

# Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



## Wie wohnt München?

Der 18. Bericht zur Wohnungssituation in München liegt vor, er umfasst die Jahre 2020/21 und zeigt u. a. die wichtigsten Entwicklungen am Wohnungs- und Immobilienmarkt in München. ...

---

Seite 3

## MHM intern

Bitte beachten Sie auf den hinteren Seiten u. a. den Bericht über die Mitgliederversammlung 2023, über geänderte Öffnungszeiten in der Geschäftsstelle/den Beratungsstellen und mehr ...

---

Seite 6 bis 8

# 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](http://www.mhmmuenchen.de))

Absender: .....

## Rechtsschutzversicherung

Mitglieder, die bisher nicht versichert sind, können für nur EUR 25,- 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 mitausbezahlen muss. Die Berechnung ist sowohl für in Euro als auch für in DM gezahlte Mietkautions 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 60,- sowie eine Fahrtkostenpauschale von EUR 15,- im Stadtgebiet München. Außerhalb Münchens muss eine höhere Fahrtkostenpauschale bezahlt werden (ab EUR 15,- und nach Absprache). Für Häuser, Reihenhäuser und große Wohnungen werden EUR 95,- 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 betragen – je nach Wohnungsgröße – zurzeit zwischen EUR 60,- und EUR 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 0,85

Für 2–3 Merkblätter EUR 1,45

Ab 4 Merkblätter EUR 2,60

- 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
- Übergabeprotokoll

# Bericht zur Wohnungssituation in München – wie wohnt München

Alle zwei Jahre veröffentlicht die Stadt München den Bericht zur Wohnungssituation in München. Aktuell liegt der 18. Bericht vor. Er umfasst die Jahre 2020/21 und zeigt sowohl die wichtigsten Entwicklungen am Wohnungs- und Immobilienmarkt in München, richtet den Blick aber auch auf Förderprogramme, also die Bemühungen der Stadt, was Wohnungsneubau und Erhalt von bezahlbarem Wohnraum betrifft.

Schon immer stehen diese Berichte im Zeichen des in München besonders angespannten Wohnungs- und Mietmarktes: sehr hohe Mieten und Kaufpreise bedingt durch eine stets viel höhere Nachfrage – vor allem nach bezahlbarem – Wohnraum gegenüber einem geringen Angebot.

Und die Situation ist heute leider nicht besser, sondern hat sich über die Jahre verschärft.

## Was steht drin:

Der Bericht gibt einen Überblick anhand von Zahlen, Fakten und zahlreichen Grafiken sowie ausführlichen Erläuterungen zu allen relevanten Themen, die Wohnungssituation in München betreffend.

2021 lebten in München 1,56 Millionen Einwohner\*innen in 854.000 Haushalten.

Nach Jahren des stetigen Wachstums gab es in den Jahren 2020/21 kaum Veränderung was die Einwohnerzahl betrifft. Diese Stagnation hat ihren Grund wohl in der Pandemie. Gleichzeitig stieg in diesem Zeitraum die Nachfrage nach Sozialwohnungen stark an (um 50%), ebenfalls pandemiebedingt, da für viele, vor allem einkommensschwache Haushalte, die wirtschaftlichen Probleme in dieser Zeit stark zunahm. Langfristig ist anzunehmen, dass die Einwohnerzahl in München weiter ansteigen wird.

75% der Bevölkerung in München leben zur Miete. Und hierbei nimmt die Zahl der Ein-Personen-Haushalte weiter zu, sie liegt bei mittlerweile 55%. Der Anteil der über 75-Jährigen ist dabei sehr stark vertreten. Tendenz steigend. Mehr Single-Haushalte bedeuten, dass noch mehr Wohnungen benötigt werden, die es aber nicht gibt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße

liegt in München bei 1,8 Personen. Viele müssen auf sehr engem Raum leben, andere haben überdurchschnittlich viel Wohnraum zur Verfügung. Zum Beispiel nach dem Auszug der Kinder ist ein Umzug in eine kleinere Wohnung oft gewünscht, aber nicht möglich, da diese viel teurer wäre. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in München lag im Betrachtungszeitraum bei 38 Quadratmetern (zum Vergleich: in Deutschland sind es fast 48 Quadratmeter).

Betrachtet wird in dem Bericht auch die Kaufkraft (=Konsumausgaben gegenüber dem Jahreseinkommen) der Münchner\*innen und wie sich diese verteilt. In der Maxvorstadt und Altstadt-Lehel leben die Menschen mit der höchsten Kaufkraft, am anderen Ende stehen die Messestadt Riem und die nördlichen Viertel am Hart und Freimann.

