen Workshop mit den „Radikalen Töchtern“. Das ist eine Künstlerinnen-Gruppe aus Berlin, die Strategien der Aktionskunst und des Aktivismus verbindet und ihr Wissen in Workshops weitergibt. Etwa 70 Teilnehmende des #Mietencamp2023 zogen nach der Aktion in einem Demonstrationszug um den Campus, skandierten: „Hopp, Hopp, Hopp, Mietenstopp!“ und „Hoch mit dem Widerstand! Runter mit den Mieten!“ Auf den Rückseiten der roten Mietenstopp-Hände hatten sie den „Mietvertrag für alle“ angebracht.

Beim #Mietencamp2023 entwarfen rund 150 Teilnehmende aus ganz Deutschland von Donnerstag bis Sonntag gemeinsam Strategien im Kampf für bezahlbaren Wohnraum – sie kamen aus Mieterinitiativen, Mietervereinen, Sozialverbänden oder der Wohnungslosenvertretung. Gestartet war das Camp am Donnerstagabend mit einer Podiumsdiskussion zur hessischen Wohnungspolitik. Anlässlich der hessischen Landtagswahl diskutierten Parteivertreter*innen und Aktivistinnen des #Mietenwahnsinn Hessen. ●

Der Erfolg und seine Kehrseite

TEXT
Tina Angerer

Der Olympiapark ist sein »Vorgarten«: Cornelius Mager wohnt am Ackermannbogen

Cornelius Mager hat als Leiter der Lokalbaukommission seine Heimatstadt Jahrzehnte mitgeprägt. Als Herr über Baugenehmigungen war er der, der es nie allen recht machen konnte. Jetzt geht er in Pension und zieht Bilanz

Übers Bauen haben in München alle was zu reden: Wo sie wieder zu hässlich gebaut haben, wo sie wieder was zugepflastert haben, wo wieder nur teure Wohnungen entstanden sind. Der Mann, der für vieles davon verantwortlich gemacht wurde, ist Cornelius Mager. Mehr als zwei Jahrzehnte, 21 Jahre lang, leitete er die Lokalbaukommission (LBK) – ohne die gibt es in München keine Baugenehmigung. „Genehmigen wir zu wenig, bekommen wir den Unmut der Bauherren zu spüren, genehmigen wir angeblich zu viel, beschweren sich die Nachbarn." Der Spagat zwischen Erhalt und Veränderung – das war Magers Alltag.

Als Jura-Student hat der Münchner in Schwabing Mieterberatung gemacht, ab 1987 arbeitete er bei der Stadt. „München ist eine höchst erfolgreiche Stadt, und wir haben es geschafft, diesen Erfolg räumlich unterzubringen", bilanziert er. „Die Kehrseite des Erfolgs ist, dass die Stadt sehr, sehr teuer geworden ist und Nischen verloren hat."

Wenn er auf die vergangenen Jahrzehnte zurückblickt, so ist das stark mit dem Wort Nachverdichtung verbunden. Auch da wäre ja die Quadratur des Kreises wünschenswert. „Landauf, landab heißt es, nur Wohnungsbau hilft gegen die Wohnungsnot. Aber wenn es dann konkret wird, wollen die wenigsten den Wohnungsbau vor der Türe haben." Mit Zufriedenheit blickt er darauf zurück, dass man zum Beispiel in Neuperlach oder im Hasenbergl mit Nachverdichtung viel bezahlbaren Wohnraum geschaffen hat und die zum Teil brachliegende Infrastruktur

wieder auf die Beine gebracht hat. Das Hasenbergl hat sich so vom reinen Wohngebiet zu einem echten Viertel entwickelt. „In den 50er und 60ern wurden eben reine Wohnsiedlungen gebaut. Aber die Fehler von gestern sind das Potenzial von heute." Solche Potenziale sieht Mager auch nach wie vor in der Stadt: Der Stelzenbau am Dantebad, bei dem Stellplatzfläche günstig überbaut wurde, ist für ihn ein sehr gutes Beispiel. „Der Teufel steckt da im Detail, aber es gibt tatsächlich weitere solcher Projekte, zum Beispiel mit der GEWOFAG und Lidl."

