

Münchner Mieter Magazin

Mietrecht

Die Balkonette lebt draußen
und gießt die Nachbar*innen

Seite 14

Landtagswahl

Wie die Parteien sich für bezahl-
bares Wohnen eingesetzt haben

Seite 18

Schöner Wohnen

Praktische Tipps für die Einrich-
tung einer kleinen Wohnung

Seite 12



Wir haben keine Lobby!

WOHNRAUM FÜR
STUDIERENDE

Die Studentinnen Anabel (li.)
und Mehregan zeigen Leben
und Leere in der Studenten-
stadt Freimann - Seite 4

Inhalt

Titelthema

Marode Studentenstadt: Anabel (22) zeigt Leerstand und Leben in der StuSta in Freimann und fordert die Politik zum Handeln auf – S. 4

München

Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum für Studierende – S. 8

Zeitreise: Die wechselvolle Geschichte eines Hauses am Karolinenplatz – S. 16

Chat-Interview: Ein Münchner organisiert das #Mietencamp2023 in Frankfurt a. M. – S. 17

Gastro: Der wiedereröffnete „Spöckmeier“ am Marienplatz – S. 22

Kolumne: Angela Ascher erinnert sich an legendäre WG-Partys mit Tetra-Pak-Wein – S. 26

Politik

Mieterbund erstellt Konzept für Neue Wohngemeinnützigkeit – S. 10

Landtagswahl: Wie sich die Parteien für Mieter*innen eingesetzt haben – S. 18



13



26



04

Mietrecht

Die Balkonette lebt draußen und gießt ihre Nachbar*innen – S. 13

Leserfragen: Kann ich gekündigt werden, wenn ich mit der Miete in Verzug bin? – S. 15

Wohnen

Eine Architektin gibt praktische Tipps für Wohnen auf wenig Raum – S. 12

Aus dem Verein

Einladung: Mitgliederversammlung mit Vorstandswahl am 27. Juni – S. 20

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



»Wohnraum für Studierende«



22



16

Liebe Mieterfreundinnen und Mieterfreunde, Studierende zahlen in München im Schnitt 720 Euro für ein WG-Zimmer, viele junge Menschen studieren erst gar nicht hier, weil es an bezahlbaren Wohnungen fehlt. Währenddessen stehen in der **Studentenstadt in Freimann** Hunderte Wohnungen leer. Der Freistaat, der diesen Leerstand erst durch Nichtstun zugelassen hat, verspricht nun Hilfe bei der Sanierung. Schön, dass man in der Staatsregierung aus dem Dornröschenschlaf erwacht – was wir aber brauchen, ist mehr als ein weiteres Wahlkampfversprechen. Wir haben Bewohnerinnen der StuSta getroffen (S. 4). Ein witziges Schmankerl hingegen ist die Kolumne von Angela Ascher, die sich an ihre Studi-Zeit in einer WG erinnert (S. 26). Weil der Platz in einer Stadt wie München knapp ist, gibt eine Expertin Tipps, wie sich auf kleinem Raum schön wohnen lässt. Sie rät unter anderem, den wenigen Raum offen zu gestalten und Faltwände einzubauen, die sich zuziehen lassen.

Um bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen, will die Ampelkoalition die **Neue Wohngemeinnützigkeit** wiederbeleben. Unser Dachverband, der Deutsche Mieterbund, hat dafür ein Konzept erstellt. Der Grundsatz: Der Staat erlässt Unternehmen Steuern dafür, dass sie dauerhaft günstig vermieten (S. 10). Weil im Herbst die **Landtagswahl in Bayern** ansteht, haben wir uns zudem angeschaut, wie sich die unterschiedlichen Parteien in der vergangenen Legislaturperiode für Mieter*innen und bezahlbares Wohnen eingesetzt haben (S. 18).

Besonders freue ich mich auf den 27. Juni, wenn wir bei unserer **Mitgliederversammlung** im Kolpinghaus zusammenkommen. In diesem Jahr steht turnusgemäß die Vorstandswahl an (S.20). Ich hoffe, dass möglichst viele von Ihnen dabei sein können.

Herzliche Grüße

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

Besuch in der maroden Studentenstadt
StuSta in Freimann: Anabel Kauer
und ihre Mitbewohner*innen fordern die
Politik zum Handeln auf



14 Quadratmeter: Ana-
bels Zimmer gehört zu
den renovierten. Den-
noch hat sie einen Was-
serfleck an der Wand

Was ist der Plan?

TEXT
Tina Angerer

FOTOS
Alexandra Beier

Anabel, wie wohnst du? Ich wohne seit 2019 in der StuSta, meine Wohnung hat rund 14 Quadratmeter, ich habe ein kleines Bad mit Dusche. In meinem Haus wohnen insgesamt 26 Studierende, es gibt zwei Gemeinschaftsküchen. Ich zahlte anfangs 380 Euro warm, inzwischen hatte ich drei Mieterhöhungen und zahle 420 Euro. Verglichen mit Kommiliton*innen, die keinen Wohnheimplatz haben und oft 800 Euro für ein winziges WG-Zimmer zahlen, ist das gut.

Wie gut ist dein Haus in Schuss? Meines gehört zu den wenigen, die 2019 frisch renoviert bezogen wurden. Direkt daneben stehen baugleiche Häuser, alle wie meines von 1961 bis 1963 gebaut. Da zahlt man nur etwas weniger als 300 Euro, die sehen aber aus, als sei seit 1963 nichts passiert. Bei meinem frisch renovierten Haus ist oft das Problem, dass selten beziehungsweise sehr zögerlich etwas repariert wird und bereits bei der Renovierung augenscheinlich an vielen Ecken gespart wurde. Die Brandschutztüren sind teilweise falsch eingebaut, und der Boden im Keller war von Anfang an kaputt. Bei mir im Hausflur ist ein dem Studierendenwerk bekannter Wasserfleck seit Januar, mittlerweile ist es Mai, und seit Neuestem habe ich einen Wasserfleck an der Decke.

Bevor wir zu den Missständen kommen: Was ist das Gute an der StuSta? Ganz klar die gute Lage, die relativ günstige Miete und die Gemeinschaft. Man trifft hier so unterschiedliche Menschen, Leute aus allen Kulturkreisen und mit den verschiedensten Studienrichtungen. Hier in der StuSta haben wir auch viele Möglichkeiten, auf Gemeinschaftsflächen zusammenzukommen. Wir machen zum Beispiel in unserem Haus oft ►

München So wohnen wir



Sie wollen etwas für die StuSta bewegen: Anabel (re.) mit Bewohnerin Mehregan



internationales Diner, da kocht jeder etwas aus seinem Land. Wenn man sich darauf einlässt, kann man gar nicht anders, als weltoffen zu werden. Und es sind hier Freundschaften entstanden, von denen ich weiß, dass sie weit über die Zeit hier halten werden. Egal, in welcher Stimmung du bist, du findest hier immer jemanden, der dazu passt: Party, Film gucken, zusammen lernen, und wenn man seine Ruhe haben will, bleibt man in seinem Zimmer.

Was hast du hier gelernt? Das Auseinandersetzen mit anderen Menschen, das Leben in einer Gemeinschaft. Nicht mit allen würde man sich im normalen Leben zusammentun, aber man arrangiert sich trotzdem und lernt voneinander. Das Tolle ist, dass man sich hier in einem kleinen Rahmen ausprobieren kann, auch mal auf die Nase fallen kann. Ich habe gelernt, Verantwortung zu übernehmen und dass sich das auch lohnt. Dass man gemeinsam etwas auf die Beine stellen kann.

Muss du als Bewohnerin Ämter übernehmen? Man muss nicht. Man kann sich engagieren, so viel man will. Das geht von: Ich stelle einen Kasten Bier hin, und das ist meine Party, bis hin zu: Ich opfere mich auf in den täglichen Kontakt mit dem Studierendenwerk. Wir haben ein Kulturfestival, das Stustaculum, wir haben Tutoren, wir haben ein eigenes Café, wir verwalten unsere Finanzen im Rahmen unseres eigens gegründeten Vereins. Durch den Leerstand hat sich leider auch die Gemeinschaft total verändert – es sind jetzt statt 2500 Leuten eben nur noch rund 1000, das bedeutet, es sind auch weniger da, die sich engagieren – und uns fehlen auch die Plätze für die Gemeinschaft.

