

## Mitgliederhauptversammlung des Regensburger Mieterbundes



Schatzmeister Christoph Friebe, stellv. Vorsitzender Sebastian Stopp, Monika Schmid-Balzert (GF LV Bayern), Vorsitzender Thomas Porubka, Revisorin Sarah Nißl, stellv. Vorsitzender Albert Bauer, Schriftführerin Monika Foerster (v.l.)

Am 18. November 2023 fand die Mitgliederhauptversammlung des Mieterbundes Regensburg statt. Die Veranstaltung wurde im Spitalgarten abgehalten und zog eine erfreuliche Anzahl von Mitgliedern an. Die Versammlung wurde durch den 1. Vorsitzenden Rechtsanwalt Tho-

mas Porubka geleitet und moderiert. Neben den üblichen Tagesordnungspunkten wie Tätigkeits- und Kassenbericht wurde dieses Mal auch ein neuer Vorstand gewählt.

Der langjährige Vorsitzende Rechtsanwalt Thomas Porubka und der langjäh-

rige stellvertretende Vorsitzende Rechtsanwalt Albert Bauer wurden einstimmig wiedergewählt. Darüber hinaus wurde mit Rechtsanwalt Sebastian Stopp ein zweiter stellvertretender Vorsitzender gewählt. Zum Schatzmeister wurde Rechtsanwalt Christoph Friebe gewählt, als Schriftführerin setzte sich Monika Foerster durch.

Des Weiteren erfolgte anlässlich des 40-jährigen Bestehens des Regensburger Mieterbundes auch ein Einblick in die Gründungsgeschichte des Vereins sowie die Ehrung der Gründungsmitglieder. Zuletzt schilderte die ebenfalls anwesende Geschäftsführerin des DMB Landesverbandes Bayern, Monika Schmid-Balzert in ihrem interessanten Vortrag den aktuellen Stand der Wohnungspolitik des Bundes und des Freistaates Bayern sowie die Bemühungen des Mieterbundes.

Die Hauptversammlung endete mit einem Dank an alle Teilnehmer für ihr Engagement und ihre Unterstützung. Anschließend blieb bei einem geselligen Austausch die Möglichkeit für die Mitglieder, sich persönlich mit dem neuen Vorstand auszutauschen. ■

## Wo in Bayern Sozialwohnungen fehlen

Nach den Zahlen des Pestel-Instituts aus Hannover fehlen allein in Bayern gut 195.000 Wohnungen. In einigen Regionen ist der Mangel besonders groß. Das eröffnet auch Chancen

In Deutschland werden insgesamt mehr als 900.000 zusätzliche Sozialwohnungen gebraucht laut einer Studie des Pestel-Instituts aus Hannover. Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) bezweifelt diese Zahlen und hält sie für zu niedrig. Wie hoch auch immer der tatsächliche Bedarf ist, kaum einer zweifelt daran, dass grundsätzlich dringend mehr bezahlbare und Sozialwohnungen gebaut werden müssen. Auch in Bayern. Nach den Zahlen des Pestel-Instituts fehlen im Freistaat allein gut 195.000

Wohnungen. Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern), der die kommunalen und sozialorientierten Wohnungsunternehmen vertritt, hält die Pestel-Zahlen für plausibel.

Damit gebe es in Bayern akuten Handlungsbedarf, so das Pestel Institut. Zumal immer mehr Wohnungen in den kommenden Jahren aus der Bindung fallen. Aus einer Antwort der Bayerischen Staatsregierung auf eine Anfrage des Landtagsabgeordneten Jürgen Mistol (Grüne) Ende vergangenen Jahres

geht hervor, dass für 29.000 von den aktuell 133.000 belegungsgebundenen Mietwohnungen im Freistaat die Belegungsbindung bis 2030 ausläuft.