Spricht man über den Wohnungsmarkt in München, denkt man immer sofort an den Wohnungsmangel. Der Zuwachs an Wohnungen hinkt schon lange hinter dem Bedarf hinterher. Zwischen 2017 und 2021 wurden jährlich 7.800 Wohnungen neu erstellt, zu wenig. Ein Blick in die Geschichte zeigt, warum u. a. heute dieser Wohnungsmangel besteht: zwischen 1950 und 1979 entstand die Hälfte des heutigen Wohnungsbestandes in München. In den folgenden drei Jahrzehnten wurde immer weniger gebaut, auch weil das Thema in diesen Jahren politisch weniger beachtet wurde.

Übrigens sind zwischen 50 und 60 Prozent der Haushalte in München grundsätzlich förderfähig. Aber der Bedarf an geförderten Wohnungen übersteigt bei weitem das Angebot. Insgesamt gab es Ende 2021 ca. 87.000 Sozial- und Belegrechtswohnungen sowie nicht sozialgebundene, aber den städtischen Wohnbaugesellschaften gehörenden Wohnungen. Problematisch ist natürlich auch, dass es im Stadtgebiet immer weniger bebaubare Flächen gibt.

Wie sieht es also aus mit der Baurechtschaffung – sprich Neuentwicklung von Flächen oder Aufstockungen, Anbauten oder Nutzungsänderungen im Bestand? 2020/21 ist da wenig passiert – aber es soll neue Beschlüsse

## Beratungsservice

Energieberatung der Stadtwerke München (SWM) – kostenlos!

Für Münchner Haushalte mit geringem Einkommen bzw. welche Leistungen der Grundsicherung oder Arbeitslosengeld II beziehen, gibt es von den Münchner Stadtwerken Unterstützung beim Energiesparen. Direkt vor Ort und kostenlos. Im teuren München eine wichtige Hilfe um die Energiekosten möglichst niedrig zu halten!

### Wie funktioniert es?

Kundenservice-Mitarbeiter\*innen kommen bei Interesse nach Terminvereinbarung direkt nach Hause zur Beratung. Zuerst wird eine Analyse des Verbrauchsverhaltens durchgeführt, dann folgt eine Tarifberatung. Auch Messungen von Stromverbrauch einzelner Haushaltsgeräte sind möglich, um Stromfresser zu identifizieren. Natürlich werden alle Fragen/Anliegen zum Thema beantwortet und es gibt Tipps wie mit einfachen Mitteln Kosten für Strom, Wasser und Heizung gespart werden können.

Beim Beratungsgespräch gibt es ein kostenloses Energiesparpaket mit folgendem Inhalt: eine Steckdosenleiste, zwei LED-Leuchtmittel, einen Perlator sowie ein Kühlschrankschermometer.

**Dauer der Beratung:** 1–1,5 Stunden. Terminvereinbarung unter: Tel: 089/2361-2361 (Mo–Fr: 9:00 bis 12:30 Uhr) Mit einem besonderen Service wenden sich die Stadtwerke München speziell an Münchner Senior\*innen: In Kooperation mit dem Münchner Seniorenbeirat gibt es jeden dritten Montag im Monat durch die SWM eine kostenfreie Energie-Sprechstunde. Dies soll als Kontaktaufnahme zur eigentlichen Energieberatung zu Hause dienen. Vorab werden Ablauf und Vorgehensweise erläutert, es kann ein fester Termin direkt ausgemacht werden.

**Zeit:** jeden dritten Montag im Monat, von 10 bis 12 Uhr

**Ort:** in den Räumen des Seniorenbeirats, Burgstr. 4, Raum 103

**Termine 2023:** 16.10./20.11. und 18.12.2023

Niemand sollte sich scheuen, diese Angebote in Anspruch zu nehmen! [uv www.swm.de/energiesparen](http://uv.www.swm.de/energiesparen)

für Baurecht geben in den nächsten Jahren: 4.500 Einheiten pro Jahr ist das Ziel.

Was Baugenehmigungen betrifft, gab es in den Jahren 2020/21 Genehmigungen für über 20.000 Einheiten. Aber nicht alles wird gebaut, da die Kosten im Bausektor 2022 explodiert sind.

Die Wohnkosten sind ein weiterer Untersuchungsbestandteil des Berichtes: 2020/21 gibt es da eine erhebliche Steigerung: 10.700 Euro/pro Quadratmeter Wohnfläche gilt als Durchschnittswert (7,1% Steigerung

zu 2019). Vor allem die Bodenwerte stiegen enorm. München steht da weiterhin an der Spitze.