Du hast das Wohnheim noch erlebt, bevor es 2021 zu dem Brand kam, bei dem eine Studentin gestorben ist. Was hat sich seitdem verändert? Erst mal war das natürlich ein Schock für alle, dass das passiert ist, dass die Studentin umgekommen ist. Dann wurden sehr schnell drei große Häuser leergezogen, of-

fenbar wegen Brandschutzmängeln. Das ging so schnell, dass die Leute teilweise während der Prüfungsphase in Hotels unterkommen mussten. In diesen Häusern waren auch zwei von uns betriebene Kneipen und eine Bar, Hausläden – also Plätze, wo man zusammenkommen konnte. Das ist seitdem alles weg.

Hast du das Gefühl, es geht etwas vorwärts? Nicht wirklich. Das blaue Haus zum Beispiel wurde schon renoviert, als ich 2019 eingezogen bin – das ging ewig und wird jetzt erst teilweise bezogen, weil immer noch nicht alles fertig ist. Bei den anderen leeren Häusern passiert seit dem Brand de facto gar nichts. Stattdessen wird gerade das nächste Haus leergezogen. Wie sollen Studierende so kurzfristig eine bezahlbare Wohnung in München finden? Das Studierendenwerk hat doch auch eine gewisse Fürsorgepflicht. Hier wohnen so viele junge Leute, auch Familien, für die die StuSta oftmals das allererste eigene Zuhause und oft auch in einem fremden Land ist.

Was wird überhaupt gemacht? Es werden Probleme gelöst, die gar keine sind. Wir hatten an unserem Haus zum Beispiel eine Terrasse, auf der wir uns zum Kaffee oder Grillen treffen konnten. Diese hatten wir ursprünglich bekommen, da wir dort sowieso immer saßen. Angeblich gab es Beschwerden, und dann haben sie uns die Terrasse weggerissen. Dafür waren Geld und Handwerker da. Manchmal habe ich den Eindruck, dem Studierendenwerk wäre es am liebsten, wir würden alle still und ohne „Brandlasten“ in unseren Zimmern bleiben. Wir stellen jetzt halt unsere Stühle wieder auf die Wiese. Fakt ist: Hier sind saumarode Häuser, und das muss man jetzt endlich anpacken, anstatt die Verantwortung hin- und herzuschieben.



Ein Gemeinschaftswohnzimmer. Die Möbel suchten sich die Studierenden selbst günstig im Internet

Wie alt diese Küche wohl ist? Investiert wurde hier nicht

Hast du eine Erklärung, warum so lange nichts passiert ist?

Nein. Offenbar waren wir nicht wichtig genug. Bei uns ist die Frustration sehr hoch, wir fühlen uns im Stich gelassen. Studierende haben keine Lobby, und die Prioritäten liegen offensichtlich woanders.

Die Staatsregierung hat nun angekündigt, die Sanierung von zwei Häusern mit der Bayernheim zu übernehmen. Wie findest du das? Ich finde es erst mal gut, dass endlich finanzielle Unterstützung kommt und wir von der Politik wahrgenommen werden. Die Termine scheinen mir allerdings unrealistisch – in vier Jahren soll nach der neuen Ankündigung das orange Haus fertig sein. Beim kleineren blauen Haus hat alleine die Ausführung mehr als vier Jahre gedauert. Auch die Häuser, die zurzeit bewohnt, aber unrenoviert sind, sollte man nicht noch zehn Jahre so stehen lassen. Ein Haus mit Schimmel ist schwieriger zu renovieren als eines, in dem noch kein Schimmel ist. Da besteht ein riesiger Bedarf an weiteren finanziellen Mitteln für Sanierungen. Wir wünschen uns, dass unser Anliegen auch nach dem Wahlkampf nicht wieder in der Versenkung verschwindet.

Anabel Kauer ist 22 Jahre alt. Sie hat 2018, mit 17 Jahren, Abitur gemacht und begonnen, Bauingenieurwesen an der TU München zu studieren. Sie ist derzeit im dritten Master-Semester und arbeitet nebenher als Werkstudentin. Dadurch, dass sie sich ehrenamtlich innerhalb der Studentenstadt Freimann engagiert hat, konnte sie ihre Wohnzeit über die üblichen drei Jahre verlängern und darf noch ein- einhalb Jahre bleiben.



Sieht wie Leerstand aus, ist aber bewohnt. Ein Haus, das seit 1963 hier steht



In Freimann stehen 1300 Wohnungen leer. Nun gerät die Staatsregierung immer mehr unter Druck – und verspricht, zu handeln

TEXT Tina Angerer

Das Wort „Leerzug“ ist bei den Studierenden in Freimann in aller Munde. Gerade wird wieder ein großes Gebäude leergezogen, das Haus 10. Das heißt, die Studierenden müssen raus, wieder 62 Wohneinheiten weniger. Von den ehemals 2500 Studierenden, die in der Studentenstadt Freimann, von den Bewohner*innen StuSta genannt, Platz haben, sind nur noch rund 1000 da. Die Anlage ist derart marode, dass der Rundgang fast wie der Gang durch eine Geisterstadt wirkt. Und auch da, wo Menschen wohnen, sind die Mängel mehr als deutlich sichtbar. Die Studierenden fühlen sich von der Politik im Stich gelassen – nicht zu Unrecht.

Nach dem verheerenden Brand im „roten Haus“ im Februar 2021, durch den eine Studentin starb, wurden drei Häuser leergezogen. Aber schon damals waren Mängel und jahrelanger Sanierungsstau kein Geheimnis. Baubeginn der „Altstadt“ war 1961, die „Neustadt“, darunter das 19 Stockwerke hohe Hanns-Seidel-Haus, wurden in den 1970ern erbaut.

Im Jahr 2015 hatte das Studierendenwerk die Anlage vom Verein Studentenwerk übernommen – doch auch danach konnte jahrelang kein umfassender Sanierungsplan auf den Weg gebracht werden. Mehr als 1200 Einheiten werden noch Jahre unbewohnbar sein – und neue werden wohl unbewohnbar werden, wenn nichts dagegen getan wird. Das Studierendenwerk beklagte finanzielle Unterversorgung, die in der Staatsregierung zuständigen Ministerien Wohnen und Wissenschaft zeigten mit dem Finger aufs Studierendenwerk. Noch im vergangenen August hatte Wissenschaftsminister Markus Blume (CSU) einen vom Studierendenwerk geforderten Extrazuschuss von 24,5 Millionen Euro für „völlig utopisch“ erklärt und nach Mieterhöhungen für die Studierenden gerufen. Mancher nannte Blume hinter vorgehaltener Hand den Minister für „Forschung und Leere“.

