

Mieter Spiegel

Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Energiekosten runter

Obwohl die Bundesbürger weniger Energie verbrauchen, steigen die Heiz- und Stromkosten. Heizspiegel, also Daten über Verbrauch und Heizkosten, können eine wichtige Hilfe im Kampf um Energieeinsparungen sein. Auch einen Wechsel des Stromanbieters kann man ins Auge fassen.

Seite 3 und 4

Parabolantennen

Die Installation einer Parabolantenne muss der Vermieter dem Mieter nur in wenigen Ausnahmefällen gestatten. Hier stehen sich das Recht des Mieters auf Informationsfreiheit und das Recht des Vermieters auf freie (optische) Gestaltung seines Eigentums gegenüber. Neue Urteile dazu finden Sie auf

Seite 5

MHM-Intern

Als Mitglied kennen Sie die Vorteile einer Mitgliedschaft bei MHM. Ihre Empfehlung ist die beste Werbung für uns. Wir belohnen Sie mit einer Prämie direkt auf Ihr Beitragskonto, wenn Sie für uns ein neues Mitglied werben. Mitarbeit bei MHM: Wir suchen Beratungsassistenten/-assistentinnen.

Seite 7

Infos auf Abruf (Bestellcoupon)

Entsprechendes ausfüllen/ankreuzen und diese Seite senden an MIETER HELFEN MIETERN, Weißenburger Str. 25, 81667 München, Fax: (089) 44 48 82 10 (Tipp: Alle Infos auch unter www.mhmmuenchen.de)

Absender:

Rechtsschutzversicherung

Mitglieder, die bisher nicht versichert sind, können für nur EUR 28,- jährlich preiswerten **Schutz vor den Kosten einer mietrechtlichen Gerichtsstreitigkeit mit dem Vermieter** erhalten. Versichert sind alle Streitfälle, die **nach Ablauf der 3-monatigen Wartezeit** ab Eingangsdatum Ihres Versicherungsantrags entstehen. (Bitte beachten Sie die Versicherungsbedingungen oder fragen Sie auf der Geschäftsstelle nach.) Für Sie fällt bei der Einstandspflicht der Versicherung lediglich ein Eigenanteil von 10 Prozent, mindestens aber EUR 75,- pro Versicherungsfall an.

Bitte senden Sie mir den Antrag und die „Informationen zur Prozesskostenversicherung“ zu.

Kautionszinsberechnung

Wir haben ein spezielles Berechnungsprogramm, das Ihnen einen Anhaltspunkt dafür geben kann, wie hoch die Zinsen sein werden, die Ihnen der Vermieter bei der Rückzahlung der Kautions mit ausbezahlen muss. Die Berechnung ist sowohl für in Euro als auch für in DM gezahlte Mietkautionen möglich – und für Mitglieder kostenlos. (Wir können allerdings die Kautionszinsen erst ab dem 1.1.1970 berechnen.) Für die Berechnung benötigen wir die nachfolgenden Angaben:

Bitte senden Sie mir eine Kautionszinsberechnung zu.

Am habe ich DM/EUR bezahlt. Rückzahlungsdatum ist

Hilfe bei der Wohnungsabnahme

Aus verschiedenen Gründen kann die Hinzuziehung eines Zeugen bei der Übergabe der Wohnung sinnvoll sein. Die von uns empfohlenen Wohnungsabnehmer sind unabhängige, sachkundige Personen, die beim vereinbarten Termin den Zustand der Wohnung feststellen und protokollieren. Das Original des Protokolls erhalten Sie als Auftraggeber. Der Wohnungsabnehmer verlangt z. Zt. für seine Tätigkeit EUR 50,- sowie eine Fahrtkostenpauschale von EUR 10,- im Stadtgebiet München. Außerhalb Münchens muss eine höhere Fahrtkostenpauschale bezahlt werden (ab EUR 15,- und nach Absprache). Für Häuser, Reihenhäuser und große Wohnungen werden EURO 80,- verlangt.

Rufen Sie bei unserer Geschäftsstelle an (Tel. 44 48 82 - 0) und lassen Sie sich das **spezielle Info-Blatt** zusenden bzw. lassen Sie sich vorab beraten, ob eine Beauftragung in Ihrem Fall sinnvoll ist.

Bitte schicken Sie an obige Adresse das Informationsblatt „Hilfe bei der Wohnungsabnahme“.

Wohnflächenberechnung

Ergibt die Beratung, dass eine genaue Berechnung der Wohnfläche notwendig ist, können wir Ihnen die Hilfe eines Fachmannes vermitteln. Beim vereinbarten Termin werden die Räume Ihrer Wohnung exakt vermessen, gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Diese Berechnung wird Ihnen per Post zugestellt. Die Kosten sind – je nach Wohnungsgröße – zur Zeit zwischen EUR 60,- und 100,- zuzüglich Fahrtkostenpauschale von EUR 10,- im Stadtgebiet München bzw. ab EUR 15,- und nach Absprache, wenn die Wohnung außerhalb Münchens liegt.

