

Münchner Mieter Magazin

CO₂-Steuer

Viele Mieter*innen bekommen
jetzt Geld zurück

Seite 18

Heißgetränke

Winterliche Drinks
zum Nachmixen

Seite 20

Zeitreise

Münchens teuerste
Wohnadresse

Seite 22

UNGEWÖHNLICHE
WOHNGEMEINSCHAFT

Alt mit Jung



Student Darius Göttert (24)
lebt in der Wohnung von
Michael (82) und hat eine
Firma gegründet, mit der
er Generationen in WGs
zusammenbringt – Seite 4

Inhalt

18



Titelthema

Ein Start-up bringt Jung und Alt zusammen. Entstanden ist die Idee aus der WG eines Witwers und eines Studenten – S. 4

München

Der Stadtrat hat eine Wohnungsbauoffensive beschlossen – S. 11

Neue Studie zur Mietpreisbremse – S. 14

Chat-Interview: Philip Fickel ist neuer Vorsitzender des Mieterbeirats – S. 19

Zeitreise: Das alte Heizkraftwerk in der Müllerstraße ist Münchens teuerste Adresse – S. 22

Kolumne: Angela Ascher lebt mit chaotischen Mitbewohnerinnen zusammen – S. 26

04



Gastro

Barkeeper Ahmed Özkan serviert winterliche Heißgetränke zum Nachmixen – S. 20



16

Mietrecht

Untermiete: Das gilt es zu beachten – S. 8

„Die Nachbarin“: Die Dekokönigin übertreibt es zu den Feiertagen – S. 16

Leserfragen: Kann ich die Miete mindern, wenn der Aufzug kaputt ist? – S. 17

CO₂-Steuer: Wer Geld zurückbekommt – S. 18

Wohnen

Tipps fürs Schlafzimmer und einen erholsamen Schlaf – S. 12

Aus dem Verein

Kritik unserer Vorsitzenden: Freistaat vergibt Chancen bei der neuen Grundsteuer – S. 10

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



»Ein turbulentes Jahr«



12



22

Liebe Mieterfreund*innen, was für ein Jahr: Die Ampel ist geplatzt, Neuwahlen sind für den 28. Februar 2025 vorgesehen. Was das für die ausstehenden Projekte der Regierung in Sachen **Mieterschutz** bedeutet, war bis Redaktionsschluss offen. Für uns ist klar: Instrumente wie die 2025 auslaufende Mietpreisbremse müssen dringend verlängert und verschärft werden. Und auch weniger Spielraum bei Mieterhöhungen – also das im Koalitionsvertrag vereinbarte Absenken der „Kappungsgrenze“ – sowie ein rechtssicheres Vorkaufsrecht sind unerlässlich für Münchens Mieter*innen. Wir werden in der **ersten Ausgabe 2025** über die mietenpolitischen Pläne der Parteien zur Bundestagswahl informieren.

Um eine neue Studie von LMU und TU zur nun wieder in der Existenz bedrohten **Mietpreisbremse** geht es bereits in diesem Magazin. Und die zeigt: Viel zu wenige Menschen wissen, dass sie ihre Mieten absenken können. Wir beraten Sie gerne dazu (S. 14). Außerdem berichten wir über die ungewöhnliche WG von Darius und Michael und ein daraus entstandenes Start-up, das **Jung und Alt** beim Wohnen zusammenbringt (S. 4). Die **Wohnbauoffensive** der Stadt will den Wohnungsbau wieder ankurbeln (S. 11). Ein Thema, von dem wir alle betroffen sind, ist die **neue Grundsteuer**. Vermietende können sie (leider noch) auf Mietende umlegen. Der Freistaat hat bei der Neugestaltung der Steuer eine Chance verpasst (S. 10). Erfreulicher für Mietende ist, dass sie nun Geld aus der **CO₂-Abgabe** zurückbekommen können. Schauen Sie Ihre Nebenkostenabrechnungen für 2023 genau an, bei Zweifeln lassen Sie diese von uns prüfen (S. 18). Bis Ende 2024 müssen diese Abrechnungen in Ihren Briefkästen sein. Ich wünsche Ihnen eine **schöne Weihnachtszeit** und einen guten Rutsch ins Jahr 2025!

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

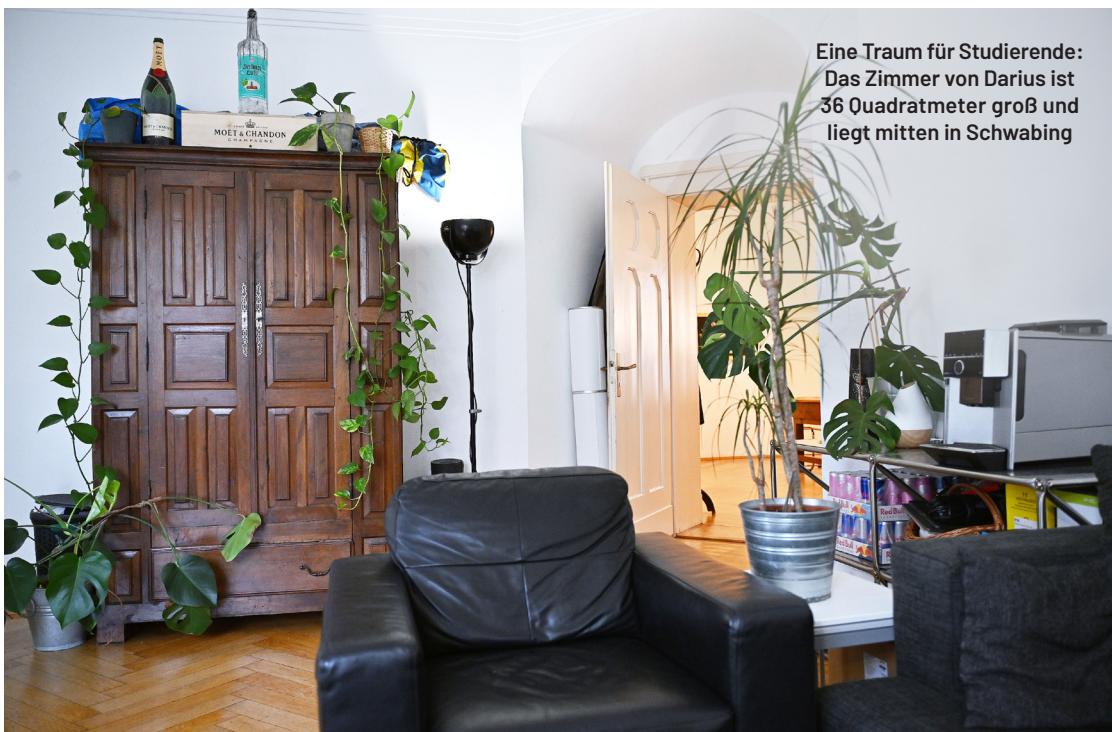
Zwei unter einem Dach

Student Darius Göttert (24) wohnt bei Witwer Michael (82). Mit der Firma inGemeinschaft bringt Göttert jetzt Jung und Alt in WGs zusammen

TEXT Tina Angerer FOTOS Astrid Schmidhuber



Begegnung der Generationen: Michael (li.) und Darius in der Küche. Sie teilen sich auch Bad und Esszimmer



Eine Traum für Studierende:
Das Zimmer von Darius ist
36 Quadratmeter groß und
liegt mitten in Schwabing

M

anchmal, aber nur manchmal, wenn der 82-jährige Michael über seinen jungen Mitbewohner spricht, dann hat er einen väterlichen Ton drauf. „Er arbeitet viel zu viel“, sagt Michael. „Er feiert gar nicht mehr.“

Darin schwingt aber auch Respekt mit für den fleißigen jungen Mann, den sich der Designer in seine Wohnung geholt hat. „Wir arbeiten beide viel“, sagt Darius Göttert, und auch das klingt nach Wertschätzung. Und die ist sicherlich eine gute Grundlage für das gemeinsame Wohnen zweier Menschen aus ganz unterschiedlichen Generationen: Der 24-jährige Student und Jungunternehmer Darius wohnt mit einem Mann in einer WG, der sein Großvater sein könnte. Vor drei Jahren hat Michael, der seinen vollen Namen lieber nicht in die Öffentlichkeit trägt, ein Zimmer seiner Schwabinger Altbauwohnung untervermietet – und Darius damit auf die Idee gebracht, genau solche Mehrgenerationen-WGs voranzubringen. Seit einigen Wochen ist das Start-up in Gemeinschaft online, das Jung und Alt zusammenbringen will (siehe Infokasten).

Seit mehr als vier Jahrzehnten ist Michael hier zu Hause. In der 160 Quadratmeter großen Wohnung wuchsen seine beiden Kinder auf, auch hat der Designer hier immer gearbeitet. „Jedes Zimmer war hier schon alles: Kinderzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer“, erzählt Michael. Es gab immer wieder Miet erhöhungen, in den 90ern eine große Sanierung. Wie günstig die Miete immer noch ist, wurde Michael und seiner Frau erst später bewusst – als die Wohnung immer leerer und das Geld weniger wurde. Michael hat zwar nie ganz aufgehört zu arbeiten, dennoch wurde es im Alter finanziell eng. „Erst dachten

wir, wir suchen uns etwas Kleineres. Aber das hat sich überhaupt nicht gerechnet. Die kleineren Wohnungen waren teurer als unsere.“ Und fernab des Viertels, in dem die Familie verwurzelt ist. Dann entschieden sich die beiden, unterzuvermieten. Der erste Untermieter zog bald wieder aus, dann kam Darius. „Man merkt sofort, ob man jemanden sympathisch findet oder nicht. Und so sollte man auch entscheiden“, sagt der 82-Jährige. Darius hat Michaels Frau noch kennengelernt, bevor sie starb. Jetzt sind die beiden eine reine Männer-WG und Michael ist froh, dass es nicht zu still geworden ist in der Wohnung. Gemeinsam nutzen sie Küche, Bad und ein großzügiges Esszimmer. Der Witwer hat zwei Zimmer und zahlt zwei Drittel der Miete. Starre Regeln gibt es nicht. „Ich räume den Geschirrspüler ein, er räumt ihn aus“, sagt Michael. Ansonsten hat der Witwer nur eine Regel aufgestellt: „Wenn etwas ist, dann sollte man sofort darüber sprechen und nicht erst, wenn man sich schon tagelang über etwas geärgert hat.“ Manchmal sitzen sie zusammen, manchmal laufen sie sich auch ein paar Tage gar nicht über den Weg. „Das ist bei uns ganz ungezwungen“, sagt Michael.