Und die Mieten stiegen ebenfalls unaufhörlich weiter: 21,62 Euro/Quadratmeter im Neubau, im Bestand bei Wiedervermietung 19,96 Euro und das betrifft mittlerweile eigentlich das ganze Stadtgebiet. Eine beängstigende Entwicklung.

Der Bericht zur Wohnungssituation dient als Grundlage für Entscheidungen in Politik und Verwaltung. U.a. reagiert die Stadt seit Jahren auf die beschriebenen Herausforderungen

am Wohnungsmarkt mit der steten Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms. Aktuell: „**Wohnen in München VII“ (2023–2028)**. Inhalt: Ziele und Aktivitäten der städtischen Wohnungspolitik – für den Zeitraum stehen 2 Milliarden Euro an städtischen Finanzmitteln zur Verfügung.

Denn das Ziel heißt weiterhin: München soll für alle Bürger\*innen lebenswert sein bzw. bleiben. <sup>UV</sup>

<https://stadt.muenchen.de/infos/wohnungsmarktbeobachtung-muenchen.html>

## Urteile

**Erneuerung von bereits vorhandenen Rauchwarnmeldern ohne technische Verbesserung ist keine mieterhöhende Modernisierung**

**a) Die Erneuerung von Rauchwarnmeldern stellt – anders als deren erstmaliger Einbau (vgl. dazu Senatsurteile vom 17. Juni 2015 – VIII ZR 216/14, NJW 2015, 2488 Rn. 12 f., und VIII ZR 290/14, NJW 2015, 2487 Rn. 11 ff., 23) – grundsätzlich keine Modernisierung im Sinne von § 555b BGB dar, wenn mit ihr eine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung nicht verbunden ist.**

**b) Der Vermieter ist aufgrund einer solchen Erneuerungsmaßnahme deshalb auch dann nicht zu einer Erhöhung der Miete nach §§ 559 ff. BGB berechtigt, wenn die zu einem früheren Zeitpunkt erfolgte erstmalige Ausstattung der Mietwohnung mit Rauchwarnmeldern weder zu einer zusätzlichen Belastung des Mieters mit Betriebskosten noch zu einer Mieterhöhung geführt hat.**

**BGH, Urteil vom 24. Mai 2023 – VIII ZR 213/21**

Im zugrundeliegenden Sachverhalt ließ die Vermieterin im Jahr 2012/13 von ihr angemietete Rauchwarnmelder installieren und versuchte die diesbezüglichen Kosten als Betriebskosten umzulegen. Die Mieter leisteten hierauf keine Zahlungen. Hierzu ist anzumerken, dass die Umlagefähigkeit von Mietkosten für Rauchwarnmelder im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umstritten war, der BGH jedoch mit Urteil vom 11. Mai 2022 – VIII ZR 379/20 – (abgedruckt in MieterSpiegel Heft 03/22) entschieden hat, dass Kosten der Anmietung

von Rauchwarnmeldern keine umlagefähigen Betriebskosten darstellen. Wohl aus diesem Grund versuchte die Vermieterin daher, ihr Ziel auf anderem Weg weiter zu verfolgen. Im Jahr 2019 beendete die Vermieterin den Mietvertrag über die Rauchwarnmelder und ließ von ihr gekaufte, neue Rauchwarnmelder unter Verwendung der bereits vorhandenen Halterungen montieren. Im Anschluss daran machte die Vermieterin die Kosten der Rauchwarnmelder i.H.v. 0,79 €/Monat im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung geltend. Die Mieter bezahlten den Erhöhungsbetrag nicht.

Da das Mietverhältnis zwischenzeitlich beendet war, wurde sodann ein Rechtsstreit über einen behaupteten Mietrückstand i.H.v. insgesamt 11,06 € über drei Instanzen geführt.

Die unteren Instanzen entschieden zu Gunsten der Vermieterin, der BGH hob das Berufungsurteil jedoch auf, änderte die erstinstanzliche Entscheidung ab und wies die Klage der Vermieterin mit guter Begründung ab.

Aber Achtung: Der erstmalige Einbau von Rauchwarnmeldern bzw. ein Austausch vorhandener Rauchwarnmelder durch technisch verbesserte Rauchwarnmelder kann eine Modernisierungsmaßnahme darstellen, die eine Modernisierungsmieterhöhung begründet. Und Kosten der Wartung von Rauchwarnmeldern stellen – anders als Mietkosten – grundsätzlich umlagefähige Betriebskosten dar.