„München kann es sich nicht leisten, bestehenden bezahlbaren Wohnraum leer stehen zu lassen“, sagt unsere Vorsitzende Beatrix Zurek. „Der Freistaat kann die Verantwortung hier nicht auf das Studierendenwerk abwälzen, das Problem wurde jahrelang verschleppt.“ München ist für Studierende das teuerste Pflaster in Deutschland, laut einer aktuellen Studie zahlen sie im Durchschnitt 720 Euro für ein WG-Zimmer, selbst mit BAföG-Höchstsatz absolut unrealisierbar. Wohnheimplätze sind mehr als knapp – rund 13 000 Menschen stehen beim Stu-



»Wohnraum für Studierende ist eine Investition in die Zukunft des Freistaates«

BEATRIX ZUREK

dierendenwerk auf der Warteliste. Nun hat die Staatsregierung nach monatelanger Prüfung verkündet, dass die staatliche Bayernheim GmbH die Sanierung zweier Häuser übernehmen will. Genaue Pläne gibt es noch nicht, aber Ende 2027 soll das erste Haus saniert sein. Die Bayernheim als Problemlöser? „Warum dies mithilfe der Bayernheim und durch Unterstützung des Studierendenwerkes geschehen soll, verstehen wir nicht“, sagt Beatrix Zurek. „Denn die Bayernheim ist bisher nicht viel mehr als Getöse, sie bleibt so weit hinter Söders Ankündigungen zurück, dass man nur den Kopf schütteln kann.“

2018 hatte Markus Söder im Wahlkampf die Bayernheim ins Leben gerufen. Seine Ankündigung: der Bau von 10 000 geförderten Wohnungen bis 2025. Die Realität: rund 700 Wohnungen. Beatrix Zurek: „Wir brauchen jetzt mehr als Wahlkampfversprechen.“

Doch nicht nur Freimann ist ein Problem. Die studentische Vertretung der TU München spricht von einer „aktuellen Wohnraumnotlage“ für die 140 000 Studierenden in München. Sanierungsstau bestehe auch in anderen Wohnheimen, Mietpreise von 800 Euro aufwärts seien im Raum München die Regel. „Ein absolut unhaltbarer Zustand in Anbetracht des BAföG-Höchstsatzes von 934 Euro.“ Beatrix Zurek freut sich, dass die Studierenden laut werden. „Studierende sind wie Auszubildende unsere Zukunft. Und Wohnraum für Studierende ist daher eine Investition in die Zukunft des Freistaates.“ ●

Comeback einer Idee

Die Ampelkoalition will die Wohnungsgemeinnützigkeit wiederbeleben. Der DMB hat ein Konzept erstellt, wie das aussehen könnte

TEXT
Tina Angerer

Der Bedarf an geförderten Wohnungen steigt – das zeigt auch der kürzlich veröffentlichte Bericht zur Wohnungsmarktsituation in München. Weil sich schlicht immer weniger Leute die Marktmieten leisten können. Das Fatale aber ist: Die Zahl solcher Wohnungen sinkt seit Jahren. Heute gibt es in München weniger geförderte Wohnungen als Anfang der 1990er-Jahre. Das liegt daran, dass mehr Wohnungen aus der Sozialbindung fallen, als neue gebaut werden können. Aus der Sozialbindung fallen heißt, dass die Wohnungen einst mit öffentlichen Geldern gefördert wurden, nach Ablauf der Bindung aber nicht mehr günstig vermietet werden müssen. Bundesweit sind von fast drei Millionen Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus nur noch rund eine Million übrig. Ein Grund ist die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1990. Jetzt soll das Modell ein Comeback erleben, zumindest plant die Ampel das. Der Deutsche Mieterbund (DMB), der sich seit Jahren für eine Neue Gemeinnützigkeit einsetzt, hat dazu ein Konzept vorgelegt.



Foto: Catharina Hess/Süddeutsche Zeitung Photo

Ende der alten Gemeinnützigkeit

Der Grundsatz ist: Der Staat erlässt Unternehmen Steuern dafür, dass sie dauerhaft günstig vermieten, ihre Gewinne deckeln und ihre Überschüsse reinvestieren. Bis 1990 galt ein Gewinndeckel von vier Prozent. Bis 1990 gab es rund 2000 gemeinnützige Wohnungsunternehmen. Nach dem „Neue Heimat“-Skandal und im Zuge der Liberalisierung wurde 1990 die Gemeinnützigkeit abgeschafft: Bis auf die Vermietungsgenossenschaften verloren alle gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ihre Steuerfreiheit, aber auch ihre Auflagen. Damals wurde der Abverkauf dieser Wohnungen eingeläutet. Als im Jahr 2000 auch die Veräußerungsgewinne steuerfrei wurden, zogen Spekulanten in den deutschen Immobilienmarkt ein. Die ehemals gemeinnützigen Wohnungen sind der Kern der heutigen börsennotierten Wohnungsriesen, die ihre Gewinne abschöpfen. Auch der Verkauf der 80 000 GBW-Wohnungen durch den damaligen Finanzminister Markus Söder ist eine Folge dieser Entwicklung. Der Staat bezuschusst nun also nicht mehr die Unternehmen, damit sie so günstig vermieten können, dass sich die Menschen das leisten können. Sondern er bezuschusst zum Beispiel mit Wohngeld die Menschen, die sich die explodierenden Marktpreise nicht leisten können. Der soziale Wohnungsbau arbeitet seitdem mit zeitlich begrenzten Sozialbindungen, 20 Jahre, 30 Jahre. Danach sind das Wohnungen wie alle anderen auch. Auf diese Weise schrumpft geförderter Wohnraum unaufhörlich.

Langfristig niedrige Mieten

Durch eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG) sollen die Mieten von geförderten Wohnungen langfristig niedrig bleiben, das heißt, die Sozialbindungen sollen nicht mehr auslaufen können. Der DMB schlägt vor, dass man sich stärker als im alten Konzept an Menschen mit niedrigen Einkommen orientiert. Ziel ist es außerdem, möglichst viele Bestandswohnungen in einer Sozialbindung zu halten oder dahin zurückzuholen. Denn: Bestehenden bezahlbaren Wohnraum zu erhalten ist essenziell, denn nur mit Neubau ist der Schwund bezahlbarer Wohnungen nicht zu kompensieren. Und heute müssen Kommunen oft Wohnungen, die schon einmal gefördert waren, teuer zurückkaufen.

Wer würde wofür genau Geld bekommen?

Der DMB schlägt unterschiedliche Förderstufen vor, die sich nach den sozialen Zielgruppen, sprich den Einkommen der Bewohner*innen, richten. Die Unternehmen würden dann von der Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und zum Teil der Grunderwerbssteuer befreit. Damit die NWG auch junge Unternehmen unterstützt, die noch keine Überschüsse haben, oder erst planen, zu bauen, sollte es laut DMB außerdem ein Zuschussprogramm des Bundes geben, mit dem Neubau gefördert wird. Zuschüsse soll auch bekommen, wer früher bereits geförderte Wohnungen, deren Bindungen ausgelaufen sind, wieder in die Bindung bringt. Wichtig ist, dass sich die Unternehmen dauerhaft der Gemeinnützigkeit verschreiben. Auch soll es Gewinnbeschränkungen geben – Gewinnausschüttungen sollen aber in kleinem Rahmen möglich sein. Damit der Bestand erhalten wird, sollen zum Beispiel 20 Prozent der Kaltmiete für die Instandhaltung zurückgelegt werden, nicht benötigte Überschüsse sollen in einen Solidarfonds fließen.

Für wen ist das Konzept attraktiv?

Der DMB wünscht sich eine möglichst flexible Anwendung. So soll es Unternehmen auch möglich sein, ganz oder teilweise in die NWG zu gehen und einen Teilbetrieb auszugliedern. Auch größere Wohnungsbestände sollen einfach in die NWG übergehen können. Gemeinnützige Unternehmen sollten dann bei Vergabe von Grundstücken durch die öffentliche Hand bevorzugt werden.

Was ist solidarische Miete?

Der DMB schlägt vor, dass die Miete nicht bei Wiedervermietung erhöht werden darf. Steigt aber das Einkommen von Mieter*innen, so würde auch ihre Miete steigen. Diese „Leistungsfähigkeit“ soll Prinzip für Mieterhöhungen sein. Wichtig ist dem DMB auch ein gutes Konzept von Transparenz und Kontrolle. Dazu gehört auch Mitbestimmung von Mieter*innen. Außerdem soll eine Bundesbehörde in Kooperation mit den Ländern gesetzeskonformes Verhalten kontrollieren. ●

Ein Leben für die Mieter*innen

Der Mieterverein trauert um Albrecht »Ali« Schmidt, der vor fast 40 Jahren den Münchner Mieterbeirat gegründet hat

Aus persönlicher Betroffenheit heraus hat Ali Schmidt 1985 erst eine Mieter*innen-Gemeinschaft gegründet – und sein Engagement bald auf die Stadt ausgeweitet. Mehr als 100 Mieter*innen-Gemeinschaften hat er seitdem Starthilfe gegeben und sich auch stark im Mieterverein engagiert. Erst 2020 legte er sein Mandat im Mieterbeirat gesundheitsbedingt nieder. Mit 76 Jahren ist er Mitte April im Kreise seiner Familie gestorben. ●

»Kleine Räume nimmt man mit allen Sinnen wahr«



Geschmackvolle 25
Quadratmeter: Eine
Küche in Grün und Rosé
wählte Architektin
Felicia Specht für das
Mini-Apartment im
Glockenbachviertel

Das Leben in der Stadt wird immer teurer – und der Wohnraum knapp.
Architektin Felicia Specht kennt sich aus mit Wohnen auf wenig Raum

TEXT
Janina Ventker

Auf gerade einmal 20 Quadratmetern wohnen viele Menschen in sogenannten Megastädten wie Tokio. In München sind es im Schnitt immerhin noch 39 Quadratmeter pro Kopf. Doch auch in deutschen Großstädten wird es immer enger. Die Münchner Architektin Felicia Specht hat jüngst im Glockenbachviertel eine Wohnung mit 25 Quadratmetern Wohnraum umgestaltet und weiß, wie man wenig Platz am besten nutzt.

