

Münchner Mieter Magazin

Zukunft

Mietrechtsreform der
Bundesjustizministerin

Seite 13

Bis 2029

Mietpreisbremse in
Bayern verlängert

Seite 17

Zeitlos

Vorträge über Ihre
Rechte als Mieter*in

Seite 22

Wählen Sie Wohnen

DAS PLANEN DIE
PARTEIEN



Mieter*innen befragen bei
einer Podiumsveranstaltung
des Mietervereins Stadtrats-
kandidierende, wie sie die
Wohnungsprobleme lösen
wollen – Seite 4

Inhalt



18

Titelthema

Stadtratskandidierende haben auf dem Podium Stellung zum Thema Wohnen bezogen und sich den Fragen von Mietenden gestellt – S. 4

München

Wahl: So geben Sie Ihre Stimme ab – S. 9

Kommunalwahl: Analyse der Programme von SPD, Grünen, CSU und Linken – S. 10

Der Mieterverein geht mit Mietenden auf die Straße – S. 12

Chat-Interview: Hilfe für Frauen und Kinder in akuten Krisen – S. 14

Immer höhere Betriebskosten – S. 16

Mietpreisbremse verlängert – S. 17

Kolumne: Angela Aschers Mittagsschlaf leidet unter dem Lärm der Nachbarin – S. 26

22



Gastro

Ein Café in Schwabing hat nur eine Leckerei auf der Karte: Pastéis de Nata – S. 20

Mietrecht

Bundesjustizministerin legt Mietrechtsreform vor – S. 13

Serie „Königlich Bayerisches Mietgericht“: Eisglatter Sturz – S. 18

Leserfragen: Trennung – was nun? – S. 19

Aus dem Verein

Mieterhöhung, Schönheitsreparaturen, Kündigung, Untermiete: kostenlose mietrechtliche Vorträge unserer Jurist*innen – S. 22

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

04





12



20

Vorwort



»Informieren Sie sich jetzt«

Liebe Mieterfreund*innen, das neue Jahr hat gerade angefangen – und schon steht eine wichtige Entscheidung an. Am **8. März (Sonntag) ist Kommunalwahl**. In München bestimmen Sie, wer künftig Oberbürgermeister sein wird und wer Ihre Interessen im Stadtrat und in den Bezirksausschüssen vertritt (S. 9). Damit Sie sich einen Überblick verschaffen können, welche Partei welche Ziele für München in Sachen Wohnungspolitik hat, haben wir mit dem DGB Region München ein **»Jetzt frag i«** veranstaltet. Mietende und Mieterinitiativen befragten dabei Kandidierende für den Stadtrat (S. 4). Mieterschutz und bezahlbares Wohnen muss für die Stadtpolitik Priorität eins bleiben. Dafür kämpfen wir als Mieterverein!

Am 8. März, dem Tag der Kommunalwahl, ist **Weltfrauentag**. Mit Sorge beobachten wir, dass immer mehr Frauen in München durch die extrem hohen Mieten in eine sehr schwierige Lage geraten. Denn viele Frauen erhalten – etwa dadurch, dass sie den Großteil der Care-Arbeit übernommen haben oder übernehmen – eine geringe Rente oder weniger Gehalt. Im Chat-Interview stellen wir Ihnen eine Initiative vor, die sich um **wohnungslose Frauen** kümmert (S. 14), nicht wenige Betroffene haben minderjährige Kinder.

Dass es zumindest wohnungspolitisch gesehen auch positive Nachrichten gibt, freut mich. Die **Mietpreisbremse in Bayern** wurde bis 2029 verlängert (S. 17). Ein verbesserungswürdiges, aber zugleich wichtiges Instrument des Mieterschutzes. Außerdem plant die Bundesjustizministerin, **möbliertes Wohnen** strenger Regeln zu unterwerfen (S. 13). Ein überfälliger Schritt, was alle Münchner*innen auf Wohnungssuche nur bestätigen können. Wer ein neues Zuhause benötigt, stößt mittlerweile fast nur noch auf sehr teure, möblierte Angebote.

Herzliche Grüße

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

Raus aus der Mietenkrise



München ächzt unter hohen Mieten. Wie wollen die Parteien Wohnen nach der Kommunalwahl bezahlbar machen? Mietende und Mieterinitiativen haben auf unsere Einladung hin Kandidierende für den Stadtrat befragt

FOTOS Philipp Gülland

ILLUSTRATIONEN Jannik Stegen



Simone Burger (M.) vom Mieterverein und DGB moderierte die Runde mit den Kandidierenden (v.l.): Stefan Jagel, Monika Schmid-Balzert, Sebastian Weisenburger und Winfried Kaum



Es ist ein Thema, das vielen Menschen in München den Schlaf raubt: Wie nur eine neue, bezahlbare Wohnung in der Stadt finden? Eine Frage, mit der sich auch die Parteien im Wahlkampf zur Kommunalwahl am 8. März (Sonntag) beschäftigen. Beim „Jetzt frag i“ des DMB Mietervereins München mit dem DGB Region München präsentierten Ende Januar Kandidierende für den Münchner Stadtrat ihre Antworten auf die größte soziale Frage unserer Zeit – die Frage nach dem bezahlbaren Wohnen.

Das Besondere des Formats: Die stellvertretende Vorsitzende des Mietervereins und DGB-München-Chefin Simone Burger führte als amtierende Stadträtin (SPD) fachkundig durch die Diskussion im ehemaligen Gasteig-Gebäude, die Fragen stellten aber eingeladene Mieter*innen und Mieterinitiativen. Für die Parteien auf dem Podium saßen: Sebastian Weisenburger (Grüne), Stefan Jagel (Linke), Winfried Kaum (CSU) und Monika Schmid-Balzert (SPD). Letztere arbeitet hauptamtlich im Mieterverein als stellvertretende Geschäftsführerin, außerdem ist sie Geschäftsführerin des Landesverbands Bayern des Deutschen Mieterbundes. Nun möchte sie sich auch im Stadtrat für Mieterinteressen einsetzen. Keine*r der Kandidierenden habe die Fragen der Veranstaltung im Vorfeld bekommen, wodurch niemand einen Vorteil habe, stellte Moderatorin Simone

Burger fest. Dann ging es schon los – mit der Frage des Mieters Max Allgeier, der mit seiner Partnerin und kleinen Tochter in Neuhausen in einem Gebäudekomplex Landshuter Allee 55/Leonrodstraße 20 wohnt (*wir berichteten*). Er wollte wissen, was die Stadt gegen kalte Entmietung unternehmen wolle. Das Gebäude, in dem Allgeier wohnt, wird modernisiert und aufgestockt. Die Bewohner*innen berichteten bei einem Ortstermin mit dem Mieterverein Ende Oktober von extremem Baulärm in einem Haus ohne Dach, immer wieder ausfallenden Heizungen, einem Wasserschaden und Schimmel. Viele der Bewohner*innen haben das Gefühl, dass sie verdrängt werden sollen.

Wie kann die Stadt Betroffene schützen? In einer Sache waren sich die Kandidierenden einig: Die Mieter*innen des Hauses sollten sich wehren. „Zeigen Sie das auch an, dann wird die Staatsanwaltschaft prüfen, ob das strafrechtliche Relevanz hat“, sagte Winfried Kaum (CSU). So wie Kaum riet auch Sebastian Weisenburger (Grüne) den Betroffenen, den Fall der Stadt zu melden. „Was wir wollen, ist, dass die Stadt Menschen wie Ihnen Unterstützung bietet. Diese Fälle von unseriösen Hausbesitzern, die die Leute rauskeln wollen, um möglichst viel Kasse zu machen, sind ein großes Ärgernis.“ Monika Schmid-Balzert (SPD) forderte, dass die Aufsichtsbehörden einschreiten müssten und die Kommunalpolitik Druck ausüben müsse, dass dies auch ►



CSU: Winfried Kaum

geboren 1964, Rechtsanwalt,
seit 2020 im Stadtrat, Listenplatz 14

Wie lösen wir die Mietenkrise?

»Die Münchner Wohnen muss gestärkt werden. Alles, was die an Stolpersteinen in der Vergangenheit auferlegt bekommen hat, muss weg. Die Münchner Wohnen ist für mich das Schlüsselunternehmen, das müssen wir stärken. Das Zweite: Im Bestand müssen wir aufstocken. Auf den Bestand ein bis zwei Stockwerke höher an den Ausfallstraßen. Da könnte man relativ schnell Wohnraum schaffen. Wir brauchen neben Mieterschutz, der sicherlich auch notwendig ist, auch Neubau. Wenn das Angebot erhöht wird, wird es auch diese Exzesse nach oben nicht geben.«

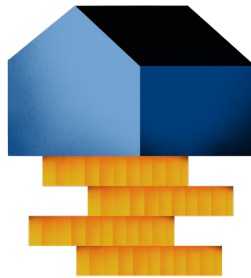


SPD: Monika Schmid-Balzert

geboren 1973, stellv. Geschäftsführerin Mieterverein,
kandidiert erstmals für den Stadtrat, Listenplatz 14

Wie lösen wir die Mietenkrise?

»Ich möchte mich dafür einsetzen, dass München wieder bezahlbarer wird. Wir müssen als Kommune auf diese Punkte schauen: Der Mietspiegel muss gesenkt werden. Die Einhaltung der Mietpreisbremse muss behördenseitig überprüft werden. Mietwucher muss geahndet werden. Leerstand muss geahndet werden. Es müssen Bußgelder verhängt werden. Zweckentfremdung muss geahndet werden. Ein Mittelmaß ist wichtig: die richtigen Instrumente nutzen, die Mieter schützen und gleichzeitig den Neubau von bezahlbaren Wohnungen nicht verhindern.«



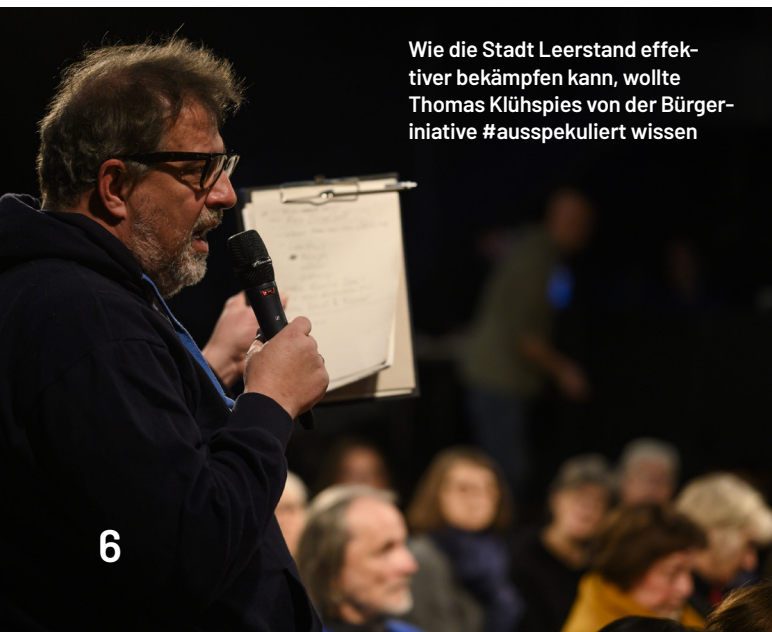
geschehe. „Auch die Polizei muss dazu bewegt werden, hinzugehen.“ Bayern brauche ein Wohnungsaufsichtsgesetz. „Dann haben wir die Rechtsgrundlage für empfindliche Bußgelder. Sonst werden solche rabiaten Vermieter selten zur Raison kommen.“ Stefan Jagel (Linke): „Es ist eine dramatische Entwicklung, wie Leute entmietet werden.“ Die aktuelle Stadtregierung habe das Wohnungsamt nicht so ausgestattet, dass es Mietenden ausrei-

chend helfen könne, etwa beim Thema Zweckentfremdung. „Es ist ein Grundproblem, dass diese Stadt inzwischen total investorensteuert ist. Davon müssen wir weg.“ Die nächste Frage stellte Thomas Klühspies von der Bürgerinitiative #ausspekuliert. „Wir haben in München leider einen relativ großen Leerstand. Welche für die Stadt durchsetzbaren und kreativen Ideen gibt es, den Leerstand zu bekämpfen?“ Auch ließen manche Investoren Grundstücke einfach unbebaut liegen, aus spekulativen Gründen, damit erhöhe sich der Wert quasi von allein. Sebastian Weisenburger (Grüne) forderte die Einführung der Grundsteuer C für unbebaute Grundstücke. „Das dürfen wir in München nicht einführen, weil es die Staatsregierung nicht möchte.“ Möglich sei es dagegen, leerstehende Büroflächen umzuwandeln, so Weisenburger. Spekulativer Leerstand von Wohnungen müsse bekämpft werden, sagte Monika Schmid-Balzert (SPD): „Wir bräuchten ein

Baugebot für brachliegende Grundstücke. Hat das Land Bayern nicht umgesetzt.“ Da die CSU auf Bayernebene immer wieder keine Gesetzesgrundlage schaffe, sei es für die Stadt schwierig, gegen Leerstand vorzugehen. Stefan Jagel (Linke) be-



Wie die Stadt Leerstand effektiver bekämpfen kann, wollte Thomas Klühspies von der Bürgerinitiative #ausspekuliert wissen





Grüne: Sebastian Weisenburger

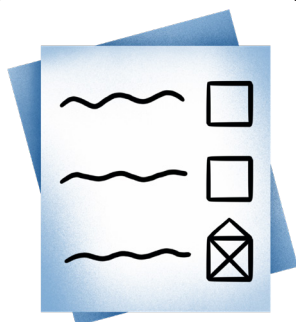
geboren 1983, Sozialwissenschaftler,
seit 2018 im Stadtrat, Listenplatz 4

Wie lösen wir die Mietenkrise?

»Wir werden die Mietpreisbremse verlängern und sie durch die Abschaffung von Ausnahmen verschärfen. Wir wollen die Mietpreisbremse außerdem bereits auf Wohnungen anwenden, die älter als fünf Jahre sind.« Weiter:

»Die Vermietung möblierter Wohnungen muss streng reguliert (...) werden. Zudem werden wir Mieterhöhungen durch eine Senkung der Kappungsgrenzen begegnen.«

Und: »Den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützen wir, indem im Bund die Fördermittel für sozialen Wohnungsbau erhöht werden.«



mängelte, die Stadt dürfe nicht immer auf andere Ebenen verweisen. „Man könnte zum Beispiel übers Baugesetzbuch Instandsetzungsgebote aussprechen. Das ist juristisch nicht ganz einfach, das weiß ich. Man könnte einfach mal ein Exempel statuieren, um den Investoren zu zeigen, dass spekulativer Leerstand in dieser Stadt nicht geduldet wird.“ Winfried Kaum (CSU) betonte, viele Bauvorhaben würden ausgebremst. „Wir müssen auch der Bevölkerung sagen: Es muss eine Bereitschaft da sein zum Wohnungsbau.“

Ein Ort, an dem bezahlbares Wohnen entstehen könnte, ist das alte Strafjustizzentrum in der Maxvorstadt. Das Areal gehört dem Freistaat Bayern, der es erst meistbietend verkaufen wollte, was zu einer öffentlichen Debatte führte. Bislang ist unklar, ob es nun verkauft wird oder doch in öffentlicher Hand bleibt. Die Staatsregierung möchte, dass die Stadt München auch in das Projekt einsteigt. „In welchem Umfang könnten Sie sich eine Kooperation der Stadt mit dem Freistaat vorstellen, um die Privatisierung zu verhindern und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?“, so die Frage von Florina Vilgertshofer vom Münchner Forum, einem Verein von Münchner Bürger*innen für Stadtplanung. Das Strafjustiz-



Linke: Stefan Jagel

geboren 1984, Krankenpfleger,
seit 2020 im Stadtrat, OB-Kandidat, Listenplatz 2

Wie lösen wir die Mietenkrise?

»Nur im Neubau werden wir die soziale Lage nicht verändern. Deswegen brauchen wir Eingriffe in den Bestand. Wir brauchen eine vernünftige Mietwucherberatungsstelle. Im Neubau brauchen wir eine klare Förderung. Die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften sind in einer dramatischen Situation. Es braucht eine Absicherung der Fördermittel. Die müssen priorisiert werden für gemeinwohlorientierte Wohnungsbaunternehmen. Vor diesen Fragen steht diese Stadt. Denn sonst wird diese Stadt ein Disneyland für Reiche. Und ich möchte das nicht.«

zentrum dürfe nicht verkauft werden, der Freistaat müsse sich mit der Stadt zusammensetzen, sagte Monika Schmid-Balzert (SPD). „Aber es kann nicht sein, dass der Freistaat sagt: ‚Stadt München, du musst das Areal entwickeln und wir beteiligen uns nicht.‘“ Das sei in Zeiten klammer öffentlicher Kassen unfair, so Schmid-Balzert. „Eine Grund- und Bodenpolitik in öffentlicher Hand ist zentral für bezahlbares Wohnen“, sagte Stefan Jagel (Linke). Es sei ärgerlich, dass der Freistaat immer wieder große Grundstücke zu Höchstpreisen verscherbe. Winfried Kaum betonte, die CSU-Stadtratsfraktion wolle nicht, dass das Areal verkauft werde und sei im Austausch mit dem bayerischen Bauminister. „Klar wollen wir, dass dort Wohnraum entsteht.“ Sebastian Weisenburger (Grüne) forderte, dass der Freistaat das Areal selbst entwickle und bezahlbares Wohnen entstehe. „Ich fände es richtig, wenn der Oberbürgermeister sich mit Markus Söder hinsetzen würde und sagen würde: ‚Was machen wir jetzt mit dem Ding?‘“

Bei der nächsten Mieterfrage erzählten Betroffene aus der Humboldtstraße in Giesing/Au von ihrem Haus, bei dem es seit einem Eigentümerwechsel immer wieder Ärger gebe. ►



In der Schnellfragerunde ging es darum, sich eindeutig zu Themen zu positionieren. Etwa dazu, ob Büroraum in Wohnungen umgewandelt werden soll

Wohnungen sollten nun einzeln verkauft und teilweise auch zusammengelegt werden. „Wir wohnen in einem Erhaltungssatzungsgebiet – warum übt die Stadt München kein Vorkaufsrecht aus?“ Stefan Jagel (Linke) wies darauf hin, dass die Kommune ein Vorkaufsrecht aktuell nur noch für Schrottmobilien ausüben könne. Die Ampel habe vergeigt, das Vorkaufsrecht wieder rechtssicher zu machen. Winfried Kaum (CSU) riet: „Melden Sie den Fall. Die Stadt muss ihren Einfluss ausüben, wenn da Wohnungen einfach zusammengelegt werden im Erhaltungssatzungsgebiet.“ Für ein Vorkaufsrecht habe die Stadt aktuell sowieso nicht das Geld. Sebastian Weisenburger (Grüne) möchte Erhaltungssatzgebiete in München ausweiten. Grüne und SPD hätten in der Ampel das Vorkaufsrecht nach dem Aus für die frühere Regelung durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wieder auf rechtssichere Beine stellen wollen, die FDP sei dagegen gewesen. Monika Schmid-Balzert (SPD): „Wir werden weiterhin als Mieterverein Druck machen, dass das Vorkaufsrecht auf Bundesebene neu umgesetzt wird.“ Das Vorkaufsrecht müsse preislimitiert kommen, damit die Stadt keine „Mondpreise“ bezahlen müsse.

