

Münchner Mieter Magazin

Ausgezeichnet

Verfassungssorden für unsere
Vorsitzende Beatrix Zurek

Seite 8

Geschockt

Heizkosten-Nachzahlungen
sorgen viele Menschen

Seite 9

Eingeladen

Schauen Sie bei der Mitglieder-
versammlung vorbei

Seite 14

Die Möbel-Masche

Immer mehr Wohnungen in München gibt es nur möbliert
zu mieten – zu horrenden Preisen. Wir haben den
Check gemacht und fordern strengere Regeln – Seite 4



Inhalt

Titelthema

Immer mehr möblierte Wohnungen zu extremen Preisen – jetzt handeln! – S. 4

München

Betriebskostenabrechnungen 2022 machen vielen Mieter*innen Sorgen – S. 9

Chat-Interview: Raumentwicklungs-Professor Alain Thierstein fordert Kulturwandel bei Nachverdichtung in München – S. 10

Mietenstopp für städtische Wohnungen verlängert – S. 11

Zeitreise: Die Leopoldstraße – S. 15

Kolumnistin Angela Ascher wittert das große Geld – S. 26

Gastro

Kultige Münchner Eckkneipen in der Neuauflage vom „Boazn Quartett“ – S. 20



18

14



Mietrecht

Mitglied erhält mehrere tausend Euro zurück: So treten Sie auf die Mietpreisbremse – S. 12

Serie „Der Nachbar“: Die stillen Eltern – S. 16

Leserfragen: Schlüssel verloren – muss ich für die Schließanlage aufkommen? – S. 17

Wohnen

Trendfarben Pfirsich und Schokolade – S. 18

Aus dem Verein

Bayerischer Verfassungsorden für Mietervereins-Vorsitzende Beatrix Zurek – S. 8

Der Vorstand lädt zur jährlichen Mitgliederversammlung ein – S. 14

Serviceleistungen & Impressum – S. 23

Unsere Berater*innen – S. 24





»Gesetzlicher Riegel bei Möblierungen«

Liebe Mieterfreund*innen, wer in München eine Wohnung sucht, findet auf den gängigen Immobilienplattformen sehr viele **möblierte Angebote** – zu extrem teuren Preisen. Auch für möblierte Wohnungen gilt zwar die Mietpreisbremse, aber es ist rechtlich schwammig, was ein korrekter Möblierungszuschlag ist. Oftmals müssen am Ende Gerichte entscheiden. Wir fordern: Der Masche mit den Möbeln muss ein gesetzlicher Riegel vorgeschoben werden (*Seite 4*)!

Viele Mieter*innen bekommen die extrem **hohen Energiekosten** infolge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine mit der Betriebskostenabrechnung für 2022 gerade zu spüren. Lassen Sie Ihre Abrechnung von uns prüfen, in manchen Fällen gibt es Unregelmäßigkeiten (*Seite 9*).

Mit Alain Thierstein, Professor für Raumentwicklung, haben wir uns über seine neue Studie unterhalten. Sie besagt, dass Wohnungen für 100 000 Menschen geschaffen werden könnten, wenn **München nachverdichten** würde (*Seite 10*). Für Mieter*innen der neuen städtischen Gesellschaft Münchner Wohnen gibt es eine gute Nachricht: Ihr **Mietenstopp** ist verlängert (*Seite 11*).

Außerdem haben wir für Sie zusammengefasst, wie Sie – gerne auch mit unserer Hilfe – die **Mietpreisbremse** betätigen können. Einem Mitglied konnten wir erst jüngst viel Geld dadurch sparen (*Seite 12*). Auf der Wohnen-Seite geht es um die **Trendfarben Pfirsich und Schokolade** (*Seite 18*). In Sachen Gastro beschäftigen wir uns mit der Neuauflage des »**Boazn-Quartetts**« (*Seite 20*). Das ist ein Kartenspiel, das sich mit kultigen Münchner Eckkneipen befasst. Sehr gerne lade ich Sie zu guter Letzt zur **Mitgliederversammlung am 12. Juni** herzlich ein (*Seite 14*). Wir freuen uns auf Sie!

Herzliche Grüße

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



20



15

\$o teuer kann ein \$ofa sein



Couch und Stuhl, fertig ist das Wohnzimmer. Mieten für möblierte Wohnungen sind oft unverhältnismäßig hoch



TEXT **Tina Angerer** ILLUSTRATIONEN **Jannik Stegen**

Immer mehr Wohnungen, die auf dem Markt landen, sind möbliert. Die Preise sind astronomisch, Mieterschutz greift nur schwer. Warum das so ist und was die Politik tun muss

Wohnungssuchend möchte man in München nicht sein. Das gilt für Familien ebenso wie für Rentner*innen, Azubis oder Studierende. Wer bei den gängigen Immobilienportalen sucht, bekommt nicht nur so seltsame Auswüchse zu sehen wie eine Souterrainwohnung nur für Singles, die auch den Haushund mögen oder ein Zimmer im Dachgeschoss, das nur „gelegentlich“ bewohnt werden darf. Bei immer mehr Angeboten handelt es sich um möblierte Wohnungen – zu horrenden Mieten. Da kostet die einfach eingerichtete Einzimmerwohnung in Riem, 22 Quadratmeter, 1000 Euro kalt. Etwas schicker möbliert kriegt man in Milbertshofen 20 Quadratmeter für 919 Euro. Der Markt der möblierten Wohnungen boomt. Es ist aber nicht so, dass das daran liegt, dass die Nachfrage nach möbliertem Wohnraum so enorm hoch wäre. Umfragen zeigen: Die Mieter*innen haben oft keine andere Wahl, als möbliert und übersteuert zu wohnen. Mietervereine weisen schon lange auf Missstände bei den gesetzlichen Regeln hin und machen Vorschläge, wie Abhilfe zu schaffen ist. Jetzt kommt immerhin etwas Bewegung in die Sache.

Laut einer Studie des Beratungsunternehmens Oxford Economics, die das Bundesjustizministerium in Auftrag gegeben hat, waren im Jahr 2022 rund 27 Prozent aller inserierten Wohnungen möbliert, 2013 waren es nur 19 Prozent gewesen. Laut der Studie lebten 2022 bundesweit 14 Prozent aller Mieter*innen in möblierten Wohnungen. Zwei Drittel dieser Menschen hatten aber gar nicht nach einer möblierten Wohnung gesucht, und 27 Prozent mussten schlicht auf eine möblierte Wohnung ausweichen, weil sie keine andere fanden. Möblierte Wohnungen machen besonders in den

Großstädten einen immer größeren Anteil an den angebotenen Wohnungen aus. Laut dem Wohnungsmarktbarometer der Stadt München waren im Jahr 2022 fast ein Viertel (24 Prozent) aller inserierten Bestandswohnungen möbliert.

Das Problem daran: Möblierte Wohnungen sind unverhältnismäßig teurer als unmöblierte. In München zum Beispiel kosten sie laut Wohnungsmarktbarometer rund sechs Euro pro Quadratmeter mehr als unmöblierte. Besonders bei kleinen ►

Schlicht eingerichtet und 34 Euro kalt pro Quadratmeter: Der Mietspiegel würde unmöbliert um die 20 Euro maximal erlauben, wenn die Wohnung bestens ausgestattet wäre – etwa mit Fußbodenheizung und neuem Boden

8 Inhalte ansehen Grundriss

— Laim, wunderschöne möblierte 1-Zimmer-Wohnung mit sonnigen Balkon

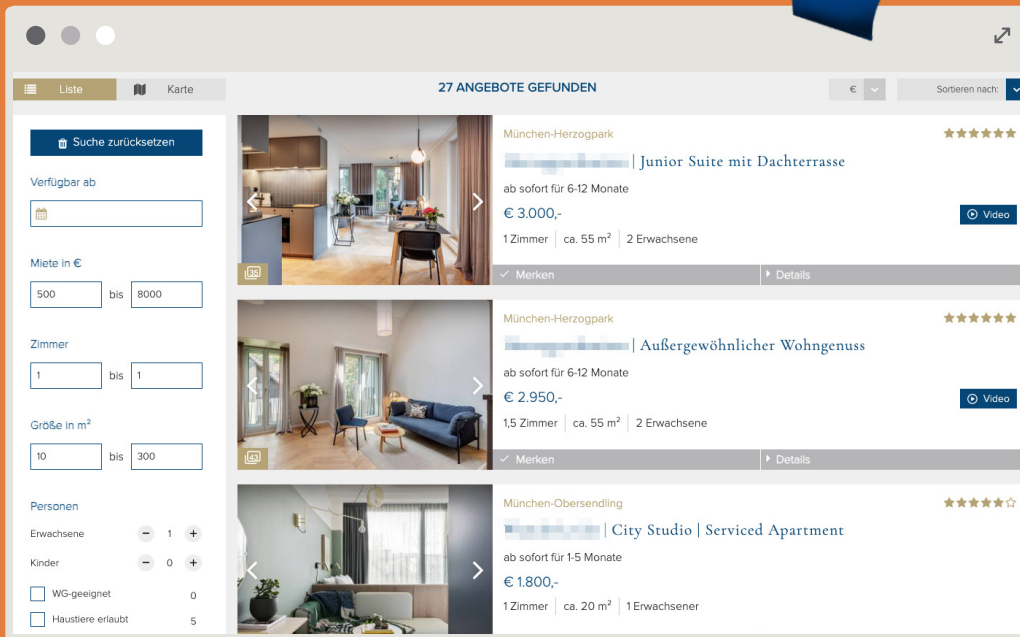
Adresse: St. Ulrich, 80687 München
Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.
[Auf Karte zeigen](#)
[Was kostet ein Umzug hierher?](#)