### In manchen Kommunen halbiert sich die Zahl der Sozialwohnungen

Allein in München werden mehr als 5.000 der knapp 36.900 gebundenen Wohnungen ihren Status verlieren. In manchen Landkreisen ist die Situation noch dramatischer. So gehen im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen ohne

Neubauten 54 der ohnehin nur 75 Sozialwohnungen verloren. In der Stadt Kaufbeuren fallen 203 der 303 Wohnungen weg. In Landkreisen wie dem Berchtesgadener Land, Fürstentum, Rottal-Inn, Amberg-Weizsach, Tirschenreuth und Roth und in den Städten Amberg und Bayreuth halbiert sich die Zahl der Sozialwohnungen jeweils.

Das bedeutet allerdings nicht, dass die Mieten für diese Wohnungen automatisch steigen. Viele der Mietwohnungen „stehen auch

nach dem Auslaufen der Sozialbindung als preisgünstige Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte weiter zur Verfügung“, schreibt das Bayerische Bauministerium in der Antwort. Der Grund ist, dass diese Wohnungen kommunalen oder kirchlichen Gesellschaften gehören. Diese werden die niedrigen Mieten in der Regel beibehalten.

Selbst die sozial orientierten Wohnungsunternehmen kommen mit dem Neubau nicht hinterher. Seit 2008

sind allein bei den Verbandsmitgliedern des VdW etwa 74.000 geförderte Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen. Im selben Zeitraum bauten die Unternehmen nur etwa 40.000 neue geförderte Wohnungen. Die Gründe lägen in den Baukostensteigerungen und den Unsicherheiten bei der Förderung, so Verbandsdirektor Hans Maier. Für ein deutliches Wachstum brauche es mehr Fördermittel vom Bund und vom Freistaat, fordert Maier. „Außerdem müssen wir drin-

gend einen Ausweg aus der Spirale der steigenden Baukosten finden. Der Gebäudetyp E, also der einfache Wohnungsbau, kann hier ein Ansatz sein.“

„Generell ist überall Bedarf“, bestätigt Ralph Büchele, Geschäftsführer der staatlichen Wohnungsgesellschaft BayernHeim. Allerdings könne man nicht überall bauen. Sein Unternehmen gehe dahin, wo aktuell die Not am größten sei. Dafür hat das Unternehmen anhand verschiedener Kennzahlen un-

tersucht, in welchen Regionen Bayerns der größte Bedarf an gefördertem Wohnraum besteht. Das Papier liegt der „Immobilien Zeitung“ vor. Dazu gehören derzeit beispielsweise die Landkreise Neu-Ulm und Landshut. Doch selbst in Landkreisen wie Eichstätt und in einigen Allgäuer Regionen und in Südbayern gibt es demnach großen Handlungsbedarf. ■

<https://www.iz.de/maerkte/news/wo-in-bayern-sozialwohnungen-fehlen-2000022743>

## Austausch im Ziegelwerk Schlagmann in Zeilarn



Beatrix Zurek, Monika Schmid-Balzert, Johannes Edmüller (v.l.)

Die Landesvorsitzende Beatrix Zurek sowie die Landesgeschäftsführerin Monika Schmid-Balzert folgten der Einladung des Bayerischen Ziegelindustrieverbands nach Zeilarn zum Präsidenten Johannes Edmüller und dem Hauptgeschäftsführer Yves Knoll gerne.

Im Mittelpunkt des Gesprächs stand der dramatische Mangel an bezahlbaren Wohnungen in Bayern und Deutschland. Tatsächlich wurden deutschlandweit im vergangenen Jahr nur noch

rund 260.000 Wohnungen genehmigt und ca. 225.000 Wohnungen gebaut. Die massiv eingebrochene Baukonjunktur verschärft den bereits bestehenden Wohnraumangel weiter, insbesondere im Freistaat mit seiner stetig wachsenden Bevölkerung.

Insbesondere im sozialen Wohnungsbau und immer dann, wenn Immobilien besonders dauerhaft und wartungsarm erhalten bleiben sollen, ist der Ziegel ein zentraler Teil der Lösung. In der aktuellen Situation sind eine

sichere und auskömmliche Förderkulisse für den Wohnungsbau sowie eine Stärkung des sozialen Wohnungsbaus dringend nötig.