Rufen Sie in unserer Geschäftsstelle an (Tel: 44 48 82 – 0) und lassen Sie sich das **spezielle Info-Blatt** zusenden. Oder fordern Sie es schriftlich mit diesem Bestellcoupon an.

Bitte schicken Sie an obige Adresse das Informationsblatt „Wohnflächenberechnung“.

Unsere Merkblätter

Wollen Sie Merkblätter zugesandt haben (entsprechend ankreuzen), so legen Sie bitte für unsere Versandkosten Briefmarken in folgenden Werten bei:

Für 1 Merkblatt EUR 0,90
 Für 2 – 3 Merkblätter EUR 1,45
 Ab 4 Merkblätter EUR 2,20

- Zeitmietverträge
- Vorzeitige Beendigung und Sonderkündigungsrechte
- Wohnungsmängel und Mietminderung
- Kautions
- Wohnungsbesichtigung
- Betriebskosten
- Umlagefähige Betriebskosten
- Modernisierung – ja, aber!

- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Eigentümerwechsel
- Wohnflächenberechnung
- Tierhaltung
- Auszugsprobleme
- Kündigung unbefristeter Mietverhältnisse
- Schimmel / Feuchtigkeitsschäden
- DVB-T – Kabel – Satellitenschüssel

Neuer Heizspiegel

Bundesweit wurden Heizdaten des Jahres 2006 gesammelt und ausgewertet. Das Ergebnis ist ein sogenannter Heizspiegel, der Auskunft gibt über den durchschnittlichen Heizenergieverbrauch und die durchschnittlichen Heizkosten in zentral geheizten deutschen Wohngebäuden. Außerdem erschien für München die Aktualisierung des kommunalen Heizspiegels – allerdings nur im Internet.

Ein leider wenig überraschendes Ergebnis bei der Betrachtung der Zahlen für 2006 ist, dass trotz gesunkenem Verbrauch (um 6 % gegenüber dem Vorjahr) die Heizkosten erneut gestiegen sind. Die Energiepreise und Heiznebenkosten sind nämlich im Schnitt stärker gestiegen als der Verbrauch zurückging: Die Kosten für Erdgas um 12,5, für Fernwärme um 5 und für Heizöl um gut 2 Prozent. Insgesamt sind seit dem Jahr 2000 die Preise für Heizöl um mehr als 44 Prozent und die für Gas sogar um fast 58 Prozent gestiegen. Bestes Gegenmittel ist eine weitere Reduzierung des Energieverbrauchs. Ein erster Schritt in diese Richtung ist die Information und das Wissen um die Energieeffizienz des Gebäudes. Eine Hilfe dabei ist der Heizspiegel.

Energieschleudern enttarnen

Mit wenigen Rechenschritten kann jeder Mieter (und Eigentümer) auf der Basis seiner aktuellen Heizkostenabrechnung die Werte des Gebäudes mit denen des Heizspiegels vergleichen - und feststellen, ob „sein“ Haus gute oder schlechte Werte aufweist. Schnell können somit „Energieverschwender“ und „Kohlendioxid-Schleudern“ enttarnt werden. Das Wissen, ob das Gebäude insgesamt wäremeteorisch in Ordnung ist, schafft die notwendige Grundlage für die Bewertung der Heizkosten und für die Suche nach Einsparpotentialen. Aber Aussagen über einzelne Wohnungen können nicht gemacht werden, weil aufgrund des Nutzerverhaltens und der Lage der Wohnung im Gebäude erhebliche Unterschiede auftreten können.

Bei extrem hohem Verbrauch (das Haus gehört dann zu den 10 Prozent der Gebäude, die die meiste Heizenergie verbrauchen) sollte man sofort aktiv werden und die Möglichkeiten effizienter Einspar- und Sanierungsbaumaßnahmen überprüfen und anregen. Denn das Beheizen dieser Häuser belastet die Umwelt stärker als notwendig und seine Bewohner mit unnötig hohen Kosten.

Die privaten Haushalte erzeugen das meiste Kohlendioxid beim Heizen. Etwa 85 Prozent des gesamten Energieverbrauchs eines Haushalts entfallen auf die Raumheizung.

Im Rahmen der Klimaschutzkampagne, die vom Bundesumweltministerium gefördert wird, enthält der bundesweite Heizspiegel einen Gutachten für ein kostenloses Heizgutachten: eine schriftliche Auswertung Ihres Fragebogens mit Empfehlungen für die nächsten Schritte. Mieter erhalten zusätzlich eine fachliche Stellungnahme.