Fahrzeit (z.B. zur Arbeit, Kita...)
Lassen Sie sich die Fahrzeit dieser Immobilie zu anderen Orten berechnen.
[Ort hinzufügen](#)

1.120 €
Kaltmiete 33,94 €/m²

1 ZL
33 m² Fläche

1.245,45 €
Warmmiete



Teuer, teurer, am teuersten: Wer bei einschlägigen Immobilienportalen für möblierte Wohnungen sucht, stößt nur auf hochpreisige Wohnungen

Wohnungen sind die Preisunterschiede deutlich höher. Eine zufällige Suche nach einem 1-Zimmer-Appartement in München ergibt: Von 243 Treffern sind mehr als die Hälfte (125) der angebotenen Wohnungen möbliert. Dort gibt es natürlich die hochpreisig ausgestatteten Luxusappartements, die noch eine Sauna im Keller haben, oder luxuriöse Neubauten. Aber eben auch die kleine, dunkle Hochparterre-Wohnung in Laim mit augenscheinlich nicht besonders hochwertiger Möblierung für 34 Euro pro Quadratmeter. Unmöbliert wären laut Mietspiegel bei allerbesten Ausstattung mit Fußbodenheizung und neuem Boden maximal 20 Euro pro Quadratmeter drin. Das heißt, das schwedische Bettsofa und der Klapp Tisch können die Miete in München stark nach oben treiben. Eine Marktstudie des Hamburger Beratungsunternehmens FUB IGES besagt, dass die Marktmieten für möblierte Wohnungen zwischen 2006 und 2020 um 78,2 Prozent stiegen, während die Preise für unmöblierte Wohnungen „nur“ um 30,6 Prozent zulegten.

Diese hohen Mieten aber fließen bei der Erhebung der Mietspiegel wieder in die Berechnung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ mit ein – sie sind also Preistreiber für alle Mieter*innen. Möglich sind solche Mieten, weil mit der Möblierung Mieterschutzregeln ganz oder teilweise umgangen werden können. Das geschieht auf verschiedene Art und Weise:



Der Möblierungszuschlag: Wird eine Wohnung möbliert vermietet, dürfen Vermieter*innen für die Möbel pauschal Geld verlangen. Das ist der Möblierungszuschlag. Der muss allerdings weder genau erläutert oder begründet werden oder gar mit Rechnungen für die Möbel belegt werden. Er muss noch nicht einmal separat ausgewiesen werden. Das heißt, für Mieter*innen ist gar nicht sichtbar, wie viel sie für die Einrichtung zahlen – ein Freibrief für Fantasiepreise. Denn der Mietspiegel ist hier nur schwer anwendbar. Beispiel Mietpreisbremse: Sie besagt, dass die Miete einer Wohnung, die wiedervermietet wird, nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Die Mietpreisbremse gilt zwar auch für möblierte Wohnungen – allerdings ist es für Mieter*innen nicht möglich, die Möbel rauszurechnen und so ihre Miete mit der erlaubten Miete zu vergleichen. Es gibt verschiedene Verfahren, wie der

Möblierungszuschlag anhand des Zeitwerts der Möbel errechnet werden kann, was bei Rechtsstreitigkeiten immer wieder auch gemacht wird. Höchststrichlerlich bestätigt sind diese Verfahren aber nicht. „Wir fordern deswegen seit Langem, dass der Möblierungszuschlag separat ausgewiesen werden muss“, sagt Beatrix Zurek, Vorsitzende des Mietervereins. „Nur so können wir die Mietpreisbremse wirklich zuverlässig anwenden.“ Zurek fordert auch eine Deckelung des Möblierungszuschlags.

Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch: Besonders bei möblierten Wohnungen ist es üblich, zeitlich befristet zu vermieten. Das geschieht oftmals auch illegal, wenn zum Beispiel Wohnraum an Tourist*innen vermietet wird, das ist eine verbotene Zweckentfremdung. Die EU hat Mieterverbänden im Kampf dagegen gerade den Rücken gestärkt (*siehe Infokasten*).

Wird eine Wohnung nur befristet vermietet, müssen Vermieter*innen das begründen. Das geht zum Beispiel, wenn Eigentümer*innen nach einer bestimmten Zeit die Wohnung selbst nutzen wollen. Im Markt der möblierten Wohnungen üblicher ist aber die Vermietung zum „vorübergehenden Gebrauch“. Es gibt eine Reihe von Immobilienportalen, die sich genau darauf spezialisiert haben. Das mag zum Teil an den Interessent*innen liegen. Wenn jemand etwa beruflich bedingt für eine bestimmte Zeit eine Unterkunft in einer Stadt braucht, in der er vorübergehend arbeitet und schon weiß, dass er bald wieder weg ist, dann ist eine Möblierung sinnvoll. Und für solche Fälle ist mietrechtlich auch der vorübergehende Gebrauch gedacht. Der Mieterschutz ist allerdings beim vorübergehenden Gebrauch weitgehend ausgehebelt: Es gilt keine Mietpreisbremse, nicht die rechtlichen Begrenzungen bei Mieterhöhungen, der Kündigungsschutz ist eingeschränkt. Rein rechtlich braucht es sowohl einen speziellen Anlass (etwa ein berufliches Projekt) als auch ein absehbares Ende dieses Anlasses.

Die Realität sieht anders aus. „Wir haben nicht selten Studierende zur Beratung, die gar nicht zeitlich begrenzt mieten wollen und notgedrungen seit mehreren Jahren in einem Apartment wohnen, das angeblich zum vorübergehenden Gebrauch ist. Jedes Jahr wird dann der Vertrag verlängert, und die Mieten werden ständig erhöht“, sagt Anja Franz, Rechtsberaterin im Mieterverein. In solchen Fällen kann der Mieterverein helfen. Denn dann ist klar, dass das kein vorübergehender Gebrauch, sondern rechtlich gesehen ein ganz normales Mietverhältnis ist. Heißt: Die Miete darf nicht willkürlich erhöht werden. Dass der vorübergehende Gebrauch missbräuchlich eingesetzt wird, stellt auch die Studie von Oxford Economics zum möblierten Wohnen fest. Kettenverträge seien üblich, heißt es da, und ein Großteil der Vermieter*innen achte nicht auf die zulässige Befristungsdauer. Das Problem ist aber auch hier, dass das Gesetz schwammig ist. Zwar urteilen Gerichte immer öfter, dass schon ab sieben Monaten der Gebrauch nicht mehr vorübergehend ist. Doch gibt es keine klaren Regeln, jeder Einzelfall muss genau angesehen werden. Agenturen und Portale, die für private Eigentümer*innen möblierte Wohnungen vermitteln, werben damit, dass sie für sie die Verträge ausgestalten und so die höchste Rendite erreicht werden kann. „Wir brauchen auch da Rechtssicherheit“, sagt Beatrix Zurek. „Es



27 %

der Mieter*innen von möblierten Wohnungen müssen möbliert wohnen, weil sie keine andere Bleibe gefunden haben

kann nicht sein, dass so im großen Stil der Mieterschutz umgangen wird und diese Wohnungen dem normalen Mietmarkt entzogen werden.“ Im Juli 2023 hat der Bundesrat nun einen Gesetzentwurf eingebracht: Danach soll der Möblierungszuschlag separat ausgewiesen werden, und es soll klare Regeln geben, wie er zu berechnen ist. Außerdem soll der vorübergehende Gebrauch anders geregelt werden. Bei einer Mietdauer ab sechs Monaten soll es nur noch in Ausnahmefällen möglich sein, den Mieterschutz zu umgehen. Beatrix Zurek: „Das wären wichtige Schritte, gerade für eine Stadt wie München.“ ●

Neue EU-Richtlinien zu Kurzzeitvermietung

Über Onlineportale wie Airbnb oder [Booking.com](https://www.booking.com) werden Wohnungen an Touris vermietet. Geschieht das dauerhaft, fehlen diese Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt.