Und wie kann die Stadt jungen Mieter*innen in München helfen? Diese Frage stellte Magdalena Wesselly. Sie selbst fand Wohnraum im AzubiWerk, einem von der Stadt, dem Kreisjugendring und der DGB-Jugend geschaffenen Verein, der unter anderem bezahlbares Wohnen für Auszubildende schaffen soll. Magdalena Wesselly: „So etwas wie das AzubiWerk braucht es viel mehr. Wie kann Wohnen für junge Leute dauerhaft leistbar werden?“ Winfried Kaum (CSU) forderte: „Den Bestand erhöhen, bauen, bauen, bauen.“ Sebastian Wei-

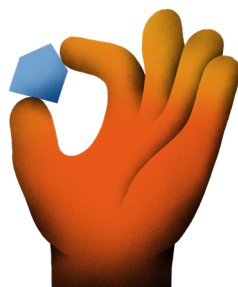


Die Stadt müsse noch mehr für junge Menschen tun, forderte Magdalena Wesselly



senburger (Grüne): „Wir brauchen viel mehr Kooperationen mit dem Studierendenwerk.“ Aber auch hier sei der Freistaat nicht hinterher. Monika Schmid-Balzert (SPD) mahnte an, dass die Studentstadt schnell vom Freistaat saniert werden müsse. „Wir brauchen eine Bremse für möbliertes Wohnen auf Bundesebene. Das macht junges Wohnen extrem teuer.“ Stefan Jagel (Linke) betonte, es brauche eine stärkere Priorisierung im städtischen Haushalt zugunsten des Wohnungsbaus. Das helfe dann auch jungen Menschen. „Es ist doch absurd, dass Genossenschaften KfW-Kredite bei jeder Privatbank bekommen, aber nicht bei der städtischen Stadtparkasse.“

Weitere wichtige wohnungspolitische Themen kamen in der Schnellfragerunde dran. Die Kandidierenden hielten „Pro“- und „Contra“-Schilder hoch zu den Fragen von Moderatorin Simone Burger. Hier gab es unterschiedliche Meinungen: Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für den Norden und Nordosten Münchens, die Spekulation verhindert und im Ernstfall auch Enteignungen möglich macht, hielten Monika Schmid-Balzert (SPD), Sebastian Weisenburger (Grüne) und Stefan Jagel (Linke) für sinnvoll. Winfried Kaum (CSU) war dagegen. Einigkeit herrschte dagegen bei der Frage, ob die Stadt Grundstücke aus dem eigenen Bestand verkaufen solle. Die Antwort aller lautete: „Nein!“



Bald ist es so weit: Am Sonntag, 8. März, stehen die Kommunalwahlen in München an



Kommunalwahl: So geben Sie Ihre Stimmen ab

OB-Wahl, Stadtrat, Bezirksausschuss:
Hier erfahren Sie alles, was Sie zur Wahl am 8. März wissen müssen

Panaschieren, kumulieren, bitte was? Diese Wörter brauchen Sie nicht zu kennen. Sie müssen nur wissen, wie Sie bei der Kommunalwahl am 8. März (Sonntag) Ihre Stimmen jenen Politiker*innen geben, die sich für ein lebenswertes München für alle einsetzen. Grundsätzlich: Gewählt werden Oberbürgermeister*in (gelber Stimmzettel), Stadtrat (grüner Stimmzettel) und die Bezirksausschüsse (BA, weißer Stimmzettel) in den Stadtbezirken. Briefwahlunterlagen werden ab 16. Februar verschickt, unter [muenchen.de](https://www.muenchen.de) finden Sie Infos, wie Sie Briefwahl beantragen können. Wählen darf, wer seit mindestens zwei Monaten in München wohnt und die deutsche oder eine andere EU-Staatsangehörigkeit hat. Den Stimmzettel für die BA-Wahl erhalten Sie nur, wenn Sie zwei Monate oder länger im jeweiligen Stadtbe-

Kommunalwahl München

zirk mit Hauptwohnsitz gemeldet sind. Auf den Stimmzetteln sind die Wahlvorschläge der Parteien und Wählergruppen mit den Namen und Berufen aller Kandidierenden in nummerierter Reihenfolge, dem sogenannten Listenplatz, aufgeführt.

Stimmenzahl

- Für die OB-Wahl dürfen Sie nur eine Person ankreuzen.
- Für den Stadtrat haben Sie 80 Stimmen.
- Für den Bezirksausschuss haben Sie zwischen 19 und 45 Stimmen – je nach Größe des Stadtbezirks.

Stimmen frei verteilen

Für den Stadtrat und den Bezirksausschuss können Sie Ihre Stimmen frei über den Stimmzettel verteilen und Personen von verschiedenen Parteien und Wählergruppen ankreuzen. Das ist das sogenannte Panaschieren. Außerdem können Sie einzelne Personen besonders unterstützen und ihnen nicht nur eine Stimme, sondern auch zwei, jedoch höchstens drei Stimmen geben. Dazu können Sie den Namen mehrfach ankreuzen oder Sie schreiben die Zahl der Stimmen (1, 2 oder 3) in das Kästchen neben den Namen. Das ist das sogenannte Kumulieren oder Häufeln. Sie dürfen jedoch einer Person nicht mehr als drei Stimmen geben.

Liste wählen

Wenn Sie Ihre Stimmen nicht frei verteilen wollen, können Sie auch einen Wahlvorschlag ohne Änderungen annehmen. Dazu machen Sie ein sogenanntes Listenkreuz oben in den Kreis neben den Namen der Partei oder Wählergruppe. Die Stimmen werden in der nummerierten Reihenfolge an die Personen auf der angekreuzten Liste verteilt, bis die Gesamtstimmenzahl aufgebraucht ist.

Liste wählen mit Änderungen

Auch wenn Sie ein Listenkreuz setzen, können Sie den Wahlvorschlag verändern. Sie können einen oder mehrere Namen streichen. Diese Personen erhalten dann keine Stimme. Außerdem können Sie Personen auf der angekreuzten Liste besonders unterstützen, indem Sie ihnen zwei oder drei Stimmen geben.

Liste wählen und zusätzlich Stimmen frei verteilen

Auch eine Mischform ist möglich: Sie können eine Liste wählen (mit und ohne Änderungen) und zusätzlich noch Stimmen frei verteilen, indem Sie einzelnen Personen von anderen Parteien und Wählergruppen bis zu drei Stimmen geben. Denn bei der Auszählung werden zuerst die frei verteilten Stimmen an die Einzelpersonen zusammengezählt.

Die restlichen Stimmen bekommt dann die Partei oder Wählergruppe mit dem Listenkreuz. Dort werden sie an die Personen in der nummerierten Reihenfolge verteilt, bis alle Reststimmen aufgebraucht sind. Achten Sie darauf, dass Sie die erlaubte Stimmenzahl nicht überschreiten. Zu viele Stimmen machen den Stimmzettel ungültig.

Münchens Mietenpolitik im Wahlkampf: Wer liefert was für Mieterinnen und Mieter?

Die Wohnungsfrage spielt bei der Kommunalwahl eine zentrale Rolle.
Eine Analyse der Programme von SPD, Grünen, CSU und Linken



Die Kommunalwahl 2026 entscheidet mit darüber, ob Wohnen in München bezahlbar bleibt – oder ob die Stadt weiter in die soziale Spaltung rutscht. Beim Blick in die Programme von SPD, Grünen, CSU und Linken zeigt sich: Zwischen symbolpolitischer Beruhigungsspiel und handfesten Instrumenten zum Mieterschutz liegen Welten.

SPD: Mieterschutz als Sicherheitsversprechen

Die Münchner SPD macht bezahlbaren Wohnraum ausdrücklich zu ihrem „wichtigsten Sicherheitsversprechen“: Wohnen soll kein Luxus sein, sondern Grundvoraussetzung für ein sicheres Leben in der Stadt – egal ob für Pflegekraft, Familie oder Rentnerin. Programmatisch setzt sie auf drei Achsen: massiven Ausbau des sozialen und kommunalen Wohnungsbaus, Stär-

kung von Genossenschaften und konsequenten Schutz der Bestandsmieter vor Verdrängung.

Konkret heißt das: Die SPD will die städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen nutzen, um dauerhaft leistbare Mieten zu sichern und nicht am Marktmaximum zu kratzen; dazu gehört der politisch erkämpfte Mietenstopp im kommunalen Bestand, von dem laut Rathausangaben rund 150 000 Münchnerinnen und Münchner profitieren. Zugleich fordert die SPD, alle rechtlichen Spielräume bei Mietprelsbremse, Milieuschutz, Zweckentfremdung und Vorkaufsrechten auszureizen – und vom Bund bessere Instrumente gegen spekulativen Leerstand und exzessive Mieterhöhungen einzufordern.

Auffällig aus Mietersicht: Die SPD verbindet Neubau und Mieterschutz, anstatt sie gegeneinander auszuspielen. Unter OB Reiter an der Spitze wurden in den letzten zwölf Jahren rund 80 000 Wohnungen neu gebaut. Neben neuen geförderten Wohnungen (inklusive Azubi- und Studentenwohnraum) stellt

die SPD klar, dass Verdrängung im Bestand kein Kollateralschaden der Stadtentwicklung sein darf, sondern politisch begrenzt werden muss – etwa durch schärfere Kappungsgrenzen, Milieuschutzsatzungen und eine offensive Ankaufspolitik der Stadt.

Grüne: Miete runter, Klima rauf

Die Grünen treten in München unter anderem mit dem Slogan „Mehr Wohnen, weniger Wucher“ an. Bis 2030 wird München um rund 300 000 Einwohnerinnen und Einwohner wachsen – und auch das Umland wächst rasant. Stadtplanung und Wohnungsbaupolitik stehen vor gewaltigen Herausforderungen. Bezahlbarer Wohnraum war in München schon immer Mangelware, die Situation verschärft sich aber zunehmend.