Beim anschließenden Rundgang durch das Forschungslabor und die Produktionshallen konnten sich die Vertreterinnen des Mieterbunds auf dem Werksgelände ein eigenes Bild von Produk-

ten, Innovationen und den Prozessen eines modernen Ziegelwerkes machen. Auch die enormen finanziellen und kräftemäßigen Anstrengungen der Ziegelindustrie auf dem Weg zur klimaneutralen Produktion wurden thematisiert.

Herzlichen Dank für die Einladung. Wir freuen uns auf den weiteren Austausch! ■



Yves Knoll, Beatrix Zurek, Johannes Edmüller, Monika Schmid-Balzert, Lukas Edmüller (v.l.)

## Erster Mietspiegel für Freising – Erfolg für den Mieterverein

Nach beinahe jahrzehntelangem engagiertem Einsatz des Mietervereins Freising konnte nun endlich der erste Mietspiegel für Freising veröffentlicht werden. Die Erstellung war mit großem Aufwand verbunden: Nachdem der Finanzausschuss das EMA-Institut für empirische Marktanalysen im März 2022 damit beauftragt hatte, wurde ein Arbeitskreis ins Leben gerufen unter Beteiligung des Mietervereins Freising, des Haus- und Grundbesitzervereins Freising, Gerhard Koch, des OB Tobias Eschenbacher, der Sozialreferentin Charlotte Reitsam und der Finanzreferentin Monika Schwind.

### Knapp 1.000 Antworten verwertbar

Oliver Trinkaus vom EMA-Institut lobte das Miteinander im Arbeitskreis (AK) über die Maßen: Er habe bereits an

die 100 Mietspiegel erstellt „und eine so schöne Zusammenarbeit wie in Freising ist nicht normal“. Trinkaus erklärte das Prozedere: Der Fragebogen, der zunächst von den AK-Mitgliedern abgesegnet worden war, wurde an insgesamt 3.000 Mieter und 946 Vermieter versandt. 1.196 Mieter und 666 Vermieter sendeten ihn ausgefüllt zurück, knapp 1.000 Antworten seien verwertbar gewesen, was Trinkaus als „sehr gut“ bezeichnete.

Nach Auswertung aller relevanten Daten kommt der Mietspiegel für Freising auf eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 11,84 Euro pro Quadratmeter. Da es sich um einen qualifizierten Mietspiegel handelt, wurden die Daten nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erhoben und müssen nun alle zwei Jahre aktualisiert werden. Rein rechtlich ist die

Stadt Freising ab einer Einwohnerzahl von 50.000 Menschen dazu verpflichtet, einen qualifizierten Mietspiegel aufzulegen. Die Marke hat die Stadt statistisch zwar noch nicht ganz geknackt, allzu lange dürfte das aber nicht mehr dauern.

### Mietspiegelrechner wird angeboten

Ab dem 1. März ist sowohl der Mietspiegel als auch das technische Zuckerl, der Mietspiegelrechner, zum Download auf der Homepage der Stadt Freising zu finden. Mieter und Vermieter können damit mit ein paar Klicks die Miete für ihre Wohnung ermitteln.

Das Thema hat in Freising eine lange Geschichte: Immer wieder haben der Mieterverein und Fraktionen im Stadtrat es auf den Tisch gebracht. Und so waren Nicolas-Pano Graßy (Linke),

Peter Warlimont (SPD) und Susanne Günther (Grüne) auch erleichtert, dass es endlich so weit ist.

Ulrich Vogl (ÖDP) bedauerte es aber schon, dass es den Mietspiegel „jetzt erst“ gibt: „Der erste Antrag wurde von den Kollegen im Stadtrat erstmals vor zwölf Jahren gestellt, wir hätten schon vielen Menschen helfen können, die all die Jahre zu viel gezahlt haben.“ Gerade für kleine Wohnungen, die man gar nicht als solche bezeichnen könne, würden die Menschen völlig überteuerte Mieten zahlen, so Vogl. Der Mietspiegel wurde einstimmig vom Stadtrat qualifiziert und sorgt nun für Rechtssicherheit und Rechtsfrieden.