In München gibt es deswegen die Zweckentfremdungssatzung, die regelt, unter welchen Umständen eine solche Vermietung legal ist. Schwierig ist es allerdings, an die entsprechenden Infos von Anbieter*innen und Plattformen zu kommen. Ende Februar hat die EU eine neue Richtlinie verabschiedet: So soll es EU-weit eine adressgenaue Registrierung für Anbieter*innen geben. Onlineplattformen müssen monatlich Tätigkeitsdaten übermitteln. Damit wird es für Städte einfacher, Verstöße zu ermitteln und dagegen vorzugehen. »Kurzzeitvermietungen tragen zur Verdrängung von Mieter*innen aus den Städten bei und verschärfen die bereits bestehende Wohnungsnot immens«, sagt Melanie Weber-Moritz, Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes. »Das eindeutige Votum des EU-Parlaments zeigt, wie massiv die europäischen Metropolen unter Mangel an bezahlbarem Wohnraum leiden.«

Verfassungsorden für Beatrix Zurek



Beatrix Zurek (links) mit Ilse Aigner, der Präsidentin des Bayerischen Landtages bei der Verleihung Ende Februar

Für ihr berufliches und ehrenamtliches Wirken wird die Vorsitzende des Mietervereins mit dem Bayerischen Verfassungsorden ausgezeichnet

Sie ist seit Jahrzehnten DIE Kämpferin für die Interessen von Münchens Mieterinnen und Mietern: Mietervereins-Vorsitzende Beatrix Zurek hat von Landtagspräsidentin Ilse Aigner den Bayerischen Verfassungsorden erhalten. Der Verfassungsorden ist eine selten verliehene Auszeichnung des Freistaats für Bürger*innen, „die sich herausragend für das Gemeinwohl engagieren“. Schon seit 35 Jahren setzt sich die Juristin Beatrix Zurek für Mieter*innen ein, seit 1994 ist sie als Mietrechtlerin im Mieterverein aktiv. Zunächst als Rechtsberaterin. Seit 2007 leitet Zurek den Mieterverein München als ehrenamtliche Vorsitzende, ist Vorsitzende beim Mieterbund Bayern, und seit 2023 bekleidet sie auch das Amt der Vizepräsidentin des Deutschen Mieterbundes. Hauptamtlich arbeitet Beatrix Zurek bei der Stadt als Münchner Gesundheitsreferentin. Den Verfassungsorden erhält sie für ihr berufliches und ehrenamtliches Wirken.

In ihrem Ehrenamt ist Zurek gefragt wie nie: Die Situation auf dem Mietmarkt in München spitzt sich weiter zu. Die drei wichtigsten aktuellen Themen aus Sicht des Mietervereins sind Heizkostennachzahlungen (Seite 9), möbliertes Wohnen (Seite 4) und ein bundesweiter Mietstopp. Dazu sagt Beatrix Zurek:

„Die Entwicklung der Mieten gefährdet die Stadtgesellschaft und das Zusammenleben. Wenn es so weitergeht, wird es für alle, außer für absolute Topverdienende, sehr schwierig, in

München zu leben. Doch wer betreut dann die Kinder, fährt die Busse durch die Stadt oder pflegt Alte und Kranke? Wir als Mieterverein wollen uns eine solche Stadtgesellschaft nicht vorstellen und setzen uns deswegen dafür ein, dass München weiterhin eine Stadt für alle bleibt.“ Doch dafür brauche es Hilfe auf Bundesebene – denn viele Gesetze wie ein Mietstopp oder eine Bodenreform müssten vom Bund beschlossen werden, so Zurek. Die Vorsitzende des Mietervereins: „Ein bundesweiter Mietstopp wäre wichtig, um den Mieterinnen und Mietern eine Verschnaufpause zu verschaffen. Bei einer Durchschnittskaltmiete von 14,58 Euro pro Quadratmeter laut Mietspiegel wäre ein Mietstopp auch durchaus den Vermieter*innen zumutbar.“ Damit die Situation entschärft werde, brauche es gleichzeitig Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen. Doch damit dieser möglich sei, brauche es eine Bodenreform. Zurek: „Denn auf extrem teurem Grund und Boden kann nur sehr schwierig bezahlbarer Wohnraum entstehen. Grund und Boden muss für die Allgemeinheit da sein.“ Der Staat dürfe es nicht unterstützen, dass Einzelne durch steigende Bodenpreise extrem reich würden und die Allgemeinheit sich Wohnen nicht mehr leisten könne. Beatrix Zurek: „Jeder Mensch im Freistaat hat ein Recht auf eine angemessene Wohnung. Das hält Artikel 106 der Bayerischen Verfassung fest. Deswegen müssen wir die extremen Steigerungen bei den Bodenpreisen gesetzlich stoppen.“ ●

Der Heiz-Schock

Mehrere tausend Euro Nachzahlung: Damit sind derzeit viele Mieter*innen konfrontiert, die Ende des vergangenen Jahres ihre Nebenkostenabrechnung für 2022 erhalten haben. In vielen Fällen haben wir rechtlich leider keine Handhabe, aber ein paar Ausnahmen gibt es

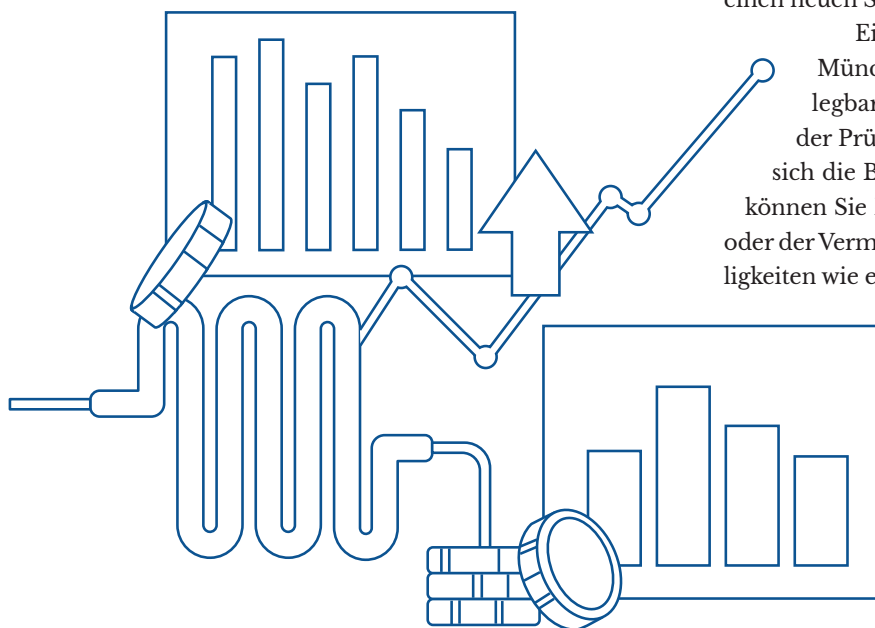
Münchens Mieter*innen bekommen die gestiegenen Energiepreise schmerzhaft zu spüren. Die Betriebskostenabrechnungen für 2022 kamen bei vielen Münchner*innen mit teils extrem hohen Nachzahlungsaufforderungen an. „Wir bekommen sehr viele Anfragen von verzweifelten Menschen, die mehrere tausend Euro an Heizkosten nachbezahlen sollen“, sagt Mietervereins-Geschäftsführerin Angela Lutz-Plank. „Wir prüfen die Abrechnungen. Klarheit hat man oft erst nach der Einsicht in die Belege. Sollten die Forderungen berechtigt sein, versuchen wir auf jeden Fall eine Ratenzahlung für unsere Mitglieder zu vereinbaren.“

Hilfe kann unter Umständen beim Wärmefonds der Stadt München beantragt werden: Anspruch haben Personen, die Wohngeld oder Kinderzuschlag beziehen, einen grauen München-Pass besitzen, die BAföG oder Bundesausbildungshilfe bekommen und einen eigenen Haushalt führen (Infos: waermefonds.de). In manchen Fällen hat auch der Mieterverein mehr Handhabe: zum Beispiel dann, wenn für die Mieter*innen

nachteilige Verträge vorhanden sind, so Angela Lutz-Plank. Auch aktiv werden kann unser Verein, wenn Posten in der Nebenkostenabrechnung geschätzt werden, hier gibt es Kürzungsmöglichkeiten.

Für Schlagzeilen sorgte jüngst Wohnungsriese Vonovia. Er war für Münchner Mieter*innen in einen Tarif der sehr teuren Ersatzversorgung beim Gas gerutscht. Ein solcher Tarif ist eine Notlösung, etwa wenn ein Anbieter insolvent ist. Nach drei Monaten sollten sich Vermieter*innen um einen anderen Tarif bemühen, was hier nicht passiert ist. Mehrere tausend Euro an Heizkosten sollten Mieter*innen in der Folge nachzahlen. Angela Lutz-Plank: „Wir sind mit der Vonovia in Gesprächen. Die Verantwortlichen haben uns zugesichert, eine Lösung zu suchen und die Mieter*innen zu informieren.“ Zum Redaktionsschluss Mitte März hatte die Vonovia noch keine Lösung präsentiert. Sie betonte aber, dass Mahnungen als gegenstandslos angesehen werden könnten, Mieter*innen müssten keine Kündigung befürchten. Wir informieren Sie über unsere Homepage, wenn es einen neuen Stand gibt.