Es hat sich in den Köpfen durchaus einiges getan: Ende der 1990er war Mager im Büro von OB Christian Ude zuständig für Verkehr. „Damals, beim Bau des heute viel zu schmalen Radwegs in der Sonnenstraße, durfte kein Stellplatz entfallen. Da sind wir wegen einiger Zentimeter auf enorme Widerstände gestoßen. Da haben wir heute eine ganz andere Offenheit in der Gesellschaft." Trotz der Veränderungen sind Stellplätze auch heute noch für viele ein Quell des Zorns. In Magers Amtszeit wurde aber auch da Flexibilität geschaffen. Zum Beispiel bei der Pflicht, beim Wohnungsbau eine bestimmte Zahl an Stellplätzen mitzubauen: Wer ein Mobilitätskonzept vorlegt – gute Lage, gute Infrastruktur, Fahrräder –, muss deutlich weniger Stellplätze schaffen. Oftmals konnte Mager nicht viel mehr machen als zusehen – so beim Luxuswohnungsbau oder bei Spekulations-Exzessen wie in der Türkenstraße 52/54, wo über Jahre ein Grundstück brachlag –, während der Wert stieg und stieg. „Da konnten wir mit den Mitteln des Baurechts nichts machen. Der Entwickler konnte immer Argumente liefern, warum er gerade jetzt nicht bauen kann", sagt Mager und schiebt nach: „Schön ist das nicht." In den galoppierenden Grundstückspreisen sieht er das zentrale Problem. „Aber da sind wir mitten in der Bodenreformdebatte." Und die will er nicht führen. Denn, obwohl seit langem Sozialdemokrat, hat er im Beruf immer parteiunabhängig handeln müssen. Als Ruheständler will er bei dieser Haltung bleiben. „Ich habe mir vorgenommen, nicht der Mann an der Seitenlinie zu sein, der im Nachhinein sagt, wie es gegangen wäre. Wir haben vieles richtig gemacht und sind dem Bedarf trotzdem nicht hinterhergekommen."

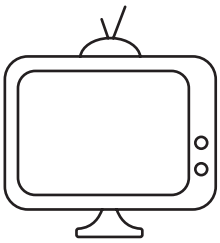
Er selbst wird sich jetzt endlich mehr Zeit nehmen, im Olympiapark, gleich hinter seiner Wohnung, spazieren zu gehen. Und er setzt bei sich selbst quasi auch auf Erhalt und Veränderung: „Ich spaziere nicht nur im Park, ich gehe jetzt auch ins Gym – so sagt man doch heute, oder?" ●

Freie Wahl beim TV-Empfang

Mieter*innen bezahlen für den Kabelanschluss ab Mitte nächsten Jahres nicht mehr pauschal über die Betriebskosten

In den nächsten Monaten werden viele Vermieter*innen auf ihre Mieter*innen zukommen. Denn noch bis Ende Juni 2024 gilt eine Übergangsfrist – dann gibt es neue Regeln in Sachen TV-Empfang. Vermieter*innen dürfen dann Kabelkosten fürs Fernsehen nicht mehr pauschal über die Betriebskosten abrechnen. Das sogenannte Nebenkostenprivileg fällt weg.

Mieter*innen haben die Wahlfreiheit, wie und ob sie Fernsehen wollen. Durchaus positiv bewertet das Angela Lutz-Plank, Geschäftsführerin des Mietervereins: „Allgemein sehen wir mehr Vorteile als Nachteile für Mieter*innen durch das neue Gesetz und denken, dass sich eventuelle Mehrkosten in Grenzen halten." Teurer werden könnte es für Mieter*innen, deren Vermieter*innen günstige, langjährige Sammelverträge mit den Kabelnetzbetreibern abgeschlossen haben. Allerdings geht die Verbraucherzentrale von einer Teuerung von maximal zwei bis drei Euro im Monat aus. Für viele Mieter*innen, die etwa übers Internet fernsehen möchten, ist es positiv, dass sie nicht mehr automatisch für die Kabelkosten aufkommen müssen.



Einen Kabelanschluss nutzen können Mieter*innen weiterhin. In der Regel müssen sie nur einen eigenen Vertrag mit einem Anbieter abschließen. Alternativen sind IPTV (Fernsehen übers Internet oder per Streaming), Satellitenfernsehen (Achtung: Grundsätzlich dürfen Mieter*innen eine Schüssel wegen Eingriffs in die Bausubstanz nur mit vorheriger Vermietergenehmigung installieren. Die Genehmigung darf aber nur aus triftigen und sachbezogenen Gründen abgelehnt werden) und DVB-T2 HD (Fernsehen über die Antenne, auch bei einer Einzelantenne gelten die Regeln für Mieter*innen wie bei einer Schüssel). Wichtig ist, dass sich Mieter*innen bereits jetzt im Klaren darüber werden, ob und wie sie in Zukunft fernsehen wollen. Eine Zusammenfassung dazu gibt es unter *verbraucherzentrale.de* unter dem Stichwort Nebenkostenprivileg. ●