Lokale Heizspiegel

Der bundesweite Heizspiegel gibt die Durchschnittswerte aus allen Kommunen wieder, die einen Heizspiegel besitzen, sowie aus den Daten, die die Verbraucher über das Internet (www.heizspiegel.de) im Rahmen eines Heizchecks angeben und die im Rahmen der Heizgutachten gesammelt wurden. In Bayern gibt es für Ingolstadt, Augsburg und München jeweils einen kommunalen Heizspiegel, der die regionalen Verbräuche und Kosten dokumentiert.

Beim Vergleich der bundesdeutschen Zahlen mit denen aus München zeigt sich, dass sowohl hinsichtlich des Heizenergieverbrauchs als auch der Heizkosten München über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Leider wird der Münchner Heizspiegel 2007 nicht mehr als Faltprospekt aufgelegt und enthält auch keinen Gutachten für ein Heizgutachten.

Den (Bundes-)Heizspiegel bekommen Sie kostenlos in der Geschäftsstelle des Vereins in der Weißenburger Straße 25.

Den Heizspiegel für München können Sie einsehen unter www.heizspiegel.de oder unter www.muenchen.de (dort Suchbegriff „Heizspiegel“ eingeben). ww

KLIMA SUCHT SCHUTZ -
EINE KAMPAGNE GEFÖRDERT VOM BUNDESUMWELTMINISTERIUM



Der Bundesweite

HEIZSPIEGEL

2007

Heizenergieverbrauch und Heizkosten
von Wohngebäuden



Energieberatung

Die Verbraucherzentrale hat ihr Serviceangebot zur Energieberatung weiter ausgebaut. Wer einen der bundesweit 250 Energieberater in seiner Nähe sucht, braucht nur noch die Servicenummer **09001 - 3637443** (14 ct/min. aus dem deutschen Festnetz) wählen und kann direkt einen Termin für eine Energieberatung vereinbaren. Private Haushalte haben ein enormes Sparpotential im Energiebereich. Durch die Beratungen würden jedes Jahr rund 2 Milliarden Kilowattstunden Energie eingespart – das entspricht dem Bedarf einer mittelgroßen Stadt wie Weimar oder Konstanz. Mehr als 75.000 Verbraucher jährlich nutzen die unabhängigen Beratungen der Verbraucherzentrale. 40 – 80 Millionen Euro würden dadurch jedes Jahr in Energiespartechniken investiert.

Die Experten beraten zu allen Fragen rund um das Energiesparen im Haushalt. Ein persönliches Beratungsgespräch dauert etwa 30 Minuten und kostet nur 5 Euro. Für 45 Euro kommen die Berater sogar ins Haus.

Eine Beratungsstelle in der Nähe finden Verbraucher außerdem im Internet unter

www.verbraucherzentrale-energieberatung.de

Mit Ökostrom den Geldbeutel schonen – eine schöne (sonnige) Aussicht

Der deutsche Stromkunde muss rund 30 Prozent mehr für die gleiche Menge Strom bezahlen als sein englischer Nachbar und sogar doppelt so viel wie ein Schweizer Stromverbraucher. Solche Vergleiche kennt der zu Recht verärgerte deutsche Stromverbraucher zur Genüge. Der Grund ist seit langem bekannt: mangelnder Wettbewerb auf dem deutschen Strommarkt, der zu 80 Prozent von vier Stromanbietern beherrscht wird.

„Stromwechsel ist ganz einfach“ rufen sogar die Politiker angesichts der Preispolitik der großen Stromanbieter uns Stromkunden zu – und fordern uns damit schon seit längerem auf, verstärkt die Möglichkeit des teilweise liberalisierten Strommarktes zu nutzen und den Anbieter zu wechseln. Und sie haben ausnahmsweise mal recht!

Der Bundesverband der Verbraucherzentralen (vzbv) meint zum selben Thema, dass in der Vergangenheit noch zu wenige Verbraucher einen Stromanbieterwechsel getätigt hätten.

Zwar haben laut Umfrage des Verbandes der Elektrizitätswirtschaft (VDEW) 31% der Haushalte seit 1998 ihren Vertrag gewechselt, aber nur 6% wechselten auch ihren Anbieter. Die meisten Verbraucher verbleiben also beim alten Stromanbieter und wechseln nur in einen anderen Tarif. Die großen Stromanbieter behalten somit ihre Monopolstellung und reiben sich die Hände.

Natürlich spielt beim Anbieterwechsel das Geld die wichtigste Rolle: 87 % der Befragten gaben als Hauptgrund für einen Wechsel den Strompreis an, nur jeden fünften bewogen ökologische Gründe zum Wechsel.

Vielen Befragten ist zwar klar, dass Ökostrom im Kampf gegen Atomkraftwerke, gegen den Klimawandel (und das eigene schlechte Gewissen) hilft. Nach einem Blick in den Geldbeutel entscheidet man sich dann doch oft für den (vermeintlich) billigen konventionellen Strom.