**Kosten für Müllmanagement und Wartung von Rauchwarnmeldern sind umlegbare Betriebskosten**

**a) Die Kosten eines externen Dienstleisters für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter des Mietobjekts auf Einhaltung der**

**satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand, sind im Wohnraummietverhältnis gemäß § 2 Nr. 8 BetrKV auf den Mieter umlegbare Betriebskosten.**

**b) Die Kosten für die regelmäßige Prüfung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von in den Mieträumen angebrachten Rauchwarnmeldern sind im Wohnraummietverhältnis als "sonstige Betriebskosten" im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umlegbar. Sie werden von einer vertraglichen Umlagevereinbarung erfasst, welche die Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen auf den Mieter vorsieht. Dem stehen Regelungen in den Bauordnungen der Länder (hier: § 48 Abs. 4 Satz 4 BauO Bln), nach denen (öffentlich-rechtlich) die Wartung dem Mieter obliegt, nicht entgegen.**

**BGH, Urteil vom 5. Oktober 2022 – VIII ZR 117/21**

Leider werden vor allem in größeren Mietobjekten die Vorschriften zur Mülltrennung oft von einigen Nutzer\*innen nicht beachtet. Infolgedessen können Mehrkosten für die Entsorgung entstehen oder Entsorger verweigern den Abtransport falsch befüllter Tonnen insgesamt. Diesbezüglich wurde nun vom BGH entschieden, dass die Kosten für das regelmäßig anfallende Nachsortieren durch einen Dienstleister („Müllmanagement“) abrechenbare Betriebskosten darstellen.

Zu den Wartungskosten für Rauchwarnmelder ist anzumerken, dass eine Umlage „sonstiger“ Betriebskosten (wie z. B. Wartungskosten für

Rauchwarnmelder) voraussetzt, dass eine dementsprechende vertragliche Vereinbarung vorliegt. Dies ist der Fall, wenn die Umlage der „Wartungskosten für Rauchwarnmelder“ explizit

vereinbart wurde, aber auch, wenn – wie im entschiedenen Fall – die Umlage von „Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen“ vereinbart wurde.

Soweit „sonstige“ Betriebskosten abgerechnet werden, sollte dies immer ein Anlass sein, die Abrechnung prüfen zu lassen, um nicht ohne Not zu viel zu bezahlen... *mb*

## Entlastungen für Energiekosten: Wärmefonds

Die zum Teil extrem gestiegenen Energiekosten sind mittlerweile bei fast allen Bürgern angekommen. Zu deren Abfederung haben Bund, Länder und Gemeinden verschiedene Hilfsmaßnahmen auf den Weg gebracht, die zum Teil auch schon verwirklicht worden sind (wie z.B. die Soforthilfe Dezember oder die Gaspreisbremse).

**Soforthilfe Dezember:** Diese Maßnahme war als Überbrückung gedacht, um all diejenigen, deren Heizung mit Gas oder Fernwärme betrieben wird, bereits in 2022 zu entlasten, da die Gaspreisbremse erst für 2023 Wirkung entfalten würde.

Dabei wurde diese staatliche Entlastung dem Bezieher der genannten Energiearten, bei den meisten Mietverhältnissen also dem Vermieter, direkt gewährt und senkte so die Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser. Über die Nebenkostenabrechnung 2022, die im Laufe des Jahres 2023 erstellt werden muss, kam bzw. kommt dann die Hilfe den Mieterinnen und Mietern zugute. Dies ist der Heizkostenabrechnung direkt zu entnehmen, und zwar bei der Darstellung der Energiekosten für das ganze Haus.

**Preisbremsen:** Die ab 2023 geltende „Gaspreisbremse“ verbilligt den Gaspreis auf 12 Cent pro Kilowattstunde. Eine entsprechende Regelung gibt es für Fernwärme, hier setzt die Preisbremse schon bei 9,5 Cent an. Weiter gibt es eine Strompreisbremse, diese greift für Haushaltsstrom bei 40 Cent pro Kilowattstunde. Die vergünstigten Preise gelten nur für 80 Prozent des bisherigen Verbrauchs, womit ein Energiesparanreiz geschaffen werden soll. Die Strompreisbremse und Gaspreisbremse gelten seit März 2023 und bis mindestens Ende 2023; es ist eine Verlängerung bis einschließlich April 2024 geplant.