Menschen wie Michael, die im Alter allein in einer großen Wohnung leben, weil die Kinder ausgezogen sind und/oder sie verwitwet sind, gibt es viele. Dass sie dennoch in ihren Wohnungen bleiben, nennt die Forschung den „Remanenzeffekt“. Die Statistik zeigt, dass Senior*innen im Durchschnitt weniger Miete zahlen, was an alten Mietverträgen liegt, und dass sie mehr Wohnraum zur Verfügung haben. In München liegt der Durchschnitt laut Mikrozensus 2022 bei rund 40 Quadratmetern pro Kopf, bei Senior*innen sind es 60 Quadratmeter, ▶

München So wohne ich



Von Darius' Zimmer geht es auf die große Terrasse. Michael hat noch einen kleinen Balkon

Menschen über 80 Jahren wohnen statistisch gesehen noch größer. Gleichzeitig leben immer mehr Menschen allein: In München sind mehr als die Hälfte aller Haushalte Singlehaushalte. Bezahlbarer Wohnraum ist knapp. Ein WG-Zimmer in München kostet derzeit im Schnitt 790 Euro. Wie wohnst du, was zahlst du, kennst du jemanden, der was weiß – das ist das Dauerthema unter Studierenden.

Genau da setzt Darius Göttert jetzt an. Er selbst kam mit 17 nach München, um hier sein Abitur mit Schwerpunkt Wirtschaft zu machen. Mit 21 war er schon CEO einer Softwarefirma. Nach zwei Jahren stieg er aus. Geld verdienen, ja, das will er auch. Aber nicht nur. „Es geht uns darum, gesellschaftlich etwas zu bewirken“, sagt Göttert. Er studiert Management So-

ziale Innovation, will verstehen, warum die Gesellschaft sich wie entwickelt, und neue Wege finden. „Die Wohnungskrise spitzt sich immer weiter zu, wir brauchen neue Konzepte.“ Zusammen mit Philipp Bögner gründete er inGemeinschaft.



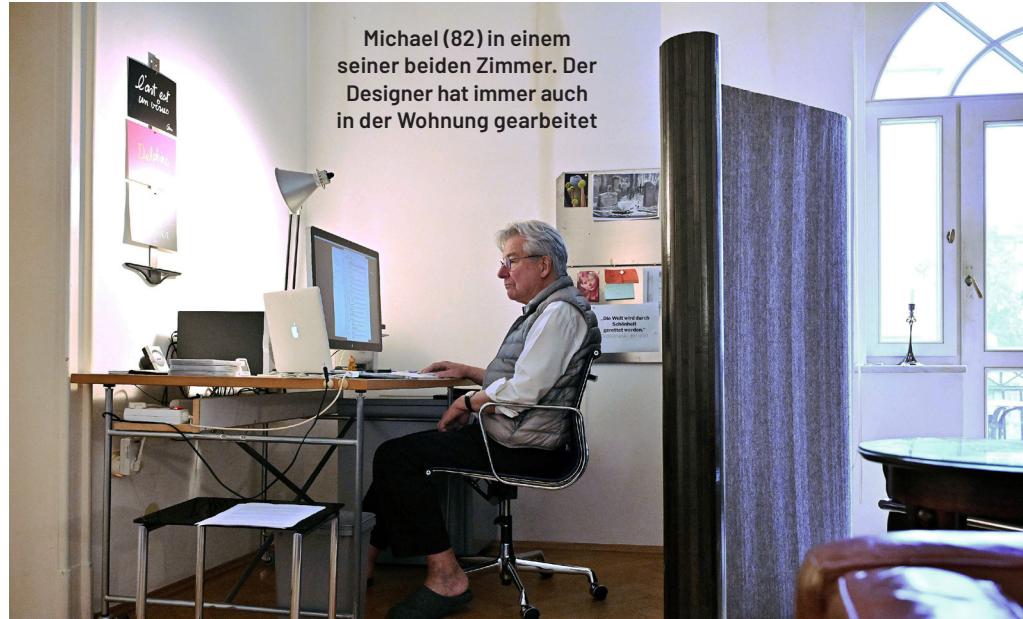
Blick in den Innenhof des sanierten Altbau. Alleine könnte Witwer Michael die Miete nicht zahlen

Das Prinzip: Das Unternehmen sucht für Menschen, die ein Zimmer anbieten wollen, passende Kandidat*innen und wickelt alles ab – vom Vertrag bis zum nächsten Mieterwechsel. Anders als ein Makler verlangt inGemeinschaft aber keine einmalige hohe Provision, sondern ab Vertragsabschluss eine kleinere monatliche Gebühr und bleibt weiter Ansprechpartner. Göttert und Bögner brennen für ihr Thema, sie streben die „Win-win-win“-Situation an: Junge Menschen finden ein günstiges Zimmer, die Älteren können in ihren Wohnungen bleiben und sind womöglich weniger einsam. Und die Firma kann davon leben. „Wir wollen Generationen verbinden.“ Im Herbst ging die Website an den Start, derzeit kommen auf ein Zimmer, das angeboten wird, mehr als 150 Interessent*innen. „Das finanzielle Risiko ist hoch. Natürlich würden wir mehr verdienen, wenn wir erst mal von jedem Studierenden 50 Euro nähmen“, sagt Göttert. „Aber wir wollen, dass das Angebot möglichst niederschwellig ist.“

Zurzeit verbringen die beiden viel Zeit mit kostenfreien Gesprächen. „Es ist klar, dass Senioren und Seniorinnen, die überlegen, ob sie unvermieten, viele Fragen an uns haben“, sagt Darius Göttert. Und das Brückenbauen zwischen den Generationen funktioniert immer noch sehr analog. „Wir sprechen am Telefon und fahren auch zu den Menschen nach Hause.“ Die ersten Verträge sind gemacht: Zum Beispiel ist ein 19-jähriger Student gerade bei einem 78-jährigen alleinstehenden Herrn in einem Einfamilienhaus eingezogen. Jeder einzelne Vertrag bestärkt Darius Göttert in seinem großen Ziel: deutschlandweit Hunderttausende solcher Verbindungen zu schaffen und damit den Wohnungsmarkt zu verändern. ●



Mit Marilyn im Blick: der Garderobentisch im Eingangsbereich. Seit 1980 wohnt Michael hier



Im Kühlschrank sind getrennte Fächer, manchmal wird in der Männer-WG gemeinsam gegessen

inGemeinschaft: So funktioniert's

Wenn Sie ein Zimmer Ihrer Wohnung untervermieten wollen, aber nicht von Bewerber*innen und der Organisation einer Untervermietung überrollt werden möchten, können Sie den Service von inGemeinschaft nutzen.

Was Sie bei einer Untervermietung rechtlich beachten müssen, haben wir Ihnen auf den folgenden Seiten zusammengefasst. Bei inGemeinschaft geben Vermieter*innen nicht nur Größe, Ausstattung und Lage des Zimmers an, sondern auch, wie sie sich das Zusammenleben vorstellen, ob man zum Beispiel rauchen darf oder wie wichtig Sauberkeit ist. inGemeinschaft sucht dann Bewerber*innen aus, die möglichst gut passen. Nach der Vorauswahl gibt es Kennenlern-Treffen mit drei Kandidat*innen. Das Start-up begleitet den gesamten Prozess, regelt die Modalitäten des Untermietvertrags, sorgt dafür, dass Untermieter*innen eine Haftpflichtversicherung haben oder kümmert sich bei Bedarf um eine Renovierung oder Möblierung des Zimmers. Kosten fallen erst an, wenn es zu einem Vertragsabschluss kommt. Dann be-

kommt inGemeinschaft eine monatliche Provision – 15 Prozent des Mietpreises. Vermieten Sie also das Zimmer für 400 Euro, sind das 60 Euro monatlich. Die 400 Euro landen auf Ihrem Konto, der Untermieter oder die Untermieterin zahlt die 60 Euro an inGemeinschaft.

Das Unternehmen bleibt dann Ansprechpartner und liefert bei einem Mieterwechsel wieder neue Kandidat*innen. Damit die Kosten auch für jene, die auf Zimmersuche sind, überschaubar bleiben, gibt es eine Obergrenze: Die monatliche Gebühr beträgt höchstens 100 Euro, das heißt, ab einer Miete von rund 666 Euro steigt die Gebühr nicht mehr an. Sie können Ihr Zimmer online anbieten, aber auch telefonisch Ihre Fragen stellen, ohne dass Ihnen Kosten entstehen, das Team von inGemeinschaft kommt auch zu Gesprächen ins Haus.