Foto: Astrid Schmidhuber; Icon: Merve Sağlam

ILLUSTRATION
Sylvia Neuner

Die Schlangenfrau

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

Python, Skorpion und Vogelspinne: In Terrarien in der Wohnung der Schlangenfrau tummeln sich all die Tiere, von denen andere schlecht träumen. Wenn die Schlangenfrau mit wachem Blick durchs Treppenhaus geht und sich die Ecken genau anschaut, packt alle Nachbar*innen das Grauen: Ist eine ihrer Theraphosa blondi, eine Goliath-Vogelspinne, abgehauen? Die Schlangenfrau zuckt nur mit den Schultern und guckt weiter intensiv in dunkle Ecken. Neulich hat sie erzählt, dass sie sich ein 1000-Liter-Aquarium ins Wohnzimmer stellen will – Piranhas brauchen viel Platz.

Der juristische Hintergrund: Das dürfen Nachbar*innen

Wenn im Mietvertrag ausdrücklich steht, dass Tierhaltung erlaubt ist, gilt das natürlich. Mieter*innen benötigen dann auch keine Genehmigung des Vermieters oder der Vermieterin. Allerdings sind dann nur „übliche“ Tiere erlaubt wie Hunde, Katzen, Vögel, Hamster oder Meerschweinchen. Ungewöhnliche Tiere wie Würgeschlangen, Vogelspinnen, Giftschlangen oder Ähnliches zählen nicht dazu.

Wenn im Mietvertrag gar nichts geregelt ist, kommt es darauf an, ob es sich bei der Haltung des jeweils gewünschten Tieres noch um den sogenannten „vertragsgemäßen“ Gebrauch handelt. Das dürfte bei Kleintieren wie Schildkröten, Zierfischen oder Ziervögeln kein Problem sein. Bei Hunden und Katzen ist es schon etwas anderes. Da kommt es auf die Rasse, die Größe, das Verhalten und die Anzahl der Tiere an. Bei gefährlichen und giftigen Tieren wie Skorpionen, Schlangen oder bestimmten Spinnenarten ist der vertragsgemäße Gebrauch ausgeschlossen. Solche Tiere dürfen in einer Mietwohnung nicht gehalten werden.

In manchen Verträgen wird das Halten von Tieren von der Vermieter-Zustimmung abhängig gemacht. Diese darf mit einer Begründung verweigert werden, zum Beispiel die Gefährdung der Nachbarschaft. In solchen Fällen haben Mieter*innen keinen Anspruch auf Genehmigung. Zieht trotzdem ein exotisches Tier ein, droht nach einer Abmahnung die fristlose Kündigung.

Bei der Entscheidung, ob Fische in einem Aquarium gehalten werden dürfen, müssen auch baurechtliche Vorgaben beachtet werden. Ein großes Aquarium mit mehreren 100 Litern kann auch ein Problem für die Statik eines Hauses bedeuten.

Ohnehin sollten sich Tierfreund*innen fragen, ob das Halten exotischer Tiere artgerecht ist und sich vorab erkundigen, ob die Haltung der Tierart in Deutschland überhaupt erlaubt ist. ●

Folgen Sie uns auf Facebook, X und Instagram. Dort informieren wir Sie regelmäßig über aktuelle Rechtsfragen. Tipps gibt es außerdem auf unserer Homepage mieterverein-muenchen.de

Probleme mit der Küche

?

Wir haben eine Wohnung gemietet, in der bereits eine Einbauküche war. In dieser Küche befanden sich von Anfang an Elektrogeräte wie eine Spülmaschine – die ist jetzt defekt. Der Vermieter möchte sich nicht um die Maschine kümmern und verweist auf den Mietvertrag. Im Mietvertrag steht, dass der Mieter für die Instandhaltung und Instandsetzung der Geräte aufkommen muss. Einen Extravertrag haben wir nicht abgeschlossen. Muss ich die Maschine nun reparieren, obwohl mir die Küche nicht gehört?

Martina T. aus Freimann

!

Anja Franz Die Instandhaltung der Küche mit sämtlichen Geräten sowie anderer mitvermieteter Gegenstände und die Wohnung selbst, ist Sache Ihres Vermieters. Dies ist in § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB geregelt. Eine Klausel im allgemeinen Mietvertragstext, wonach Sie als Mieterin die Küche auf Ihre Kosten funktionsfähig halten müssen und etwa die Reparatur der Elektrogeräte bezahlen müssen, ist unwirksam. Sie müssen demnach die Reparatur nicht durchführen lassen oder bezahlen und auch keine neue Maschine kaufen. Anders wäre es unter Umständen, wenn Sie wirklich mit dem Vermieter eine individuelle Vereinbarung in einem Extravertrag geschlossen hätten, wonach Sie für die Instandhaltung der einzelnen Geräte verantwortlich sind.