**Heizkostenzuschuss I (Energiepauschale):** Der erste Heizkostenzuschuss wurde bereits in 2022 ausbezahlt; Arbeitnehmer und Rentner erhielten einmalig 300 Euro, Studierende sowie Fachschüler einmalig

200 Euro. Es waren hierzu keine Anträge erforderlich; die Zahlungen erfolgten automatisch.

**Heizkostenzuschuss II:** Der zweite Heizkostenzuschuss ist für Wohngeldberechtigte, Studierende und Azubis mit BAföG, Personen in Aufstiegsfortbildung und Azubis mit Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld geplant. Für Wohngeldhaushalte beträgt der einmalige Zuschuss – nach Personenzahl gestaffelt – bei einem Ein-Personen-Haushalt 415 Euro, bei einem Zwei-Personen-Haushalt 540 Euro, sowie 100 Euro für jede weitere Person.

Zuschussberechtigte Azubis, Schülerinnen und Schüler sowie Studierende erhalten jeweils einen Heizkostenzuschuss in Höhe von 345 Euro.

Entscheidend für den Anspruch auf einen Heizkostenzuschuss ist, dass die Anspruchsberechtigten bereits für mindestens einen der Monate von September bis Dezember 2022 ihre Förderung – zum Beispiel BAföG oder Wohngeld – beziehen.

Der Zuschuss muss nicht beantragt werden. Er wird von Amts wegen ausbezahlt. Angestrebt wird, dass die Länder den Zuschuss noch in diesem Jahr auszahlen. Der Zuschuss wird auf das eigene Konto überwiesen. Er wird pauschal ohne Nachweise gewährt.

**Wärmefonds:** In unserer Beratungspraxis wird nun immer wieder festgestellt, dass sehr viele Mieter und Mieterinnen keine Kenntnis des von der Stadt München aufgelegten Wärmefonds haben.

Für all diejenigen, die Leistungen vom Jobcenter oder dem Sozialbürgerhaus erhalten, werden die Kosten für Warmwasser und Heizung bereits pauschal von dort übernommen. Der Wärmefonds ist dagegen für Münchner und Münchnerinnen gedacht, die diese Leistungen nicht erhalten, aber ebenfalls nur über ein geringes Einkommen verfügen. Diese können Mittel aus dem Wärmefonds in Form einer Pauschale erhalten. Den Wärmefonds wird es zwei Jahre (2023/2024) geben.

Alles, was Sie hierzu wissen müssen, ist ausführlich und sehr verständlich auf der Homepage [www.waermefonds.de](http://www.waermefonds.de) erklärt, dort gibt es auch alle Antragsformulare zum Herunterladen und Ausdrucken.

### Hier das Wichtigste in Kürze:

Einen Antrag stellen können Personen mit Erstwohnsitz in München, die:

- Wohngeld beziehen.
- Kinderzuschlag beziehen.
- BAföG beziehen und einen eigenen Haushalt führen.
- BAB beziehen und einen eigenen Haushalt führen.
- einen grauen München-Pass besitzen.
- ein monatliches Nettoeinkommen (als Einzelperson, Lebenspartner, Familie, etc. – ausgenommen sind Auszubildende und Studierende mit eigenem Haushalt) haben, das unter der Münchner Armutsgefährdungsschwelle liegt (die jeweiligen Netto-Einkommensgrenzen finden Sie auf der oben genannten Webseite).
- Die Person, die den Antrag stellt, muss Empfänger der Heizkostenjahresabrechnung sein.
- Das Vermögen der im Antrag aufgeführten Personen darf folgende Freibetrags-Grenzen nicht überschreiten: Erwachsene Personen ab 18 Jahren im Haushalt je 10.000 Euro, Kinder bis einschließlich 17 Jahre im Haushalt je 500 Euro.

Die Anträge können nur vor Ort gestellt werden und zwar bei den nachgenannten Stellen; es ist keine Anmeldung oder Terminvereinbarung erforderlich, der Antrag sollte jedoch bereits vollständig ausgefüllt mitgebracht werden. Es sind keine Fristen zu beachten; der Antrag ist einmal pro Jahr möglich.

AWO München-Stadt, BRK-Kreisverband München, Alten- und Servicezentren, Caritas München, Diakonie München, Israelitische Kultusgemeinde München, Stadtwerke München, ZAB e.V. Zusammen aktiv bleiben, Paritätischer Wohlfahrtsverband, Studierendenwerk München Oberbayern. *rw*

# Mitgliederversammlung 2023

Am 19. Juni 2023 fand die 41. ordentliche Mitgliederversammlung von MIETER HELFEN MIETERN statt

## Tagesordnung:

- Begrüßung
- Rechenschaftsbericht über das Jahr 2022
- Aussprache
- Entlastung des Vorstands
- Teilneuwahlen zum Vorstand
- Wahl der Kassenprüfer/innen
- Verschiedenes

## Zusammenfassung:

### Mitgliederstatistik

Trotz einer Zunahme der monatlichen Beitritte und eines leichten Rückgangs bei den Kündigungen/Austritten im Jahr 2022, gab es zum Jahresende erneut insgesamt einen leichten Mitgliederrückgang.