Billiger Ökostrom

Dies kann sich nun aber ändern, da Ökostrom im Vergleich zum konventionellen Strom kaum mehr teuer ist, ja teilweise preislich gleichgezogen hat und in vielen Städten der Wechsel zum Ökostrom häufig sogar die günstigere Alternative ist. Die Kosten für Ökostrom liegen bei bis zu zwei Drittel der Fälle unter dem ortsüblichen Grundversorgungspreis, so ermittelte eine Untersuchung des vzbv. Grund dafür ist, dass seit 1. Juli 2007 die Stromkonzerne sich nicht mehr die Gebühren von der staatlichen Preisaufsicht genehmigen lassen müssen. Viele Stromanbieter haben dies zur erneuten Tarifierhöhung genutzt oder werden dies bald tun.

Wechseln ist leicht

Wer also schon immer mit dem Ökostrom geliebäugelt hat, kann auf Grund der billigen Preise dieses Vorhaben endlich in die Tat umsetzen und jährlich richtig Geld sparen (und das auch noch mit gutem Gewissen). Und ein Stromanbieterwechsel ist tatsächlich einfach. Die Angst, plötzlich ohne Strom dazustehen, ist gänzlich unbegründet, denn in Deutschland regelt ein Gesetz die „Versorgungspflicht“ des lokalen Stromanbieters.

Stromwechsel bedeutet den Abschluss eines neuen Vertrages mit dem gewünschten Stromanbieter. Dieser regelt alles Weitere für den Kunden, kündigt z.B. den alten Stromversorgervertrag und sorgt für eine nahtlose Stromversorgung. Der Strom wird zu den neuen Konditionen vom neuen Versorger berechnet, dieser verschickt auch die Rechnungen. Der Stromzähler bleibt und der lokale Stromversorger kümmert sich weiter hin um die Wartung. Der Verbraucher muss lediglich vorab sorgfältig die verschiedenen Angebote prüfen und dabei nicht nur auf den Preis, sondern auch auf die Vertragsbedingungen sein besonderes Augenmerk richten: Mindestvertragslaufzeit, Preisgarantie, Wechselgebühren, Kundenservice, etc.

Hilfe im Tarifdschungel und bei weiteren Fragen unter www.stromseite.de.



Ökostrom-Anbieter

Aber da wir hier ja eine Lanze brechen wollen für den Ökostrombezug und gleichzeitig zeigen wollen, wie man auch als Mieter seine Ökobilanz verbessern kann, empfehlen wir im Sinne der großen Umweltverbände in Deutschland vier Anbieter von einhundertprozentigem Ökostrom:

Lichtblick – Die Zukunft der Energie GmbH und Co. KG
22773 Hamburg
www.lichtblick.de

Elektrizitätswerke Schönau GmbH
Friedrichstraße 53/55
79677 Schönau/Schw.
www.ews.schoenau.de

Naturstrom AG
Mindener Straße 12
40227 Düsseldorf
www.naturstrom.de

Greenpeace energy eG
Schulterblatt 120
20357 Hamburg
www.greenpeace-energy.de

Natürlich sollten auch die Angebote der Ökostromversorger verglichen werden. Eventuell muss man die Verfügbarkeit von Tarifen im entsprechenden Postleitzahlgebiet überprüfen. Dann steht dem Wechsel zum Ökostrom nichts mehr im Wege. uv

Parabolantenne - Neue Urteile zum Antennenwald

Zunächst gilt: Der Vermieter muss dem Mieter die Installation einer Parabolantenne nur in wenigen Ausnahmefällen gestatten. Bei der rechtlichen Würdigung stehen sich zwei gleichrangige Grundrechte gegenüber: Einerseits das Recht des Mieters auf Informationsfreiheit, also das Recht, sich aus allen allgemein zugänglichen Informationsquellen wie Hörfunk- und Fernsehsendungen zu unterrichten; andererseits das Recht des Vermieters auf Eigentumsschutz, also das Recht auf freie (optische) Gestaltung seines Eigentums (vorliegend meist der Hausfassade).

Ist bereits ein Kabelanschluss vorhanden, hat der Mieter keinen Anspruch zur Errichtung einer Parabolantenne. Ausnahmen werden nur dann gemacht, wenn aufgrund persönlicher Umstände ein besonderes Interesse an einem bestimmten Programmangebot geltend gemacht werden kann, welches nur via Satelliten und nicht durch das Kabel, d.h. auch nicht durch kostenpflichtige „Zusatzpakete“, befriedigt werden kann. Zum Beispiel wird ausländischen Mitbewohnern das Recht zugestanden, eine „Schüssel“ anzubringen, wenn sie durch den Kabelanschluss des Hauses kein oder nur ein unzulängliches Angebot an Heimatsendern empfangen können und keine Beeinträchtigung des Gesamtbildes der Gebäudefassade vorliegt. So wurde ein Anspruch des ausländischen Mieters vom Bundesgerichtshof mit Urteil vom 02.05.2005 auf Anbringen einer Parabolantenne an dem Metallgitter des Fensters an der rückwärtigen Außenfassade des Gebäudes abgelehnt, weil diese Seite Gehwegen, Parkplätzen und Nachbarhäusern zugewandt war und der Mieter durch einen zusätzlichen Decoder über den Kabelanschluss fünf Heimatsender empfangen konnte. Zwar bietet die Parabolantenne im Vergleich zum Kabel eine größere Auswahl an Programmen und ist zugleich hinsichtlich der Anschaffungs-, Installations- und Wartungskosten er-