Die Münchner Grünen kämpfen gleichermaßen für bezahlbaren Wohnraum und für den Erhalt der in einer dichter werdenden Stadt unverzichtbaren Grünflächen. Damit Grünflächen bewahrt werden können, muss München höher, urbaner und kompakter bauen, so wie es die klassische europäische Stadt ausmacht. Fünf bis sieben Etagen sollten im Wohnungsbau städtischer Standard sein – wie übrigens in vielen anderen Städten üblich, beispielsweise in Wien. Der Mietexplosion in München wollen auch die Grünen begegnen, indem der städtische Wohnungsbestand deutlich erhöht und Genossenschaften konsequent gefördert werden.

In der Praxis liegen die Grünen in vielen wohnungspolitischen Fragen nah an der SPD – etwa beim Vorrang kommunaler und genossenschaftlicher Projekte und beim Misstrauen gegen reinen Rendite-Bauboom. Konfliktlinien verlaufen eher bei Detailfragen: Wie strikt sind ökologische Auflagen im Neubau und welche Kosten dürfen am Ende tatsächlich bei den Mieterinnen und Mietern landen?

CSU: Neubau, Markt und begrenzter Schutz

Die CSU erkennt bezahlbares Wohnen als „große Zukunftsfrage“ an, setzt in ihrer kommunalen Linie aber stärker auf Angebotsausweitung und klassisch-marktwirtschaftliche Anreize als auf verbindlichen Mieterschutz. Der Schwerpunkt liegt auf schnellen Baugenehmigungen, der Aktivierung von Bauland und Kooperation mit privaten Investoren; Mieterschutz kommt eher als begleitendes Thema vor, nicht als Leitlinie der Stadtpolitik.

Für Mieterinnen und Mieter bedeutet das: Schutzinstrumente wie Milieuschutz, strenge Zweckentfremdungssatzung oder harte Auflagen für städtische Wohnungsbaugesellschaften werden von der CSU eher skeptisch betrachtet, weil sie angeblich Investitionen ausbremsen. Die Partei setzt auf ein „Mehr

an Wohnungen“ als zentrale Antwort – ohne sich klar auf verbindliche Mietobergrenzen im kommunalen Bestand oder strengere Begrenzungen von Mieterhöhungen festzulegen.

Damit unterscheidet sich die CSU grundlegend von SPD, Grünen und Linken, die den kommunalen Wohnungsbestand explizit als sozialpolitisches Steuerungsinstrument begreifen. Für Mietende heißt das: Mit der CSU im Rathaus wäre mehr bauliche Aktivität möglich, der konkrete Schutz vor Verdrängung im Bestand bliebe aber deutlich schwächer abgesichert.

Linke: Radikalere Umverteilung im Bestand

Immer mehr Menschen zahlen bis zu 50 Prozent ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen. Die Bodenpreise sind in den letzten Jahren explodiert, der soziale Wohnungsbau wird durch Kürzungen der Fördermittel auf Landesebene lahmgelegt. Es herrscht akute Wohnungsnot – bei gleichzeitigem Leerstand. Verdrängung und Wohnungslosigkeit sind das Ergebnis. Die Stadt darf nicht länger zuschauen, während skrupellose Vermieter und Konzerne aus der Not ein Geschäft machen.

Deshalb will auch die Linke: mehr Wohnraum in städtischer Hand. Genossenschaften und Syndikatsprojekte und der soziale Wohnungsbau sollen mit mindestens zusätzlich einer Milliarde Euro gefördert werden. Die Mietbelastung soll auf 30 Prozent des Haushaltseinkommens begrenzt und eine Leerstandsabgabe eingeführt werden. Das Geschäftsmodell der Boardinghäuser oder Wohnen auf Zeit soll unterbunden und illegale Wuchermieten sollen verfolgt werden.

Aus Sicht der Mieterinnen und Mieter ist das eine klare Umverteilungsoption im Bestand: unten entlasten, oben stärker belasten. Politisch ist allerdings fraglich, ob solche Modelle mehrheitsfähig sind.

Was bedeutet das für Münchens Mieter?

Im direkten Vergleich lässt sich grob sagen: Die CSU setzt auf Markt und Neubau, die Grünen auf sozial-ökologischen Umbau, die Linke auf harte Umverteilung. Die SPD verbindet alle Ebenen zu einer sozialdemokratischen Wohnungspolitik, die Mieterschutz zur kommunalen Sicherheitsfrage macht.

Für Münchens Mieterinnen und Mieter steht viel auf dem Spiel: Es geht nicht nur darum, ob gebaut wird, sondern wem die Stadt gehört – großen Fonds oder den Menschen, die hier leben. Wer einen verlässlichen Mieterschutz will, muss auf eine Gesamtstrategie setzen, die Neubau, kommunalen Bestand und rechtliche Mieterschutzinstrumente verknüpft und die auf Sicherheit im Alltag zielt.



Wir gehen für und mit Mieter*innen auf die Straße

Mit einem breiten Bündnis von 120 Organisationen rief der Mieterverein zu einer großen Mietendemo unter dem Motto »Uns glangts!« auf

Der Münchner Mieterverein ist natürlich vorne mit dabei, wenn es in München eine Mietendemo gibt. „Uns glangts!“, so das Motto. Seit Herbst haben wir mit einem breiten Bündnis zusammengearbeitet, das sich um die große Demo kümmerte. Rund 120 Organisationen waren mit im Boot: die Gewerkschaften, Mieterinitiativen, die Bürgerinitiative #ausspekuliert, Mehr Lärm für München, Wohlfahrtsverbände wie der VdK und die AWO sowie politische Parteien. Die Mietendemo fand am 7. Februar auf dem Odeonsplatz ab 14 Uhr statt (Redaktionsschluss vor der Mietendemo, ausführlicher Bericht im nächsten Magazin).

Monika Schmid-Balzert, stellvertretende Geschäftsführerin des DMB Mietervereins München, weiß, dass Mietende in der Gemeinschaft noch stärker sind: „Die Wohnungsmisere muss sichtbar werden. Das können am besten die, die davon direkt betroffen sind. Wohnen ist existenziell und darf kein Luxus sein!“

Die stellvertretende Vorsitzende des Mietervereins, Simone Burger, rief ebenfalls zur Teilnahme an der Demo auf: „Für immer mehr Menschen wird der Wohnungsmarkt in München unbezahlbar. Deshalb müssen wir auf die Straße gehen, um für die Rechte der Mieter*innen zu kämpfen. Das Recht auf bezahlbares Wohnen. Das Recht auf ein Zuhause.“

Im Vorfeld hatten die ehrenamtlichen Organisator*innen der Mietendemo mit der Aktion „Miethaie vertreiben Münchner Kindl“ auf die immer weiter eskalierende Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt aufmerksam gemacht. Ende Januar kam es zum Showdown auf dem Odeonsplatz: und zwar zwischen dem Luxusverdränger „Shark Capital“ und dem Münchner Kindl. Die Aktion hatte einen ernsten Hintergrund: Betroffene Mieter*innen kamen zu Wort, die kurz vor einer Zwangsräumung stehen, weil das Haus luxussaniert werden soll und der Vermieter sie mit zweifelhaften Methoden einschüchtert.

Aus für die Möbelfalle?

Immer mehr Wohnungen werden nur möbliert vermietet – um die Mieten künstlich in die Höhe zu treiben. Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) möchte das Problem angehen

TEXT Ramona Weise

Der Mieterverein mahnt sie immer wieder an: mehr Hilfen für Mietende auf Bundesebene. Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) hat nun einen Vorschlag für eine Mietrechtsreform vorgelegt, die Mieter*innen besser schützen soll.

Möbliertes Wohnen: Der Anteil der Miete, der bei einer möblierten Wohnung für die Möbel anfällt, soll künftig gesondert ausgewiesen werden müssen. Der „Möbliierungszuschlag“ wird auch in München häufig genutzt, um Mieten in die Höhe zu treiben. „Da es bisher keine Pflicht gibt, den Zuschlag gesondert auszuweisen, können Mietende schwer nachvollziehen, ob bei ihnen die Mietpreisbremse eingehalten wird oder nicht. Dieser Praxis würde ein Riegel vorgeschoben werden – und das ist gut“, sagt Monika Schmid-Balzert, stellvertretende Geschäftsführerin des Mietervereins München. Denn häufig wird für günstige Möbel eine viel zu hohe monatliche Summe verlangt. „Mittlerweile gibt es bei Neuvermietungen fast nur noch Angebote für möbliertes Wohnen. Die Nachfrage ist aber viel geringer. Die Menschen sind gezwungen, zu unterschreiben, um überhaupt eine Bleibe zu haben“, sagt Monika Schmid-Balzert. Der Möbliierungszuschlag soll sich am Zeitwert der Möbel orientieren, was sinnvoll ist. Für voll möblierte Wohnungen soll künftig für die Möbel eine Pauschale von fünf Prozent der Nettokaltmiete angesetzt werden dürfen, so der Vorschlag der Justizministerin. „Bei einer Kaltmiete von 1200 Euro wären das 60 Euro Möbliierungszuschlag monatlich. Wir halten das für zu hoch. Viele Wohnungen sind mit günstigen Möbeln ausgestattet. Deren Wert wäre dann schnell erreicht“, so Monika Schmid-Balzert.

Indexmieten sollen gedeckelt werden. Bei diesen Mietverträgen orientiert sich die Miete an der Inflation und darf entsprechend dieser erhöht werden. In Zeiten einer hohen Inflation kommen krasse Preissteigerungen auf Mietende zu, einen Oberwert wie bei der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gibt es nicht. Justizministerin Hubig schlägt eine maximale Steigerung von 3,5 Prozent pro Jahr vor. „Indexmietverträge stärker zu reglementieren, ist sinnvoll. Eine begrenzte Steigerung pro Jahr wäre für Mietende noch besser“, sagt Monika Schmid-Balzert.