Ein anderes Beispiel ist die ehemaligen GWG, jetzt Münchner Wohnen. Auch hier ist die Frage der umlegbaren Heizkosten zu klären. Grundsätzlich gilt bei der Prüfung Ihrer Betriebskosten: Ihr*e Berater*in sieht sich die Betriebskosten auf formelle Richtigkeit an. Dann können Sie Belegeinsicht vor Ort anfordern beim Vermieter oder der Vermieterin. Diese Belege können wir dann auf Auffälligkeiten wie eine Ersatzversorgung prüfen. ●



Die Energiepreise gingen infolge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine nach oben

»Es muss ein Kulturwandel her«

In unserer Rubrik treffen wir Menschen zum Chat-Interview, die sich mit dem Thema Wohnen befassen. Dieses Mal: Professor Alain Thierstein



*Alain Thierstein leitet den Lehrstuhl für Raumentwicklung der TU München. Seine Student*innen haben nun das Potenzial für neuen Wohnraum in München im Bestand ermesen*

Ramona Weise: In Ihrer neuesten Studie bescheinigen Sie München ein Nachverdichtungspotenzial für 100 000 Menschen 🧑. Wie kann das funktionieren?

Prof. Thierstein: Dafür muss ein Kulturwandel her. In der Stadt muss dazu referatsübergreifend zusammengearbeitet werden. Denn wenn wir nachverdichten wollen, muss sich München verändern. Etwa müssen wir viel öfter Tempo 30 🚗 fahren, damit der Lärm 🗣️ reduziert wird. Dann ist viel mehr Bauen möglich. Auch können wir nicht mehr die Menge an Stellplätzen wie bisher bauen, wir haben nicht den Platz dafür.

Ramona Weise: Müssen sich also alle umstellen, damit sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt entschäft?

Prof. Thierstein: Ja. Bund 🇩🇪 und Freistaat 🇧🇼 müssen deutlich mehr gegen das Wohnproblem unternehmen. Doch auch die Stadt München muss aktiv werden, und die Bürger müssen Veränderungen mehr mittragen. Wir müssen in Innenhöfen bauen, aufstocken oder alte, kleine Bauten durch mehrstöckige Gebäude 🏢 ersetzen. Die Stadt wollte bisher vor allem auf großen, freien Flächen Wohnraum schaffen. Aber die sind weitgehend verbraucht. Jetzt müssen andere Potenziale ausgeschöpft werden. Stichwort: Nachverdichtung.

Ramona Weise: Viele Menschen fürchten sich vor Veränderung. Wie kann ihnen dies erleichtert werden?

Prof. Thierstein: Wenn es etwa weniger Stellplätze gibt, braucht es einen besser funktionierenden ÖPNV, 🚆 etwa mit einer Ringbahn oder tangentialen Verbindungen zwischen S-Bahnen. Wenn ich nachverdichte, muss ich auch sicherstellen, dass die Infrastruktur stimmt. Also Kita-Plätze 🧒 in dem Viertel da sind oder es ausreichend 🍏 Einkaufsmöglichkeiten für die größere Menge an Menschen gibt oder qualitätsvolle Grünräume. Das sind Aufgaben der Politik.

Ramona Weise: Und was ist mit Baulücken 🏗️, bei denen einfach nichts passiert?

Prof. Thierstein: Da bin ich für eine Bodenwertsteuer: Wer ein Grundstück brach liegen lässt und dieses immer weiter im Wert steigt, muss zahlen. Außerdem halte ich den Paragraphen 34 des Baugesetzbuchs für absurd. Wenn es keinen Bebauungsplan gibt, muss sich ein neues Gebäude nur in die Umgebung einfügen. Die Stadt hat wenig Handhabe, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht. Der Paragraph muss weg ! Eine Aufgabe für die Bundespolitik.

Ramona Weise: Das hört sich kämpferisch 🗣️ an. Sie stehen kurz vor Ihrem Ruhestand. Werden Sie dem Thema Wohnen treu bleiben?

Prof. Thierstein: Ich denke schon, denn mir liegt das Thema am Herzen. Es gibt Lösungsansätze aus der Wissenschaft. Jetzt ist es Zeit, sie umzusetzen.

Städtischer Mietenstopp geht weiter

Wer die »Münchner Wohnen« als Vermieterin hat, darf sich freuen: Die kommunale Wohnungsgesellschaft erhöht auch in den nächsten Jahren ihre Mieten nicht

Der Mietenstopp für städtische Wohnungen wird verlängert: Darauf hat sich die Rathauskoalition aus SPD/Volt und Grünen/Rosa Liste Ende vergangenen Jahres geeinigt. Bis Ende 2026 soll die kommunale Wohnungsgesellschaft Münchner Wohnen (Fusion aus Gewofag und GWG) nun eine Übersicht liefern, aus welchen sozialen Strukturen ihre Mieter*innen kommen. „Wir freuen uns über den Kompromiss und darüber, dass Mieter*innen von rund 70 000 städtischen Wohnungen nun Klarheit haben“, sagt Beatrix Zurek, Vorsitzende des Mietervereins München. „Der städtische Mietenstopp ist ein wichtiges Signal: Die Stadt München schreitet beim Mieterschutz deutschlandweit voran.“

Ein solcher Mietenstopp bedeutet für die betroffenen Mieterinnen und Mieter, dass ihre Mieten auch in den nächsten Jahren nicht erhöht werden dürfen. Ein Mietenstopp galt für diese Münchner*innen bereits seit August 2019, im Juli 2024 wäre er ausgelaufen. Auf durchschnittlich 7,92 Euro pro Quadratmeter bei frei finanzierten, und auf 6,45 Euro bei mit öffentlichem Geld geförderten Wohnungen sind die Mieten eingefroren. Langfristig durch die Übersicht der sozialen Strukturen zu sehen, welche Mieter*innen der städtischen Wohnungsgesellschaft besonders schutzbedürftig sind, sei ein guter Ansatz,



Der Mietenstopp der städtischen Wohnungsgesellschaft bleibt – wir fordern einen bundesweiten Mietenstopp

so Zurek. Denn Konzepte eines Mietenstopps sähen auch vor, dass Vermieter*innen einen gewissen Handlungsspielraum behielten, um nicht selbst in Bedrängnis zu kommen.

Leider könne die Stadt den Mietenstopp nur für Mieter*innen ihres Wohnungsunternehmens beschließen, sagt Zurek. „Für einen deutschlandweiten Mietenstopp braucht es eine Regelung auf Bundesebene, wie sie die Kampagne Mietenstopp fordert. Der Mieterverein unterstützt die Kampagne und ruft die Bundesregierung auf, endlich zu handeln.“ Jetzt vormerken: Am 15. Juni plant die Kampagne Mietenstopp einen bundesweiten Aktionstag. Infos auf mietenstopp.de **Ramona Weise** ●

Hemdsärmelig und herzlich

Der Mieterverein trauert um Beate Ruderer, die gute Seele unseres Landesverbands

Ansteckend war ihr Lachen, wir vermissen es: Der Mieterverein München trauert um Beate Ruderer, die gute Seele unseres Landesverbands. Die Assistentin der Geschäftsführung hat zwölf Jahre lang für den Mieterbund Bayern gearbeitet, dessen Geschäftsstelle sich wie die des Mietervereins in der Sonnenstraße 10 befindet. Mit Mietthemen kannte sie sich gut aus: Vor dem Mieterbund



Im Alter von 62 Jahren ist Beate Ruderer nach schwerer Krankheit verstorben

Bayern war sie lange beim Mieterverein Erfurt. Im November 2023 ist Beate Ruderer im Alter von 62 Jahren nach schwerer Krankheit verstorben. Besonders bei der Kampagne Mietenstopp arbeiteten die Mitarbeiter*innen unseres Vereins mit ihr zusammen. Ihre zupackende, manchmal hemdsärmelige, stets aber fröhliche und herzliche Art wird uns in Erinnerung bleiben. Unsere Gedanken sind bei ihr und ihrer Familie. ●



360 Euro pro Monat weniger

TEXT Tina Angerer

Mietpreisbremse gezogen: Ein Schwabinger Ehepaar setzt eine deutlich geringere Miete durch. Doch das Gesetz hat Schwächen

Rita Schön (Name geändert) erlebte genau das, wovor so viele Menschen in München Angst haben: Kurz vor der Rente kam die Eigenbedarfskündigung. 155 Quadratmeter Altbau, diese Wohnung in Schwabing war viele Jahre das Zentrum des Familienlebens, drei Söhne wurden dort groß, hier steckten alle Erinnerungen, es war schlicht das Zuhause. Und jetzt raus? Bei Freund*innen und Bekannten hatten Schön und ihr Mann das miterlebt, einige zogen ganz aus der Stadt, obwohl sie hier aufgewachsen sind.