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

Foto: Ina Zabel

Wir haben unsere Mietwohnung gekündigt. Laut Vertrag müssen wir die Wohnung nur dann streichen, wenn dies objektiv erforderlich ist. Vor drei Monaten haben wir die gesamte Wohnung streichen lassen. Im Wohnzimmer und im Flur sind die Wände dunkelblau und grau. Unser Vermieter sagt, die müssen bei der Übergabe weiß sein, auch wenn sie tipptopp aussehen. Hat er recht?

Hanno C. aus Altperlach

Anja Franz Während der Mietzeit dürfen Sie die Wände in Ihrer Wohnung so farbig und knallig gestalten, wie Ihnen das gefällt. Aber wenn Sie dann ausziehen, müssen Sie farbige und tapezierte Wände wieder in Weiß oder neutralen Farben zurückgeben. Mietrechtlich ist die Farbe und was „neutral“ bedeutet bei der Rückgabe nicht genau definiert. Um Ärgernisse zu umgehen, rate ich Ihnen zu einem schlichten Weiß. Denn diese Streitigkeiten beim Auszug sind ein häufiges Thema in unseren Rechtsberatungen und lassen sich leicht vermeiden.

Die Pflicht, die Wände wieder in neutralen Farben zurückzugeben, gilt auch, wenn Sie laut Mietvertrag nicht verpflichtet sind, die Wohnung bei Ihrem Auszug gestrichen zu übergeben. ●

Ihren Möbeln zuliebe...
Rhenania
UMZÜGE
MÖBELTRANSPORTE
seit 1872
Jeder Umzug ist anders.
Wir bieten Ihnen für jede Anforderung die optimale Verpackungs- und Transportlösung. Ob Haus, Wohnung, 1-Zimmer-Appartment 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

AMÖ-Spediteure Die Umzugs-Experten
Tel. 089-40 18 14
Fax 089-42 04 53 26
www.rhenania-umzuege.de
Sonderkonditionen für Mitglieder des Mieterverein München e.V.

Filmreifes Zuhause

TEXT
Janina Ventker

Winterzeit ist Kuschelzeit, gerne auf dem Sofa mit einer Tasse Tee vorm TV. Ein paar Serien-Empfehlungen für kalte Tage – mit dazu passenden Wohnaccessoires

Schöner Schein in der Agentur: Peggy *(Elisabeth Moss, li.)* und Joan *(Christina Hendricks)* müssen sich behaupten

Dunkles Holz und filigrane Beine: Der Tisch würde sich auch gut in Don Drapers Büro machen *(Couchtisch von Zara Home)*

Die reaktive Glasur des Lampenfußes erinnert an Omas Vasen von früher *(Tischlampe »Keisha Rose« von Bloomingville)*

Mad Men – schöner Schein

Männer in eleganten Anzügen, Frauen in engen Kleidern sowie jede Menge Zigaretten und Whiskey: „Mad Men“ spielt in einer fiktiven Werbeagentur im New York der 1960er-Jahre. Und gibt Einblicke in das Leben der Protagonist*innen abseits der Arbeit – wo jede*r ihre oder seine Geheimnisse birgt, insbesondere Frauenheld Don Draper (Jon Hamm). Die Serie lebt von starken Darsteller*innen und originalgetreuen Requisiten. Da bekommt man beinahe Lust, sich Aschenbecher und Whiskeykaraffe ins Wohnzimmer zu stellen – aber nur der Optik wegen. *(7 Staffeln, zu sehen bei Amazon Prime)*

Ein Gläschen Whiskey unter Kollegen? Heute tabu, in den 1960er-Jahren durchaus salonfähig *(Glas »Gipsy« von Westwing)*

Fotos: Bloomingville, Zara Home, Westwing (2), Jotex (3), Alessi, H&M Home, Holywood Picture Press/face to face (2), action press/Netflix

Eine Gruppe Teenies will die merkwürdigen Vorfälle in einer Kleinstadt aufklären

Bunte Lichter und klobige Sessel mit 80er-Jahre-Charme *(Lichterkette »Slingan« und Sessel »Hartsdale«, beides von Jotex)*

Stranger Things – furchtlose Halbwüchsige

Merkwürdige Dinge geschehen in der fiktiven Kleinstadt Hawkins in den 1980er-Jahren. Eine Gruppe Halbwüchsiger will das Rätsel um einen verschwundenen Jungen und ein aufgetauchtes Mädchen lösen. Das ist mal spannend, mal lustig und birgt jede Menge Retrocharme – Stichwort Zauberwürfel und Rollschuhlaufen. Hollywoodstar Winona Ryder brilliert als Mutter des verschwundenen Jungen, die es mit abnormalen Kreaturen aufnimmt. *(4 Staffeln, zu sehen bei Netflix)*