Auch mit Kurzzeitvermietungen versuchen Vermietende immer wieder, Mieterschutzregeln zu umgehen. Häufig sind es ganz normale Mietverhältnisse, die aber als zum vorübergehenden Gebrauch deklariert und immer wieder verlängert werden. Hier plant die Justizministerin festzulegen, dass eine Mietdauer von mehr als sechs Monaten keine Kurzzeitvermietung mehr ist. „Das wird in der Praxis helfen und gibt auch vor Gericht Sicherheit“, so Monika Schmid-Balzert.

Kündigungen abwenden: Bislang gibt es für Mietende die Möglichkeit, eine fristlose Kündigung wegen nicht bezahlter Miete abzuwenden, wenn sie diese nachzahlen und wenn sie die Miete nicht früher schon mal schuldig geblieben sind. Das gilt aber nicht für eine ordentliche Kündigung. Hier können Mietende ihren Fehler nicht wiedergutmachen. „Das soll nun geändert werden. Ein überfälliger Schritt in Zeiten von immer mehr wohnungslosen Menschen“, sagt Monika Schmid-Balzert. ●



Bundesjustizministerin Stefanie Hubig plant unter anderem strengere Regeln für möbliertes Wohnen

»Wir helfen Frauen in akuten Krisen«

In unserer Rubrik treffen wir Menschen zum Chat-Interview, die sich mit dem Thema Wohnen befassen. Dieses Mal: Patricia Szeiler vom Frauenobdach »Karla 51«



Patricia Szeiler leitet die Einrichtung für wohnungslose Frauen mit und ohne Kinder „Karla 51“. Sitz ist die Karlstraße 51. Als Träger fungiert das Evangelische Hilfswerk München

INTERVIEW
Ramona Weise

Ramona Weise: Immer mehr Menschen in unserer Stadt bekommen eine Eigenbedarfskündigung und finden dann keine neue, für sie bezahlbare Wohnung 🏠 mehr. Landen betroffene Frauen auch bei Ihnen?

Patricia Szeiler: Zu uns kommen vor allem die Frauen, die sich aus eigener Kraft nicht helfen können, wenn sie etwa eine Eigenbedarfskündigung erhalten haben. Das sind Frauen, die kein soziales und familiäres Netzwerk haben, das sie für eine gewisse Zeit unterstützen kann, bis sie wieder eine Wohnmöglichkeit gefunden haben.

Ramona Weise: Neben Eigenbedarfskündigungen – was sind weitere Gründe, warum Frauen kein Zuhause 🏠 mehr haben?

Patricia Szeiler: Gründe, die zur Wohnungslosigkeit führen können, sind sehr vielfältig. Häufig sind die Frauen in psychosozialen Krisen. Ausgelöst etwa durch psychische Erkrankungen, Trennung oder Tod des Partners, Partnerschaftsgewalt ⚡, Schulden, chronische Erkrankungen oder Behinderungen, Arbeitsplatzverlust, Suchterkrankungen oder Schwangerschaft.

Ramona Weise: Wieso sind Frauen besonders gefährdet?

Patricia Szeiler: Viele Frauen sind finanziell von ihren Partnern abhängig und können sich alleine die übersteuerte Miete in München nicht leisten. Unerwartete Lebensereignisse, Krankheiten 😞 und Krisen führen zu Wohnungslosigkeit. Geringe Deutschkenntnisse und ein niedriger Ausbildungsstand verschärfen die Risiken, aber Wohnungslosigkeit kann tatsächlich viele Menschen treffen. Zu uns kommen Frauen zwischen 18 und 90 Jahren mit ganz unterschiedlichen Hintergründen.

Ramona Weise: Wie geht es den Menschen, die zu Ihnen kommen, und wie können Sie helfen?

Patricia Szeiler: Die Frauen und Kinder befinden sich gerade in der ersten Zeit bei uns in einer akuten Krise. Kein Zuhause mehr zu haben, ist eine existenzielle Notlage. Wir haben unterschiedliche Angebote, um die Frauen und Kinder zu unterstützen. Zunächst können erst mal alle Frauen in Not 📞 rund um die Uhr zu uns kommen und eine Beratung erhalten.

Ramona Weise: Und Schlafmöglichkeiten ?

Patricia Szeiler: Für alleinstehende Frauen können wir eine Notübernachtung in unserem Frauenschutzraum anbieten. Dort finden die Frauen einen sicheren Schlafplatz und Beratung durch eine Sozialarbeiterin für einzelne Nächte. Frauen mit Kindern  können wir entweder direkt in ein freies Zimmer aufnehmen oder in ein Notzimmer für Mütter mit Kindern vermitteln. Wenn Frauen längeren Beratungsbedarf und keine sichere Übernachtungsmöglichkeit haben, können wir ihnen vorübergehend eines unserer 55 Einzelzimmer anbieten. Frauen mit Kindern können ihre Kinder mitbringen.

Ramona Weise: Wie werden die Betroffenen weiter unterstützt?

Patricia Szeiler: Während ihres Aufenthalts haben die Frauen eine Sozialarbeiterin als feste Ansprechpartnerin an ihrer Seite. Wir beschäftigen eine Erzieherin und Kinderkrankenschwester , die sich um die Mütter und Kinder kümmert und das Kindeswohl im Blick behält. Ziel ist es herauszufinden, wie eine längerfristige, bestenfalls dauerhafte Wohnmöglichkeit für die Frauen und Kinder aussehen kann. Dieses sogenannte Clearing ist erst mal für acht Wochen festgelegt. In den meisten Fällen benötigen wir jedoch bis zu sechs Monate und manchmal auch ein bis zwei Jahre, bis eine Anschlussperspektive gefunden ist und die Frauen weitervermittelt sind. Leider finden wir nur in weniger als fünf Prozent der Fälle eine Mietwohnung. Meistens werden die Frauen in andere Einrichtungen weitervermittelt. Neben den vorübergehenden Wohnangeboten haben wir auch ein Café , welches als Tagesaufenthalt für wohnungslose Frauen oder für Frauen in prekären Wohnsituationen dient. Und eine Kleiderkammer.

Ramona Weise: Was müsste sich ändern, damit die Lage für Frauen besser werden würde?

Patricia Szeiler: Es müsste gerade für Frauen mit und ohne Kinder bezahlbaren Wohnraum in München geben. Der Schutz von Frauen, besonders wenn diese Opfer von Gewalt  geworden sind, sollte verstärkt werden. Viele Frauen harren viele Jahre in gewaltvollen Beziehungen aus, da sie sich keinen eigenen Wohnraum leisten können. In unserer aktuellen Arbeit sind wir konfrontiert mit einer zunehmend rigider werdenden Gesetzgebung bezüglich des Erhalts von Sozialleistungen sowie mit einem akuten Fachkräftemangel in Ämtern und Behörden, aber auch in sozialen Einrichtungen. Viele Stellen werden aufgrund der Finanzlage  der Stadt derzeit nicht nahtlos nachbesetzt, und so warten viele hilfebedürftige Menschen oft sehr lange auf finanzielle oder soziale Unterstützung. Auf gesellschaftlicher Ebene würde ich die Frage auch so beantworten: Wohnungslosigkeit von Frauen ist auch ein Gradmesser der Gleichberechtigung von Frauen in einer Gesellschaft. Hier werden die weiterhin bestehenden patriarchalen Strukturen sichtbar, die es abzubauen gilt.

Ramona Weise: Erhalten Sie genügend staatliche Unterstützung?

Patricia Szeiler: Wir sind in München eine sehr bekannte und geschätzte Einrichtung. Bisher sind wir innerhalb unserer Einrichtung noch wenig von den Sparmaßnahmen der Stadt betroffen und werden immer wieder von Mitgliedern des Münchner Stadtrats zu unseren Bedarfen angehört. Generell kümmert sich die Stadt, gerade im Vergleich zu anderen Städten, sehr um die Not der wohnungslosen Menschen und bietet viele unterschiedliche Hilfsangebote  an. Dennoch sind wir auf Spenden angewiesen, um die Not der wohnungslosen Frauen und Kinder zu lindern.

Spendenkonto

Evangelisches Hilfswerk München
IBAN: DE33 7002 0270 0002 7544 44
BIC: HYVEDEMMXXX, HypoVereinsbank
Verwendungszweck: KARLA 51

Immer teurere Betriebskosten in Bayern

2,78 Euro pro Quadratmeter und Monat zahlen die Mieter*innen hierzulande – zeigt eine Auswertung des DMB Bayern

Mieter*innen bezahlen in Bayern im Durchschnitt 2,78 Euro pro Quadratmeter und Monat für Betriebskosten, 11 Cent mehr pro Quadratmeter als im Bundesdurchschnitt. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die sogenannte „zweite Miete“ mit Gartenpflege hier bis zu 3,88 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen. Das sind die Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel, den der DMB Bayern jetzt auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2024 vorlegt. Allein in Bayern lagen Abrechnungen von insgesamt mehr als 1745 000 Quadratmetern Wohnraum zugrunde.

Zum Vergleich: Im Jahr 2023 betrugen die Betriebskosten in Bayern durchschnittlich 2,59 Euro pro Quadratmeter pro

Monat, 2022 beliefen sie sich bayernweit auf 2,33 Euro pro Quadratmeter und Monat. Damit ist die durchschnittliche Betriebskostenbelastung für Bayerns Mieter*innen 2024 im Vergleich zu 2023 pro Quadratmeter im Monat um 19 Cent gestiegen – ein Anstieg um rund 7,5 Prozent. Dieser beruht in erster Linie auf der Erhöhung der Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen und den höheren Kosten für Hausmeisterdienstleistungen.