Kontakt: 089/380 30854, telefonische Erreichbarkeit
Montag bis Freitag 9 bis 17 Uhr
Mail: hallo@ingemeinschaft.de, Website: ingemeinschaft.org

So läuft's mit der Untermiete

Was Sie tun müssen, wenn Sie einen Teil Ihrer Wohnung untervermieten möchten, und wie Sie Mitbewohner*innen finden – das erfahren Sie hier

TEXT Jasmin Menrad



Auch wenn nur ein Zimmer der Wohnung untervermietet wird, braucht es dafür die Genehmigung des Vermieters. „Für den Fall eines Vermieterwechsels und aus Beweissicherungsgründen empfehlen wir dringend, diese Genehmigung schriftlich einzuholen“, sagt Angela Lutz-Plank, Geschäftsführerin beim DMB Mieterverein München. Denn eine Unter Vermietung ohne Genehmigung kann zur Kündigung führen. Für eine Unter Vermietung der gesamten Wohnung gelten nochmals andere Regeln, die in diesem Artikel nicht erläutert werden. Es gilt auch, unbedingt die Zweckentfremdungssatzung zu beachten.

Unter bestimmten Umständen haben Mieter*innen ein so genanntes berechtigtes Interesse an einer Unter Vermietung. Ein solches berechtigtes Interesse kann auch ein wirtschaftlicher Grund sein, etwa wenn die Miete durch ein geringeres Einkommen als bei Mietvertragsabschluss – wie zum Beispiel bei vielen Menschen, die in Rente gehen – zur Belastung wird.

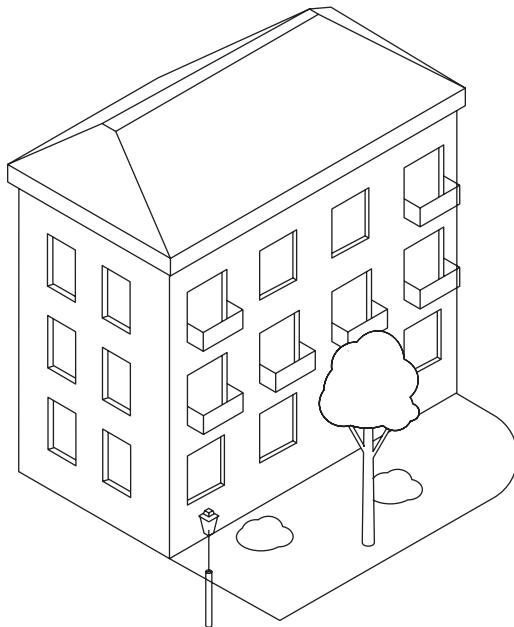
Oft machen Vermieter*innen eine Unter Vermietungs Genehmigung von einer Mieterhöhung abhängig. „In einem solchen Fall muss unsere Rechtsberatung sich den Einzelfall anschauen. Denn es ist die Frage, ob durch den Untermieter die Wohnung stärker abgenutzt wird oder höhere nicht verbrauchs abhängige Betriebskosten entstehen würden“, sagt Angela Lutz-

Plank. „Dieses Untermietrecht kann im Hauptmietvertrag weder eingeschränkt noch aufgehoben werden“, stellt Angela Lutz-Plank klar.

Vermietende müssen die Genehmigung erteilen, wenn

- der Mieter oder die Mieterin ein berechtigtes Interesse hat,
- welches erst nach Mietvertragsabschluss entstanden ist,
- der Vermieterin oder dem Vermieter dies mit einfachen Gründen nachvollziehbar dargelegt wurde und
- der Untermieter oder die Untermieterin namentlich benannt wird;
- keine konkreten Gründe bekannt sind, dass der Untermieter oder die Untermieterin den Hausfrieden stören oder die Wohnung beschädigen wird. (Schufa-Eintrag oder Insolvenz sind irrelevant, da keine finanzielle Haftung zwischen Untermieter*innen und Vermieter*innen besteht, sondern der Hauptmieter oder die Hauptmieterin haftet und selbst entscheidet, ob dieses Risiko eingegangen wird.)

„Wenn Sie alle Punkte erfüllen und der Vermieter die Unter Vermietung trotzdem ablehnt, haben Mieter ein Recht auf Schadensersatz in Höhe der entgangenen Untermiete“, sagt Lutz-Plank.



Das müssen Sie tun, wenn Sie einen Teil Ihrer Mietwohnung untervermieten wollen:

Schreiben Sie einen Brief (am besten mit Einwurf-Einschreiben) an Ihren Vermieter oder Ihre Vermieterin und bitten Sie darin um die Genehmigung der Untervermietung von Teilen Ihrer Wohnung.

Legen Sie darin dar:

- Wer zu Ihnen ziehen soll (mit Vor- und Zunamen, evtl. mit Kopie des Ausweises).
- Warum Sie jetzt untervermieten wollen (etwa zu hoher Mietkostenanteil an Ihrem Einkommen, wirtschaftliche Verhältnisse haben sich nach Mietvertragsabschluss verschlechtert).
- Bitten Sie darum, Ihnen die Genehmigung schriftlich zukommen zu lassen, mit einer Frist der Rückantwort bis 14 Tage nach dem Schreiben.

Wohnen für Hilfe:

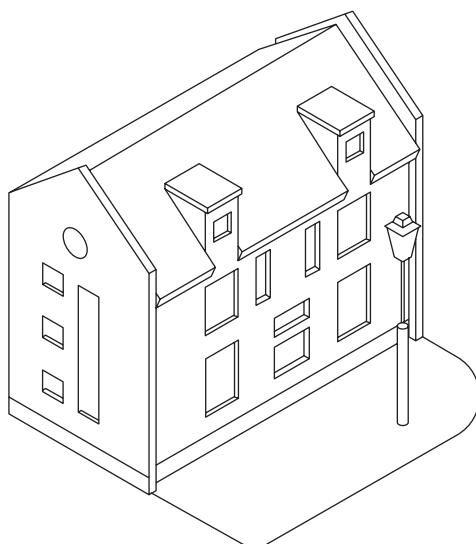
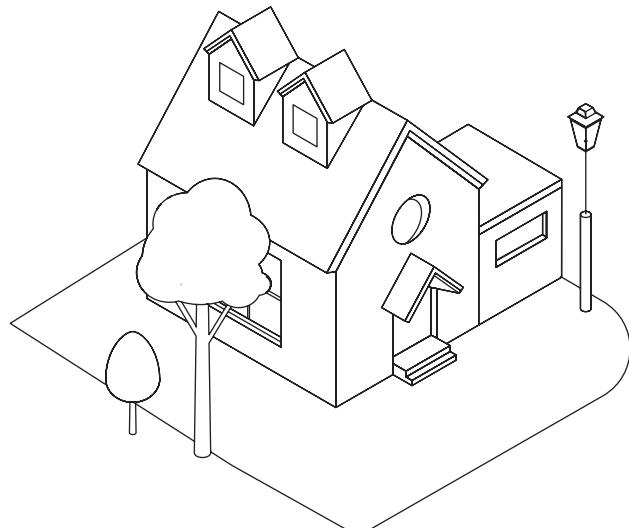
Das Angebot „Wohnen für Hilfe“ gibt es bereits seit 1997. Es wurde vom Studierendenwerk München Oberbayern und dem Verein Beinander e. V. ins Leben gerufen.

Hier können Studierende kostenfrei bei Senior*innen wohnen. Als Gegenleistung helfen sie den älteren Menschen, etwa bei Einkäufen, im Haushalt oder indem sie die Senior*innen bei Arztbesuchen unterstützen. Für die Bemessung der „Miete“ dient als Orientierungshilfe pro Quadratmeter Wohnfläche eine Stunde Hilfe im Monat.

Kontakt: Beinander e. V.

Telefon: 089/13928419-20

E-Mail: wfh@beinander.org



Privatzimmervermittlung:

Hier vermittelt das Studierendenwerk Zimmer an Studierende, die keine Wohnung gefunden haben. Dabei tritt das Studierendenwerk nur als Vermittler auf, es werden weder die Vermieter*innen noch die Mieter*innen überprüft. Es wird jedoch darauf geachtet, dass nur Angebote mit bezahlbarer Miete online gestellt werden.

Erreichbarkeit:

Montag und Mittwoch 9 bis 12 Uhr

Telefon: 089/38196-1249

E-Mail: pzv@stwm.de

Nach einem Gerichtsurteil musste die Grundsteuer neu gestaltet werden. Besonders mieterfreundlich ist die bayerische Regelung nicht

TEXT Ramona Weise-Tejkl



Der Hebesatz für die neue Grundsteuer in München beträgt 824 Prozent, wie der Stadtrat Ende Oktober beschlossen hat. Sie gilt ab Januar 2025. Was der neue Hebesatz für sie bedeutet – also ob es für sie teurer wird oder nicht –, werden die meisten Münchner Mieter*innen jedoch erst 2026 erfahren. Denn dann werden die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2025 verschickt. Und Vermietende dürfen die Grundsteuer über die Betriebskosten auf die Mietenden umlegen.

„Wie sich die neue Grundsteuer genau auf Mietende auswirken wird, ist derzeit schwer abzuschätzen. Es gibt die Tendenz, dass es für Eigentümer*innen von wertvollen Gewerbeimmobilien in bester Lage günstiger werden könnte und im Gegenzug für Eigentümer*innen von Wohnraum – und damit auch für Mietende – teurer“, sagt Mietervereins-Vorsitzende Beatrix Zurek. „2026 lohnt sich ein Blick in die Betriebskostenabrechnungen und bei einer extremen Steigerung eine Nachfrage bei der Vermieterin oder dem Vermieter oder eine Beratung durch den Mieterverein“, sagt Zurek. Denn die Berechnung der Grundsteuer könnte auch mal falsch sein, etwa aufgrund von fehlerhaften Angaben.

Aus Sicht des Mietervereins sollte die Grundsteuer eigentlich kein Thema sein, mit dem Mietende zu tun haben. „Grundsätzlich fordert der Mieterverein München schon lange, dass

Freistaat vergibt Chancen bei neuer Grundsteuer

die Umlage der Grundsteuer auf Mietende im Rahmen der Nebenkostenabrechnung gestrichen werden muss. Die Grundsteuer ist eine Eigentümersteuer“, sagt Beatrix Zurek. Diese Änderung müsse der Bundesgesetzgeber durchführen.