Frau Specht, Wohnen auf wenig Raum – hat das auch Vorteile? Auf jeden Fall. Vor allem gesamtgesellschaftlich betrachtet. Es verbraucht weniger Ressourcen, versiegelt weniger Flächen. Wenn man es positiv sehen will: Es kann auch die Seele beruhigen, wenn man einen überschaubaren Wohnraum hat. Ein großes Haus zum Beispiel ist auch immer mit viel Arbeit verbunden. Ich kenne eine Familie, die von einer großen in eine kleinere Wohnung gezogen ist. Die haben gesagt: Das bringt uns als Familie wieder näher zusammen. Etwa wenn das Kind dann am Küchentisch seine Hausaufgaben macht.

Und die Nachteile? Je mehr in einem Raum passiert, desto lauter ist es natürlich. Und geruchsin intensiver. Man kann sagen, man nimmt kleine Räume mit allen Sinnen wahr.

Was wird bei kleinen Wohnungen oft falsch gemacht? Oft wird auf wenig Wohnraum versucht, trotzdem möglichst viele Zimmer reinzuquetschen. Das fühlt sich dann an wie in einem Hasenstall. Schöner ist es, den Wohnraum – wenn möglich – offener zu gestalten und zum Beispiel Faltwände einzubauen, die sich bei Bedarf zuziehen lassen.

Welche Farben und Materialien bieten sich in kleinen Räumen an? Es muss nicht immer alles weiß sein. Helle Farben knallen manchmal sehr, wo sich dunkle Farben zurücknehmen. Für offene Küchen vielleicht mal keine weißen Fronten wählen, sondern auf eine wohnliche Farbe setzen, wie dunkelgrün in Kombination mit Holz. Dann sieht die Küche mehr nach Möbel als nach Küche aus und fügt sich eleganter in den Raum ein. Ich rate auch, auf Oberschränke zu verzichten, die wirken oft erdrückend.

Spieglein, Spieglein an der Wand: Große Modelle vergrößern den Raum optisch
– Spiegel von Jotex



Für Stauraum jede Nische und Ecke nutzen, wie hier unter dem Bett
– Bett mit Schubladen von Jotex



Bei wenig Wohnraum auf warmes Licht und clevere Möbel setzen
– Lampe und Beistelltisch mit Stauraum von Westwing Now



Aber man braucht ja auch Stauraum ... Natürlich, Stauraum ist wichtig. Dafür sollte man dann jede Nische nutzen, die sich anbietet. Regalbretter in die Ecke neben der Heizung, Einbauschränke unter der Treppe. Oder auch auf Möbel mit Stauraum setzen, etwa ein Bett mit Schubladen. Praktisch sind auch multifunktionale Möbel wie eine ausziehbare Couch. So habe ich Platz für Gäste. In kleinen Räumen muss ich zudem „nach oben denken“ und auch Flächen unter der Decke nutzen.

Was ist noch wichtig in kleinen Räumen? Licht ist ein entscheidender Wohlfühlfaktor. Im Wohnbereich immer warmes Licht verwenden. Außerdem: Ordnung halten und kleine Zimmer nicht zu voll stellen. Immer ein wenig Raum fürs Auge lassen, auf dem es ruhen kann. Und auf hochwertige Details setzen wie schöne Möbelgriffe und Türklinken. ●



Felicia Specht, geborene Vocke, gründete 2019 ihr eigenes Architekturbüro FV2. Den Namen wählte sie in Anlehnung an ihren Großvater Fritz Vocke, der ebenfalls Architekt in München war.

Die Balkonette

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



Für die Balkonette beginnt die Hochsaison im Mai. Ab da lebt sie praktisch auf dem Balkon – und gestaltet dort ihren Lebensraum. Sie umgibt sich gerne mit Pflanzen, die oft gegossen werden müssen, das merken die Nachbar*innen unter ihr am steten Tropfen und die Menschen nebendran am Rüberwuchern der Kletterpflanzen. Die Balkonette hat nicht nur einen Sonnenschirm, sondern auch eine an Größe und Farbe herausragende Markise angebracht. Sie liebt Musik und laue, lange Sommernächte – und natürlich grillt sie auch gerne.

Der juristische Hintergrund: Das dürfen Nachbar*innen

Auf dem Balkon können Mieter*innen grundsätzlich machen, was sie wollen, solange die Nachbar*innen dadurch nicht gestört oder beeinträchtigt werden. Das bedeutet, dass der Balkon bepflanzt werden darf, auch ein Sonnenschirm oder ein Sichtschutz kann angebracht werden.

Allerdings dürfen die Blumenkästen nur an der Innenseite des Balkons befestigt werden, für die Außenseite braucht man eine Erlaubnis. Der Sichtschutz muss unauffällig sein, er darf den Gesamteindruck des Hauses von außen nicht beeinträchtigen. Eine besonders farbige Markise oder ein Sichtschutz können Vermieter*innen verbieten.

Herabfallende Blätter müssen Mieter*innen darunter grundsätzlich dulden, es sei denn, das Gewächs rankt über die Brüstung und bewuchert den Balkon der unteren Nachbar*innen. Natürlich müssen die Blümchen auch regelmäßig gegossen werden. Da muss die Pflanzenliebhaberin darauf achten, dass die Nachbar*innen oder vielleicht die Wäsche, die auf dem Balkon zum Trocknen aufgehängt ist, nicht nass gespritzt werden.

Wenn Mieter*innen für das Anbringen einer Markise in die Wand bohren, müssen sie die Vermieter*innen um Erlaubnis fragen, denn das ist ein Eingriff in die Bausubstanz des Hauses. Beim Grillen und geselligen Beisammensein auf dem Balkon müssen natürlich die Ruhezeiten eingehalten werden. Das heißt, um 22 Uhr muss die Party nach drinnen verlegt werden. Für die Häufigkeit von Grillabenden gibt es kein Gesetz. Das ist normalerweise im Mietvertrag oder in der Hausordnung geregelt. Daran müssen sich Mieter*innen auch halten. Tun sie das nicht und grillen und feiern, wie es ihnen Spaß macht, können Vermieter*innen nach einer Abmahnung unter Umständen sogar kündigen. Außerdem müssen Mieter*innen darauf achten, dass der Rauch nicht in andere Wohnungen zieht. Hier empfiehlt sich ein Elektrogrill, der viel weniger Rauchentwicklung hat. ●

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

Mit der Miete in Verzug

?

Ich wohne seit neun Jahren mit meinen beiden kleinen Kindern in einer Wohnung in Giesing. Ich bin in Elternzeit und hatte in letzter Zeit finanzielle Schwierigkeiten. Daher konnte ich zum ersten Mal zwei Monate lang die Miete nicht bezahlen. Nun hat mir mein Vermieter am 15.05.2023 zum 31.05.2023 fristlos gekündigt, weil ich im Verzug bin. Ich habe nun jemanden gefunden, der mir Geld leiht und sofort die ausstehenden Mieten bezahlt. Muss ich trotzdem zum Monatsende aus der Wohnung ausziehen? Ich habe Angst, dass ich dann mit meinen beiden Kindern ab Juni auf der Straße stehe.