Längst können sich in der Gegend auch viele ältere Mieter*innen aus dem Mittelstand die Mieten nach Modernisierungen nicht mehr leisten. „Wir konnten uns das gar nicht vorstellen: Das Viertel verlassen nach all den Jahren?“, erzählt Rita Schön. Freunde, Nachbarschaft, Ärztinnen, der erwachsene Sohn wohnte mit den Enkelkindern ganz in der Nähe. Sechs Monate suchten sie und ihr Mann nach einer Wohnung und wurden fündig: Gleich um die Ecke, ein Glücksfall. Allerdings ein teurer. Statt 155 Quadratmeter für 1600 Euro kalt waren es jetzt 67 Quadrat-

meter für 1740 kalt. Die neue Wohnung war weniger als halb so groß und kostete trotzdem mehr als die alte. „Aber die Wohnung ist in sehr gutem Zustand, und wir waren froh, dass wir in der Nähe etwas gefunden haben“, sagt Rita Schön.

Sie hat zuletzt als angestellte Lehrerin bei der Stadt gearbeitet, ihr Mann ist auch in Rente. Die hohen Fixkosten sind für das Ehepaar eine Belastung. Beim Mieterverein, wo sie seit Langem Mitglied ist, lässt Schön die Miete prüfen. Die Prüfung ergibt, dass ihr Vermieter 410 Euro pro Monat zu viel verlangt. Sie zieht die Mietpreisbremse: Mithilfe des Mietervereins wird die Miete in einem Schreiben gerügt. Weil sie ein dauerhaft friedliches Verhältnis mit ihrem Vermieter haben möchte, kommt sie ihm noch um 50 Euro entgegen, und man einigt sich auf 360 Euro weniger. „Das hat sich für uns sehr gelohnt“, sagt sie.

Weil die Mietpreisbremse auch rückwirkend gezogen werden kann, bekam das Ehepaar über 4000 Euro zurückbezahlt. Rund sechs Wochen nach dem ersten Brief war die Sache erledigt. „Ich habe dann gemerkt, dass die meisten im Bekannten-

Teuer und gentrifiziert: die Schwabinger Agnesstraße, wo einst der Monaco Franze aus der gleichnamigen Fernsehserie lebte. In der Nähe wohnt Rita Schön

kreis sehr wenig über die Mietpreisbremse wussten. Zum Beispiel, dass man das nicht sofort machen muss, sondern auch rückwirkend Geld bekommt“, sagt Rita Schön. Die Geschichte der Mietpreisbremse ist von Anfang an eine holprige, das Gesetz wurde schon bei der Einführung viel kritisiert. Und in Bayern hat die Bremse eine besonders unrühmliche Vergangenheit:

Bayern jahrelang ungebremst

- Am 1. Juni 2015 tritt das Bundesgesetz zur Mietpreisbremse in Kraft. Sie soll in Städten und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt angewendet werden können. Das Gesetz verpflichtet die Bundesländer, es mit einer entsprechenden Verordnung umzusetzen
- Bayern beschließt im November 2015 eine solche Verordnung
- Im Juni 2017 verklagt ein Mieter aus der Münchner Maxvorstadt seinen Vermieter. Das Amtsgericht München weist die Klage ab, weil die Landesregierung in ihrer Verordnung nicht korrekt begründet habe, dass in München ein „angespannter Wohnungsmarkt“ herrsche. Damit ist die komplette Verordnung und damit die Mietpreisbremse in ganz Bayern unwirksam
- Erst zwei Jahre später, im August 2019, schafft die Landesregierung mit einer neuen Verordnung wieder Rechtssicherheit. Die Mietpreisbremse gilt nur für Verträge, die ab dem 7. August 2019 geschlossen wurden
- Im April 2020 wird die Mietpreisbremse verschärft. Ab dann können Mieter*innen, die Verträge ab April 2020 haben, noch bis zu 30 Monate rückwirkend die zu viel gezahlte Miete zurückfordern. Die Mietpreisbremse läuft Ende 2025 aus, wenn sie nicht verlängert wird

Gesetz mit vielen Schlupflöchern

Grundsätzlich besagt die Mietpreisbremse, dass in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt die Miete bei neu geschlossenen Verträgen maximal zehn Prozent über dem Mietspiegel liegen darf. Klingt erst mal gut. Allerdings, so zeigen Studien, hat das Gesetz Preissteigerungen nur moderat bremsen können. Dass das Instrument so schwach ist, hat viele Gründe. Zum Beispiel die vielen Ausnahmen.

- Die Mietpreisbremse gilt nicht bei Neubauten, das heißt bei Erstbezug nach dem 1.10.2014
- Die Mietpreisbremse gilt nicht, wenn die Miete schon vorher über der zulässigen Grenze gelegen hat

- Die Mietpreisbremse gilt nicht bei Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung
- Die Mietpreisbremse gilt zwar, ist aber schwer anwendbar bei möblierten Wohnungen (*siehe auch Seite 4*)
- Die Mietpreisbremse gilt nicht bei Kurzzeitmietverträgen, dem sogenannten vorübergehenden Gebrauch

Wer gegen die Mietpreisbremse verstößt, muss auch nur die zu Unrecht eingezogene Miete zurückzahlen, Bußgelder gibt es keine. Inzwischen sind Vermieter*innen immerhin verpflichtet, bei Vertragsabschluss Angaben über Vormiete, Erstbezug und vorherige Modernisierung zu machen. Das erleichtert es Mieter*innen, ihre Miete überhaupt auf Zulässigkeit prüfen zu lassen. „Die Mietpreisbremse ist ein wichtiges Instrument, es muss aber noch weiter verbessert werden. Wir müssen die Ausnahmen reduzieren“, sagt Beatrix Zurek, Vorsitzende des Mietervereins. „Zum Beispiel die Klausel mit der Vormiete. Das ist so, als würde ich sagen: Wer schon immer ein Raser war, der darf für immer die Geschwindigkeit überschreiten, auch wenn in seiner Straße eine Begrenzung eingeführt wurde. Absurd.“

Ein großes Problem ist, dass die Bremse nur gezogen wird, wenn Mieter*innen von sich aus die Miete gegenüber den Vermieter*innen rügen. „Natürlich haben viele Mieter*innen in einer Stadt mit Wohnungsnot Angst davor, sich den Unmut ihrer Vermieter*innen zuzuziehen“, sagt Zurek. „Und das nur, weil sie die Einhaltung des geltenden Rechts einfordern. Da müssen wir raus.“ Deswegen fordert Zurek, dass unabhängige Mietprüfstellen die Höhe der Mieten prüfen. „Das könnte auch das Finanzamt sein, das bei der Steuererklärung die Mieteinnahmen auf den Tisch bekommt.“

Auch Rita Schön hatte gezögert, die Miete zu rügen. Das gute Verhältnis zu ihrem Vermieter ist auch ein Grund, warum sie nicht ihren richtigen Namen öffentlich macht und auch nicht den Firmennamen des Vermieters. Sie und ihr Mann zahlen jetzt 40 Prozent ihrer Rente für die Miete, große Sprünge sind da nicht drin. Sie haben einen Indexmietvertrag, daher wird die Miete entsprechend der Inflation weiter steigen. Umso wichtiger ist für sie, dass sie die Bremse gezogen haben. „Ich möchte auch andere ermutigen. Wenn jeder die Mietpreisbremse ziehen würde, wenn es ganz normal wäre, würde sich vermutlich vieles ändern. Und wir brauchen die Verlängerung nach 2025.“ ●

Wenn Sie Fragen zur Mietpreisbremse haben oder Ihre Miete prüfen lassen möchte, wenden Sie sich gerne an unsere Rechtsberatung.

Wir laden Sie herzlich ein zur Mitglieder- versammlung

am **Mittwoch,**
12.6.2024 um 17 Uhr

im Kolpingsaal des Kolpinghauses
Adolf-Kolping-Straße 1
80336 München (Stachus)

Jahresversammlung Öffentlicher Teil

- Begrüßung durch den Vorstand
- Wahl der Versammlungsleitung

Nicht-öffentlicher Teil

- Berichte des Vorstands (Rechenschaftsbericht und Kassenbericht 2023)
 - Bericht der Revisoren
 - Entlastung des Vorstands
 - Anträge und Verschiedenes

Bitte haben Sie Ihren Mitgliedsausweis
oder Ihre Mitgliedsnummer für den nicht-
öffentlichen Teil zur Hand.



Der Vorstand freut sich auf Sie!

DMB Mieterverein München e.V.

Beatrix Zurek
(1. Vorsitzende)

Simone Burger
(stellv. Vorsitzende)

Anne Hübner
(stellv. Vorsitzende)

Straße des Protests

Gegen den Einmarsch Russlands in die ČSSR, für bezahlbare Mieten oder gegen rechts: Die Leopoldstraße hat schon viele Parolen gesehen

Ein schöner Ausflug ins weltmännische München, mit geöffnetem Schiebedach durchs Siegestor und dann vielleicht noch ein Eis auf der Leopoldstraße? Wer genau in dem Auto mit Kennzeichen Konstanz sitzt, ist nicht überliefert. Der Tag, an dem das Foto aufgenommen wurde, war allerdings ein unruhiger Tag: der 21. August 1968. An diesem Tag wurde protestiert: gegen den Einmarsch der russischen Truppen in der damaligen ČSSR einen Tag zuvor, gegen die gewaltsame Antwort auf die Liberalisierungsbestrebungen in der Tschechoslowakei. Die Demonstrierenden trugen Schilder wie „Hände weg von unseren Nachbarn“ durch die Leopoldstraße. Am Königsplatz versammelten sie sich unter großen Plakaten wie: „Gestern noch das Kreml-Wort, heute Lüge, Drohung, Mord.“ Auch auf dem historischen Bild ist der Protest leise eingefangen. Das geparkte Auto am Straßenrand ist bemalt – „Freiheit für die ČSSR“ steht drauf.

Schon Wochen und Monate zuvor gab es in München immer wieder Proteste. Im April 1968, nach dem Attentat auf Rudi Dutschke, kam es in München zu den sogenannten Osterunruhen. Studierende versuchten damals, die Auslieferung der „Bild“-Zeitung aus einem Druckereigebäude in der Schellingstraße zu verhindern; dabei starben ein Student und ein Pressefotograf.

Auch die heutige Leopoldstraße ist immer wieder Ort für Kundgebungen. 2018 versammelten sich dort rund 10 000 Menschen, um für bezahlbare Mieten zu demonstrieren. Im Januar 2024 kamen mehr als 100 000 Menschen zwischen Odeonsplatz und Münchner Freiheit bei der Demo gegen rechts zusammen.

Die Autos sind definitiv größer geworden seit 1968. Damals fuhr auch noch die Trambahn durchs Siegestor, im Jahr 1971 war nach dem Bau der U6 damit Schluss. Doch die Zukunft könnte irgendwann auch wieder Gleise auf die Leopold bringen, Pläne dazu und Diskussionen darüber gibt es bereits. Doch bis es so weit ist, wird noch viel Eis gegessen werden auf der Leopold. *Tina Angerer* ●

1968



2024

Die stillen Eltern

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



Sie spielen stundenlang mit Murmeln auf dem blanken Parkettboden, probieren Mutterns alte Steppschuhe aus und brechen mehrmals am Tag in Gebrüll aus: Von Eltern, die die lieben Kleinen ablenken oder einen Spaziergang mit ihnen unternehmen, ist nichts zu merken. Sie bleiben auch still, wenn die Kinder Klingelstreiche spielen oder mit dem Fußball bolzen. Im Mietshaus denken alle schon mit Grauen daran, wie es wird, wenn die Kinder Flöte üben oder gar Schlagzeugspielen lernen wollen. Die Eltern werden ihnen sicher diesen Wunsch erfüllen.

Der juristische Hintergrund: Das dürfen Nachbar*innen

Kinder dürfen laut sein, das findet nicht nur der Mieterverein, denn sie brauchen für ihre Entwicklung viel Freiraum: Laut einer Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes muss „üblicher“ Kinderlärm von den anderen Hausbewohner*innen hingenommen werden. Kinder dürfen in der Wohnung spielen und dabei auch lachen, schreien, weinen oder herumlaufen.

Es muss aber auf die Nachbar*innen Rücksicht genommen werden. Das heißt, die Eltern müssen dafür sorgen, dass zu den Ruhezeiten auch Ruhe ist. In der Regel sind diese Ruhezeiten zwischen 22 und 7 Uhr und mittags zwischen 12 und 15 Uhr, oder sie sind in der Hausordnung festgehalten. Kleinkinder und Babys, die weinen oder schreien, sind von dieser Regel natürlich ausgenommen. Wenn's doch zu laut wird, sollten die Eltern mit den Kindern einen Ausflug nach draußen machen. Wenn Kinder ein Instrument lernen wollen, ist dies erlaubt. Aber auch hier darf nicht immer geübt und gespielt werden – es gelten ebenfalls die Ruhezeiten. Dann soll Zimmerlautstärke herrschen. Der Bundesgerichtshof hat in einer Entscheidung von 2021 nochmals betont, dass zwar eine erhöhte Toleranz bei Kinderlärm notwendig ist, dass diese Toleranz aber auch Grenzen habe. Dafür müssen die Eltern sorgen. Es kommt hier natürlich auf den Einzelfall an. Das heißt, Alter und Eigenart der Kinder und auch die Altersstruktur und der Gesundheitszustand der Nachbar*innen müssen berücksichtigt werden.

Auch draußen – etwa im Innenhof – müssen Eltern auf die Ruhezeiten achten. Bei den Gemeinschaftsräumen ist auf deren Zweck Rücksicht zu nehmen. Das heißt, Rollschuhfahren im Treppenhaus, Ballspiele im Aufzug oder Fahrradfahren im Keller sind nicht erlaubt. Unser Tipp: Reden Sie als Nachbar*innen miteinander, und versuchen Sie, für die jeweilige Lebenssituation Verständnis zu haben. Denn wir alle waren einmal Kinder – und vielleicht auch mal gestresste Eltern. Oftmals findet sich im Gespräch eine Lösung. ●

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

Schließanlage auswechseln

?

Uns wurden beim Einzug in ein Mehrfamilienhaus drei Schlüssel ausgehändigt, die an der Haustür und an der Wohnungstür schließen. Nun hat mein Sohn einen Schlüssel verloren – der ist wohl in die Isar gefallen. Unser Vermieter sagt, dass die gesamte Schließanlage des Hauses ausgetauscht werden muss und wir das bezahlen müssen, weil die Sicherheit gefährdet sei. Unsere Haftpflichtversicherung zahlt leider nicht. Müssen wir die Kosten übernehmen?

Sascha H. aus Schwabing

Leserfragen Mietrecht

Ihre Ruhe zu haben. Auch wenn im Mietvertrag ein generelles Besichtigungsrecht vereinbart ist, ist diese Klausel unwirksam. Ihre Vermieterin hat nur dann das Recht die Wohnung zu besichtigen, wenn sie einen sachlichen Grund hat. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn sie die Wohnung verkaufen will und potenzielle Käufer*innen die Wohnung sehen wollen. Auch wenn das Ende des Mietverhältnisses bevorsteht, können Mietinteressenten zusammen mit Ihrer Vermieterin die Wohnung anschauen oder wenn Reparaturen oder Modernisierungen anstehen. Eine solche Besichtigung muss Ihre Vermieterin drei bis vier Tage vorher ankündigen. Auch muss die Besichtigung zu den üblichen und für Sie akzeptablen Zeiten stattfinden. Über den Termin müssen sich die Parteien einig werden, er kann nicht einfach von einer Seite bestimmt werden. ●

!

Anja Franz In diesem Fall wohl nicht. Als Mieter haben Sie natürlich eine Sorgfaltspflicht hinsichtlich der Schlüssel. Wenn Sie aber den Schlüssel nicht absichtlich oder grob fahrlässig irgendwo liegen gelassen haben, müssen Sie auch nicht haften. Schwierig wird es nur, wenn Dritte Rückschlüsse ziehen können, an welcher Adresse der Schlüssel passt. Dann ist die



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

Sicherheit der Bewohner*innen tatsächlich gefährdet. Ist dies aber nicht der Fall, dann kann Ihr Vermieter auch nicht verlangen, dass solche Maßnahmen ergriffen werden. Das ist unverhältnismäßig.

Wir wohnen seit einem Jahr in einer Wohnung in Moosach. Unsere Vermieterin hat uns geschrieben, dass sie die Wohnung einmal im Jahr anschauen möchte. Dies, um sich ein Bild zu machen, in welchem Zustand die Wohnung ist und ob vielleicht irgendetwas gemacht werden muss. Wir haben eigentlich keine Lust, sie hier jährlich zu empfangen. Müssen wir das akzeptieren?

Helena K. aus Moosach

Anja Franz Nein, es gibt kein generelles Besichtigungsrecht für Ihre Vermieterin. Mit Abschluss des Mietvertrages steht Ihnen als Mieterin das Recht zu, in der Mietwohnung

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.

Pfirsich

Die Kopenhagener Modefirma **Designers Remix** hat eine ganze Küche in Pudertönen gestrichen, die Fronten gestrichen, die Fronten sind von **Reform**



Glänzend und rosa: Der kleine Beistelltisch zieht alle Blicke auf sich (aus der Serie »Undique Mas« von **Kartell**)



Süße Träume: In pfirsichfarbener Bettwäsche schläft es sich bestimmt besonders gut (von **Lexington**)



An eine Muschel oder an einen Kokon erinnert die **Minivase** aus feinem Porzellan (»Hop Cameo« von **Rosenthal**)



Filigrane Frühlingsblumen zieren die Tapete, die auf einem historischen Design beruht (»Spring Flowers« von **Little Greene**)

Zum Anbeißen: Die Farbe des Jahres »Peach Fuzz« sowie warme Brauntöne geben in der Welt des Einrichtens den Ton an

Die Farbe des Jahres

Auf der Farbskala irgendwo zwischen Orange und Rosa findet sich die Farbe des Jahres: Peach Fuzz, gewählt vom Farbinstitut Pantone. Ein zarter Pfirsichtön, der Optimismus ausstrahlt. „Es sollte eine Farbe sein, deren Wärme und einladende Ausstrahlung eine Botschaft des Mitgefühls und der Empathie vermittelt“, heißt es pathetisch. Man könnte auch sagen: Diese Farbe macht auf der Stelle gute Laune – und Lust auf den Frühling. Bei der Einrichtung lässt sie sich vielfältig einsetzen. Der Pastellton mit dem Farbcode 13-1023 eignet sich als Wandfarbe oder Tapete, setzt aber auch in Form von Accessoires hübsche Akzente. Damit es nicht zu lieblich wird: ruhig mit kräftigen Farben wie Dunkelblau oder gar Schwarz kombinieren.