heblich billiger. Doch gewährt die Rechtsprechung dem Mieter nicht zugleich Anspruch auf den billigsten Zugang zu den neuen Medien und eine maximale Programmauswahl. So entschied das Bundesverfassungsgericht mit Beschluß vom 24.01.2005, dass es dem Mieter regelmäßig zugemutet werden kann, die Kabelanlage statt einer Satellitenanlage zu nutzen, wenn auf diese Weise Zugang zu Programmen in der Sprache des ausländischen Mieters besteht. Dies gelte auch, wenn hierfür ein zusätzliches digitales Kabelprogramm mit sechs Programmen zu Kosten in Höhe von 8 Euro monatlich angeschafft werden muss.



Im Zusammenhang mit dem Anbringen einer Parabolantenne ist auch erheblich, ob der Mieter die Zustimmung des Vermieters hierfür erhalten hat.

Will der Vermieter die Wohnung an das Breitbandkabelnetz anschließen, nachdem die Parabolantenne installiert wurde, kann er geltend machen, das Informationsbedürfnis des Mieters könne jetzt auf diesem Wege befriedigt werden, ohne dass dazu die Fassade weiterhin verhandelt werden müsse. Er kann dann verlangen, dass der Mieter die Parabolantenne wieder abbaut – es sei denn, der Mieter hat eine schriftliche uneingeschränkte Zustimmung zur Installation vorliegen.

Hat der Mieter die Parabolantenne ohne Zustimmung des Vermieters angebracht und begehrt der Vermieter die Beseitigung, kann er diese aber nur durchsetzen, wenn keine Verpflichtung zur Duldung der Parabolantenne besteht. Hätte der Vermieter also die Zustimmung zum Anbringen der Parabolantenne erteilen müssen, kann er sich nach einem Urteil des Bundesgerichtshof vom 16.11.2005 nicht lediglich auf das

Fehlen dieser Zustimmung berufen.

Von Bedeutung für die Abwägung der sich gegenüberstehenden Grundrechte kann zudem wichtig sein, ob auch andere Mieter des Anwesens Parabolantennen angebracht haben. In einem vom Bundesverfassungsgericht mit Beschluß vom 27.10.2006 entschiedenen Fall hatte ein Mieter zum Empfang weiterer ausländischer Programme eine Parabolantenne installiert, die über die im Haus verfügbare Kabelanlage nicht empfangen werden konnten. In der Anlage hatten bereits fünf andere Mieter Parabolantennen in vergleichbarer Weise angebracht. Da der Vermieter nicht dargelegt hatte, gegen diese Mieter einen Rechtsanspruch auf Beseitigung der Parabolantenne zu haben und solche Ansprüche zu verfolgen, scheiterte er mit seinem Anspruch auf Beseitigung der Parabolantenne. In die gleiche Richtung geht ein Beschluß des Bundesgerichtshof vom 17.04.2007, in welchem der Vermieter mit seinem Anspruch auf Entfernung der Parabolantenne gegen den Mieter nur deshalb erfolgreich war, weil auch ein anderer Mieter des Anwesens auf Entfernung der von diesem angebrachten Parabolantenne in Anspruch genommen wurde. Klarstellend führte der Bundesgerichtshof hier aus, dass es auf an Häusern in der Nachbarschaft angebrachte Parabolantennen nicht ankomme.

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshof vom 16.05.2007 kann der Vermieter aber trotz Verfügbarkeit eines Kabelanschlusses bzw. des möglichen Bezugs eines zusätzlichen digitalen Kabelprogramms verpflichtet sein, eine Parabolantenne zu dulden, wenn durch diese weder eine Substanzverletzung noch eine nennenswerte ästhetische Beeinträchtigung des Eigentums des Vermieters festzustellen ist. Vorliegend hatte der Mieter eine mobile Parabolantenne, ohne eine feste Verbindung zum Gebäude herzustellen, auf dem Boden eines sichtgeschützten Balkons aufgestellt.