!

Anja Franz Nein, Sie müssen nicht ausziehen. Vermieter*innen können fristlos kündigen, wenn Mieter*innen entweder an zwei aufeinander folgenden Monaten mit mehr als einer Monatsmiete in Verzug sind oder über einen längeren Zeitraum mit einem Gesamtbetrag in der Höhe von zwei Monatsmieten im Verzug sind. Anders als bei anderen fristlosen Kündigungen müssen



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

Karin K. aus Giesing

Vermieter*innen dann auch nicht vorher abmahnen. Wenn Mieter*innen den Rückstand aber dann bezahlen, ist die Kündigung unwirksam. Allerdings darf das in den letzten zwei Jahren nicht schon mal passiert sein.

Wir wohnen zu viert in einem Mehrfamilienhaus im Erdgeschoss in Schwabing. Da unsere Wohnung nur 60 qm hat, haben wir sehr wenig Stauraum und deponieren Dinge wie Skier, Schlitten, Schuhe, Getränkekästen und auch manchmal ein bisschen Essen auf dem Balkon. Nun sagt unsere Vermieterin, das »Gerümpel« auf dem Balkon müsse weg, da das von außen unansehnlich sei und das Gesamtbild des Hauses massiv störe. Außerdem bestünde die Gefahr, dass durch das Lagern von Essen Ungeziefer angelockt werde. Darf die Vermieterin das Lagern der Gegenstände verbieten?

Thomas V. aus Schwabing

Leserfragen Mietrecht

Anja Franz Grundsätzlich können Sie Ihren Balkon natürlich nutzen, wie Sie das wollen. Allerdings ist die Grenze da, wo andere durch diese Nutzung gestört werden. Die Vermieterin kann gegen das Lagern von Gegenständen Einwände haben, wenn das Gesamtbild des Hauses dadurch gestört ist. Auch wenn von den jeweiligen Gegenständen Gefahren ausgehen. Das dürfte beim Lagern von Essen tatsächlich der Fall sein, wenn Ungeziefer oder Ratten dadurch angelockt werden. Insofern kann die Vermieterin mit dieser Argumentation von Ihnen verlangen, dass Sie die Gegenstände zumindest zu einem Großteil entfernen und kein Essen dort lagern. Das Abstellen eines Bier- oder Wasserkastens ist aber kein Problem. ●

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.**

Der König und sein schöner Heimweg

Der Karolinenplatz wurde mit der Planung der Maxvorstadt einst für Max Joseph angelegt.

Die wechselvolle Geschichte der Hausnummer 5

1898



Wenn König Maximilian I. von Bayern mit seinem Homeoffice in der Residenz fertig war, fuhr er meist ins Nymphenburger Schloss. Das ist der Grund, warum der Karolinenplatz so prachtvoll gestaltet ist, denn da kam der König dann vorbei. Er ist benannt nach seiner zweiten Frau Karoline und wurde 1809 bis 1812 als Strahlenplatz angelegt. 1833 wurde der Obelisk enthüllt, der den Platz bis heute dominiert. Das Haus auf dem Foto am Karolinenplatz 5 war zunächst ein Palais von Franz Wilhelm von Asbeck, dem Vorstand der königlichen Steuer- und Domänenverwaltung. Später wurde es zum Wohnsitz von Prinz Georg; 1896, also kurz bevor diese Aufnahme entstand, kaufte der Wittelsbacher-Prinz das Anwesen, da hatte das Gebäude schon mehrere Umbauten und Aufstockungen hinter sich. Seit 1882 fuhr eine Trambahn über den Karolinenplatz – die Pferdetramlinie VII, hier zu sehen in der sommerlichen Ausführung mit dem seitlich offenen Wagen. Im zweiten Stock des Hauses residierten von 1908 bis 1932 Verleger Hugo Bruckmann und seine Frau Elsa. Elsa Bruckmann hielt dort wöchentlich ihren „Salon Bruckmann“ ab. Nach seiner Haftentlassung 1924 gastierte Adolf Hitler im Salon, die Bruckmanns wurden zur Förderern, sie halfen Hitler nicht nur finanziell, sondern machten ihn buchstäblich „salonfähig“ in einer bürgerlichen Elite. Sie beteiligten sich auch am Kauf des „Braunen Hauses“ in der Briener Straße, der späteren Parteizentrale der NSDAP. Heute steht das Haus am Karolinenplatz unter Denkmalschutz, beherbergt den Sparkassenverband Bayern. Und die Tram fährt immer noch über den Platz. Allerdings seit dem Jahr 1900 ohne Pferde.

Tina Angerer ●



2023



Im Buch „Maxvorstadt – Zeitreise ins alte München“ erzählt der ehemalige Leiter des Münchner Stadtarchivs, Dr. Richard Bauer, von der politisch-kulturellen Ambivalenz dieses Stadtteils und zeigt einmalige Aufnahmen aus den Foto-sammlungen des Münchner Stadtarchivs. Volk Verlag, 24,90 Euro

»Mieten-Camp2023«

In unserer Rubrik treffen wir Menschen zum Chat-Interview, die sich für faire Mieten engagieren. Dieses Mal: Matthias Weinzierl



*Matthias Weinzierl ist Koordinator der bundesweiten Kampagne Mietenstopp und derzeit mitten in der Vorbereitung zum #MietenCamp2023, das vom 21.9.–24.9. in Frankfurt am Main Mietaktivist*innen aus ganz Deutschland zusammenbringen wird. Mehr Infos auf mietenstopp.de*

INTERVIEW
Jasmin Menrad

Jasmin Menrad: Wer kann beim #MietenCamp2023 mitmachen?

Matthias Weinzierl: Alle Menschen, die sich für bezahlbares Wohnen 🏡 einsetzen.

Jasmin Menrad: Wenn jemand noch nicht aktiv war?

Matthias Weinzierl: Dann ist das #MietenCamp2023 die Gelegenheit, aktiv zu werden, sich mit Gleichgesinnten zu vernetzen 👥, zu diskutieren und bei Aktionen für faire Mieten dabei zu sein.

Jasmin Menrad: Warum treffen wir uns in FFM 🏙️?

Matthias Weinzierl: Wir gehen nach Frankfurt, weil die Region besonders hart vom Mietenwahnsinn betroffen ist, es für alle Aktiven gut erreichbar ist, und dort steht – wie in Bayern – die Landtagswahl an.

Jasmin Menrad: Wir sind von Anfang an dabei, aber erklär mal kurz, was der Mietenstopp fordert.

Matthias Weinzierl: Wir wollen die Mietspirale stoppen. Die Mieten sollen daher bundesweit für sechs Jahre eingefroren 🛑 werden. Während dieser Atempause müssen dringend nötige Reformen angegangen werden: So braucht es etwa deutlich mehr Neubau von dauerhaft bezahlbaren Mietwohnungen und ein neues, soziales Bodenrecht. Bund, Länder und Kommunen müssen sich endlich ihrer Verantwortung als Anbieter von bezahlbarem Wohnraum bewusst werden. Wir kämpfen für eine solidarische Gesellschaft, die Platz für alle hat!

Jasmin Menrad: Wie kann ich mich einbringen?

Matthias Weinzierl: Wir sind ein ziemlich bunter Haufen und treffen uns in Arbeitskreisen zur Organisation für das Camp 🕒, da freuen wir uns immer, wenn neue Aktive für die Planung dazukommen. Beim #MietenCamp2023 wird es neben strategischen Diskussionen, Austausch und Vernetzung vor allem praktische Workshops und konkrete Aktionen geben, in die sich alle einbringen können.

Jasmin Menrad: Können Interessierte dich einfach anschreiben?

Matthias Weinzierl: Klar! Schreibt an info@mietenstopp.de. Je mehr wir sind, desto lauter können wir unsere Forderungen nach außen tragen!



Wer steht wofür im Bayern-Parlament

Am 8. Oktober ist Landtagswahl. Das Thema Wohnen ist gerade in München drängender denn je. Was haben die Parteien bisher getan?