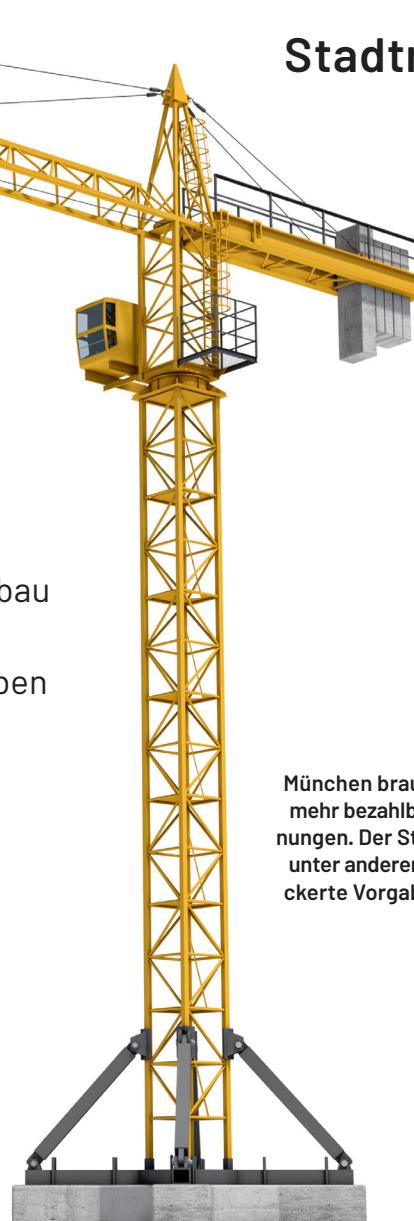
Die Neuregelung der Grundsteuer war wegen eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018 notwendig geworden. Die bis dahin geltende Berechnung stufte das Gericht als verfassungswidrig ein. Da es eine Öffnungsklausel bei der neuen Grundsteuer gibt, haben Bundesländer die Möglichkeit, anstelle des Bundesmodells ihr eigenes Modell einzuführen. Bayern hat davon Gebrauch gemacht und ein Modell gewählt, bei dem nur die Fläche von Grund und Boden sowie der Gebäude und Gebäudenutzung zählt. Die Lage der Immobilie oder ihre Wertsteigerung ist nicht entscheidend.

Unverständlich ist es laut Beatrix Zurek, warum Bayern nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht habe, die sogenannte Grundsteuer C einzuführen. Durch die Grundsteuer C können Kommunen unbebaute, aber baureife Grundstücke mit einem gesonderten Hebesatz höher beladen. Beatrix Zurek: „Das wäre eine Möglichkeit für München, Druck auf diejenigen auszuüben, die Grundstücke unbebaut lassen. Und das, weil sie darauf spekulieren, dass der Bodenwert immer weiter ansteigt. Doch die bayerische Regierung hat die Grundsteuer C nicht eingeführt und eine Chance vertan.“

TEXT Ramona Weise-Tejkl

Alle zusammen für mehr Wohnungen

Die Stadt München will den Wohnungsbau ankurbeln und beschleunigen. Doch auch der Freistaat muss seinen Aufgaben endlich nachkommen



München braucht dringend mehr bezahlbare Mietwohnungen. Der Stadtrat will das unter anderem durch gelockerte Vorgaben erreichen

Der Münchner Stadtrat hat die sogenannte Wohnungsbauoffensive im September beschlossen. Ziel ist es, den Wohnungsbau in München zu beschleunigen. „Es ist extrem wichtig, den Wohnungsbau anzukurbeln, denn München braucht dringend mehr bezahlbare Mietwohnungen“, sagt Beatrix Zurek, Vorsitzende des Mietervereins. Gleichzeitig sei dies in einer Zeit von vergleichsweise hohen Bauzinsen und hohen Materialkosten eine schwierige Aufgabe, welche die Stadt München nicht alleine lösen könne. „Wir erwarten, dass auch der Freistaat endlich seiner Aufgabe aus der bayerischen Verfassung nachkommt, die Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Der Staat muss als eigener Anbieter von Wohnraum viel aktiver werden. Alleine wird die private Bauwirtschaft das Problem nicht lösen“, so Zurek. „Wenig zielführend ist es, wenn das Land Bayern weiterhin Freistaat-Grundstücke in Münchens Bestlage an internationale Firmen wie Apple verkauft und nicht in Erbpacht vergibt. Und das auch noch ohne die Auflage, Werkswohnungen zu bauen.“

Bei der Wohnungsbauoffensive Münchens sei es wichtig, dass die Stadt nicht nur der Baubranche entgegengekommen sei, sondern gleichzeitig auch den Mieterschutz weiterhin klar im Blick habe, so Zurek. Etwa bei der SOBON (Sozialgerechte Bodennutzung): Mit ihr verpflichtet die Stadt bisher Bauherren in bestimmten Gebieten dazu, bei Wohnungsbauprojekten 60 Prozent geförderte Wohnungen zu schaffen. Die Bauherren bekommen Zuschüsse, die Wohnungen müssen aber zu gedämpften Preisen an Berechtigte vermietet werden – für 40 Jahre, so lang ist die „Sozialbindung“. Künftig wird es Bauherren nun erlaubt, weniger Sozialwohnungen zu schaffen, wenn die Wohnungen dafür länger gebunden bleiben. Wer die Bindungsdauer von 40 auf 55 Jahre erhöht, muss nur 50 Prozent geförderte Wohnungen bauen, statt 60 Prozent. Wer die Bindungsdauer nicht erhöht, für den ändern sich die Regeln nicht. „Geförderte Wohnungen sollten so lange wie möglich in der Bindung bleiben,

denn danach sind sie für den bezahlbaren Mietmarkt verloren“, so Zurek. Eine Beispielrechnung zeigt, dass die neue Regel zur SOBON für Mieter*innen sogar von Vorteil sein kann. Bei 100 Wohnungen mussten nach der alten Vorgabe 60 Wohnungen geförderte Wohnungen sein. Bei 40 Jahren in der Bindung käme man auf 2400 Bindungsjahre. Bei der neuen Möglichkeit wären es nun 50 geförderte Wohnungen. Mit den geforderten 55 Jahren in der Bindung entstehen 2750 Bindungsjahre.

Auch Bauherren zu erlauben, bei entsprechenden Mobilitätskonzepten nur noch 0,10 Stellplätze pro Wohnung zu schaffen, hält der Mieterverein für sinnvoll. Gerechnet auf zehn Wohnungen wäre das ein Stellplatz, der entstünde – im Vergleich zu bisher mindestens drei Stellplätzen. Beatrix Zurek: „Oberstes Ziel ist es, möglichst viele bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Der Bau von Tiefgaragen treibt die Baukosten in die Höhe.“ Viele Menschen in der Stadt verzichteten jetzt schon auf ein Auto und nutzten öffentliche Verkehrsmittel oder das Fahrrad, so Zurek. „Gleichzeitig muss unter anderem der öffentliche Nahverkehr noch besser werden.“

Na dann, gute Nacht!

Wie man sichbettet, so liegt man. Ein erholsamer Schlaf fängt jedoch schon mit Routinen und der richtigen Umgebung an. Ein paar Tipps, die Sie schon vor dem Zubettgehen umsetzen können

TEXT Janina Ventker



Das Bett sollte so ausgerichtet sein, dass das Kopfteil zur Wand zeigt (Bettwäsche von Bettenrid)



Ein Tagesablauf im Einklang mit der Sonne bringt das innere Gleichgewicht ins Lot
(Poster von Westwing)



Gedimmtes Licht unterstützt die natürliche Vorbereitung auf die Nacht (Tischlampe von H&M Home)

Gardinen oder Rollos sorgen für Privatsphäre im Schlafzimmer (Verdunkelungsvorhänge von Jotex)

Erholsamer Schlaf beginnt nicht erst, wenn das Licht gelöscht wird. Vielmehr spielt die Umgebung eine zentrale Rolle. Ein aufgeräumtes Schlafzimmer mit geschlossenem Stauraum schafft Ruhe und hilft, den Kopf freizubekommen. Gedämpfte Farben wie Grau, Blau oder Grün wirken beruhigend. Bildschirme wie Fernseher oder Smartphone haben hier nichts zu suchen. Gedimmtes Licht unterstützt die natürliche Vorbereitung auf die Nacht. Ideal ist eine Raumtemperatur zwischen 16 und 18 Grad, um den Körper in den Ruhezustand zu versetzen. Das Bett sollte so ausgerichtet sein, dass der Kopf zur Wand zeigt und die Tür im Blick ist. Für Privatsphäre sorgen Vorhänge oder Rollos.

Auch Licht und Dunkelheit beeinflussen die Schlafqualität. Tageslicht reguliert den Tag-Nacht-Rhythmus, weshalb es sinnvoll ist, möglichst viel Zeit draußen zu verbringen. Abends sorgt eine Verdunkelung des Schlafzimmers dafür, dass das Schlafhormon Melatonin freigesetzt wird.

Rituale helfen, zur Ruhe zu kommen. Malen, ein warmes Bad, Yoga oder entspannende Musik senken den Stresspegel und stimmen auf die Nacht ein. Struktur ist wichtig: Geregelte Schlaf- und Wachzeiten unterstützen die Erholung. Leichte Mahlzeiten mit Gemüse oder Fisch am Abend fördern den

Schlaf, während fettige Speisen den Körper belasten. Alkohol oder Nikotin sollten nur in Maßen konsumiert werden. Alkohol macht den Schlaf unruhig, Nikotin wirkt als Wachmacher.