Da es sich vorliegend um Einzelfallentscheidungen handelt und es auf die konkreten Umstände ankommt, ist, insbesondere bevor Sie eine Parabolantenne installieren, eine Beratung unerlässlich!

mh

Kurz gemeldet

■ Mieten- und Wohngeldbericht

Alle vier Jahre muss die Bundesregierung einen Mieten- und Wohngeldbericht vorlegen. Der kürzlich veröffentlichte bezieht sich auf den Zeitraum von 2002 – 2006. Die Bruttokaltmiete (also Nettomiete plus kalte Betriebskosten) betrug 2006 im Bundesdurchschnitt 6,25 Euro pro qm und Monat. Werte, von denen Münchner Mieter nur träumen können. München nimmt leider mit seinen teuren Mieten eine Ausnahme-situation ein. Hier zahlt man 60 – 70 Prozent mehr als im Bundesdurchschnitt – schon immer. Der Bericht spricht hinsichtlich der Miethöhen denn auch von „erheblichen regionalen Unterschieden“. Die kalten Betriebskosten lagen im Schnitt bei 1,41 Euro, die warmen Betriebskosten (Heizung und Warmwasser) zusätzlich bei 1,07 Euro pro qm und Monat (noch 2002 waren es 0,81 Euro).

Der Bericht zeigt deutlich, dass das Wohngeld seine Funktion als soziale Absicherung des Wohnens verliert. Die Ausgaben sind von 1,35 Milliarden Euro im Jahr 2005 auf 1,1 Milliarden in 2006 gesunken. Gleichzeitig verringerte sich trotz steigender Mieten die Zahl der Bezieherhaushalte innerhalb eines Jahres von 811.000 auf 680.000 Haushalte im Jahr 2006.

Noch im Jahre 2004 wurden insgesamt 5,2 Milliarden Euro an 3,5 Millionen Haushalte ausgezahlt.

Seit dem 1.1.2005 erhalten Wohngeld nur noch Haushalte, die keine Transferleistungen (von anderen Sozialleistungssystemen) beziehen, bei denen die Unterkunftskosten bereits berücksichtigt sind.

Der durchschnittliche Zuschuss liegt nur noch bei monatlich 92 Euro. Das Wohngeld ist seit 1. Januar 2001 nicht mehr erhöht worden. Die veralteten niedrigen Einkommensgrenzen für den Bezug von Wohngeld verringern den Kreis der Bezieher weiter.

Mit der Arbeitsmarkt-Reform zum 1.1.2005 änderte sich auch die soziale Zusammensetzung der Empfängerhaushalte. Wie erwartet sind bisherige Sozialhilfe- und Arbeitslosenhilfeempfänger aus dem Wohngeld gefallen, ebenso Rentner mit Bezug von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung.

Das hat auch dazu geführt, dass bei



den jetzigen Wohngeldbezieher das Einkommen im Schnitt höher liegen als früher, ebenso die durchschnittlichen Miethöhen und Wohnflächen. Da das Wohngeld aber Höchstmieten definiert, überschreitet mittlerweile bei jedem zweiten Wohngeldempfänger seine reale Mietzahlung die zuzuschussfähige Höchstmiete.

■ Immer weniger Sozialwohnungen

Die Wohnraumversorgung wirtschaftlich und sozial benachteiligter Haushalte wird immer schwieriger. Einerseits fallen Sozialwohnungen aus der Bindung, was bedeutet, dass die gesetzlichen Möglichkeiten zur Mieterhöhung ausgeschöpft werden und bei einem Mieterwechsel die Miete drastisch steigt. Andererseits kaufen Finanzinvestoren kommunale Wohnungsunternehmen mit ihren vielen ehemaligen Sozialwohnungen auf und haben meist ein anderes längerfristiges Geschäftsmodell als das der Versorgung von Alleinerziehenden, jungen Familien oder Senioren mit kleinen Renten.

Deutschlandweit wurden zwischen 1950 und 2002 fast 9 Millionen Wohnungen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert. Inzwischen ist der soziale Wohnungsbau nahezu zum Erliegen gekommen. Im Jahre 2004 befanden sich noch etwa 2,1 Millionen Wohnungen in der Sozialbindung. Das sind etwa 7 % aller Wohnungen. 1969 lag der Anteil noch bei ca. 19 %.

Der Verband der kommunalen Wohnungsunternehmen in Bayern stellt die gleiche Entwicklung fest. 1995 hatten dessen 500 Mitglieder nach eigenen Angaben noch 240.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Bis

2011 werden weitere 60.000 Sozialwohnungen aus der Bindung fallen. Allein im Jahre 2006 sei der Bestand um 6.000 gesunken und nur etwa 1.000 neue Wohnungen, also 10,6 Prozent weniger als im Vorjahr, seien gebaut worden.

