



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

An Herrn Stadtrat Fabian Ewald
An Herrn Stadtrat Jens Luther
Rathaus

02.04.2025

Münchner Wohnen: Gesperrte Balkone und Terrassen in der Maikäfersiedlung seit über zwei Jahren?

**Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20 – 26 / F 01126 von Herrn StR Fabian Ewald, Herrn StR Jens Luther
vom 17.02.2025, eingegangen am 17.02.2025**

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 17.02.2025 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister Reiter gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie aus, dass im Dezember 2022 zahlreichen Mieter*innen der Münchner Wohnen (damals GWG) in der Maikäfersiedlung durch eine beauftragte Firma kommuniziert worden sei, dass sie Balkone und Terrassen aufgrund notwendiger Sanierungsarbeiten nicht mehr betreten und nutzen dürften. Die örtliche Hausverwaltung habe das mit einem Mieter*innenanschreiben im März 2023 nochmals bestätigt. Laut Auskunft der GWG von März 2023 war es erforderlich, die komplette Nutzung der Balkone und Terrassen bis zum Ende der Instandsetzungsarbeiten zu verbieten, da die Statik der Balkone an der rund 20 Jahre alten Wohnanlage gefährdet sei. Betroffen davon seien rund 60 % der Mieter*innen in den fraglichen Gebäuden, die während des gesamten Zeitraums eine Mietminderung erhalten. Die Sanierung sei bis heute nicht begonnen, die Nutzung der Balkone und Terrassen daher noch immer verboten.

In diesem Zusammenhang stellen Sie folgende Fragen.

Frage 1:

„Aus welchen Gründen konnte die Balkonsanierung in der Maikäfersiedlung (insb. Kainzenbadstraße) noch nicht durchgeführt werden?“

Antwort:

Nach Auskunft der Münchner Wohnen umfasst das Bauvorhaben zur Erneuerung der Balkonanlagen die Gebäude Kainzenbadstraße 19-23 sowie Kainzenbadstraße 32-36 und wurde 2023 gestartet. Die Fertigstellung war zunächst für das Jahr 2024 geplant. Bedauerlicherweise kam es sowohl bei dem beauftragten externen Bauleitungsbüro als auch bei dem beauftragten Prüfstatiker zu Verzögerungen in der Projektbearbeitung durch personelle Engpässe. Deshalb musste die Ausführung der Montagearbeiten auf das Jahr 2025 verschoben werden.

Frage 2:

„ Wie viele Wohneinheiten sind von der Sperrung der Balkone und Terrassen betroffen?“

Antwort:

Nach Auskunft der Münchner Wohnen sind insgesamt 48 Wohneinheiten von der Erneuerung der Balkone betroffen.

Frage 3:

„Erhalten alle betroffenen Mieter tatsächlich seitdem eine Mietminderung? Falls ja, welchen Anteil an der Gesamtmiete macht dieser aus und auf welche Summe belaufen sich die entgangenen Mieteinnahmen somit?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen GmbH teilte mit, dass die betroffenen Mieter*innen entsprechend der geltenden Rechtsprechung eine Mietminderung von 10 % der Bruttomiete erhalten werden. Diese wird nach Abschluss der Instandsetzungsarbeiten festgelegt, da erst dann die genaue Minderungsdauer feststeht. Die errechnete Summe wird anschließend über die nachfolgenden Monate mit der aktuellen Miete verrechnet.

Frage 4:

„Wie ist der weitere Zeitplan - wann ist mit einer Ausführung der Instandsetzungsarbeiten und mit der Freigabe der Balkone und Terrassen zu rechnen?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen teilte hierzu mit, dass die Ausführung der Montagearbeiten für dieses Jahr geplant ist.

Frage 5:

„Ist es üblich, dass bei Balkonen dieser Bauweise bereits nach rund 20 Jahren statische Mängel auftreten? Welche Gründe gibt es dafür in diesem Fall?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen teilte hierzu mit, dass sie (hier vormals GWG München) in der Regel robuste Konstruktionen und langlebige Materialien für ihre Gebäudesubstanz wählt. Trotzdem kommt es vor, dass Bauteile mangelbehaftet sind und – wie im vorliegenden Fall - die angestrebte Lebensdauer nicht erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

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