TEXT Tina Angerer

Das Stichwort vom „bezahlbaren Wohnraum“ nehmen inzwischen alle Parteien in den Mund. Denn dass Wohnen eine drängende soziale Frage ist, hat sich inzwischen auch bei denen herumgesprochen, die den Gesetzen des Marktes vertraut haben. Derzeit sind sechs Parteien im Landtag vertreten: CSU und Freie Wähler stellen die Regierung, die Opposition besteht aus SPD, Grüne, FDP und AfD. In der nun auslaufenden Legislaturperiode war das

Landesparlament unter anderem wichtig für die Umsetzung von Bundesgesetzen wie zum Beispiel dem Baulandmobilisierungsgesetz oder der Mietpreisbremse. Auch bei finanziellen Mitteln zur Wohnraumförderung ist das Landesparlament gefragt. Außerdem ist der Freistaat selbst Eigentümer vieler Grundstücke – der Umgang mit den staatlichen Flächen ist deswegen ebenfalls immer wieder in der politischen Diskussion. Wir blicken auf die vergangenen fünf Jahre zurück.

CSU: Die Legislaturperiode begann für die Regierungspartei unter anderem damit, verschleppte Hausaufgaben nachzureichen. So war die bayerische Verordnung zur Mietpreismbremse, einem Bundesgesetz, 2017 für ungültig erklärt worden, die Staatsregierung hatte das formal nicht korrekt umgesetzt. Erst 2019 schaffte es die Staatsregierung, das Bundesgesetz rechtskonform in eine neue Verordnung zu gießen.

Beim Baulandmobilisierungsgesetz ging es ähnlich gemächlich zu. Im Juni 2021 trat das Bundesgesetz, mit dem Gemeinden dabei unterstützt werden sollen, mehr Bauland für günstige Wohnungen bereitzustellen, in Kraft. Doch auch hier überließ der Gesetzgeber den Ländern in einigen Punkten Ausgestaltungsmöglichkeiten, und es brauchte eine Länderverordnung, damit die bayerischen Kommunen das Gesetz anwenden können. Fast zwei Jahre später, im Juni 2023, wird nun das Umwandlungsverbot in Bayern in Kraft treten. Danach muss die Stadt München nun zustimmen, wenn Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden – allerdings nur bei Häusern mit elf oder mehr Wohnungen. Das Bundesgesetz hätte das auch schon bei Häusern mit mehr als fünf Wohnungen ermöglicht, das lehnte die Staatsregierung aber ab.

Mehr als ein Jahr dauerte es, bis die Staatsregierung umsetzte, dass die Kommunen das Instrument vom „sektoralen Bebauungsplan“ in die Hand bekamen. Damit kann die Stadt München Bauträgern beim Neubau auch in Gebieten, in denen das bisher nicht ging, Vorgaben zur Schaffung von geförderten Wohnungen machen.

Im Wahlkampf 2018 hatte Ministerpräsident Söder die Gründung der Bayernheim GmbH verkündet: Er versprach den Bau von 10 000 bezahlbaren Wohnungen bis 2025. Dieses Ziel wird die Staatsregierung nicht annähernd erreichen. Bisher wurden fast ausschließlich Wohnungen zugekauft, der Neubau wird bis dahin bei rund 700 Wohnungen liegen. Zeitgleich wuchs der politische Druck, dem Sanierungsstau bei Studierenden-Wohnungen endlich in die Augen zu sehen (*siehe Seite 8*). Die Bayernheim soll da nun auch helfen. Die Staatsregierung spricht immer wieder von einem „Wohnbau-Booster“ und von der „Wohnbau-Milliarde“, die der Freistaat investiert. Dabei sind allerdings Bundesmittel miteingerechnet. Die Opposition kritisiert, dass der Freistaat im Gegenteil seine eigenen Mittel zur Wohnraumförderung eingedampft hat – und das dank gestiegener Bundesmittel kaschieren möchte.

Freie Wähler: Als Mitglieder der Staatsregierung sind die Freien Wähler als Abnicker aktiv. Beim Thema Wohnen pochen sie besonders auf die Förderung von Wohneigentum, die durch die Eigenheimzulage und das Baukindergeld erfolgt ist. Die

Freien Wähler haben in Bayern die „Grundsteuer C“ verhindert, die in vielen anderen Bundesländern 2025 eingeführt wird. Die Grundsteuer C ist eine Steuer auf unbebaute Grundstücke und damit ein Mittel, Bauland zu erschließen und die Spekulation mit brachliegenden Flächen unattraktiver zu machen.

FDP: Die FDP steht weiter zu Deregulierung, sie tritt für eine Abschaffung der Mietpreismbremse ein und lehnt einen Mietendeckel oder Obergrenzen für Indexmieten ab. Die Förderung von Wohneigentum gehört ebenfalls zu den Zielen der Partei. Obwohl die FDP sagt: „Wohnen darf kein Luxus sein“, blockierte sie auf Bundesebene zum Beispiel die Wiederherstellung des kommunalen Vorkaufsrechts, das es den Kommunen möglich macht, Immobilien dem Zugriff von Luxussanierern zu entziehen.

SPD: Die bayerische SPD hat auf die Umsetzung von Baulandmobilisierungsgesetz und Mietpreismbremse gedrängt. Sie hat das Volksbegehren „Sechs Jahre Mietenstopp“ unterstützt und setzte sich für eine Neue Wohngemeinnützigkeit ein. Die Fraktion hat einen „Aktionsplan bezahlbares Wohnen“ vorgelegt und verschiedene Gesetzentwürfe dazu eingebracht. Neben mehr Mitteln für den sozialen Wohnungsbau fordert die SPD unter anderem einen jährlichen Leerstandsbericht vom Freistaat und ein Flächenkataster für landeseigene Grundstücke. Staatliche Grundstücke sollen verbilligt an Kommunen oder Genossenschaften abgegeben werden.

Grüne: Auch Bayerns Grüne unterstützten das Volksbegehren zum Mietenstopp und fordern wie die SPD eine verbilligte Abgabe staatlicher Flächen für den sozialen Wohnungsbau. Zu den Leib-und-Magen-Themen gehören nachhaltiges Bauen und lebendige Stadtviertel mit alternativen Wohnformen. Statt der Förderung von Wohneigentum, die laut den Grünen derzeit ohnehin nur denen zugutekommt, die eh schon gut ausgestattet sind, solle Mietwohnraum mehr gefördert werden.

AfD: Die AfD fordert die Abschaffung der Grunderwerbssteuer und die Förderung des Wohnungsbaus durch den „Verzicht auf unnötige Vorschriften“ etwa zur Wärmedämmung. Zu den Vorschlägen gehört auch das Verbot vom Bau von Minaretten.

Linke: Die Linke Bayern ist nicht im Bayerischen Landtag vertreten. Sie setzt sich unter anderem für das kommunale Vorkaufsrecht, für eine neue Wohngemeinnützigkeit mit langfristigen sozialen Bindungen und für einen bundesweiten Mietendeckel ein. ●

Wir laden Sie herzlich ein zur Mitglieder- versammlung

am Dienstag,
27.06.2023 um 19 Uhr

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



Video-Grußwort Verena Dietl

Die Bürgermeisterin spricht zum Thema:
»Mieterschutz – Forderungen der Landeshaupt-
stadt München an die Bundespolitik«.

Jahresversammlung Öffentlicher Teil

- Wahl der Versammlungsleitung
- Video-Grußwort Verena Dietl

Nicht öffentlicher Teil

- Berichte des Vorstands
(Rechenschaftsberichte und
testierte Bilanzen 2022)
- Bericht der Revisoren
- Aussprache
- Entlastung des Vorstands
- Neuwahl des gesamten Vorstands
- Wahl der Revisoren
- Wahl der Schiedskommission
- Anträge und Verschiedenes

Bitte bringen Sie Ihren Mitgliedsausweis
mit und beachten Sie lt. § 6 Abs. 5
der Vereinssatzung die Voraussetzungen
zur Wahlberechtigung!

DMB Mieterverein München e.V.