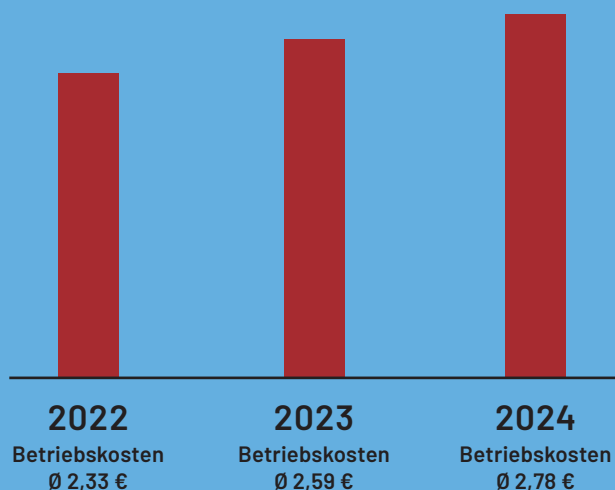
Anfragen wegen Betriebskosten sind der häufigste Beratungsgrund beim Deutschen Mieterbund. Und: Jede zweite bis dritte Betriebskostenabrechnung ist fehlerhaft. „Daher können wir nur empfehlen, die Abrechnungen vom Mieterverein prüfen zu lassen“, sagt Monika Schmid-Balzert, stellvertretende Geschäftsführerin des DMB Mietervereins München.

2024 fiel die Energieprelsbremse weg und die CO₂-Umlage wird in den kommenden Jahren noch steigen. „Deshalb müssen viele Mieterinnen und Mieter weiterhin wegen der Energiekosten immer tiefer in die Tasche greifen. Wir brauchen daher dringend eine staatlich geförderte sozialverträgliche Modernisierung, insbesondere für die Gebäude, die energetisch in einem mangelhaften Zustand sind. Denn insbesondere die einkommensschwächsten Haushalte wohnen in schlecht gedämmten Wohnungen mit ineffizienten Heizungsanlagen und müssen daher sehr viel Geld für ihre Heizkosten ausgeben“, sagt Monika Schmid-Balzert.

Gleichzeitig bleibt die Grundsteuer ein weiterer Faktor, der die Nebenkosten erhöht. Vor dem Hintergrund ihrer Neuberechnung wird die Umlage der Grundsteuer auf die Mieter*innen für viele Haushalte zu weiteren Kostensteigerungen führen. „Auch wenn die Grundsteuer nur einen Teil der Nebenkostenbelastung ausmacht, handelt es sich um eine Steuer auf Eigentum, deren Umlage auf Mieterinnen und Mieter sachlich nicht zu rechtfertigen ist“, sagt Schmid-Balzert. ●

Die Kosten steigen

Mietende in Bayern bezahlen immer mehr für Betriebskosten. Das zeigt der aktuelle Betriebskostenspiegel



Betriebskostencheck machen

Auf der Website des Mietervereins mieterverein-muenchen.de können Sie unter »Unser Service für Sie« den Betriebskostencheck machen. Der Betriebskostencheck des Deutschen Mieterbundes in Kooperation mit co2online bewertet Ihre Betriebskosten und vergleicht diese mit dem bundesweiten Durchschnitt. Und das geht mit wenigen Klicks: Sie geben dafür die auf das gesamte Gebäude bezogenen Kostenpositionen aus Ihrer Betriebskostenabrechnung (als Bruttowerte) für die entsprechende Abrechnungsperiode in den Betriebskostencheck ein.

Nach dem Betriebskostencheck erfahren Sie:

- wie Ihre gesamten Kosten im bundesweiten Vergleich bewertet werden
- wie einzelne Kostenpositionen bewertet werden
- wie Sie Ihre Kosten senken können

Mietpreisbremse bis 2029 verlängert

Sie ist ein Instrument mit Schwächen, aber trotzdem wichtig. Die Mietpreisbremse gilt in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt in Bayern für weitere drei Jahre

Viele Menschen in München leiden unter den hohen Mieten. Ein wenig Abhilfe schafft die Mietpreisbremse

TEXT Ramona Weise

In München gilt bis Ende des Jahres 2029 die Mietpreisbremse. Dies, weil der Freistaat Bayern eine neue Mieterschutzverordnung erlassen hat, die seit Jahresbeginn in Kraft ist. München gehört auch in der neuen Verordnung zu den bayerischen Kommunen, die einen angespannten Wohnungsmarkt haben. In diesen ist die Mietpreisbremse anwendbar. Das bedeutet: Wird ein neuer Mietvertrag abgeschlossen, darf die Miete maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Insgesamt sind es nun 285 Städte und Gemeinden in Bayern – statt vorher 208. Neu dabei: beispielsweise Garmisch-Partenkirchen oder Gmund am Tegernsee. Trotz Kritik des Mieterbundes nicht aufgenommen: Städte wie Passau, die mit steigenden Mieten sehr zu kämpfen haben. „Für Münchnerinnen und Münchner ist es extrem wichtig, dass es die Mietpreisbremse weiterhin gibt“, sagt Monika Schmid-Balzert, stellvertretende Geschäftsführerin des DMB Mietervereins München. „Wir raten allen unseren Mitgliedern überprüfen zu lassen, ob die Mietpreisbremse bei ihnen eingehalten wird, wenn sie einen neuen Mietvertrag unterschrieben haben. Es ist übrigens auch möglich, die Mietpreisbremse zu ziehen, nachdem eine neue Wohnung bezogen wurde. Mietende müssen bei der Wohnungssuche also

nicht erwähnen, wenn ihnen eine Miete zu hoch vorkommt.“ Im Vergleich zur bisher geltenden Mieterschutzverordnung werden nun 100 Gemeinden neu als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft, während 23 Gemeinden herausfallen. Besonders in der Metropolregion München sind sehr viele Gemeinden in der Mieterschutzverordnung. Beispielsweise Puchheim (Landkreis Fürstenfeldbruck), Gilching (Landkreis Starnberg), Eresing (Landkreis Landsberg), Gräfelfing (Landkreis München) oder Unterhaching (Landkreis München). Eine vollständige Liste aller Kommunen finden Sie unter: mieterbund-bayern.org/aktuelles

In Gebieten mit laut Mieterschutzverordnung angespanntem Wohnungsmarkt gelten neben der Mietpreisbremse eine abgesenkte Kappungsgrenze und eine verlängerte Kündungssperrfrist. Die abgesenkte Kappungsgrenze bedeutet, dass Mieten innerhalb von drei Jahren um maximal 15 Prozent (statt 20 Prozent) bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete hin erhöht werden dürfen. Die verlängerte Kündungssperrfrist besagt: Wenn eine vermietete Wohnung in einem Mietshaus mit einem Eigentümer in einzelnes Wohnungseigentum umgewandelt und verkauft wird, darf der Käufer oder die Käuferin erst zehn Jahre (statt drei Jahre) nach dem Verkauf wegen Eigenbedarfs kündigen. ●

Eisglatter Sturz

In unserer neuen Serie »Königlich Bayerisches Mietgericht«, so manch einer erinnert sich an die ZDF-Kultserie, stellen wir spannende mietrechtliche Urteile vor. Aus Bayern, aber auch aus ganz Deutschland. Und zwar so, dass Sie kein Staatsexamen brauchen, um die Fälle zu verstehen

Eine hessische Mieterin hat an einem eisigen Januarmorgen ihre Wohnung verlassen und – Kawumms – ist sie auf dem Weg vor ihrer Haustür gestürzt. Die Frau zog sich erhebliche Verletzungen zu, die langwierige Folgebehandlungen nötig machten. Die Wettervorhersage hatte Glatteis ankündigt, trotzdem war der Weg vom Hausmeister nicht gestreut worden. Der Bundesgerichtshof hat entschieden: Vermieter, die zugleich Wohnungseigentümer sind, haften für Schäden, die ihre Mieter durch einen Sturz erleiden, auch dann, wenn das Grundstück einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gehört (06.08.2025, Az. VIII ZR 250/23), die einen Hausmeisterdienst beauftragt hat.

Das Mehrfamilienhaus, in dem die Gestürzte eine Wohnung gemietet hat, wird von einer WEG verwaltet. Die hat einen Hausmeisterdienst für den Winterdienst beauftragt. Zuerst war der Fall vor dem Amtsgericht, das entschieden hat, dass die Vermieterin ein Schmerzensgeld von 12 000 Euro an die Mieterin zu zahlen habe. Doch die Vermieterin ging in Berufung und der wurde stattgegeben, sie musste (erst mal) nichts zahlen. Daraufhin ging die Mieterin in Revision und hatte Erfolg: Der Bundesgerichtshof stellte fest, dass die Vermieterin verpflichtet ist, die Wege zu räumen und zu streuen. Diese mietvertragliche Nebenpflicht besteht auch dann, wenn die Vermieterin nicht (Allein-) Eigentümerin des Grundstücks, sondern Mitglied einer WEG ist. Ob nun die Vermieterin den Hausmeisterservice verklagt, ist nicht bekannt.



Tipps von Mietrechtsspezialistin Anja Franz:

Um mögliche Schadensersatzansprüche geltend machen zu können, sollten Sie möglichst direkt nach dem Unfall Fotos machen. Zudem sollten Sie alle ärztlichen Dokumente, Gutachten und Quittungen, die im Zusammenhang mit der Verletzung stehen, aufbewahren. Zuerst: Prüfen Sie, wer für den Winterdienst verantwortlich ist. In manchen Mietverträgen ist geregelt, dass die Mieter*innen das übernehmen müssen.

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



Trennung – was nun?

?

Ich bin vor drei Jahren mit meinem Freund in eine schöne Wohnung in Giesing gezogen. Wir haben den Vertrag beide unterschrieben. Nun haben wir uns getrennt und mein Freund möchte ausziehen. Wir haben das der Vermieterin mitgeteilt und sie gebeten, meinen Freund aus dem Mietvertrag zu streichen und das Mietverhältnis mit mir weiterzuführen. Sie will das nicht und sagt, wir sollen beide kündigen und sie würde dann einen neuen Mietvertrag mit mir abschließen – allerdings mit höherer Miete. Darf sie das?

Carola R. aus Giesing

!

Anja Franz Leider ja. Wenn Sie beide den Mietvertrag unterschrieben haben, sind Sie sogenannte Gesamtschuldner. Das heißt, Sie werden letztlich wie eine Einheit behandelt. Es ist nicht möglich, dass einer einfach kündigt oder aus dem Vertrag aussteigt – es sei denn, Ihre Vermieterin ist einverstanden. Um die Kündigung mit Abschluss eines neuen Vertrags zu vermeiden,

müsste Ihr Ex-Partner also als Mietpartei im Vertrag bleiben. Allerdings haftet er dann als Mietpartei weiter. Wenn Sie zum Beispiel Ihre Miete nicht bezahlen, kann die Vermieterin die Miete auch von Ihrem Ex-Partner fordern. Auch für Schäden etc. muss er mithaften. Sie können allerdings intern einen Vertrag schließen, in dem Sie die Haftung des ausziehenden Partners ausschließen.



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

Wir sind vor drei Monaten in eine neue Wohnung gezogen. Bei der Übergabe hat uns der Vermieter drei Schlüssel ausgehändigt. Einen wollte er behalten, mit der Begründung, dass er möglicherweise mal in die Wohnung muss, wenn wir nicht da sind. Es könnte ja mal brennen oder ein Wasserrohrbruch passieren. Wir wollen aber nicht, dass er unsere private Wohnung ohne Ankündigung betritt. Können wir den Schlüssel von ihm verlangen?

Thomas W. aus Ramersdorf

Leserfragen Mietrecht

Anja Franz Ja, das können Sie. Ihr Vermieter darf keinen Schlüssel „für alle Fälle“ zurückbehalten, es sei denn, Sie als Mieter wollen dies ausdrücklich. Diese Einwilligung könnten Mietende jederzeit widerrufen.

Weigert sich der Vermieter, Ihnen die restlichen Schlüssel zu geben, können Sie – allerdings auf Ihre Kosten – ein neues Schloss einbauen. Bei Auszug müssen Sie dann jedoch wieder das alte Schloss anbringen.

Aber: Hat der Vermieter keinen Schlüssel, müssen Sie dafür sorgen, dass die Wohnung in Notfällen zugänglich ist. Es reicht aus, wenn Sie während Ihres Urlaubs einem Nachbarn den Schlüssel geben und den Vermieter informieren. Wird das nicht gemacht und der Vermieter muss in einem Notfall die Türe aufbrechen lassen, müssen Sie als Mieter die Kosten dafür übernehmen. ●

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.**

Vom Ingenieur zum Feinbäcker: Carlos Santos stellt jetzt seine eigenen Süßspeisen her

OPEN

PASTÉIS DE NATA
FACTORY

Heimweh in Blätterteig

TEXT Janina Ventker FOTOS Philipp Gülland

Carlos Santos hat die Spezialität seiner Heimatstadt Lissabon in München vermisst. So sehr, dass der Ingenieur an einem eigenen Rezept tüftelte und nun in Schwabing »Pastéis de Nata« verkauft

Um die 500 Blätterteigtörtchen entstehen hier täglich

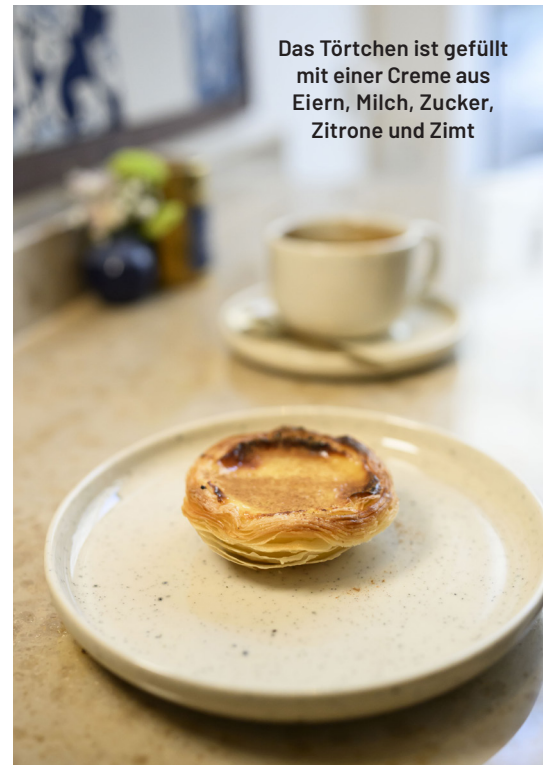


Wie viele Pastéis de Nata dürfen's denn sein?

In nur 22 Quadratmeter großen Café von Carlos Santos hat die Kundschaft keine Wahl. Keine Wahl, was sie isst, nur, wie viel davon. Im „Lisboa & Nata“ an der Hohenzollernstraße gibt es einzig und ausschließlich: Pastéis de Nata. Das sind kleine Blätterteigtörtchen mit Cremefüllung. Lauwarm serviert. Wer schon einmal in Lissabon Urlaub gemacht hat, ist dabei sicher in den Genuss gekommen. Seit vergangenem Oktober reicht ein Ausflug nach Schwabing.

Santos stammt aus der Stadt am Tejo, lebt aber seit fünf Jahren in München. Das Heimweh brachte den Ingenieur dazu, einen Laden mit der Spezialität seiner Heimatstadt zu eröffnen. „Ich wollte den Münchnern Lissabon etwas näherbringen“, sagt der 32-Jährige. Auch die blauen, handbemalten Kacheln an den Wänden sind eine Reminiszenz an die Stadt der sieben Hügel.

Das „Lisboa & Nata“ ist mehr Manufaktur als Café, erklärt Santos. Hinter der Verkaufstheke führt eine Tür in die Backstube. Um die 500 Pastéis produzieren der Chef und sein Team



Das Törtchen ist gefüllt mit einer Creme aus Eiern, Milch, Zucker, Zitrone und Zimt

aus mittlerweile vier Mitarbeitern hier täglich. Schon kurz nach der Eröffnung im Herbst war der Andrang groß. „Wir waren im ersten Monat jeden Tag ausverkauft“, erzählt Santos nicht ohne Stolz. Carmen Schönbuchner (69) ist extra vom Glockenbach nach Schwabing gefahren, um sich ein Pastel de Nata (3,40 Euro) zu gönnen. Der Weg hat sich gelohnt: „Schmeckt sehr frisch und sehr lecker, fast besser als im Urlaub.“ Dazu können sich die Gäste noch einen Kaffee nach portugiesischer Art bestellen, etwa einen „Galão“ (3,90 Euro), der einem starken Cappuccino ähnelt.

An seinem Rezept hat Santos, ganz Ingenieur, wochenlang getüftelt. Der Blätterteig ist gefüllt mit einer Creme aus Eiern, Milch, Zucker, Zitrone und Zimt. Vanille ist nicht drin, auch wenn das viele vermuten. Nach dem Backen im Ofen werden die Törtchen am besten noch warm verzehrt. Besteck braucht es dafür nicht. Allerdings: „Bei uns in Portugal nehmen die Kinder manchmal einen Löffel, um die Creme zu essen“, erzählt Santos und lacht: „Den Eltern bleibt dann nur noch der Blätterteig.“ ●

„Lisboa & Nata“, Hohenzollernstraße 15, 80801 München, Instagram: @lisboaenata, Di bis Sa 10 bis 18.30 Uhr

Handbemalte Fliesen gibt es in Lissabon überall – an Häuserwänden und Metrostationen

Kennen Sie Ihre Rechte?

Mieterhöhung, Schönheitsreparaturen, Kündigung, Untermiete: Unsere Jurist*innen erklären mietrechtliche Grundlagen bei kostenlosen Vorträgen

TEXT Jasmin Menrad FOTO Lukas Barth-Tuttas



Im Mietvertrag steht, dass der Mieter alle drei Jahre die Küche streichen muss. Doch ist das rechtens? Diese und viele andere Fragen zum Thema Schönheitsreparaturen, die unseren Juristinnen und Juristen in ihren mietrechtlichen Beratungen oft gestellt werden, klärt Monika Schmid-Balzert, stellvertretende Geschäftsführerin DMB Mieterverein München, am **25. Februar** um 18 Uhr bei ihrem Vortrag „**Schönheitsreparaturen** in der Mietwohnung: Streichen, Tapezieren, Wasserhahn tauschen“.

Reparaturen sind in der Regel Sache der vermietenden Person. „Sind die Fenster undicht oder funktioniert die Heizung nicht, muss der Vermieter informiert und gebeten werden, diesen Mangel schnellstmöglich zu beheben“, sagt Schmid-Balzert. Da ist die Rechtsprechung klar.

Anders ist es bei Schönheitsreparaturen, wie dem Streichen der Wohnung, und bei Kleinreparaturen, wie einem tropfenden Wasserhahn oder einer kaputten Steckdose. Für diese Arbeiten kann im Mietvertrag vereinbart werden, dass sich Mieter*innen selbst um die Behebung kümmern müssen. „Die Mietenden sollten sich allerdings unbedingt bei einem Mietrechtsspezia-

listen erkundigen, ob die jeweilige Klausel überhaupt wirksam ist. Ist sie das nämlich nicht, ist der Vermieter für alles zuständig“, so Schmid-Balzert. Einen ersten Überblick zu wirksamen und unwirksamen Klauseln gibt Monika Schmid-Balzert leicht verständlich in ihrem Vortrag.