### Beratungsstatistik

Im Jahr 2022 konnte der Verein die verbleibenden Beratungsstellen in Giesing, Haidhausen (donnerstags) und Pasing wieder öffnen. Umzugsbedingt war die Beratungsstelle in Pasing im Oktober geschlossen, die Beratungsstelle Donnerstag ab Juni geöffnet. Dies hat erstmal zu einer Entlastung auf der Geschäftsstelle gesorgt.

In Pasing wurden bis zum Jahresende 165, in Giesing 336, in Haidhausen 248 Beratungen durchgeführt.

Alle übrigen Beratungen wurden von den Juristen der Geschäftsstelle durchgeführt. Dies erfolgte über Sonderberatungstermine (1118), Online-Beratungen (113) und über das Rechtstelefon (2080).

Bei den Sonderberatungen hat sich seit der Pandemie eine Veränderung ergeben. Obwohl wir wieder persönliche Termine auf der Geschäftsstelle anbieten, nehmen die Mitglieder verstärkt die telefonische Beratung in Anspruch (75%).

### Personalbericht

Im Jahr 2022 gab es weder im Verwaltungs- noch im juristischen Bereich personelle Veränderungen.

Mitarbeiter der Geschäftsstelle sind aktuell im juristischen Bereich: Justitiar Michael Hofsäß, sowie die Syndikusrechtsanwälte Martin Böhm und Rolf Winter. Im Verwaltungsbereich: Frau Vatter und Frau Buda sowie zwei Telefonkräfte auf Minijobbasis. In den Beratungsstellen gibt es ca. 15 ehrenamtlich tätige Anwält\*innen sowie vier Beratungsassistent\*innen. Der Verein versucht weiterhin, neue Beraterkolleg\*innen und Assistent\*innen zu gewinnen.

### Wohnungspolitik und Öffentlichkeitsarbeit

Den wichtigsten Teil des Außenauftritts unseres Vereins stellte im Jahr 2022 die Internetpräsenz des Vereins und unsere Vereinszeitschrift „MieterSpiegel“ dar. Die Internetseite des Vereins wurde auch im Jahr 2022 regelmäßig mit aktuellen Informationen und Artikeln, z.B. zu Mietrechtsänderungen und neuen Urteilen inhaltlich aufgewertet. Auch im Jahr 2022 war MHM als beratendes Mitglied im Mieterbeirat der Landeshauptstadt München vertreten. Zum Jahreswechsel 2021/2022 erinnerte MHM den bayerischen Gesetzgeber an die nötige Verlängerung der bayerischen Mieterschutzverordnung. Diese wurde dann gerade noch rechtzeitig über den 1. Januar 2022 hinaus verlängert. Gezielte Werbemaßnahmen, insbesondere durch die Beratung von Haus- und Mietergemeinschaften sowie Einwurf von Informationsmaterial in Häusern und Wohnanlagen, in denen aktueller Beratungsbedarf besteht, wurden auch im Jahr 2022 durchgeführt. Schließlich wurde wie in den vergangenen Jahren Werbung in den Haidhauser Nachrichten geschaltet.

### Rechtsschutzversicherung

Der Verein hatte im Jahr 2022 38 gemeldete Schadensfälle; im Vorjahr waren es 49 Fälle. Dies stellt die beste Schadensquote seit Bestehen des Versicherungsvertrags seit 1994 dar. Von diesen Fällen gingen 80%

an für uns tätige Rechtsanwält\*innen, dies stellt eine gute Quote dar. Die übrigen Fälle wurden von externen Rechtsanwält\*innen betreut. Beim Streitgegenstand ist festzustellen, dass in diesem Jahr am häufigsten über Räumungsklagen und Kautionsrückforderungen (zusammen 50%) gestritten wurde.

### Finanzbericht über das Haushaltsjahr 2022

Insgesamt ist die Finanzlage des Vereins weiterhin stabil aufgrund der innerhalb der langfristigen Planung liegenden jährlichen Ergebnisse und der im Jahr 2022 gesunkenen, aber noch ausreichenden Rücklagen.

### Kassenprüfung

Die Kassenprüfung für den Berichtszeitraum 2022 erfolgte am 11. Mai 2023 durch Martin Schnitzer.