Beatrix Zurek
(1. Vorsitzende)

Simone Burger
(stellv. Vorsitzende)

Anne Hübner
(stellv. Vorsitzende)

Unsere Leistungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Öffnungszeiten & Geschäftsstelle

des DMB Mietervereins
München e.V.

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

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

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

mieterverein-muenchen.de

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

Impressum

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

Verantwortlich:
Beatrix Zurek

E-Mail:
mail@mieterverein-muenchen.de

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

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

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

Daria Rychkova/Kombinatrotweiss, Merve Sağlam,
Sonja Woyzechowski

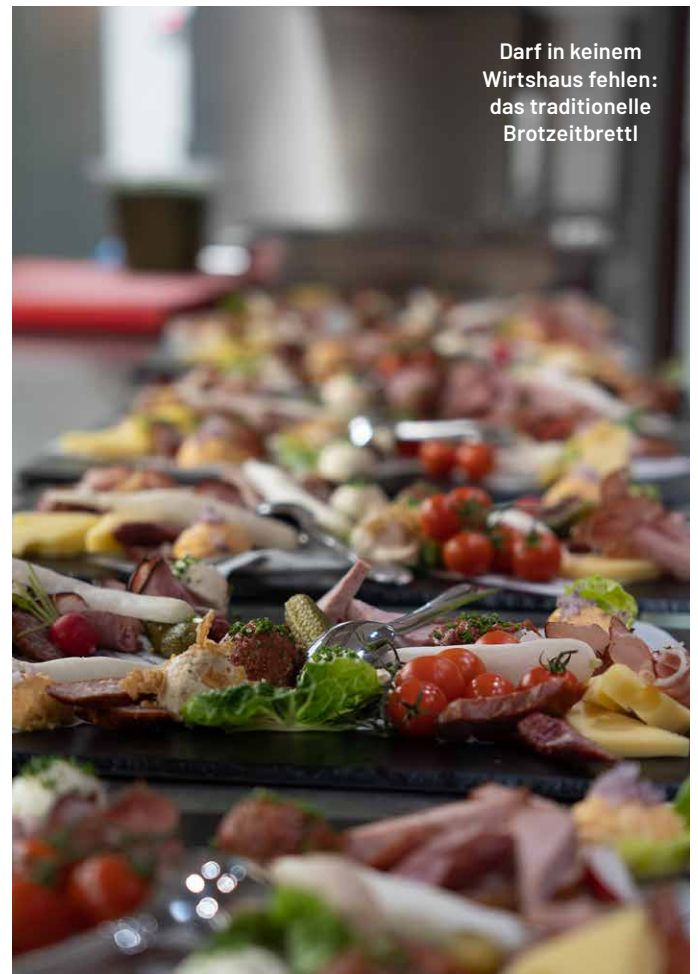
Gestaltung & Produktion:
IAN In A Nutshell GmbH
Augustenstraße 52
80333 München
nutshell.de

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

Erscheinungsweise des
Münchner Mieter Magazins:
viermal im Jahr



Arabella Schörghuber
(Mitte) mit ihren
Kindern Ramona und
Alexander Pongratz



Darf in keinem
Wirtshaus fehlen:
das traditionelle
Brotzeitbrett!

Neue Tradition

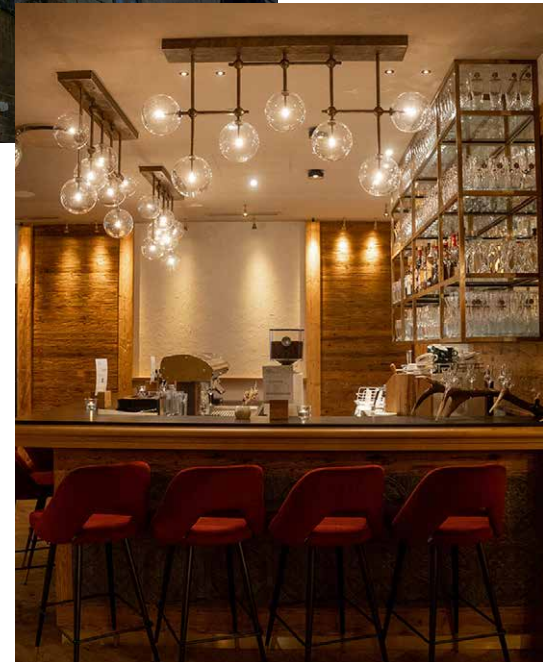
»Der Spöckmeier« am Marienplatz
hat wiedereröffnet – mit großer
Veggie-Auswahl, Bar und dem alten
Wirtshaus-Charme

TEXT **Jasmin Menrad**

Sein Alter sieht man dem „Spöckmeier“ am Marienplatz nicht an: Bereits 1450 wurde das Traditionslokal erstmals urkundlich erwähnt. Das Haus, in dem das Wirtshaus nun residiert, ist aus dem Jahr 1972 und war doch in die Jahre gekommen: Deshalb war „Der Spöckmeier“ fast drei Jahre lang für umfassende Renovierungsarbeiten geschlossen. Im Erdgeschoss ist der alte Wirtshaus-Charme mit den vertäfelten Holzwänden erhalten geblieben. Doch wer in den ersten Stock kommt, der staunt: Denn der hellholzige Raum ist der Krinoline nachempfunden – mit alpenländischen Chalets, Podcaststudio und einer Bar.



Im ersten Stock zeigt sich deutlich, dass die Wirt*innen-Familie auch auf der Wiesn ist



Die Schenke ist am Wochenende auch eine Cocktailbar

Das jüngste älteste Wirtshaus der Stadt wird jetzt geführt von Arabella Schörghuber (55) und ihren beiden Kindern Ramona (25) und Alexander Pongratz (23), die zusammen auch das „Paulaner Festzelt“ auf der Wiesn betreiben. „Die ersten Stammtische sind schon zurückgekehrt, und wir haben erst gestern einen Besucher begrüßen dürfen, der seit 40 Jahren Stammgast im ‚Spöckmeier‘ ist“, freut sich Ramona Pongratz.

Der Stammgast dürfte zufrieden mit der typischen Wirtshauskarte sein: Die Halbe von Paulaner kostet 4,90 Euro, dazu gibt's Wiener Schnitzel vom Kalb (24,60 Euro) oder bayerischen Hotdog in der Laugenstange (13,80 Euro). „Wir wollen aber nicht nur ein Wirtshaus sein, in dem das Schnitzel schmeckt, sondern mit der Zeit gehen. Wer sich bewusst ernährt, hat oft nur eine kleine Auswahl an Veggie-Essen. Bei uns steht auf der Mittagskarte auch mal glutenfreie Pasta mit vegetarischen Hackbällchen“, sagt Ramona Pongratz. Es gibt eine große Auswahl an vegetarischen und veganen Gerichten, die über die üblichen Rahmschwammerl (12,80 Euro) hinausgehen – etwa Gemüsestrudel mit Tomatensoß' (12,40 Euro) oder vegane Currywurst (14,90 Euro). Die kommt von einem Start-up aus Weilheim. In der Familie hat die Tochter die elterliche Metzgerei übernommen, und der Sohn verkauft vegane Würstl. Auf der Mittagskarte finden sich ausschließlich vegetarische oder vegane Angebote – wer mag, darf aber auch am Mittag à la carte Fleisch oder Fisch essen. „Bei Leuten in meinem Alter kommt die Veggie-Karte richtig gut an“, sagt Ramona Pongratz, „denn Tradi-

tion heißt ja nicht, dass man immer nur Schweinshaxn essen muss.“ Die Grantler, die fragen, was das mit Tradition zu tun hat, überhört sie mit einem Lächeln.

Nachdem kurz nach der Eröffnung Ende April ein Wasserrohrbruch den Betrieb für eine Woche stillgelegt hat, konnte es am 8. Mai endlich richtig losgehen. Und kurz drauf war zum ersten Mal die Bar im ersten Stock in Betrieb: Hier gibt's freitags und samstags Longdrinks, Cocktails und chillige Lounge-Musik an der Schenke. Da treffen sich dann Tradition und Moderne leichtfüßig und wippen mit dem Drink in der Hand. Wem das zu modern ist, der geht in den großen Gastraum mit Platz für 180 Menschen im Erdgeschoss und prostet mit der Paulaner-Maß in alle Richtungen oder sucht sich einen Platz auf der Außenfläche in der Rosenstraße, wo noch einmal 90 Gäste sitzen können.