■ Flaute am Bau

Auch der Mieten- und Wohngeldbericht der Bundesregierung stellt eine insgesamt rückläufige Zahl von Fertigstellungen und Baugenehmigungen fest. In manchen Gebieten Bayerns hat sich innerhalb eines Jahres die Zahl der Baugenehmigungen halbiert. So seien im ersten Halbjahr 2007 bayernweit lediglich 19.000 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt worden – 40 Prozent weniger als im gleichen Zeitraum des Vorjahrs. Bei anhaltend starker Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt der bayerischen Großstädte hat das Engpässe und steigende Mieten zur Folge. Manche Experten rechnen mit einer deutlich schärferen Wohnungsnot.

■ Wachsende Wohnflächen

Die Deutschen brauchen immer mehr Platz. Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner hat wieder zugenommen. Im Jahre 1992 hatte jeder Bundesbürger 36,5 qm Wohnraum für sich, im Jahre 2004 waren es schon 41,2 qm. Im Vergleich der Bundesländer liegt Bayern an vierter Stelle mit 42,6 qm. Spitzenreiter ist das Saarland mit 46,0 qm, Schlusslicht Hamburg mit 36,0 qm.

Im internationalen Vergleich sind die USA Spitzenreiter mit 68,1 qm, Deutschland liegt mit seinen 41 Quadratmetern im Mittelfeld. ww

25 Jahre MHM – Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“

Ihre Empfehlung ist die beste Werbung. Sprechen Sie doch einmal mit Ihren Freunden, Verwandten oder Kollegen. Überzeugen Sie sie von den Vorteilen einer Mitgliedschaft und dem günstigen Beitrag. Machen Sie auch Ihre Nachbarn auf das Beratungsangebot und die Leistungen von MHM aufmerksam. Wenn in Ihrem Haus noch andere Mieterinnen und Mieter vom gleichen Problem betroffen sind, sind die Chancen des Einzelnen, seine Interessen und Rechte durchzusetzen, größer, wenn sich viele Mieter zusammenschließen.

Als Dankeschön erhalten Sie für jedes geworbene Neumitglied eine Gutschrift über 10,- direkt auf Ihr Beitragskonto. Und am Jahresende werden wir unter den Werbern weitere wertvolle Preise verlosen.

Bitte fordern Sie oder das Neumitglied einfach telefonisch unsere kompletten Informations- und Beitrittsunterlagen an.

In den Beitragsgutschrift-Abschnitt ist lediglich der Name und die Mitgliedsnummer des Werbers („Alt“-mitglied) einzusetzen. Den Abschnitt schicken Sie bitte zusammen mit der ausgefüllten Beitrittserklärung des neuen Mitglieds an MIETER HELFEN MIETERN, Weißenburger Str. 25, 81667 München.

Nach Eingang der Beitrittserklärung werden dem Beitragskonto des Werbers 10,- gutgeschrieben. Wir bitten um Verständnis, dass wir für einen Werber maximal drei Gutschriften pro Jahr akzeptieren.

Mitglieder werben Mitglieder

Beitragsgutschrift über € 10,- für

Name, Vorname

Mitgliedsnummer

Bitte Name und Mitgliedsnummer des Werbers eintragen und den Abschnitt zusammen mit der Beitrittserklärung des neuen Mitglieds an MHM schicken.

MIETER HELFEN MIETERN

Achtung, geschlossen!

Am Freitag, dem 2. November 2007 ist die Geschäftsstelle **geschlossen**. Die **Mieterberatung** an diesem Vormittag **entfällt!**

Korrektur!

Rechtsanwalt Dominik Mair, Berater in der Beratungsstelle Starnberg, hat seine Kanzlei in **Starnberg** in der **Wittelsbacher Straße 12**. (Im letzten Heft hatten wir eine fehlerhafte Kanzlei-Adresse angegeben.)

Beratungsassistenten/ -assistentinnen gesucht

Die Beratungsassistenten in unseren Beratungsstellen haben eine wichtige Aufgabe: Sie bereiten die Beratungsräume vor, sorgen dafür, dass alle notwendigen Materialien zur Verfügung stehen (den Nachschub übernimmt die Geschäftsstelle), nehmen Ratsuchende in die Beratungsliste auf und informieren neue Mitglieder über die Beitrittsformalitäten, Leistungen und Arbeit des Vereins. Eine abwechslungsreiche und kommunikative Tätigkeit also, bei der ab und zu auch Durchsetzungsvermögen gefragt ist.

Wer Interesse an dieser Arbeit hat und alle 14 Tage eineinhalb bis zwei Stunden Zeit aufbringen kann, sollte Kontakt aufnehmen mit Frau Vatter oder Herrn Weber (Tel. 089 / 44 48 82 0).

Mieterbeirat - Termin

Am Montag, dem 15. Oktober 2007 findet um 18.30 Uhr die nächste **öffentliche Vollversammlung** des Mieterbeirats der Landeshauptstadt München statt, im Rathaus am Marienplatz, kleiner Sitzungssaal.

