



Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

**An ÖDP/München-Liste Stadtratsfraktion München
Rathaus**

**Fehlende Instandsetzung und unzureichende Kommunikation bei der
Münchner Wohnen: Dieses Mal in der Baaderstraße 9**

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 01257 von der Fraktion
ÖDP/München-Liste vom 17.07.2025, eingegangen am 17.07.2025

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 17.07.2025 haben Sie gemäß § 68 GeschO eine Anfrage an Herrn Oberbürgermeister Reiter gestellt. In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

Eine Mieterin der städtischen Wohnbaugesellschaft Münchner Wohnen in der Baaderstraße 9 wende sich an den Stadtrat, da sie seit über einem Jahr erhebliche Einschränkungen in der Nutzung ihrer Wohnung hinnehmen müsse, ohne dass konkrete Fortschritte bei der Instandsetzung oder verlässlich Informationen zur weiteren Vorgehensweise erfolgen würden.

Im Sommer 2024 fielen größere Brocken vom darüberliegenden Balkon herab. Seitdem sei die Nutzung des Balkons aus Sicherheitsgründen untersagt. Die Meldung des Schadens sei unmittelbar erfolgt, doch habe es einen Monat gedauert, bis ein*e Vertreter*in der Münchner Wohnen die Situation vor Ort geprüft habe. Im September 2024 wurde ein Gerüst errichtet – seitdem sei kein Fortschritt zu erkennen. Eine Information, wann die eigentlichen Bau- oder Sanierungsmaßnahmen beginnen sollen, sei den Mieter*innen trotz mehrfacher Nachfrage nicht gegeben worden.

Zusätzlich sei durch den Mieterverein München ein weiterer Missstand festgestellt worden: In der Heizanlage fehle ein Wärmezähler, was gemäß geltender Rechtslage zu einer Rückerstattung von 15 % der Heizkosten führen müsse. Diese Forderung sei bereits im Februar 2025 geltend gemacht worden, aber bislang unbeantwortet geblieben.

Die Betroffene fühle sich im Stich gelassen, sowohl was die Instandsetzung als auch die Kommunikation betreffe. Da weder Rückmeldungen erfolgten noch Verbesserungen erkennbar seien, bestünde dringender Handlungsbedarf seitens der Landeshauptstadt München als Eigentümerin und Aufsicht über die Münchner Wohnen.

Eine Beantwortung der Anfrage konnte aufgrund der notwendigen Abstimmungen nicht mehr rechtzeitig innerhalb der sechswöchigen Bearbeitungsfrist erfolgen. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Zu Ihren Fragen führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Frage 1

„Wie bewertet der Oberbürgermeister den Umstand, dass seit über einem Jahr keine Instandsetzung der Balkone in der Baaderstraße 9 erfolgt ist?“

Antwort:

Die lange Dauer der Instandsetzung ist für den Oberbürgermeister nicht nachvollziehbar und auch nicht akzeptabel.

Frage 2

„Warum ist trotz Errichtung eines Baugerüsts im September 2024 bis heute keine sichtbare Baumaßnahme erfolgt?“

Antwort:

Im Zuge von Untersuchungen nach Aufbau des Baugerüsts wurden an mindestens einem Balkon strukturelle Mängel festgestellt, die die Tragfähigkeit beeinträchtigen. Nach eingehender Bewertung durch einen technischen Mitarbeiter der Hausverwaltung sowie einen externen Bausachverständigen wurde daraufhin die Sperrung und Sicherung aller Balkone veranlasst und ein vielschichtiger Prozess angestoßen.

Vorrangig war zunächst die Sicherung sämtlicher betroffener Bauteile, um die Unversehrtheit der Mieter*innen und unbeteiligter Dritter zu gewährleisten. Parallel dazu wurde eine Vielzahl notwendiger Maßnahmen eingeleitet, koordiniert und vorbereitet. Dazu zählen unter anderem:

- die Einbindung zusätzlicher Sachverständiger und die Auswertung ihrer Gutachten,
- die Festlegung des weiteren Vorgehens inklusive der Definition aller erforderlichen Maßnahmen,
- die Abstimmung mit den zuständigen Behörden – insbesondere unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Vorgaben,
- die Untersuchung des benachbarten Gebäudes mit gleichem Baujahr,
- die Vergabe von Planungsleistungen sowie
- die Erstellung und Ausschreibung der Instandsetzungsleistungen für die betroffenen Bauteile.

Diese Schritte sind äußerst komplex, stark voneinander abhängig und unterliegen vielfach externen Faktoren, insbesondere der Bearbeitungsdauer von Dienstleister*innen und Planungsbüros. Selbst bei optimalem Ablauf ohne Verzögerungen ist mit einer Bearbeitungszeit von mehreren Monaten zu rechnen.