Schließlich ist auch die Bettausstattung entscheidend. Eine hochwertige Matratze und ein individuell angepasstes Kissen entlasten die Wirbelsäule und sorgen dafür, dass der Körper sich wirklich entspannen kann.



Rituale helfen, abends zur Ruhe zu kommen, etwa ein warmes Bad (Wanne von Villeroy & Boch)

Zu viele zahlen unzulässige Mieten

TEXT
Tina Angerer

Eine neue Studie zur Mietpreisbremse zeigt, dass viele Münchner*innen mehr als erlaubt für ihre Wohnung zahlen und sich nicht trauen, für ihre Rechte einzustehen

Die Mietpreisbremse, die erstmals mit einem Bundesgesetz 2015 eingeführt wurde, war von Beginn an Zankapfel der Parteien. Mieterschützer*innen fordern immer wieder Nachbesserungen des Gesetzes. In Bayern übersah die Landesregierung gar, das Gesetz überhaupt sachgerecht umzusetzen, sodass es hier erst mal ungültig war. Bis zur korrekten Verordnung dauerte es. Deswegen gilt die Mietpreisbremse in Bayern erst seit 2019. Nach dem Bruch der Ampel steht eine Verlängerung des Gesetzes erneut auf der Kippe. Ein Team von TU und LMU hat nun Münchner*innen für eine Studie befragt, die allerdings nicht statistisch repräsentativ ist, weil zu wenige Menschen teilgenommen haben. Die Trends der Umfrage: Zwar würde die Bremse bei rund einem Viertel der Befragten greifen. Aber Unwissen und Angst auf Seiten der Mietenden sind die großen Verhinderer, dass Mieter*innen auch wirklich zu ihrem Recht kommen.

Die Idee: Mietenanstieg bremsen

Die Mietpreisbremse sollte in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt, zu denen auch München gehört, den Mietenanstieg verlangsamen. Deswegen sollten bestimmte Obergrenzen gelten, die sich am Mietspiegel orientieren. Der Mietspiegel definiert die „ortsübliche Vergleichsmiete“. Dazu zählen neben der Wohngegend auch viele Merkmale der Wohnung, wie das Alter des Hauses und die Ausstattung. Die Mietpreisbremse besagt nun, dass die Miete einer Wohnung, wenn man einen neuen Mietvertrag abschließt, nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Ist das dennoch der Fall, dürfen Mietende „die Bremse ziehen“ und das Einhalten der Mietpreisgrenze einfordern. Das Gesetz gilt aber nicht für alle Wohnungen, und da wird es auch schon kompliziert für die Betroffenen.

Kompliziertes Gesetz mit vielen Ausnahmen

Die Mietpreisbremse gilt nicht für Neubauwohnungen. Damit gemeint sind alle Wohnungen, die erstmals ab Oktober 2014 vermietet wurden. Sie gilt auch nicht, wenn die Person, die vorher dort Mieter*in war, auch schon mehr als die oben genannten zehn Prozent über dem Mietspiegel gezahlt hat. Sie gilt nicht nach einer umfassenden Modernisierung. Und das Gesetz kann auch nicht greifen bei Wohnungen, für die der Mietspiegel gar nicht gilt. Das sind zum Beispiel Souterrainwohnungen.

Die Forschenden der neuen Studie von LMU und TU haben 10 000 Münchner*innen angeschrieben. Bei denen, die sich für die Studienteilnahme zurückmeldeten, musste zunächst herausgefunden werden, ob für sie das Gesetz überhaupt gilt. Im nächsten Schritt wollten die Forschenden wissen, bei wie vielen der Teilnehmenden die Miete höher als zulässig ist. Das war schon schwieriger. Denn um herauszufinden, ob die Miete zulässig ist, braucht es viele Angaben zur Wohnung, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu errechnen. Viele konnten die Daten nicht vollständig beibringen. So heißt es in der Studie, dass bei einem Viertel der Teilnehmenden die Miete sicher zu hoch war, bei 47 Prozent „vielleicht“.

Bei fast der Hälfte also wissen die Forschenden nicht, ob die Mieter*innen zu viel zahlen. Insgesamt ist das Gesetz offenbar wenig bekannt. Unabhängig von ihrem eigenen Mietvertrag wusste nur rund ein Drittel der Befragten überhaupt, dass die Mietpreisbremse für München gilt. Bei 25 Prozent, so gibt die Studie an, könnte die Mietpreisbremse gezogen werden, das heißt, es wird mehr an Miete verlangt, als zulässig ist.

Die Angst, die eigenen Rechte einzufordern

In der Geschichte des Gesetzes gab es durchaus auch Verschärfungen. So müssen Vermieter*innen zum Beispiel umgefragt

beim Abschluss eines Mietvertrages offenlegen, ob sie sich auf Ausnahmen berufen oder nicht. Zum Beispiel müssen sie angeben, wie hoch die Miete des Vorgängers oder der Vorgängerin war. Stellen Mieter*innen fest, dass sie zu viel zahlen, müssen sie für die Mietpreisbremse selbst aktiv werden. Das heißt, sie müssen die zu hohe Miete rügen. Man muss das nicht sofort tun. Für Mietverträge ab April 2020 gilt: Mietende haben 30 Monate Zeit, die zu viel gezahlte Miete zurückzuverlangen. Dennoch müssen die Betroffenen selbst gegen die Vermieter*innen vorgehen. Und davor schrecken viele zurück. In der Studie gibt die überwiegende Mehrheit (73 Prozent) derer, die wussten, dass sie zu viel zahlen, an, dass sie aus Angst lieber nichts machen und Bedenken haben, sich mit ihren Vermieter*innen anzulegen. Beatrix Zurek, Vorsitzende des Mietervereins, fordert deswegen immer wieder, dass der Staat, zum Beispiel das Finanzamt, die Miethöhen prüfen soll, damit das Mietverhältnis nicht durch Streit belastet wird.

So hilft der Mieterverein

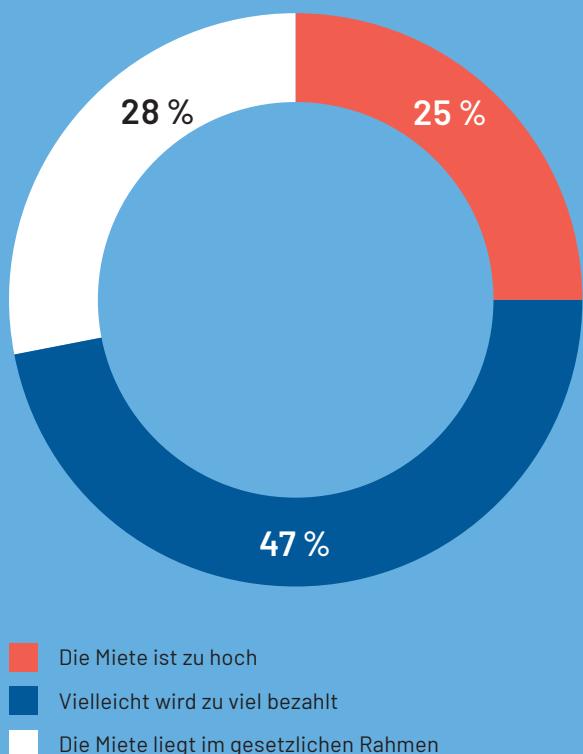
Unsere Rechtsexpert*innen unterstützen Sie: Wir rechnen exakt für Sie aus, ob Sie zu viel zahlen, und wir erklären, wie Sie dagegen vorgehen können. Wenn Sie die Mietpreisbremse ziehen wollen und es für Ihren Fall keine Rechtsschutzversicherung gibt, können Sie auch unseren Service www.jetztmietesparen.de nutzen. Wir beraten Sie gerne dazu.

Wie geht es weiter mit der Mietpreisbremse?

Grundlage für die Mietpreisbremse ist ein Bundesgesetz, das die Landesregierungen mit entsprechenden Verordnungen umsetzen müssen. Wird die Mietpreisbremse nicht verlängert, läuft sie in manchen Bundesländern Mitte 2025 aus, in anderen, wie Bayern, Ende 2025. Die Verlängerung des Bundesgesetzes ist Teil der Koalitionsvereinbarung der Ampelregierung. Ende Oktober 2024 wurde die Verlängerung auf den Weg gebracht – allerdings sollte das Gesetz, anders als vereinbart, nur bis Ende 2028 verlängert werden, anstatt bis Ende 2029. Nach dem Bruch der Ampel im November ist auch diese Verlängerung ungewiss. Die bis Redaktionsschluss existierende Regierung ohne Beteiligung der FDP könnte die Mietpreisbremse noch verlängern – wenn sie bei der Abstimmung über die Gesetzesverlängerung im Bundestag Unterstützung der Opposition bekommt. Mietervereins-Vorsitzende Beatrix Zurek: „Wir dürfen die Mietpreisbremse nicht aufgeben. Sie bleibt ein wichtiges Instrument gegen ungezügelten Mietenanstieg.“

Wo die Bremse greifen würde

Ein Viertel der Befragten zahlt mehr, als das Gesetz erlauben würde. Weniger als ein Drittel zahlt sicher eine korrekte Miete



Die Angst, sich zu wehren

Von den Befragten, die wissen, dass sie zu viel zahlen, aber trotzdem ihr Recht nicht einfordern, gibt die überwiegende Mehrheit an, Angst vor Reaktionen der Vermieter*innen zu haben



Die Dekokönigin

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



Wenn im Supermarkt die Lebkuchen in die Regale geräumt werden, blinken bei der Nachbarin die bunten Lichterketten im Fenster, sie befestigt den kletternden Weihnachtsmann an der Hausfassade und behängt das Treppenhaus mit Strohsternen. Natürlich stellt die Dekokönigin wie jedes Jahr ihren Nikolaus vor die Wohnungstür, der per Bewegungsmelder »Hohoho« dröhnt, sobald jemand vorbeigeht. Und wenn Weihnachten vorüber ist und langsam der Frühling naht, holt sie die Osterdekokisten aus dem Keller ...

Der juristische Hintergrund: Das dürfen Nachbar*innen

Innerhalb der gemieteten Wohnung oder des Hauses können Mieter*innen so viel dekorieren, aufhängen, aufstellen und schmücken, wie es ihnen gefällt. Da dürfen Vermieter*innen keine Vorgaben oder Einschränkungen machen. Außerhalb der Wohnung sieht es aber anders aus: Wenn Mieter*innen an der Außenseite der Fenster oder an der Fassade Weihnachtsschmuck anbringen wollen und dafür in die Wand bohren müssen, benötigen sie die Erlaubnis des Vermieters, denn dann handelt es sich um einen Eingriff in die Bausubstanz.

Außerdem müssen Mieter*innen natürlich darauf achten, dass von der Weihnachtsdekoration keine Gefahr für andere ausgeht. Passant*innen oder Nachbar*innen dürfen nicht gefährdet werden durch eventuell herabfallende Rentiere, blinkende Sterne, die sie blenden, oder Nikoläuse, die sie mit einem „Hohoho“ erschrecken. Wichtig ist auch hier das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot. Das heißt, Nachbar*innen dürfen nicht durch blinkende Lichterketten am Schlafen gehindert und durch einen Nikolaus mit Bewegungsmelder im Treppenhaus geweckt werden. Daher sollten diese Spielereien während der Ruhezeiten – also zwischen 22 und 6 Uhr – abgeschaltet werden.

Das Treppenhaus ist eine Allgemeinfläche, die allen im Haus zur Verfügung steht. Deshalb dürfen sich die Bewohner*innen hier nicht nach Lust und Weihnachts-Laune austoben. Hier sollten die Vermieterin oder der Vermieter und auch die anderen Mieter*innen gefragt werden, ob sie mit einer entsprechenden Deko einverstanden sind.

Wichtig ist im Treppenhaus aber auch der Brandschutz: Kerzen aufzustellen oder leicht entzündbares Dekomaterial wie Strohsterne anzu bringen, kann fatale Folgen haben. Außerdem ist es schlichtweg verboten, offenes Feuer im Treppenhaus zu machen beziehungsweise brennbare Stoffe dort zu lagern.

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

Aufzug kaputt, Miete mindern

Leserfragen Mietrecht

?

Wir wohnen seit 2020 in einem Mehrfamilienhaus im fünften Stock. Ich bin bereits 83 Jahre alt, meine Frau ist 80 Jahre, beide sind wir schon etwas gebrechlich und benutzen einen Rollator. Seit drei Wochen geht unser Aufzug nicht mehr. Das bedeutet, dass wir letztlich an die Wohnung gefesselt sind. Wir müssen Einkäufe erledigen lassen, können nur mit großem Aufwand zum Arzt und Ähnliches. Können wir unserer Vermieterin schreiben, dass wir die Miete mindern wollen?

Heinz K. aus Schwabing

Anja Wenn Sie die alte Küche ausbauen wollen, benötigen Sie Franz die Genehmigung Ihres Vermieters. In dieser Genehmigung muss auch vermerkt werden, was mit der alten Küche geschieht, ob sie entsorgt werden darf und was damit bei Ihrem Auszug ist. Sie haben ja eine Wohnung mit Küche gemietet, also wird der Vermieter vermutlich darauf bestehen, dass die Wohnung bei Ihrem Auszug wieder eine Küche hat. Wenn Sie die neue Küche einbauen, sollten Sie Wasseranschlüsse, Gas und Elektronik von einem Fachmann installieren lassen. Denn Sie haften dafür, sollte hier etwas passieren. ●

!

Anja Ja, das können Sie. Wichtig ist Franz jedoch, dass Sie der Vermieterin mitteilen, dass Sie die Miete aufgrund dieser Beeinträchtigung nur unter Vorbehalt bezahlen. Dann können Sie, wenn der Aufzug wieder funktioniert, die zu viel bezahlte Miete zurückverlangen. Es wäre natürlich gut, wenn

das mehrere Parteien im Haus so machen, denn dann ist der Druck größer. Außerdem sollten Sie der Vermieterin eine Frist zur Mängelbehebung setzen und sie darauf hinweisen, dass Sie Ihren Anspruch notfalls auch gerichtlich durchsetzen werden.

Nach langem Suchen haben mein Freund und ich endlich unsere Traumwohnung in Haidhausen gefunden. Alles ist perfekt, nur ist leider eine uralte, völlig abgenutzte und hässliche Küche in der Wohnung. Der Vermieter sagt, wir müssen diese Küche übernehmen, er baut sie nicht aus. Dürfen wir die Küche ausbauen und unsere eigene einbauen? Brauchen wir hier die Genehmigung des Vermieters? Müssen wir die alte Küche wieder einbauen, wenn wir wieder ausziehen sollten?

Samira H. aus Haidhausen



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

Ihren Möbeln zuliebe...

Rhenania

**U M Z Ü G E
MÖBELTRANSPORTE**

Jeder Umzug ist anders. **seit 1872**
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.**

Wer jetzt Geld zurückbekommt

Mieter*innen sollten ihre Nebenkostenabrechnung prüfen. Denn je nach Energiebilanz des Hauses bekommen sie Geld aus der CO₂-Abgabe zurück

TEXT Jasmin Menrad



Mieter*innen sollten ihre Nebenkostenabrechnung besonders genau auf die CO₂-Abgabe überprüfen. Denn diese bekommen Mieter*innen erstmals zurück. Der Hintergrund: Seit 2021 wird für das Heizen mit Öl oder Erdgas eine CO₂-Abgabe erhoben, die bis 2027 weiter ansteigen wird. Bisher mussten Mietende diese Kosten allein tragen. Doch seit dem 1. Januar 2023 werden Vermieter*innen an den CO₂-Kosten beteiligt, je nach Energiebilanz müssen sie 0 bis 95 Prozent übernehmen. Die Nebenkostenabrechnung für 2023 müssen Mietende bis spätestens Ende 2024 erhalten. Danach dürfen Vermieter*innen keine Nachzahlung mehr verlangen, ein Anspruch auf das Guthaben besteht für Mieter*innen jedoch weiterhin. Überprüfen Sie Ihre Abrechnung!

Zur Orientierung: Für einen Vierpersonenhaushalt in einem 110-Quadratmeter-Wohnhaus ist eine Erstattung von mehr als 200 Euro jährlich möglich. Für Mehrparteienhäuser mit Zentralheizung müssen Vermietende die Höhe der CO₂-Abgabe ausrechnen und bei der Nebenkostenabrechnung berücksichtigen. Für Wohnungen mit Gasetagenheizungen, für die Mietende die Rechnung bezahlen, müssen diese es selbst ausrechnen und Vermietenden in Rechnung stellen. Für die Berechnung werden folgende Angaben benötigt: die im Abrechnungszeit-

raum verbrauchte Menge an Erdgas in Kilowattstunden, der Emissionsfaktor des Gases, die Wohnfläche und der CO₂-Preis im Abrechnungsjahr. Der Gaslieferant ist verpflichtet, den Emissionsfaktor des Erdgases anzugeben. Mietende haben ein Jahr nach der Abrechnung des Versorgers Zeit, ihre Forderung den Vermietenden mitzuteilen. Danach ist sie verjährt.

Beatrix Zurek, Vorsitzende des Mietervereins München, begrüßt die Entscheidung: „Viele Mieterinnen und Mieter sind mit den stark gestiegenen Energiekosten bei den immer weiter steigenden Mieten ohnehin sehr belastet. Dass nun auch Vermietende in die Pflicht genommen werden und die Kosten für schlecht gedämmte Gebäude mittragen müssen, ist nur fair.“ Eine neue Bundesregierung ist nun in der Pflicht, durch langfristige Förderung mehr Anreize für energetische Sanierungen zu schaffen. Zudem ist das Mietrecht so zu ändern, dass Mieter*innen bei energetischen Sanierungen nicht die Hauptlast durch Mietsteigerungen zu tragen haben, sondern dass es zu einer energetisch effektiven und warmmietenenutralen Sanierung kommt. Das heißt, die Belastung für die Mieter*innen würde nach einer Sanierung nicht steigen, sondern die durch die Sanierung begründete Mieterhöhung darf die Entlastung durch die gesunkenen Energiekosten nicht übersteigen. ●

»Der Wohnungsmarkt in München ist hart«

In unserer Rubrik treffen wir Menschen zum Chat-Interview, die sich für faire Mieten engagieren. Dieses Mal: Philip Fickel, neuer Vorsitzender des Mieterbeirats der Stadt



INTERVIEW
Ramona Weise-Tejkl

Philip Fickel (35) ist ein echtes Münchner Kindl. Seit dem Herbst ist er Vorsitzender des Mieterbeirats der Landeshauptstadt München. In der Kommunalpolitik aktiv ist er seit 2015, seitdem engagiert er sich im Mieterbeirat. Gelernt hat er Landschaftsgärtner, mittlerweile arbeitet er als Lehrer für Biologie und Chemie

Ramona Weise: Gratulation zur Wahl zum Vorsitzenden des Münchner Mieterbeirats! Erzählen Sie mal, was macht der Mieterbeirat genau?

Philip Fickel: Der Mieterbeirat 🏠 ist ein ehrenamtliches, überparteiliches Gremium. Wir vertreten die Interessen der Mieterinnen und Mieter der Stadt München 🤝 und helfen so gut wir können, etwa durch Anfragen oder Anträge auch an den Stadtrat oder durch die Gründung von Mietergemeinschaften. Eine Rechtsberatung können wir nicht geben.