Den Mietspiegel finden Sie unter <https://www.freising.de/leben-wohnen/wohnen/mietspiegel> – auch als Online-Rechner. ■

## Bayerischer Verdienstorden für Landesvorsitzende Beatrix Zurek

Sie ist seit Jahrzehnten DIE Kämpferin für die Interessen von Bayerns und Münchens Mieterinnen und Mietern: Landesvorsitzende und Vorsitzende des Mietervereins München Beatrix Zurek erhielt am 29. Februar 2024 von Landtagspräsidentin Ilse Aigner den Bayerischen Verfassungsorden.

Der Orden ist eine selten verliehene Auszeichnung des Freistaats für Bürger, „die sich herausragend für das Gemeinwohl engagieren“. Schon seit 35 Jahren setzt sich die Juristin Beatrix Zurek für Mieterinnen und Mieter ein, seit 1994 ist sie als

Mietrechtlerin im Mieterverein aktiv. Zunächst als Rechtsberaterin. Seit 2007 leitet Zurek den DMB Mieterverein München als ehrenamtliche Vorsitzende, seit 2016 ist sie Landesvorsitzende und seit vergangem Jahr bekleidet sie auch das Amt der Vizepräsidentin des Deutschen Mieterbundes. Hauptamtlich arbeitet Beatrix Zurek bei der Landeshauptstadt München als Gesundheitsreferentin. Den Verfassungsorden erhält sie für ihr berufliches und ehrenamtliches Wirken.

In ihrem Ehrenamt ist Zurek derzeit gefragt wie nie: Die Situation auf dem Mietmarkt

in Bayern und speziell in München spitzt sich weiter zu. Die drei wichtigsten aktuellen Themen sind:

### 1. Heizkostennachzahlungen

**Beatrix Zurek:** „Bayerns Mieter bekommen derzeit die hohen Energiepreise infolge des völkerrechtswidrigen russischen Angriffskriegs auf die Ukraine schmerzhaft zu spüren. Bei den Mietervereinen bekommen wir sehr viele Anfragen von verzweifelten Menschen, die mehrere tausend Euro an Heizkosten mit der Betriebskostenabrechnung für 2022 nachbezahlen sollen. Wir prüfen die

Abrechnungen, in vielen Fällen sind die Forderungen leider berechtigt. Dann versuchen wir eine Ratenzahlung für unsere Mitglieder zu vereinbaren. In manchen Fällen haben es Vermieter aber etwa versäumt, aus für Mieter sehr nachteiligen Tarifen in bessere Alternativen zu wechseln. Dann haben wir mehr Handhabe, dass Mieter nicht die gesamte geforderte Summe bezahlen müssen. Ähnlich ist es, wenn Posten in der Abrechnung von Vermietern nur geschätzt werden, hier gibt es Kürzungsmöglichkeiten. Mieter sollten sich beraten lassen.“

## 2. Möbliertes Wohnen

**Beatrix Zurek:** „Wer auf Immobilienplattformen nach einer neuen Wohnung sucht, stellt schnell fest, dass beispielsweise in München mittlerweile extrem viele möblierte Wohnungen angeboten werden. Und das zu sehr hohen Preisen. Manche Vermieter denken, sie könnten so die Mietpreisbremse umgehen, die seit 2019 endlich auch in Bayern gilt. Das ist aber nicht korrekt. Auch für möblierten Wohnraum gilt die Mietpreisbremse. Es ist nur schwieriger, die korrekte Miethöhe für möblierten Wohnraum auszurechnen, da auf die ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent (= Mietpreisbremse) noch der Möblierungszuschlag drauf darf. Wir fordern, dass der Möblierungszuschlag künftig getrennt ausgewiesen werden und außerdem gedeckelt werden muss. Dafür braucht es eine Änderung des Bundesrechts.“