Mutet an wie ein Monster, ist aber eine Zitronenpresse aus Aluminium *(Zitronenpresse »Juicy Salif« von Alessi)*

Sex and the City – Schuhe und Schampus

Die Freundinnen Carrie, Charlotte, Miranda und Samantha treffen sich regelmäßig zum Brunch – und sprechen dabei am liebsten über ihre Männergeschichten. „Sex and the City“ brach in den 1990ern Tabus. Bei der Fortsetzung „And Just Like That“ ist die offenherzige Samantha (Kim Cattrall) nicht mehr dabei. Für die drei anderen Freundinnen sind Schuhe und Schampus immer noch Thema, hinzu kommen Midlife-Crisis und Menopause. *(SATC, 6 Staffeln; AJLT, 2 Staffeln; beide zu sehen bei WOW)* ●

Fröhliche Freundinnen: Miranda *(Cynthia Nixon)*, Charlotte *(Kristin Davis)* und Carrie *(Sarah Jessica Parker, v. li.)*

Spiegel *(»Cruella« von Jotex)*, Glas *(»Curve« von &Klevering)* und Kissenhülle *(H&M Home)* im Stil der 1990er-Jahre

Neuer Sozialbeitrag

Jene, die wenig Geld zur Verfügung haben, zahlen ab 2024 nur noch umgerechnet fünf Euro im Monat. Für die anderen Mitglieder muss der Beitrag erstmals seit sechs Jahren um einen Euro im Monat erhöht werden

Umgerechnet fünf Euro im Monat – diesen Betrag bezahlen künftig alle beim DMB Mieterverein München, die sich in Ausbildung befinden, studieren oder sehr wenig Geld zur Verfügung haben. Ab 2024 gibt es beim Mieterverein einen Sozialbeitrag. „Wir wollen solidarisch all jenen helfen, die es in München besonders schwer haben“, sagt Beatrix Zurek, Vorsitzende des Vereins. „Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in München ist sehr ernst. Wir stehen zu unserem Wort, Mieterinnen und Mietern zur Seite zu stehen. Die finanzielle Situation darf nicht der Grund sein, dass Menschen ihr Zuhause verlieren.“

Für den Sozialbeitrag können die Mitglieder – wie alle anderen Mitglieder auch – so oft wie für sie nötig, Anfragen bei den Rechtsberaterinnen und Rechtsberatern des Vereins stellen. Die Berater*innen sind alle Volljurist*innen. Außerdem ist im Sozialbeitrag eine Rechtsschutzversicherung enthalten. Als Nachweise für den Sozialbeitrag zählen etwa eine Immatrikulationsbescheinigung, ein Schreiben des Arbeitgebers mit der Bestätigung eines Ausbildungsvertrags oder der München-Pass und der Landkreis-Pass. Wer bereits Mitglied ist, kann seinen Beitrag unter Vorlage eines Nachweises bis 29. Februar für das Jahr 2024 auf den Sozialbeitrag umstellen. Zu viel abgebuchte Beiträge werden zurückerstattet. Um den Sozialbeitrag weiterhin zu erhalten, müssen Mitglieder künftig bis zum 30. November des jeweiligen Jahres eine Bescheinigung vorlegen.

Auch wer keinen Anspruch auf einen Sozialbeitrag hat, bezahlt im DMB Mieterverein München deutlich weniger als bei der Beratung bei Fachanwält*innen für Mietrecht. Künftig wird der neue Mitgliedsbeitrag umgerechnet zehn Euro im Monat betragen, einen Euro mehr als bislang. Bestandsmitglieder bezahlen auf ihren jeweiligen Beitrag ab 2024 auch einen Euro pro Monat mehr. „Nach sechs Jahren erhöhen wir nun erstmals wieder die Beiträge und bitten um Verständnis“, sagt Beatrix Zurek. „Durch die hohe Inflation und gestiegene Löhne haben auch wir höhere Kosten, die wir abfangen müssen. Der Mitgliedsbeitrag ist eine gute Investition in die eigene Sicherheit als Mieterin oder Mieter.“ Die einmalige Aufnahmegebühr bleibt bei 15 Euro. ●

Ab dem 1. Januar 2024 gelten neue Mitgliedsbeiträge:

- Bestandsmitglieder bezahlen auf ihren jeweiligen Beitrag ab 1.1.2024 zwölf Euro im Jahr (einen Euro im Monat) mehr.
- Der Beitrag für Gewerbemieter*innen erhöht sich um 25 Euro im Jahr.
- Wer neu Mitglied wird, bezahlt einen Jahresbeitrag von 120 Euro plus eine einmalige Aufnahmegebühr von 15 Euro. Wer nicht am Lastschriftverfahren teilnimmt, für den kommt eine Rechnungszahlergebühr von zehn Euro hinzu.
- Wer zwischen dem 01.07. und dem 31.12. eines Jahres beitritt, bezahlt für dieses Jahr nur den halben Mitgliedsbeitrag (60 Euro).
- Die Mindestmitgliedschaft beträgt zwei Jahre. Eine Kündigung ist nur zum Ende eines Kalenderjahres möglich. Sie muss bis spätestens 30.09. des jeweiligen Jahres beim Mieterverein München eingegangen sein.
- Die dreimonatige Wartefrist für die Rechtsschutzversicherung beginnt ab Beginn der Mitgliedschaft.
- Neu ist der Sozialbeitrag, in den auch bestehende Mitglieder wechseln können. Er beträgt 60 Euro im Jahr (fünf Euro im Monat). Bestandsmitglieder können für 2024 in den Sozialbeitrag unter Vorlage eines entsprechenden Nachweises (siehe oben) noch bis 29. Februar 2024 wechseln.

Illustration: drawkit.com

Der berühmte Bierpalast

Für viele ist es der Inbegriff Münchens: das Hofbräuhaus. Der Weg von der höfischen Brauerei zum Aushängeschild der Stadt

Das »mothership of all beer halls« nennt der Reiseführer Loneley Planet das Hofbräuhaus und empfiehlt auch all jenen, die gar kein Bier mögen, einen Besuch. Alt ist das Hofbräuhaus tatsächlich, allerdings war es die ersten dreihundert Jahre nur für den Hof und nicht fürs Volk gedacht: Ab 1589 wurde hier Bier gebraut, angeblich wurden die Schweden, die während des Dreißigjährigen Krieges München belagerten, mit mehr als 23 000 Litern Hofbräu-Bier milde gestimmt und ließen so von der Plünderung der Stadt ab.

Zum Wirtshaus mit öffentlichem Ausschank wurde das Hofbräuhaus erst im Jahr 1828 unter König Ludwig I. Ende des 19. Jahrhunderts brauchte man dann mehr Platz für die vielen Besucher*innen. Die Brauerei wurde nach Haidhausen verlegt, das Haus bei laufendem Ausschank umgebaut und 1897 mit einem neuen Gastraum eröffnet. Aus dieser Zeit stammt das historische Bild mit den Pferdewagen. Links vom Hofbräuhaus ist heute das inzwischen geschlossene Restaurant von Alfons Schuhbeck zu sehen, auch ist das Platzl heute eingerahmt von weiterer Gastronomie.

Lenin hat im Hofbräuhaus Bier getrunken, die Bergwacht wurde hier gegründet. Adolf Hitler verlas 1920 im Festsaal das Parteiprogramm seiner NSDAP. 25 Jahre später lag nicht nur das Wirtshaus in Trümmern. Der Wiederaufbau dauerte bis 1958. Das berühmte Wirtshaus fand auch Eingang in die Musikgeschichte – das Lied „In München steht ein Hofbräuhaus“ mit der komplexen Reflexion „oans, zwoa, gsuffa“ ist weltbekannter Schunkelsong, komponiert hat es 1935 ein Berliner.

Der staatliche Bierpalast, der dem Freistaat mit seinen täglich vielen Tausend Besucher*innen – darunter auch viele heimische Stammgäste – beträchtliche Summen einbringt, hat sogar einen US-Abkömmling: In Las Vegas steht seit 2004 ein Nachbau mit aus Deutschland importierten Dachziegeln und künstlichen Kastanienbäumen. Cheers!

Tina Angerer ●

1900

2023

Fotos: Sigi Jantz, Süddeutsche Zeitung Photo

TEXT **Janina Ventker**

Geschmolzenes Glück

Nicht nur an Weihnachten und Silvester ein Genuss: Diese Münchner Lokale bieten im Winter Käsefondue an – klassisch, getrüffelt, vegan

Schlemmen mit Ausblick

Auf dem Dach des Deutschen Museums hat es sich die „Frau im Mond“ gemütlich gemacht: So der Name der neuen Bar mit Blick über die Stadt. Im Winter können die Gäste auf der Terrasse Eisstockschießen, drinnen lockt das Käsefondue. Drei Varianten stehen zur Auswahl: klassisch aus Schweizer Emmentaler und Gruyère, abgeschmeckt mit Weißwein und Knoblauch *(25 Euro)*, getrüffelt *(32 Euro)* oder vegan *(25 Euro). Frau im Mond, Museumsinsel 1, 089 89058457, Fondue gibt's: Do bis Sa 18:30-23 Uhr*