Ramona Weise: Sie sind im Hauptjob Lehrer. Wie kam es, dass Sie sich für Mieterrechte einsetzen wollten?

Philip Fickel: Das hat alles mit meinem politischen Hintergrund in der SPD zu tun – für mich als klassisches Arbeiterkind war es nicht immer leicht in einer teuren Stadt wie München. Daher braucht es Engagement in einer Demokratie!

Ramona Weise: Wie sieht Ihre Wohnsituation aus – sind Sie selbst Mieter? Und wie nehmen Sie den Münchner Wohnungsmarkt wahr?

Philip Fickel: Ich bin selbst auch Mieter – hatte aber das Glück, dass ich mit 18 Jahren so schlau war, mich auf eine Warteliste einer Genossenschaft setzen zu lassen. Deswegen wohne ich nun in einer Genossenschaftswohnung. Der Münchner Wohnungsmarkt ist hart – es wird viel Schindluder betrieben, durch immer höhere Mieten, (unnötige) Luxussanierungen und teure Eigentumswohnungen 🤑.

Ramona Weise: Was sind Ihre Ziele als Vorsitzender des Mieterbeirats?

Philip Fickel: Ich möchte den Mieterbeirat der Landeshauptstadt stärken: durch eine gute Öffentlichkeitsarbeit, durch die Wiedereinführung eines Münchner Mietertags 😊 und durch entsprechende Anträge, damit auch die Wohnungspolitik weiterhin im Rathaus verankert bleibt.

Ramona Weise: Wenn Sie zaubern könnten, was am Mietmarkt würden Sie als Erstes ändern? 🧙?

Philip Fickel: Ich würde die Modernisierungsumlage und die Kappungsgrenze auf 0 Prozent setzen 😊.



»Gorilla-Bar«-Chef Ahmed Özkan mit dem Wintercocktail »Mathilda«



Granatapfel, Orange, Mango, Schwarze Tee und Rum kommen unter anderem in den Wintercocktail. Auch ein alkoholfreies Winter-Getränk hat Ahmed Özkan für uns kreiert

Wintercocktails vom sanften Piraten

Ahmed Özkan betreibt in Neuhausen die »Gorilla-Bar« und das vegane Wirtshaus »Mathilda«. Für unsere Leser und Leserinnen hat er zwei wärmende Getränke für den Winter erdacht – eins mit Alkohol und eins ohne

TEXT Janina Ventker

FOTOS Astrid Schmidhuber



Die »Gorilla-Bar« ist ein Sammelsurium von Kuriositäten und alles andere als gewöhnlich



In der „Gorilla-Bar“ ist Ahmed Özkan (50) mehr als nur ein Barkeeper – er ist der Herzschlag dieses alternativen Kleinods in Neuhausen. Mit den bunten Sternentattoos, die sich über seinen Arm ziehen, und dem grauen Rauschebart, der ihn wie einen sanften Piraten wirken lässt, begrüßt er jeden Gast mit einem Lächeln, das eine Mischung aus Gelassenheit und einem Schuss Abenteuerlust versprüht.

Die „Gorilla-Bar“, die Özkan 2014 eröffnete, weil er gerade Lust hatte, eine Bar zu eröffnen, ist ein Refugium für Individualisten. Hier riecht es nach den Getränken vom Vorabend – und ein bisschen nach altem Kinopolster von den Sesseln in der Ecke. Die Wände sind eine wilde Collage aus Postern, Postkarten und Fotos, die von den Geschichten erzählen, die hier geschrieben werden. Über allem schwebt dämmriges Licht, das jede Ecke in ein gemütliches Halbdunkel taucht. Mitten im Chaos: ein gelbes Schild mit der Aufschrift „Siegen“ – eine Erinnerung an Özkan's Hassliebe zu seiner Heimatstadt.

Seit fünf Jahren ist Ahmed Özkan Veganer – „von einem Tag auf den anderen“, wie er sagt. Ein Entschluss, der aus seiner tiefen Abneigung gegen die Missstände in der Milchindustrie geboren wurde. Seine Leidenschaft für das vegane Leben hat auch zu einem neuen Kapitel geführt: Im Mai 2023 eröffnete er direkt neben der „Gorilla-Bar“ das vegane Wirtshaus „Mathilda“. Benannt nach seiner geliebten verstorbenen Katze, ist „Mathilda“ ein Ort, an dem sich herzhafte fleischlose Küche mit dem Flair eines gemütlichen Wirtshauses vereint.

Ob „Gorilla-Bar“ oder „Mathilda“: Ahmed ist der Kapitän dieser kleinen, vegan-alternativen Kleinode in München. Und wer hier anlegt, möchte so schnell nicht wieder weg. ●

„Gorilla-Bar“, Hirschbergstraße 23, gorilla-bar.com, Di bis Do 19 bis 1 Uhr, Fr und Sa 19 bis 2 Uhr / „Mathilda“, Sedlmayrstraße 18, mathilda-muenchen.de, Di bis Do 17 bis 1 Uhr, Fr und Sa 17 bis 2 Uhr

Einfach: Warmer Granatapfel-Cranberry-Mojito (alkoholfrei)

Zutaten (für 1 Glas): Grenadinesirup, frische Cranberries, frische Minze, Limette, Zimt

Zubereitung: 20 ml Grenadinesirup in ein Glas mit ca. 8–10 frischen Cranberries geben, dazu eine Prise Zimt, 2–3 Zweige frische Minze und ein Viertel einer Limette. Das Ganze vorsichtig zerstoßen, gut umrühren und mit 300 ml heißem Wasser auffüllen.

Etwas aufwendiger: Wintercocktail »Mathilda« (mit Alkohol)

Zutaten (für 20 Tassen): 1 Mango, 1 Granatapfel, 1 Orange, 1 Zitrone, Agavendicksaft, 1 Flasche dunkler, kräftiger Rum (nicht gewürzt), Batida de Coco, Zimt, Schwarztee

Zubereitung: Zuerst eine große Kanne schwarzen Tee kochen. Danach Mango in Stücke schneiden und Granatapfel aushöhlen. Mangostücke, drei Viertel der Granatapfelkerne und 80 ml Agavendicksaft pürieren. Dazu 700 ml Rum, 4 TL Zimt, 150 ml Batida de Coco, Orangen- und Zitronenzeste (dünne Streifen der Fruchtschale) geben und in einem Topf kurz aufkochen lassen. Danach alles noch einmal pürieren und durch ein feines Sieb pressen. Für eine Tasse des Heißgetränks je 60 ml der gekochten Flüssigkeit mit 150 bis 200 ml Schwarztee aufgießen – und genießen.

Der Sud (in Kombination mit dem Schwarztee) ergibt rund 20 Tassen und kann für mehrere Tage im Kühlschrank aufbewahrt werden.

1969



2024



Zeichen der Moderne

Als das Heizkraftwerk in der Müllerstraße 7 Anfang 1956 in Betrieb genommen wurde, war der Turm mitten in der Innenstadt ein Symbol für den Wiederaufbau und die Zukunft. Es ging hoch hinaus, nicht nur architektonisch. Das Foto zeigt das Kraftwerk, das anfangs mit Kohle, später auch mit Erdgas befeuert wurde, im Jahr 1969. Besonders auffällig: Man sieht keine Kamine. Es gab damals vier Kamine, die aber so gebaut waren, dass man sie von unten nicht sehen konnte. 1972 wurde ein fünfter Kessel mit einem fünften Kamin gebaut, alle Schornsteine wurden damals um zehn Meter erhöht. Auf dem alten Foto ist die Tram 19 zu sehen. Der Weg vom Sendlinger Tor über die Müllerstraße zum Isartor gehört zu den ältesten Tramstrecken der Stadt, schon 1877 führten hier Gleise entlang. 2001 wurde das Heizkraftwerk stillgelegt, die Stadtwerke verkauften das Grundstück später meistbietend – und so entstanden dort 2014 der Wohnturm „The Seven“ und, hier mächtig im Vordergrund zu sehen, ein Haus mit fast 3000 Quadratmetern Bürofläche. Der 56 Meter hohe

Wie das Heizkraftwerk in der Müllerstraße Münchens teuerste Adresse und Mahnmal gegen den Ausverkauf wurde

alte Maschinenturm wurde Münchens teuerste Wohnadresse. Die heute sichtbaren Kamine sind Nachbauten. Der Wohnturm, in dem der Münchener Gastronom Dietmar Holzapfel für fünf Millionen Euro eine Wohnung kaufte, wurde zum Symbol für Luxuswohnbau und den Ausverkauf öffentlicher Grundstücke.

Dietmar Holzapfel hat seine Wohnung übrigens 2022 wieder verkauft. Er hat ein Haus in der Klenzestraße gekauft, in der Absicht zu sanieren und Wohnungen für Mitarbeitende zu schaffen. Die öffentliche Grundstückspolitik hat sich nach „The Seven“ auch verändert. Auf der Fläche des ehemaligen Heizkraftwerks in der Katharina-von-Bora-Straße haben die Stadtwerke inzwischen 85 Wohnungen für Mitarbeitende und ein Haus für Kinder fertiggestellt. Ein weiteres neues Zeichen der Moderne.

Im Luxusturm ist derweil Wohnraum frei. Mehrere Einheiten sind derzeit im Internet inseriert. Zum Beispiel: 60 Quadratmeter, 3860 Euro warm. Die Aussicht dürfte allerdings mäßig sein: Die Wohnung ist im zweiten Stock. *Tina Angerer* •

Unsere Leistungen

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

K

ostenfreie 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 Balkons 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

Anfang 2025 ziehen wir die Mitgliedsbeiträge ein. Wer als Rechnungszahler*in auf das Lastschriftverfahren wechseln möchte, meldet sich gerne bei der Verwaltung per Mail, Telefon oder an unserem Empfang. Auf der Homepage finden Sie unter »Unser Service für Sie« und »Infoblätter« einen Vordruck zum Ausfüllen.