Das Kassenbuch sowie die Konten wurden stichprobenartig geprüft. Die Belege waren vollständig, die Buchungen nachvollziehbar, die Mittelverwendung entsprach den satzungsmäßigen Aufgaben des Vereins. Es gab keine Beanstandungen. Beide amtierenden Kassenprüfer – Norbert Lemster und Martin Schnitzer – stellten sich erneut für das Amt zur Verfügung und wurden ohne Gegenstimmen für ein weiteres Jahr gewählt.

### Entlastung des Vorstands und Teilneuwahlen zum Vorstand

Der Vorstand wurde für seine Tätigkeit im Jahr 2022 mehrheitlich entlastet. Gemäß § 8 Abs. 1 der Satzung von MIETER HELFEN MIETERN waren für die nach dreijähriger Amtszeit ausscheidenden Vorstandsmitglieder Andreas Bohl und Reinhard Ellinghaus neue Vorstände für eine Amtszeit von drei Jahren bis zum Jahre 2026 zu wählen.

Beide wurden von der Versammlung erneut zu Vorstandsmitgliedern gewählt, beide nahmen die Wahl an. Wir danken allen Vorstandsmitgliedern für ihre engagierte Tätigkeit. uv

## Beiträge 2024

Der Mitgliedsbeitrag ist jährlich und immer zum Jahresanfang fällig. Bei vorliegender Einzugsermächtigung/SEPA-Lastschrift Mandat werden wir Anfang Januar 2024 von Ihrem Bankkonto den Mitgliedsbeitrag abbuchen. Leider kommt es immer wieder vor, dass die Abbuchungen fehlschlagen, weil sich die Bankdaten geändert haben, sei es durch einen Bankwechsel von Ihrer Seite oder durch Fusionen

auf Bankenseite. **Bitte teilen Sie uns daher Ihre IBAN und BIC mit – falls noch nicht geschehen –, wenn sich seit Januar 2023 Ihre Bankdaten geändert haben.**

Sie vermeiden damit Bankgebühren zu Ihren Lasten und dem Verein zusätzliche Verwaltungsarbeit. Vielen Dank!

Alle Mitglieder, die nicht am jährlichen Lastschriftverfahren zur Beitragszahlung teilnehmen, zahlen für den erhöhten Verwaltungsaufwand und dessen Kosten zusätzlich

eine Verwaltungsgebühr (5 EUR). Diese Gebühr kann man allerdings sparen, wenn man selbstständig noch zum Jahresende oder gleich zu Jahresbeginn den Beitrag ohne Aufforderung bezahlt (also vor Rechnungsversand).

**Oder Sie entscheiden sich gleich am Lastschriftverfahren teilzunehmen und erteilen uns bis spätestens 6. Dezember 2023 noch ein SEPA-Lastschrift Mandat. Beide Varianten sparen Ihnen und dem Verein Kosten.** UV

## Mieterbeirat der Stadt München

Hier kann sich jeder Mieter zu Wort melden

**Die nächste öffentliche Vollversammlung findet am Montag, den 23. Oktober 2023 um 18:30 Uhr im Rathaus, im großen Sitzungssaal statt.**

Der Mieterbeirat ist ein parteiunabhängiges städtisches Gremium der Landeshauptstadt München und Bindeglied zwischen Mietern, Politik, Öffentlichkeit und Verwaltung. Er setzt sich aus 25 beschließenden Mitgliedern, die aus den jeweiligen Bezirksausschüssen entsandt werden, und weiteren Mitgliedern – u. a. einem Vertreter von Mieter helfen Mietern – zusammen.

Der Mieterbeirat informiert und berät Münchner Mieter, unterstützt und bietet Hilfe bei der Gründung von Mietergemeinschaften. **Mietrechtsberatung bietet der Mieterbeirat jedoch nicht an, denn dafür gibt es MIETER HELFEN MIETERN und andere Institutionen.** Vom Mieterbeirat werden Konzepte, Vorschläge und Anträge an politische Institutionen, insbesondere auch an den Münchner Stadtrat, herangetragen, um Verbesserungen für die Münchner Mieter zu erreichen, wie z. B.: Erhaltung bezahlbaren Wohnraums, Verhinde-

rung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Begrenzung von Mietsteigerungen, Erhaltung des „Sozialen Wohnungsbaus“, Erhöhung der Einkommensgrenzen für die Berechtigung zum Bezug einer Sozialwohnung und vieles mehr.

Der Mieterbeirat betreibt Öffentlichkeitsarbeit, z. B. bei Bürgerversammlungen und Bezirksausschusssitzungen.