Die Bar »Frau im Mond« bietet neben Käsefondue auch Eisstockschießen auf der Dachterrasse an

Weißwein und Käse

Grüner Veltliner, Weißburgunder, Merlot: Im „Weinheim“ stehen rund 200 Weine auf der Karte. Dazu gibt's Flammkuchen – und im Winter Fondue. Der Klassiker wird mit Brotwürfeln serviert *(16 Euro)*. Zum Spezial werden geröstete Grenaille-Kartoffeln und hausgemachte Pickles gereicht *(20 Euro)*. Wer ein Stamperl Kirschwasser im Käse mag, zahlt drei Euro Aufpreis. *Das Weinheim, Bauerstr. 2, 089 92655381, Fondue gibt's: Di bis Do 18-23 Uhr, Fr und Sa 18-24 Uhr*

Die Einrichtung erinnert an ein Wohnzimmer: Im »Holzkranich« lässt es sich gemütlich schlemmen

Eine große Auswahl an erlesenen Weinen gibt es hier zum Fondue: das »Weinheim« in Schwabing

Fondue unter Freunden

Wie ein studentisches Wohnzimmer mutet das „Holzkranich“ in der Georgenstraße an. Viele verschiedene Bilderrahmen, plüschige Sessel und Orientteppiche laden zum Verweilen ein. Im Winter wird Käsefondue aufgetischt, mit Croûtons, kleinen Kartoffeln, angeschwenkten Champignons und gedünstetem Brokkoli *(19,50 Euro)*. Auch eine vegane Version gibt es *(22,50 Euro). Holzkranich, Georgenstr. 105, 089 12259071, Fondue gibt's: Mo bis Sa 17:30-24 Uhr* ●

Fotos: Oliver Bodmer (2), Frau im Mond (2)

Unsere Leistungen

Die Vorteile Ihrer Mitgliedschaft im Überblick. Mehr Details finden Sie auf unserer Website *mieterverein-muenchen.de*

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 – 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 63 000 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

DMB Mieterverein München e.V.

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

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

Telefonische Erreichbarkeit
Mo, Di, Do 9-12:30 und 13:30-18 Uhr
Mi, Fr 9-12:30 Uhr

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

Homepage:
mieterverein-muenchen.de
Facebook:
facebook.com/mieterverein.muenchen

Redaktion: Ramona Weise-Tejkl, Jasmin Menrad, Anja Franz, Dagmar Leschke, Volker Rastätter

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

Druck:
Mayr Miesbach GmbH
Am Windfeld 15,
83714 Miesbach
mayrmiesbach.de

Erscheinungsweise des Münchner Mieter Magazins: viermal im Jahr

Ihr Weg zur Rechtsberatung

Senden Sie uns Ihr Anliegen – per E-Mail an *mail@mieterverein-muenchen.de* oder per Post an DMB Mieterverein München e.V., Sonnenstraße 10, 80331 München. Sie können Ihre Unterlagen auch in der Geschäftsstelle abgeben. Ihr*e Rechtsberater*in antwortet Ihnen zeitnah per E-Mail. Oder rufen Sie uns an, falls eine Rücksprache oder ein Termin erforderlich ist. Sie können Ihre Beraterin oder Ihren Berater auch direkt erreichen – die Durchwahlen und Beratungszeiten zu vielen Postleitzahlengebieten finden Sie hier oder auf unserer Website (dieser Stand gilt ab 18.12., einige Berater*innen haben neue Zuständigkeiten). Wir freuen uns, Ihnen weiterhelfen zu können. ●

Unsere Berater*innen

Frau Malinke
81545, 81547, 81549, 81735
Tel. 089-55 21 43-3013
Mo, Mi, Do 10–11 Uhr,
Mo, Mi, 15–16 Uhr

Herr Chavez
81671, 81677, 81737, 81739, 81825, 81827, 81829, 81929
Tel. 089-55 21 43-3039
Mo–Fr 10–11 Uhr,
Mo–Do 15–16 Uhr

Frau Ebert
81243, 81375, 81377, 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, 81248, 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 Gyßling
82008, 82131, 82319, 82515, 82538
Tel. 089-55 21 43-3032
Mi, Fr 10–11 Uhr

Frau Komm
80638, 80639, 81247, 81369
Tel. 089-55 21 43-3027
Mo–Do 10–11 und
Mo–Do 15–16 Uhr

Fotos: Ina Zabel

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
Tel. 089-55 21 43-3024
Di–Fr 10–11 Uhr,
Di–Do 15–16 Uhr

Herr Kör
81371, 81379, 81475
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
Tel. 089-55 21 43-3033
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 Porr
80337, 80538, 81541, 81543
Tel. 089-55 21 43-3028
Mo–Fr 10–11 Uhr,
Mo–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
Tel. 089-55 21 43-3037
Mo–Mi 10–11 Uhr,
Mo & Di 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

MEIN MÜNCHNER MIETENDSCHUNGEL

Die neue Gemütlichkeit

Angela Ascher trinkt lieber heiße Schokolade daheim, als das Haus zu verlassen. Am Alter liegt es nicht, glaubt unsere Kolumnistin

Samstagabend bin ich mit meinen Freundinnen zu einem Konzert verabredet – bayerischer Hip-Hop, Yo, Yo! Seit Monaten freuen wir uns drauf, und nun stehe ich schlecht gelaunt vor meinem Schrank und erkenne mich selbst nicht wieder, dass ich mir so viele Gedanken um meine Kleidung mache. Lustlos schlurfe ich in die Küche und mache mir eine heiße Schokolade. Als ich sehe, wie viel Milch und Sahne im Kühlschrank sind, entschließe ich mich, eine Crème brûlée zu zaubern. Als mir die Vanille in die Nase zieht und ich einen Schluck heiße Schokolade nehme, sehe ich den Spruch auf meiner Tasse: „Dahoam is' einfach am schönsten!" Jetzt weiß ich, was mit mir los ist: Ich will nicht raus! Ist es das Alter? Aber meinen Freundinnen absagen, indem ich eine Krankheit vortäusche oder mein Kind vorschiebe – schwierig.

Ich beschließe, dass der Grund für meine neue Gemütlichkeit nicht das Alter ist, sondern das Wetter. Und ich muss mich ja geradezu in meiner Wohnung wohlfühlen, immerhin frisst die Miete einen großen Batzen meines Monatsgehalts! Ist das nicht total in? Nennt man das nicht „Hygge"? Dieses dänische Trendwort, das so viel bedeutet, wie dass man sich sein Heim gemütlich und nett macht. Ich hole die alte Lichterkette und drapiere sie im Wohnzimmer, stelle „Winterwald"-Duftkerzen auf und finde eine kuschelige Winterdecke, die ich im Ausverkauf erstanden hatte. Als das Radio Robbie Williams „Angels" spielt, tanze ich durch meine Wohnung! Ach, ist das gemütlich!

Ich hole mir die Crème brûlée aus dem Ofen, drehe die Heizung auf und mache es mir auf der Couch bequem. Mein Ziel: Fernglotzen, bis ich einschlafe. Plötzlich klingelt das Telefon. Oh weh! Ich habe unser Konzert-Date verdrängt. Schließlich hebe ich ab und höre Steffi jammern: „Es tut mir so leid, die Toni hat morgen Mathe, und sie hat solche Prüfungsangst." Und als ich drüber nachdenke, ob das eine Ausrede ist, klingelt das Telefon erneut. Jetzt ist es Karina, die mich mit einem gewaltigen Hustenanfall begrüßt, den ich freundlich unterbreche: „Mach dir keine Sorgen, ich fühl mich auch nicht so, und die Steffi kann auch nicht." – „Ach, ist die krank?", fragt Karina. „Ja", sag ich, „wir haben alle die gleiche Krankheit: Hygge." Und als ich mich wohlig unter meiner Decke einkuschele, denke ich: Es ist so schön zu Hause! Ein Hoch auf die neue Gemütlichkeit! ●

*BR-Zuschauer*innen kennen Schauspielerin Angela Ascher vom Derblecken auf dem Nockherberg und aus der Serie „Fraueng'schichten". Im Moment tourt sie mit ihrem Soloprogramm. Infos unter angela-ascher.de*

Foto: Ela Angerer; Illustration: Daria Rychkova/Kombinatrotweiss

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

X

Hier zwitschern wir Ihnen tagesaktuell alle Neuigkeiten zu unserem Verein und alles Wichtige in Sachen Mietrecht.
x.com/mieterverein_m

Instagram

Der Mieterverein ist bei Instagram. Auch hier liefern wir nützliche Infos und zusätzlich viele tolle Fotos!
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

Icons: flaticon

SW/M
Der Puls unserer Stadt
Sendling
10:39 Uhr
M / Strom: Damit Melina Papa überholen kann.
München ist, was wir draus machen.