Am **25. März** um 18 Uhr spricht Angela Lutz-Plank, Geschäftsführerin DMB Mieterverein München, über „**Wohnungskündigung** – so können sich Mieter*innen wehren“. Es geht nicht nur darum, fristgerecht Widerspruch einzulegen, sondern auch darum aufzuzeigen, dass nicht jede Wohnungskündigung wirksam ist. Am **22. April** um 18 Uhr spricht dann Rechtsberaterin Sofia Aganikola über „**Untermiete** – was muss ich als Mieter*in beachten?“

Die Vorträge sind kostenlos und finden im Mieterverein in der Sonnenstraße 10 beim Stachus statt. Bitte melden Sie sich unter vortraege@mieterverein-muenchen.de an oder geben Sie unter 089/552143-0 Bescheid. Die Termine sind jeweils mittwochs und dauern etwa eine Stunde. Details zu persönlichen mietrechtlichen Problemen klären Sie bitte im Gespräch mit Ihrem Rechtsberater oder Ihrer Rechtsberaterin. ●

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 Balkons kosten 60 Euro, bei größeren Wohnungen oder Häusern gibt es Aufschläge, hinzu kommen Fahrtkosten.

Energieberatung Fachleute unterstützen Sie neben unseren Juristinnen und Juristen 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

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

Sie wollen eine Mietergemeinschaft gründen?
Wir helfen! Wenden Sie sich an unseren Koordinator für Mietergemeinschaften, Christian Köning. Telefonische Erreichbarkeit: Donnerstags, 14.30 bis 16.30 Uhr, 089-55 21 43-68,

koning@mieterverein-muenchen.de

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, Monika Schmid-Balzert, Dagmar Leshcke

Mitarbeiter*innen der Ausgabe

(ext.): Angela Ascher, Juliane Braun, Sylvia Neuner,

Daria Rychkova/Kombinatrotweiss, Merve Sağlam, 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, über unser Mitgliederportal auf der Homepage oder per Post an DMB Mieterverein München e.V., Sonnenstraße 10, 80331 München. Sie können Ihre Unterlagen auch direkt in der Geschäftsstelle abgeben. Ihre

zuständige Juristin oder Ihr zuständiger Jurist antwortet Ihnen per E-Mail oder telefonisch. Sie können die für Sie zuständige Person auch in der telefonischen Kurzberatung erreichen – die Durchwahlen und Beratungszeiten zu vielen Postleitzahlengebieten finden Sie hier oder auf unserer Website. Die Kurzberatung ist ausschließlich für kurze rechtliche Anfragen. ●

Unsere Jurist*innen



Frau Aganikola
82041, 82205,
82211, 82054

Tel. 089-55 21 43-3018
Di, Do & Fr 10-11 Uhr
Mo & Mi 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



Herr Bayrhof
85737, 85579,
85748, 85774

Tel. 089-55 21 43-3015
Do & Fr 10-11 Uhr



Frau Bek
80805, 80807, 81673,
81925, 81927

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



Frau Çakır-Topcu
81371, 81379,
81475, 81479

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



Herr Chavez
81671, 81677, 81737, 81739,
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

Tel. 089-55 21 43-3004
Di, Do & Fr 10-11 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



Frau Goldstein

80809, 80933, 80935,
80937, 80939, 80993
Tel. 089-55 21 43-3030
Di, Do & Fr 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



Herr Gyßling

82008, 82131, 82319,
82515, 82538
Tel. 089-55 21 43-3032
Fr 10-11 Uhr,
Mi 15-16 Uhr



Herr Herrmann

80638, 80639,
81247, 81369
Tel. 089-55 21 43-3027
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 Inhof

80687, 81241, 81245
Tel. 089-55 21 43-3033
Di & Do 10-11 Uhr



Herr Kast

80331, 80333, 80336,
80469, 80539
Tel. 089-55 21 43-3029
Di, Do & Fr 10-11 Uhr,
Mi 15-16 Uhr



Frau Leutschacher

81545, 81547,
81549, 81735, 81825
Tel. 089-55 21 43-3013
Di, Do & Fr 10-11 Uhr,
Mo & Mi 15-16 Uhr



Frau Mühlen

82279, 85635,
85716, 99817, 85764
Tel. 089-55 21 43-3003
Di & Do 10-11 Uhr



Frau Panda

80798, 80538,
80797, 80335
Tel. 089-55 21 43-3031
Di, Do & Fr 10-11 Uhr,
Mo 15-16 Uhr



Herr Porr

80337, 81541, 81543
Tel. 089-55 21 43-3028
Di, Do & Fr 10-11 Uhr,
Mo & Mi 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



Herr Vill

80796, 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, Mi & Fr 10-11 Uhr,
Mo & Do 15-16 Uhr



Herr Wiemann

82061, 82110, 82152,
82166, 82178, 82194
Tel. 089-55 21 43-3010
Di, Do & Fr 10-11 Uhr,
Mo & Mi 15-16 Uhr



Hohes Anfrage-Aufkommen

Da uns derzeit viele Anfragen von Mitgliedern erreichen, bitten wir Sie um Geduld, bis Sie eine Antwort erhalten. Bitte informieren Sie uns, falls Ihnen eine Frist gesetzt wurde.



Bumm, bumm, bumm

Unsere Kolumnistin Angela Ascher geht dem infernalischen Lärm, der sie beim sonntäglichen Mittagsschlaf stört, nach

Ach, die ganze Woche habe ich mich schon auf ein verdientes Nachmittagsschläfchen am Sonntag gefreut. Und als ich so ganz gemütlich unter meiner Decke liege, macht es plötzlich „bumm, bumm, bumm“. Der Lärm kommt irgendwie aus der Wohnung über mir und dauert ganze 20 Minuten! Wie kann man so lange einen Nagel einhauen?

Eine Woche vergeht, diesen Sonntagnachmittag wird es funktionieren mit meinem Sofaschläfchen! Eingemummelt liege ich in meinem warmen Wohnzimmer und pünktlich um 14 Uhr geht es wieder los: „Bumm, bumm, bumm“ kommt es wieder oben aus der Nachbarwohnung. Das Ganze dauert wieder 20 Minuten und macht wirklich einen Höllenlärm, nur dass der Lärm unterlegt ist mit Shirin Davids „Bauch Beine Po“. Das kann doch nicht wahr sein! Ich ziehe die Jogginghose aus und was Vernünftiges an, um zu meiner Nachbarin Evelin zu gehen und die Langzeitstudentin auf den Lärm anzusprechen. Als ich das Treppenhaus hochstapfe, überlege ich es mir doch anders: Vielleicht feiert sie eine Party – und wenig fürchte ich mehr, als die spießige Nachbarin zu sein, die Partys sprengt. Also gehe ich in den nahen Englischen Garten und spazierte mir meinen Ärger in der Winterlandschaft einfach weg. Funktioniert!

Als ich Richtung Wohnung gehe, kommt mir sogar Evelin aus der Lärmwohnung entgegen: „Ja, Angie! Schön, dich zu sehen! Warst du walken im Park? Ja, Bewegung tut so gut. Ich mach jetzt auch jeden Sonntagnachmittag Sport, ich habe sogar ein

Laufband in der Wohnung.“ Natürlich wäre jetzt der Moment gewesen, ihr zu sagen, dass dieses Laufband mich höllisch nervt und sie das doch auch an einem Montagvormittag machen kann. Aber ich will ja nicht die Spießerin sein, die anderen Menschen Sport verbietet. Stattdessen lächele ich nur lässig und meine cool: „Es lebe der Sport!“

Was Studentin Evelin kann, kann ich schon lange. Also schmeiße ich am nächsten Sonntag ein Youtube-Video mit einer etwas zu aggressiven Fitnesstrainerin an und spiele zu meinem Gehampel ganz laut Rainhard Fendrichs „Es lebe der Sport“. Zu meinem Erstaunen habe ich alter Sportmuffel richtig Spaß dabei. Ab jetzt gibt es keine Sonntagsschläfchen mehr, sondern Work-out! Nach circa 15 Minuten schlägt jemand gegen die Wand, aber ich mache gerade den Hampelmann. Uff. Uff. Ja, liebe Evelin, denke ich mir, so ist das, wenn man am Sonntagnachmittag die Ruhe stört. Und eins, und zwei, und drei, und vier. Einer geht noch! Ein paar Minuten später klingelt es, aber vor der Tür steht nicht Evelin, sondern der betagte Herr Bach aus der Etage unter mir: „Bitte feiern Sie Ihre Party etwas leiser oder laden Sie mich zumindest auch ein, Frau Ascher!“

Zum Joggen am nächsten Sonntag im Englischen Garten wollte Herr Bach dann doch nicht mitkommen. Aber Evelin war dabei – und danach hatten wir uns einen Mittagsschlaf redlich verdient. ●



Angela Ascher ist bekannt aus der BR-Serie „3 Frauen 1 Auto“ und „Fraueng'schichten“. Am 12.3.26 spielt sie im Lustspielhaus München ihr Comedyprogramm „Verdammt, ich lieb' mich“. Tickets und Termine: angela-ascher.de

Unsere Rechtsberatung und Verwaltung helfen Ihnen bei Fragen gerne weiter – kommen Sie auf uns zu!



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.

Foto: Ina Zabel

Unser Verein in den sozialen Netzwerken



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)



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)



Hier zwitschern wir Ihnen tagesaktuell alle Neuigkeiten zu unserem Verein und alles Wichtige in Sachen Mietrecht. [x.com/mieterverein-m](https://www.x.com/mieterverein-m)

A woman with dark hair, wearing a red sweater and grey pants, sits on a rock by a river. She is wearing large headphones and holding a blue smartphone. In the background, there is a large yellow building with a brown roof and a small waterfall. The scene is peaceful and scenic.

Isarwerk 1 16:48 Uhr

Der Puls unserer Stadt

M/Ökostrom zum Aufladen

Jetzt wechseln!

**Erneuerbare Energie
mit Preisgarantie.**

Wechseln auch Sie zu einem Ökostromtarif
der Stadtwerke München – Ihrem
verlässlichen Partner aus der Region.



QR-Code scannen oder unter:
swm.de/oekostrom



Lassen Sie sich beraten:
0800 0 796 333
(deutschlandweit kostenfrei)