Die Vollversammlungen des Mieterbeirats sind öffentliche Sitzungen, in denen sich jeder Mieter zu Wort melden und seine Anliegen öffentlich (oder im Anschluss an die Sitzung auch vertraulich) vortragen kann.

Weitere Informationen und Termine finden Sie auch im Internet unter [www.mieterbeirat-muenchen.de](http://www.mieterbeirat-muenchen.de)

## Aktuelle Informationen zur Mietberatung

Die Geschäftsstelle ist zu den unten genannten Bürozeiten für den persönlichen Besuch geöffnet.

Der Kontakt zu den Rechtsberatern kann per Telefon, Mail oder über das Online-Beratungsformular stattfinden, **Sonderberatungstermine** (z. B. zur Prüfung einer Nebenkostenabrechnung) können je nach Wunsch **telefonisch** oder **persönlich vor Ort** stattfinden, jeweils immer nach vorheriger Absprache und Terminvereinbarung beim zuständigen Anwalt.

Für diese Termine müssen die notwendigen Unterlagen in Kopie, zuvor per E-Mail/Post oder Fax an die Geschäftsstelle gesendet werden. Auch die persönliche Abgabe ist möglich.

**Rechtstelefon ohne Terminvereinbarung:**

Mo bis Do 14:00 bis 16:00 Uhr /  
Mo, Mi und Fr 10:00 bis 12:00 Uhr  
T: (089) 444 88 222

**Terminvereinbarung für Sonderberatung:** (089) 44 48 82-0 bei den Mitarbeiter\*innen am Empfang.

Am Empfangstelefon werden auch alle Fragen bezüglich Mitgliedschaft, Beitragszahlung und Fragen allgemeiner Art beantwortet.

**Bürozeiten:**

Mo – Do: 8:30 bis 12:30 Uhr und  
14:00 bis 17:00 Uhr  
Fr: 8:30 bis 14:00 Uhr

**Außenberatungsstellen:**

Folgende Beratungsstellen sind geöffnet: **Giesing:** dienstags 18 bis 19 Uhr, Kolombusstr. 33, im Alten- und Servicezentrum; **Pasing:** mittwochs 18 bis 19 Uhr, Bodenseestr. 4 b, im Alten- und Servicezentrum; **Haidhausen:** donnerstags 18 bis 19 Uhr, Weißenburger Str. 25

Informationen über Änderungen sind immer auf unserer Website zu finden oder telefonisch unter (089) 44 48 82-0 zu erfahren.

### Impressum

#### Herausgeber

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

#### Mitarbeiter dieser

#### Ausgabe/Redaktion

Ulrike Vatter, Michael Hofsäß,  
Martin Böhm, Rolf Winter

#### Fotos

Ulrike Vatter

#### Druck und Versand

awi-printmedien GmbH  
85570 Markt Schwaben

#### Erscheinungsweise

4-mal jährlich

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

Für Nicht-Mitglieder kostet das Einzelheft EUR 0,75.

## Geschäftsstelle

MIETER HELFEN MIETERN, Weißenburger Str. 25, 81667 München  
Postvertriebsstück, DPAG, Entgelt bezahlt ZKZ 3928

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

### Bürozeiten

Mo. bis Do.: 8:30 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 17:00 Uhr  
Fr.: 8:30 bis 14:00 Uhr

### Bankverbindung

Postbank München (BLZ 700 100 80) · Kto. 299938804  
IBAN: DE72 7001 0080 0299 9388 04 · BIC: PBNKDEFF

**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.

- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**  
Giesing, Kolombusstraße 33 im „Alten- und Servicezentrum“  
U-Bahn: Kolombusplatz
- **Mittwoch 18:00 – 19:00 Uhr**  
Pasing, Bodenseestr. 4b im „Alten- und Service-Zentrum“  
S-Bahn: Pasing (Ausgang Bahnhofplatz)
- **Donnerstag 18:00 – 19:00 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.

<b>Montag:</b> 10 – 12 Uhr und 14 – 16 Uhr	<b>Dienstag:</b> 14 – 16 Uhr
<b>Mittwoch:</b> 10 – 12 Uhr und 14 – 16 Uhr	<b>Donnerstag:</b> 14 – 16 Uhr
<b>Freitag:</b> 10 – 12 Uhr	

---

## Sonderberatung Heiz- und Nebenkosten

Falls Sie Ärger mit der Heiz- oder Nebenkostenabrechnung haben oder Zweifel bestehen, ob eine Nebenkosten-erhöhung 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.)