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, Monika Schmid-Balzert

Mitarbeiter*innen der Ausgabe (ext.): Tina Angerer, Angela Ascher, Lili Aschoff, Juliane Braun, Evelin Hipetinger,

Sylvia Neuner, Daria Rychkova/Kombinatrotweiss, Merve Saglam, Janina Ventker

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 Durchwahlen 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 Kast

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

Tel. 089-55 21 43-3029
Di, Do, Fr 10-11 Uhr,
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



**Vertretung durch
Herr Immerfall**

**80638, 80639,
81247, 81369**

Tel. 089-55 21 43-3027
Do 10-11 Uhr, Mo 15-16 Uhr

Service Aus dem Verein



Herr Irreger
82061, 82110, 82152,
82166, 82178, 82194
Tel. 089-55 21 43-3010
Di & Do 10-11 Uhr



Frau Bek
80805, 80807, 81673,
81925, 81927
Tel. 089-55 21 43-3024
Di, Do, Fr 10-11 Uhr, Mi 15-16 Uhr



Frau Çakır-Topcu
81371, 81379, 81475
Tel. 089-55 21 43-3036
Di, Do, Fr 10-11 Uhr,
Mo & Mi 15-16 Uhr



Herr Immerfall
Leiter der Rechtsabteilung
Tel. 089-55 21 43-3049
Di 10-11 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 Steiger
80802, 81539, 81667,
81669, 81675, 81679
Tel. 089-55 21 43-3023
Di, Do, Fr 10-11 Uhr,
Mi 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



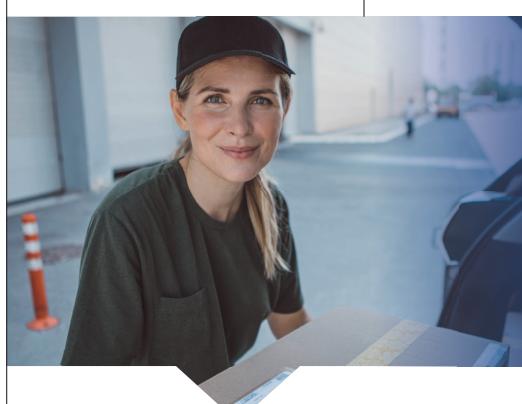
Herr Vollmar
80634, 80636, 80637
Tel. 089-55 21 43-3037
Di 10-11 Uhr,
Mo 15-16 Uhr



Frau Mühlen
82041, 82054, 82205,
85221, 85716, 85764
Tel. 089-55 21 43-3003
Di & Do 10-11 Uhr



Herr Gödeke
80339, 80686,
80689, 81373
Tel. 089-55 21 43-3008
Di & Do 10-11 Uhr,
Mo & Mi 15-16 Uhr



Online geshopppt.
Paket angekommen.
Inhalt defekt?



DMB Rechtsschutz

Alles Recht: Günstig. Gut. Gemeinsam.

Streiten ist teuer. Die DMB Rechtsschutz nicht.
Besonders günstig für Mitglieder eines Mietervereins.
Jetzt abschließen: Privat-, Berufs- und Verkehrs-Rechtsschutz
dmb-rechtsschutz.de/mietervereine



Meine schrecklich netten Mitbewohnerinnen

Wenn unsere Kolumnistin Angela Ascher nicht alles selbst macht, herrscht in ihrer Wohnung Chaos

Zurück von einem Arbeitstrip traf mich in meiner Wohnung fast der Schlag. Ich konnte kaum das Vorzimmer betreten: Überall lagen Schuhe, Shirts und Socken. Jacken hingen nicht an der Garderobe, sondern lagen auf dem Boden, und mittendrin haarig eingekuschelt meine zwei Katzen. Ich kämpfte mich in die Küche vor, rechnete mit dem Schlimmsten und war trotzdem erstaunt, wie schlimm es war: halbvolle Pizzakartons, die seit Tagen vor sich hin gammelten, eine ausgeschüttete Milchpackung, offene Lebensmittel, die in den Kühlschrank gehörten, Töpfe mit eingetrockneter Miracoli-Soße und dreckiges Geschirr überall. Logisch, in der Spülmaschine war ja kein Platz, die war noch voll mit unausgeräumtem Geschirr.

Meine Katzen waren mir in die Küche gefolgt und bedienten sich an den Resten: Die eine schlechte Soße aus und die andere hatte einen handgroßen Prosciutto im Mund, an dem sie sich fast verschluckte vor Glück. Als ich in der Kammer das seit Tagen nicht gemachte Katzenklo sah und die Geschäfte, die die Katzen daneben erledigt hatten, war ich fertig mit den Nerven und wusste nicht, ob mir die Tränen aus Verzweiflung oder vor Wut kamen – oder weil das Katzenklo so streng roch. Es gibt doch Regeln bei uns! Aber meine Mitbewohnerinnen hielten sich nicht daran. Und natürlich war ich wieder der Depp, der alles in Ordnung brachte.

Ich schaute in die Zimmer meiner zwei Mitbewohnerinnen, niemand zu Hause. Freunde, Sport, keine Ahnung, wo sie waren. Nach drei Stunden gröbster Chaosbeseitigung saß ich

in der Müffel-Küche und aß ein Stück Pizza, das die Katzen übrig gelassen hatten. Meine Mitbewohnerinnen waren immer noch nicht da, wahrscheinlich verwüsteten sie gerade die Wohnungen ihrer Freunde.

Ich begann, einen Plan zu schreiben. Jede musste ab jetzt etwas im Haushalt tun. Danach ging es mir etwas besser. Ich beschloss, mir einen kleinen Gin zu gönnen, einen guten. Doch hoppla, der schmeckte komisch, vielleicht hatte ich zu viele Eiswürfel reingegeben? Ich schüttete ihn weg und schenkte mir ein neues Glas ein – ohne Eis. Der Drink schmeckte nach nichts. Ich ging zu meiner kleinen Küchenbar, wo noch drei weitere Flaschen mit klarem Alkohol standen. Der Reihe nach probierte ich jeweils einen kleinen Schluck. Alle gestreckt! Und in der Wodkaflasche war nur noch Wasser.

Genau das haben meine Schwester und ich vor Jahren mit der Bar meines Vaters auch gemacht. Damals konnte ich mein Zimmer auch nur schwerlich betreten wegen Chaosalarm. Eigentlich sind meine Mitbewohnerinnen genauso wie mein früheres Ich. Ich nahm einen Schluck von meinem Ginwasser, hörte, wie der Schlüssel im Schloss umgedreht wurde und zwei Stimmen laut riefen: „Mama, schön, dass du wieder da bist!“ Meine Töchter! Schön, dachte ich, dass ihr noch da und nicht ausgezogen seid. „Möchte jemand ein Glas Wasser?“, fragte ich und hielt meinen schrecklich netten Mitbewohnerinnen die Wodkaflasche hin.



Die Schauspielerin Angela Ascher ist bekannt aus der BR-Serie „3 Frauen 1 Auto“ und der Sketch-Comedy „Fraueng’schichten“. Am 15. Januar 2025 tritt sie um 20 Uhr im Münchener Lustspielhaus auf. Infos: 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



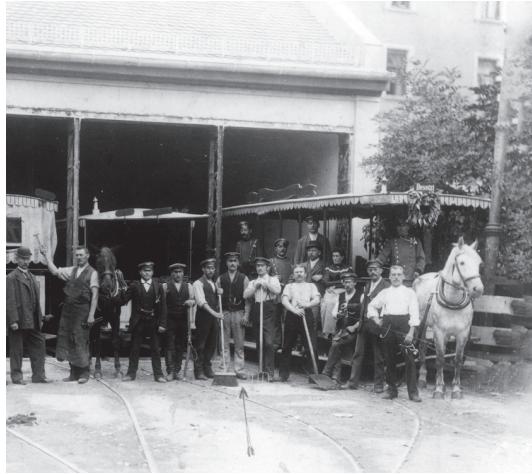
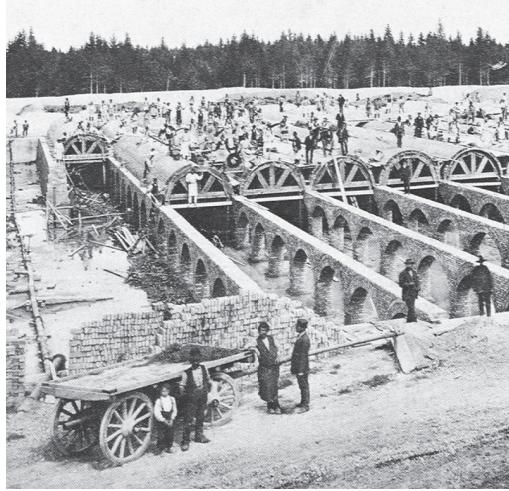
Instagram

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



Facebook

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



Gestern, heute, morgen: da für München

Die Stadtwerke München werden 125

Seit 1899 tragen die Stadtwerke München wesentlich zur Lebensqualität und Zukunftsfähigkeit Münchens bei. Wir versorgen die Stadt sicher und zuverlässig mit Energie und quellfrischem Trinkwasser. Wir bringen die Menschen stadtverträglich von A nach B, ermöglichen glasfaser schnelle Telekommunikation und bieten eine der modernsten Bäderlandschaften Deutschlands. Kurz: Wir halten die Stadt am Laufen. Gestern, heute und in Zukunft.

Erfahren Sie mehr über die Geschichte der Stadtwerke München und wie das Unternehmen die Entwicklung Münchens geprägt hat: www.swm.de/geschichte