Impressum

Herausgeber

MIETER HELFEN MIETERN
Münchner Mieterverein e.V.
Weißenburger Str. 25
81667 München

Mitarbeiter dieser Ausgabe/Redaktion

Michael Hofsäß, Ulrike Vatter,
Wolfgang Weber

Fotos

Wolfgang Weber

Druck

Offsetdruckerei Weigert
80469 München

Versand

Mailcom, 82216 Gernlinden

Erscheinungsweise

4mal jährlich

Auflage dieser Ausgabe

8.500

Red. Schluß nä. Ausgabe

15.11.2007

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

Für Nicht-Mitglieder kostet das Einzelheft EUR 0,75 zuzüglich Versandkosten; im Abonnement jährlich EUR 5,-.

Geschäftsstelle

MIETER HELFEN MIETERN
Weißenburger Str. 25, 81667 München
Tel.: (089) 44 48 82 - 0 Fax: 44 48 82 10
info@mhmmuenchen.de
www.mhmmuenchen.de

MIETER HELFEN MIETERN, Weißenburger Str. 25, 81667 München
Postvertriebsstück, DPAG, Entgelt bezahlt 03928

Bürozeiten

Montag - Donnerstag: 8:30 – 12:30 Uhr
14:00 – 17:00 Uhr
Freitag: 8:30 – 14:00 Uhr

Bankverbindung

Postbank München (BLZ 700 100 80) Kto. 299938804

Bitte beachten Sie: Die **Rechtsberatung** findet **nur** in den unten genannten **Beratungsstellen** oder am **Rechts-Telefon** zu den jeweils angegebenen Zeiten statt !

Für die Überprüfung Ihrer **Heiz- und Nebenkostenabrechnung** steht Ihnen die unten genannte **Sonderberatung** (nur nach Terminvereinbarung !) zur Verfügung.

Beratungsstellen

Die Beratung durch Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte findet in diesen Beratungsstellen während der unten angegebenen Zeiten statt - ohne Voranmeldung oder Terminvergabe. Bitte kommen Sie innerhalb dieser Annahmeweiten und bringen Sie unbedingt Mitgliedsausweis, Mietvertrag und alle Unterlagen zu Ihrem Mietverhältnis (zeitlich geordnet) mit! Bei all diesen Stellen kann man auch Mitglied werden und sich sofort beraten lassen.

- **Montag 18:00 – 19:00 Uhr**
Neuhausen, Leonrodstraße 19
im "Werkhaus", Rgb.
U-Bahn: Rotkreuzplatz
- **Montag 18:00 – 19:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof
- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Schwabing, Nikolaiplatz 1 b
in der "Seidl-Villa"
U-Bahn: Münchn. Freiheit o. Giselastr.
- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Giesing, Kolumbusstr. 33
im "Alten- und Servicezentrum"
U-Bahn: Kolumbusplatz
- **Mittwoch 18:00 – 19:00 Uhr**
Sendling, Daiserstr. 15 Rgb.
U-Bahn: Implerstraße
- **Mittwoch 18:30 – 19:30 Uhr**
Stadtmitte, Blumenstr. 7
in der "Glockenbachwerkstatt"
S-, U-Bahn: Marienplatz
- **Donnerstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof
- **Donnerstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Starnberg, Hauptstr. 10 a (Seniorentreff)
S-Bahn: Starnberg (vom Bahnhof Ri. Schloss)
- **Freitag 9:00 – 10:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof

Rechts-Telefon (089) 44 48 82 22

Unter dieser Rufnummer können Sie als Mitglied bei **kleineren** rechtlichen Fragen oder in **dringenden** Fällen zu den nachfolgend genannten Zeiten eine telefonische **Kurzberatung** ("Erste Hilfe") bekommen. Bitte halten Sie dafür Ihre Mitgliedsnummer bereit.

Montag: 10 - 12 Uhr u. 14 - 16 Uhr

Mittwoch: 10 - 12 Uhr u. 14 - 16 Uhr

Dienstag: 14 - 16 Uhr

Donnerstag: 14 - 16 Uhr

Sonderberatung Heiz- und Nebenkosten

Falls Sie Ärger mit der Heiz- oder Nebenkostenabrechnung haben oder Zweifel bestehen, ob eine Nebenkostenhöhung gerechtfertigt ist, erhalten Sie **nach vorheriger telefonischer (089 / 44 48 82 – 0) Terminvereinbarung** einen Sonderberatungstermin tagsüber in der Weißenburger Str. 25. Bringen Sie dazu den Mietvertrag sowie alle Miet- und Abrechnungsunterlagen mit.

(Bitte haben Sie Verständnis, dass wir mit Ihnen einen neuen Termin ausmachen müssen, wenn Sie zum vereinbarten Sonderberatungstermin mehr als 15 Minuten zu spät kommen.)