TEXT
Janina Ventker

oder

Verschiedene Brauntöne lassen sich wunderbar miteinander kombinieren und machen das Zuhause behaglich



Mangoholz ist derzeit gefragt, bei Möbeln genauso wie bei Accessoires (Tortenplatte und Accessoires oben von H&M Home)



Nach den Buchweizen-Pfannkuchen »Galettes« benannt ist dieses Braun an der Wand (von »Little Greene«)



Mit den filigranen Beinen und Griffen verströmt das Sideboard aus Mangoholz Retroflair (Modell »Paul« von Westwing)

Karomuster sind schon seit längerer Zeit wieder angesagt, jetzt auch in der braunen Version (Bettwäsche von H&M Home)



Schokolader?

Braun ist zurück

Haselnuss, Nougat, Karamell, Cognac, Muskat – Braun ist nicht gleich Braun und kommt in vielen appetitlichen Nuancen daher. Braune Möbel und Accessoires schienen lange Zeit ein Relikt aus den 80er-Jahren zu sein. Doch im modernen Kontext bekommt die Naturfarbe derzeit ihren großen Auftritt. Wo zuletzt Creme, Beige und helles Holz dominierten, wird es jetzt wieder dunkler. Die Firma Little Greene, die Wandfarben und Tapeten entwirft, hat den schönsten Brauntönen gar eine ganze Farbkollektion gewidmet, die den Namen „Sweet Treats“, also süße Köstlichkeiten, trägt. Und so kommt „Galette“ (siehe großes Foto oben) nicht auf den Teller, sondern an die Wand. ●



Das Boazn-Quartett gibt's wieder in einer Neuauflage, weil die Stüberl schließen. Der Macher über Rüscherl, Bierpreise und einen »Cocktail« mit Haselnusslikör

TEXT Jasmin Menrad FOTOS Annette Sandner

Beim Bierpreis sticht der »Bierschuppen« mit 2,90 Euro für das Helle alle anderen Karten

Das „Johannis Café“ ist eine starke Karte im Münchner Boazn-Quartett: Seit 1924 gibt's die Haidhauser Kneipe, sie sticht damit jede andere der insgesamt 32 Boazn in Martin Emmerlings Quartett. Auch bei den Öffnungszeiten ist das „Johannis Café“ mit 17 Stunden weit vorne dabei, nur „Dagmar“ in Sendling hat mit 18 Stunden länger geöffnet. Andere Kategorien sind Tresenplätze, der Preis für das Helle oder der Frauenanteil. Für seine Recherche hat der Schauspieler und Kabarettist Martin Emmerling (43) in München kleine Eckkneipen besucht, fotografiert und die Fakten für ein schräges Spiel zusammengetragen.

Herr Emmerling, Ihr Quartett heißt »Münchens letzte Boazn«. Sind viele Kneipen den Stüberlertod gestorben, seit Sie das Quartett 2021 zuletzt überarbeitet haben? Ja, leider. Es sind zehn neue Boazn drin, was heißt, dass es zehn der letzten Auflage nicht mehr gibt.

»Tina« in Sendling ist in der Neuauflage noch drin, die hat aber Ende 2023 zugesperrt. Ich war noch im Oktober bei Tina, um die Bier- und Rüscherlpreise für das Quartett abzugleichen – jetzt ist Tina in Rente gegangen. Ich habe allerdings gehört, dass jemand Neues das Stüberl weiterführen will und radl die Tage mal auf ein Bier vorbeil.

Warum schließen so viele? Die Gründe sind mannigfaltig: Corona war sicher ein Grund, wobei man sagen muss, dass die kleinen Boazn nicht so viele Quadratmeter und deshalb auch nicht so hohe Pacht haben. Weil die Wirte und Wirtinnen oft wenige Mitarbeitende beschäftigen und selbst hinter dem Tresen stehen, sind sie mit den Coronahilfen in vielen Fällen



gut klargekommen. Es gibt aber weiterhin die Entwicklung, dass die Pachtpreise wie die Mietpreise so angestiegen sind, dass sich entweder die Wirte die Pacht nicht mehr leisten können. Oder die Kundschaft hält sich nicht im Viertel und wird verdrängt.

Die Gentrifizierung killt die Boazn? Ja, wobei ich bei den Jungen einen Wandel merke – die wissen um die Probleme der Gentrifizierung und leben bewusst in ihrem Kiez. Es gibt einige Boazn, in die junge Leute gerne gehen, weil es keinerlei Chichi gibt und es nicht so teuer ist. Oder weil sie da Darts spielen können.

Wo gibt's das günstigste Bier? Der „Bierschuppen“ im Dreimühlenviertel hat unglaublicherweise einen Bierpreis unter 3 Euro, da kostet das Helle 2,90 Euro. Darts spielen kann man da nicht, und es gibt nur sechs Tresenplätze bei Wirtin Irmi, die den kleinen Laden seit 1983 führt.

Es gibt ohnehin erstaunlich viele Wirtinnen in den Münchner Boazn. Das Stüberl ist keine typische Männer- oder Frauen- ▶



Tina ist in Rente, die anderen Wirtinnen und Wirte gibt's nicht nur im Quartett, sondern auch hinterm Tresen

domäne, was in der Gastro untypisch ist. Die Frauen hinter dem Tresen können energisch sein und haben ihren Laden im Griff.

In welcher Kneipe trifft man Sie? Die nächste Boazn ist immer die beste Boazn. Ich habe 2008/09 im „Balan“ in Haidhausen gearbeitet. Dann habe ich Hausverbot bekommen, weil ich meine Chefin Dödel-Doro genannt habe. Mittlerweile macht ein Typ aus Dorfen das „Balan“, und ich darf dort wieder mein Bier trinken. Im „Johannis Café“ habe ich einen Teil meiner Jugend verbracht – eine Oase im Viertel. Jetzt bin ich über 40 und Vater, da lasse ich es ruhiger angehen.

Sie hatten also schon als Jugendlicher eine Affinität zu Stüberln? Wenn ich als Teenie mit dem Radl an Boazn vorbeigefahren bin, wollte ich immer wissen, was sich hinter den vergilbten Vorhängen verbirgt. Ich habe mir vorgestellt, dass da raue Kerle sitzen und es primitiv zugeht. Dann habe ich das als Erwachsener erforscht und festgestellt: Das ist nicht unbedingt so. Das Schöne ist, dass in der Boazn jeder willkommen ist, der Busfahrer neben dem Unternehmensberater steht, der

die Boazn als Rückzugsraum sieht, weil er keinen Bock hat, mit den Kollegen schon wieder Cocktails schlürfen zu gehen.

Stichwort Cocktails: Sollten die Boazn da mit der Zeit gehen, um sich zu retten? Eine Wirtin hat mir mal einen „Longdrink“ mit Haselnusslikör und einem billigen Energydrink gemischt. Ich hab's getrunken und ganz ehrlich zu ihr gesagt: „Das schmeckt nicht. Das klumpt sogar.“ Und sie hat nur geantwortet: „Den anderen schmeckt's.“



Erhältlich ist das Spiel für 10,90 Euro unter anderem in Stadtteilbuchhandlungen, Boazn oder online über: boazn-quartett.de

Unsere Leistungen

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

Kostenfreie Beratung Wir sind für Sie da. Unsere Rechtsberater*innen stehen Ihnen kostenfrei bei allen Ihren Fragen zur Seite. Sei es per E-Mail, am Telefon, über unser Online-Mitgliederportal oder persönlich.

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 Zeug*innen zur Verfügung stehen. Manchmal kann es sinnvoll sein, eine Wohnung beim Einzug dokumentieren zu lassen. Für die Wohnungsabnahme wird eine Aufwandsentschädigung zwischen 55 und 85 Euro berechnet (je nach Aufwand und Größe der Wohnung). Sehr große Wohnungen und Häuser werden gesondert berechnet. Hinzu kommen Fahrtkosten.

Hilfe vor Ort: Vermessung der Wohnung Unsere Profis messen Ihre Wohnung aus. Wohnungen mit bis zu fünf rechteckigen Räumen bzw. Flächen wie Balkonen kosten 60 Euro, bei größeren Wohnungen oder Häusern gibt es Aufschläge, hinzu kommen Fahrtkosten.