Frage 3

„Welche Maßnahmen wurden seitens Münchner Wohnen unternommen, um die betroffenen Mieter*innen über den Zeitplan und die nächsten Schritte zu informieren?“

Antwort:

Die zuständige Hausverwaltung informierte durch schriftliche Mitteilungen am 18.10.2024, 19.12.2024, 16.04.2025 und 04.07.2025. Diese Schreiben enthielten Informationen zur Sperrung der Balkone, zu den eingeleiteten Sicherungsmaßnahmen sowie zur Mietminderung aufgrund der Nutzungseinschränkung. Aufgrund der langwierigen Bearbeitungsprozesse und der Vielzahl der erforderlichen Schritte konnten zu diesen Zeitpunkten jedoch noch keine konkreten Informationen und/oder Zeitpläne zu den notwendigen Instandsetzungsarbeiten gegeben werden. Mit dem nun fortschreitenden Stand der Klärung, Abstimmung und Beauftragung kann die Münchner Wohnen künftig konkreter informieren.

Frage 4

„Wann ist konkret mit der Sanierung der Balkone zu rechnen und wann können die Bewohner*innen und Bewohner ihre Wohnungen wieder uneingeschränkt nutzen?“

Antwort:

Das Spezialgerüst, das einen Lastenaufzug und einen Treppenturm beinhaltet, ist an der Fassade Baaderstraße 9 aufgestellt, seit dem 24.10.2025 wird der schadhafte Balkon im dritten Obergeschoss von einer Fachfirma zurückgebaut. Mit dem Wiederaufbau des obersten Balkons sowie der Instandsetzung der weiteren Balkone und Loggien wird aufgrund der anstehenden kalten Jahreszeit und der damit verbundenen Witterungsverhältnisse voraussichtlich im zweiten Quartal 2026 begonnen werden. Die Mieter*innen werden rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten entsprechend informiert.

Frage 5

„Welche Kommunikationsstandards gelten bei Münchner Wohnen im Umgang mit Mieter*innen, insbesondere bei langwierigen Baumaßnahmen?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen hat die Zielsetzung, betroffenen Mieter*innen Informationen zum aktuellen Status laufender Projekte schnellstmöglich und regelmäßig in Form von Zwischenmitteilungen zur Verfügung zu stellen. Grundsätzlich hängen Umfang und Frequenz dieser Kommunikation stets von der Art und dem Umfang des Projekts sowie den Begleitumständen ab. Die Prozesse zur Information der Mieterinnen und Mieter werden derzeit grundsätzlich überprüft.

Frage 6

„Warum wurde auf die Forderung des Mietervereins München bezüglich der fehlenden Wärmemengenzähler bislang nicht reagiert?“

Antwort:

In der Baaderstraße 9 ist ein Einbau von Wärmezählern aufgrund technischer Gegebenheiten nicht möglich, da die Wohnanlage mit einer Dampfanlage beheizt wird. Die Münchner Wohnen hat die Mieterverein hierüber mit Schreiben vom 17.07.2025, per E-Mail versendet am 21.07.2025, informiert.

Frage 7

„Welche Konsequenzen zieht die Stadt aus der Tatsache, dass offenbar auf berechtigte Anliegen und Beschwerden von Mieter*innen über Monate hinweg nicht reagiert wird?“

Antwort

Um den Auskunftsbedarf der Mieter*innen von über 70.000 Wohnungen zu bedienen, fungiert der telefonische und schriftliche Kundenservice der Münchner Wohnen als zentrale Anlaufstelle. Zudem steht ein rund um die Uhr erreichbarer Notdienst zur Verfügung. Klar ist aber, dass die Prozesse innerhalb des Anliegen- und Beschwerdemanagements innerhalb der Münchner Wohnen weiter optimiert werden müssen.

Frage 8

„Welche Maßnahmen ergreift der Oberbürgermeister, als neuer Aufsichtsratsvorsitzender, um sicherzustellen, dass die Münchner Wohnen in solchen Fällen zügig und im Sinne der Mieter*innen handelt?“

Antwort:

Ab Februar 2026 wird mit dem neuen CEO, Herrn Franzen, und der neuen technischen Geschäftsführerin, Frau Meier, die Geschäftsführung der Münchner Wohnen komplett besetzt sein. Der Oberbürgermeister erwartet von der neuen Geschäftsführung, dass sämtliche Prozesse der Sanierung und Instandsetzung hinsichtlich Kosten, Zeitablauf und Mieter*innen-Kommunikation deutlich optimiert werden.

Frage 9

„Könnte eine Mietminderung angeboten werden? Wenn ja, wie hoch könnte diese ausfallen?“

Antwort:

Den betroffenen Mieter*innen wurde eine Mietminderung in Höhe von 10 % der Bruttomiete eingeräumt. Diese gilt so lange, bis der Schaden behoben und die Balkone wieder vollständig nutzbar sind. Die Verrechnung der Mietminderung erfolgt systembedingt zeitversetzt um drei Monate.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin