



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

09.07.2024

An
Herrn Stadtrat Tobias Ruff
Frau Stadträtin Sonja Haider
Rathaus

Welchen Zustand mutet die Münchner Wohnen potentiellen Mieter:innen zu?

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 00930 von der Fraktion ÖDP/München-Liste
vom 06.05.2024, eingegangen am 06.05.2024

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 06.05.2024 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit der Münchner Wohnen wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

„Der Fraktion ÖDP/München-Liste liegen Informationen über eine Wohnung vor, die von der Münchner Wohnen als Sozialwohnung vermittelt werden sollte. Die Wohnung sei in einem sehr schlechten, schmutzigen und unrenovierten Zustand gewesen. Das Bad sei stark verschmutzt gewesen, in der ganzen Wohnung sei ein ekelerregender mutmaßlicher Verwesungsgeruch wahrzunehmen gewesen. Es hätte noch ein zerrissenes Amtssiegel an der Türe geklebt. Die Besichtigung der Wohnung sei zudem nicht von Mitarbeiter*innen der Münchner Wohnen oder des Sozialreferates begleitet worden.

Es stellt sich daher die Frage, ob es sich bei dieser Wohnungsbesichtigung um einen unglücklichen Einzelfall handelte, oder, ob bei der Neuvergabe von Wohnungen über SOWON insgesamt nachgebessert werden muss.“

In diesem Zusammenhang haben Sie folgende Fragen gestellt:

Frage 1:

„Finden Wohnungsbesichtigungen, die über SOWON freigegeben werden, regelmäßig ohne Begleitung von Mitarbeiter*innen statt? Wenn ja, kam es hierbei schon zu Zwischenfällen? Wenn ja, wo und wie können potentielle Mieter*innen ihre Fragen trotzdem zeitnah

beantworten lassen? “

Antwort:

Durch die Fusion hat die Münchner Wohnen die Vorgehensweise bei Wohnungsbesichtigungen vereinheitlicht. Künftig wird regelmäßig die zuständige Immobilienverwaltung die Mietinteressenten*innen bei der Wohnungsbesichtigung begleiten. Diese alternative Vorgehensweise hat sich in der Praxis bewährt und soll beibehalten werden. Sollten dringende Erfordernisse auf Seiten der Vermieterin und der Mietenden dafürsprechen, kann weiterhin in Ausnahmefällen auf eine unbegleitete Besichtigung zurückgegriffen werden. Es ist in der Vergangenheit in diesen Fällen allerdings zu keinen Zwischenfällen gekommen. In allen Hausverwaltungen konnten die Interessierten entweder unmittelbar vor der Wohnungsbesichtigung mit den Mitarbeitenden der Hausverwaltung sprechen oder im weiteren Verlauf der Vergabe über die üblichen Kanäle Fragen stellen. Alle Fragen zur Wohnung wurden und werden zeitnah von der örtlichen Hausverwaltung beantwortet.

Im vorliegenden Fall wurde aber bereits vor der Besichtigung ausdrücklich durch die Mitarbeitenden der Hausverwaltung darauf hingewiesen, dass die umfangreichen Renovierungsarbeiten noch im Gange sind und die Wohnung erst nach deren Abschluss vermietet wird. Die Wohnung sollte so schnell wie möglich dem Mietermarkt wieder zur Verfügung gestellt werden.

Frage 2:

„Wie läuft der normale Prozess zur Neuvergabe von sozialgefördertem Wohnraum ab: Wer gibt die Wohnung nach Auszug oder Tod der vorherigen Bewohner*innen für Besichtigungen frei? Gibt es eine Checkliste, um sicherzustellen, dass die Wohnungen in einem Zustand sind, der zumutbar ist?“

Antwort:

Nach Kündigung und Auszug erfolgt eine Wohnungsabnahme zwischen der Münchner Wohnen und den Mietenden. Im Falle des Versterbens der Mietpartei erfolgt diese mit den Erben bzw. mit einem*r vom Nachlassgericht beauftragten Nachlasspfleger*in. Bei einer Vorabnahme, vor der eigentlichen Wohnungsabnahme, wird von einem*r Mitarbeiterin*in der Hausverwaltung vor Ort erklärt, welche Arbeiten an der Wohnung von den Mietenden bis zur Abnahme durchzuführen sind, um die mietvertraglichen Pflichten, die den Zustand der Wohnung bei Abnahme beschreiben, zu erfüllen. Vor einer Neuvergabe sind die Wohnungen daher in der Regel schon in einem Zustand, der eine Weitervermietung erlaubt. Sollten jedoch weitere Arbeiten erforderlich sein, führt die Münchner Wohnen diese selbstverständlich durch. Der Zustand der Wohnung wird auch im Übergabeprotokoll einer Neuvermietung festgehalten. Die Einhaltung bestimmter Mindestanforderungen wird im Rahmen einer technischen, standardisierten Beurteilung sichergestellt.

Im vorliegenden Fall hatte die Mieterin jahrzehntelang in dieser Wohnung gelebt. Daraus ergab sich für diese Wohnung ein erheblicher Sanierungsbedarf. Bei Bedarf (z.B. Desinfektion wegen starker Gerüche) werden die Wohnungen von Fachfirmen im Vorfeld der Instandsetzung entsprechend gereinigt.

Frage 3:

„Werden Wohnungen renoviert oder wenigstens grundgereinigt, wenn sie neu vergeben werden, oder ist es vorgesehen, dass Wohnungen auch im oben genannten Zustand

übernommen werden müssen?“

Antwort:

Siehe Antwort zu Frage 2.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

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