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 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

Öffnungszeiten
Mo & Do 9-12.30 Uhr
und 13.30-18 Uhr
Di & Mi 9-12.30 Uhr
und 13.30-17 Uhr
Fr 9-14 Uhr

Telefonische Erreichbarkeit
Mo, Di, Do 9-12:30
und 13:30-17 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, Angela Lutz-Plank, Dagmar Leschke

Mitarbeiter*innen der Ausgabe (ext.): Tina Angerer, Angela Ascher, Evelin Hipetinger, Sylvia Neuner,

Daria Rychkova/Kombinatrotweiss, Merve Sağlam, Janina Ventker, 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 in einem kompakten PDF-Dokument oder per Post an DMB Mieterverein München e.V., Sonnenstraße 10, 80331 München. Sie können Ihre Unterlagen auch direkt in der Geschäftsstelle abgeben.

Ihr*e Rechtsberater*in antwortet Ihnen per E-Mail oder telefonisch. Sie können Ihre*n Berater*in auch in der telefonischen Kurzberatung direkt erreichen – die Durchwahln und Beratungszeiten zu vielen Postleitzahlengebieten finden Sie hier oder auf unserer Website. Die Kurzberatung ist ausschließlich für kurze rechtliche Anfragen. ●

Unsere Berater*innen



Frau Malinke

81545, 81547,
81549, 81735

Tel. 089-55 21 43-3013

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

Di, Do, Fr 10–11 Uhr,
Mo & Mi 15–16 Uhr



Frau Ebert

81243, 81375, 81377,
81476, 81477, 81479

Tel. 089-55 21 43-3004

Di, Do, Fr 10–11 Uhr,
Mo 15–16 Uhr



Frau Franz

80992, 80995, 80997,
80999, 81248, 81249

Tel. 089-55 21 43-3007

Di & Do 10–11 Uhr,
Mo & Mi 15–16 Uhr



Herr Woryna

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

Tel. 089-55 21 43-3029

Di, Do, 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



Herr Gyßling

82008, 82131, 82319,
82515, 82538

Tel. 089-55 21 43-3032

Fr 10–11 Uhr,
Mi 15–16 Uhr



Frau Komm

80638, 80639,
81247, 81369

Tel. 089-55 21 43-3027

Di & Do 10–11,
Mo & Mi 15–16 Uhr



Herr Immerfall
Leiter der Rechtsabteilung

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



Herr Irrgeher

82061, 82110, 82152,
82166, 82178, 82194

Tel. 089-55 21 43-3010
Di & Do 10-11 Uhr



Herr Kast

80805, 80807, 81673,
81925, 81927

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



Herr Kör

81371, 81379, 81475

Tel. 089-55 21 43-3036
Fr 10-11 Uhr,
Mo 15-16 Uhr



Herr Steiger

80802, 81539, 81667,
81669, 81675, 81679

Tel. 089-55 21 43-3023
Di, Do, Fr 10-11 Uhr,
Mi 15-16 Uhr



Frau Panda

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

Tel. 089-55 21 43-3031
Di & Do 10-11 Uhr,
Mo 15-16 Uhr



Frau Alushi

85521, 85540,
85630, 85640

Tel. 089-55 21 43-3017
Di, Do, Fr 10-11 Uhr,
Mo & Mi 15-16 Uhr



Frau Inhof

80687, 81241, 81245

Tel. 089-55 21 43-3033
Di & Do 10-11 Uhr



Herr Braun

82041, 82054, 82205,
85221, 85716, 85764

Tel. 089-55 21 43-3003
Di & Do 10-11 Uhr,
Mo 15-16 Uhr



Herr Porr

80337, 80538,
81541, 81543

Tel. 089-55 21 43-3028
Di, Do, Fr 10-11 Uhr,
Mo & Mi 15-16 Uhr



Herr Vill

80796, 80798, 80799,
80801, 80803, 80804

Tel. 089-55 21 43-3026
Di, Do, Fr 10-11 Uhr,
Mi 15-16 Uhr



Herr Vollmar

80634, 80636, 80637

Tel. 089-55 21 43-3037
Di 10-11 Uhr,
Mo 15-16 Uhr



Herr Gödecke

80339, 80686,
80689, 81373

Tel. 089-55 21 43-3008
Di & Do 10-11 Uhr,
Mo & Mi 15-16 Uhr



Vermieten ist ein Traum

Angela Ascher will mit ihrer Wohnung das große Geld verdienen und sie »basic« möbliert an Fußballfans untervermieten

Paris ist inspirierend: Croissants im „Café de Flore“ in Saint Germain, schlendern im Marais-Viertel und ein Glaserl Champagner im Bistro nebenan. Nur die Airbnb-Wohnung ließ mit ihrem 70er-Charme, dem angegammelten Badezimmer und den unbequemen Betten zu wünschen übrig – für 450 Euro die Nacht. Aber hey, c’est Paris!

Auf der Rückfahrt mit meiner Familie im TGV kreisten meine Gedanken um das große Geld, das ich mit meiner Münchner Wohnung machen könnte. Mit diesen Einnahmen würden wir dann nach Rom, Stockholm und noch viel weiter weg reisen können. Während ich vor mich hin träumte, kam mir meine alte, schöne Tischlampe in den Sinn, ein Erbstück meiner Oma – und meine neue Couch. Puh, will ich wirklich, dass Backpacker aus Übersee ihr „bavarian beer“ darauf trinken? Bei dem Gedanken an mein gemütliches Bett kam mir eine Idee: Ich werde meine schönen Möbel auf den Speicher stellen und meine Wohnung „basic“ möbliert vermieten.

Ich würde von meinen Eltern zwei alte Matratzen holen samt Bettzeug aus dem letzten Jahrhundert – also „vintage“ –, zu Ikea fahren und einen Klapp Tisch mit Stühlen im Ausverkauf kaufen und auf dem Hinterhof-Flohmarkt eine Stehlampe für fünf Euro ergattern. Und selbst vor den „zur freien Entnahme“ stehenden bunt zusammengewürfelten Gläsern und Tassen mit

Sprung, die in einer Kiste auf meiner Straße liegen, würde ich nicht zurückschrecken.

Ich erklärte meiner Familie meinen Plan und schwärmte ihnen von unserer bevorstehenden Rom-Reise vor. Meine Tochter war gar nicht begeistert und schrie mich an: „Auf keinen Fall wohnt jemand in meinem Zimmer! Außerdem will ich nicht nach Rom. Wenn schon, dann nach New York, das ist viel cooler.“ Kein Problem, war ich doch im Internet über den Artikel „Tourist-Ansturm auf München – Großereignisse im Sommer“ gestolpert: Es ging um die Fußball-EM, ausgebuchte Adele-Konzerte und die Frage, wo all die Menschen untergebracht werden sollten. In unserer Wohnung! Für 600 Euro die Nacht, und wir schlafen in der Zeit bei Oma und Opa! Ich bin nicht durchgeknallt, ich bin genial: In den Sommerferien geht’s dafür nach New York – und zwar für zwei Wochen!

Ich seufzte und öffnete verschlafen die Augen: Alles nur ein Traum! Ich schaute meine Familie an, die im Zug den Paris-Urlaub Revue passieren ließ, und fragte, was sie davon hielten, in den Sommerferien endlich mal die bayrischen Schlösser und Badeseen zu besuchen. Ich schlug mir all meine Pläne vom großen Geld als Vermieterin aus dem Kopf und freute mich auf meine gemütliche Wohnung – ohne Backpacker und Konzertbesucher und Fußballfans.



*BR-Zuschauer*innen kennen Schauspielerin Angela Ascher vom Derblecken und aus der Serie „Fraueng’schichten“. Am 11.7. ist sie mit ihrem Soloprogramm „Verdammt, ich lieb’ mich“ im Schlachthof. Infos unter angela-ascher.de*

**Liebe Mitglieder, um Ihre Anfragen
möglichst schnell bearbeiten zu können,
beachten Sie bitte Folgendes:**

- Zur Bearbeitung Ihres Anliegens schicken Sie uns Ihren vollständigen Mietvertrag mit allen Ergänzungen und Zusatzvereinbarungen.
- Schicken Sie uns alle relevanten Unterlagen sortiert in einem kompakten PDF. Nach Sichtung der Unterlagen wird sich Ihr Rechtsberater oder Ihre Rechtsberaterin mit Ihnen in Verbindung setzen.
- Bei der telefonischen Kurzberatung halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit, und stellen Sie nur kurze juristische Fragen.

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](https://www.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://www.facebook.com/mieterverein-muenchen)

Der Puls unserer Stadt

**Wohnzimmer** / **15:39 Uhr**

M / Strom: Damit Melina Papa überholen kann.

Seit 125 Jahren versorgen die SWM die Menschen in München mit Strom – zu fairen Bedingungen, zuverlässig und immer nachhaltiger. Ob eine rasante Runde auf der Rennbahn im Wohnzimmer, ein entspannter Abend vor dem Fernseher oder ein bunter Spielenachmittag mit den Nachbarn. Was wir daraus machen, liegt ganz bei uns.

Entscheiden auch Sie sich für Strom von den Stadtwerken München – dem Unternehmen der Münchner Bürger*innen.



Wechseln ist ganz einfach!

 www.swm.de/strom **0800 0 796 333 (deutschlandweit kostenfrei)**