Im ersten Stock hat Ramona Pongratz auch ein Podcaststudio eingerichtet. Sie hat schon Ideen, wie sie ihren Wiesn-podcast weiterführen kann, nur fehlt's wegen dem „Spöckmeier“ an Zeit. Dieses kleine Studio kann von Podcastmacher*innen gemietet werden, bisweilen sitzen aber auch Verliebte drin und genießen die Zweisamkeit bei einem Kaiserschmarrn (13,80 Euro). Dass der vegetarisch ist, daran hat sich in Bayern noch nie jemand gestört.

Rosenstraße 9, 089 588 082 800, Montag bis Samstag 11 bis 23 Uhr, Sonntag 10 bis 23 Uhr

Ihr Weg zur Rechtsberatung

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

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

Unsere Berater*innen



Frau Malinke

81545, 81547,
81549

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



Herr Chavez

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

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



Frau Ebert

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

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



Frau Franz

80992, 80995, 80997,
80999, 81249

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



Herr Woryna

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

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



Frau Goldstein

80809, 80933, 80935,
80937, 80939, 80993

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



Herr Gyßling

82008, 82131, 82319,
82515, 82538

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



Herr Immerfall

Unser Experte für
Gewerberaummietrecht

Tel. 089-55 21 43-3049
Di 10–11 Uhr



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



Herr Kast
80805, 80807, 81673,
81925, 81927, 81929
Tel. 089-55 21 43-3024
Di-Fr 10-11 Uhr,
Di-Do 15-16 Uhr



Herr Kör
81369, 81371, 81379
Tel. 089-55 21 43-3036
Mo, Fr 10-11 Uhr,
Mo, Di, Do 15-16 Uhr



Frau Bonczek
80802, 81539, 81667,
81669, 81675, 81679
Tel. 089-55 21 43-3034
Mo-Fr 10-11 Uhr,
Mo-Do 15-16 Uhr



Frau Panda
82031, 82049, 82467,
85579, 82024,
85435, 85737, 85748, 85774
Tel. 089-55 21 43-3031
Mo, Mi, Do 10-11 Uhr, Mo 15-16 Uhr



Frau Alushi
85521, 85540,
85630, 85640
Tel. 089-55 21 43-3017
Mo-Fr 10-11 Uhr,
Mo-Do 15-16 Uhr



Frau Inhofi
80687, 81241,
81245, 81247
Tel. 089-55 21 43-3028
Mo-Do 10-11 Uhr



Herr Braun
82041, 82054, 82205,
85221, 85716, 85764
Tel. 089-55 21 43-3003
Mo, Di, Do 10-11 Uhr,
Mo, Do 15-16 Uhr



Herr Pörr
80337, 80538,
81541, 81543
Tel. 089-55 21 43-3023
Mo-Fr 10-11 Uhr,
Do 15-16 Uhr



Herr Vill
80796, 80798, 80799,
80801, 80803, 80804
Tel. 089-55 21 43-3026
Di-Fr 10-11 Uhr,
Di-Fr 15-16 Uhr



Herr Vollmar
80634, 80636, 80637,
80638, 80639
Tel. 089-55 21 43-3027
Mo-Mi 10-11 Uhr,
Mo & Di 15-16 Uhr



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



Die guten alten Zeiten?

Unsere Kolumnistin Angela Ascher erinnert sich an legendäre Partys mit Tetra-Pak-Wein, Geschirrberge und Senfbrote

An einem herrlich lauen Frühsommerabend saß ich bei einem guten Glas Rotwein und einem Antipasti-Teller auf meinem kleinen Münchner Hinterhofbalkon. Ich war gerade sehr zufrieden, als mein Blick über den Innenhof schweifte und ich schräg gegenüber fünf junge Leute einziehen sah – und plötzlich kam mir meine geordnete Welt gar nicht mehr so perfekt vor, sondern ein bisschen langweilig ... 1998, Hamburg-Altona, Vierer-WG, Erdgeschoss, Altbau. Arne und Thommy, Musiker einer Hamburger-Schule-Band, Kathi, die Theaterwissenschaft-Studentin und ich, Schauspielstudentin. Plötzlich saß ich in der Küche von damals, und aus der Stereoanlage schmettete Alanis Morissette ihre 90s-Hymne „Ironic“. Ich trank säuerlichen Rotwein aus dem Tetra Pak, und der Aschenbecher quoll über. Gegenüber saß meine Mitbewohnerin, wir sinnierten über Gott und die Welt, die sowieso uns gehörte. Die Jahrtausendwende machte uns keine Sorgen. Falls die Welt untergehen sollte, würden wir das auf einer rauschenden WG-Party erleben.

Unsere Partys waren legendär: 50 Freunde eingeladen, 130 kamen. Gefeierte wurde, bis die Polizei kam. Danach ging es bis in die Morgenstunden weiter, nur etwas leiser. Alles in der Glücksburger Straße. Ja, das waren glückliche Zeiten. Der Morgen danach war oft nicht so glücklich: Im Gang schliefen stark alkoholisierte Menschen, und die Toilette war verstopft – ganz zu schweigen von dem riesigen Rotweinleck auf dem Teppich,

einem Erbstück meiner Oma. Im Alltag gab's Geschirrberge, Haare im Ausguss, den coolen Thommy, der um 3 Uhr in der Früh laut Hamburger Schule hörte und WG-Spießer Arne, der uns ermahnte, endlich mal zu saugen. Ich war irgendwo im Mittelfeld und ärgerte mich über den leer gefressenen Kühlschrank und die verbleibenden Senfbrote zum Abendessen.

Plötzlich wurde ich von Robbie Williams lautem „Angels“ aus meinen Tagträumen geweckt. Meine Tochter stand neuerdings auf die 90er. Ich schaute in ihr Zimmer, und da gammelte sie mit fünf Leuten und einer Rotweinflasche. Als diese bei meinem Eintritt so schnell wie möglich hinterm Schrank verschwinden sollte, kippte sie um und ergoss sich auf den Boden. Im selben Moment schrie mein Mann aus dem Bad, warum schon wieder er die Haare aus dem Ausguss entfernen müsse. Ich schlich mich zurück auf meinen Balkon und dachte, eigentlich ist das alles gar nicht so anders als damals. Ziemlich zufrieden biss ich in die köstlichen eingelegten Tomaten aus Italien. Auf das Senfbrot konnte ich verzichten. ●



Die Schauspielerin und Kabarettistin Angela Ascher geht ab Juni mit ihrem Comedy-Programm „Verdammt, ich lieb' mich“ auf Tour. Am 14. Juli tritt sie im „Schlachthof“ auf. Weitere Termine und Infos gibt es auf angela-ascher.de

Bewerten Sie uns auf Google!

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

Unser Verein in den sozialen Netzwerken



Twitter

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

twitter.com/mieterverein_m



Instagram

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

[instagram.com/mieterverein_muc](https://www.instagram.com/mieterverein_muc)



Facebook

Folgen Sie uns auf Facebook. Und bei Fragen: Schreiben Sie uns einfach an. Wir freuen uns über einen Austausch.

facebook.com/mieterverein-muenchen

Der Puls unserer Stadt



SW//M

Quellfrisches Trinkwasser.

M / Wasser

Eines der besten Trinkwasser Europas.



Bis zu 350 Millionen Liter Trinkwasser kommen täglich quellfrisch aus dem Alpenvorland nach München. Die Stadtwerke München leiten es in natürlichem Gefälle in die Stadt und kümmern sich darum, dass die gute Qualität bewahrt wird: mit Ökolandbau, gesunden Wäldern und dem Schutz der Pflanzen- und Tierwelt. So und mit klimaschonender Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte, schnellem Internet und einer stadtverträglichen Mobilität tragen sie zur hohen Lebensqualität in München bei. Seit über 100 Jahren sorgen die SWM dafür, dass München funktioniert. www.swm.de



muenchende