Derzeit muss die Höhe des Zuschlags anhand der Wertigkeit der Möbel für jeden Fall ausgerechnet werden. Im Zweifel muss ein Gericht die Höhe des Zuschlags klären. Das ist eine Zumutung für Mieterinnen und Mieter!“

## 3. Mietenstopp

**Beatrix Zurek:** „Die Entwicklung der Mieten gefährdet die Stadtgesellschaft und das Zusammenleben. Wenn es so weitergeht, wird es für alle außer den absoluten Topverdienenden sehr schwierig, in München zu leben. Doch wer betreut dann die Kinder, wer fährt die Busse durch die Stadt oder pflegt Alte und Kranke? Wir als Mieterbund wollen uns eine solche Stadt-

gesellschaft nicht vorstellen. Doch dafür braucht es Hilfe auf Bundesebene – denn viele Gesetze wie ein Mietestopp oder eine Bodenreform müssen vom Bund beschlossen werden.“

Ein bundesweiter Mietestopp wäre wichtig, um den Mieterinnen und Mietern eine Verschnaufpause zu verschaffen. Bei einer Durchschnittskaltmiete in München von 14,58 Euro pro Quadratmeter laut Mietspiegel wäre ein Mietestopp auch durchaus den Vermieterinnen und Vermietern zuzumutbar. Damit die Situation entschärft wird, braucht es gleichzeitig Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen. Doch damit dieser möglich

ist, benötigen wir eine Bodenreform. Denn auf extremem Grund und Boden kann nur sehr schwierig bezahlbarer Wohnraum entstehen. Grund und Boden muss aus unserer Sicht für die Allgemeinheit da sein. Der Staat darf es nicht unterstützen, dass Einzelne durch extrem steigende Bodenpreise extrem reich werden und die Allgemeinheit sich Wohnen nicht mehr leisten kann. Jeder Mensch im Freistaat hat ein Recht auf eine angemessene Wohnung. Das hält Artikel 106 der Bayerischen Verfassung fest. Deswegen müssen wir die extremen Steigerungen bei den Bodenpreisen gesetzlich stoppen.“ ■



Foto: Bildarchiv Bayerischer Landtag

# Einladungen zur Mitgliederversammlung

## Mieterverein Garching-Hochbrück und Umgebung e.V.

Am Dienstag, den 21. Mai 2024, um 19.00 Uhr findet die ordentliche Mitgliederversammlung des Mietervereins Garching-Hochbrück und Umgebung statt. Ort: Bürgerhaus Garching, Raum Forschungszentrum, Beginn: 19.00 Uhr

### Tagesordnung:

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| 1. Begrüßung                | 7. Neuwahl des gesamten Vorstands                    |
| 2. Bericht des Vorstands    | 8. Vorschlag Erhöhung des Jahresbeitrags auf 80 Euro |
| 3. Bericht des Kassiers     | 9. Fortschreibung Mietspiegel Garching 2024          |
| 4. Bericht der Revisoren    |  |
| 5. Aussprache               |  |
| 6. Entlastung des Vorstands |  |

Mit freundlichen Grüßen

**Christine Panda**

1. Vorsitzende

## Mieterverein Neufahrn-Eching e.V.

Der Mieterverein Neufahrn-Eching e.V. lädt seine Mitglieder herzlich zur diesjährigen Mitgliederversammlung ein. Sie findet statt am Freitag, den 12. Juli 2024, um 18.00 Uhr in der Geschäftsstelle des Vereins, Grünecker Str. 2c, 85375 Neufahrn.

### Tagesordnung:

- |                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| 1. Eröffnung und Begrüßung   | 4. Bericht der Revisoren    |
| 2. Rechenschaftsbericht 2023 | 5. Entlastung des Vorstands |
| 3. Kassenbericht 2023        | 6. Anträge/Verschiedenes    |

## Mieterverein Neufahrn-Eching

**Peter Palatzky**

1. Vorsitzender

