



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

**I. An Herrn Stadtrat Pretzl  
An Herrn Stadtrat Mehling  
Rathaus**

10.04.2026

**Sanktion oder Resignation bei der Münchner Wohnen GmbH?**

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 01470 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl, Herrn Stadtrat Hans-Peter Mehling vom 02.02.2026, eingegangen am 02.02.2026

Sehr geehrte Kollegen,

mit Schreiben vom 02.02.2026 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

Immer wieder erreichen Sie Meldungen von Mieterinnen und Mietern der Münchner Wohnen, dass in der Nachbarschaft zum wiederholten Male gegen die Hausordnung und in schweren Fällen gegen das Gesetz verstoßen worden sei. Sanktionen gegenüber den auffälligen Mieterinnen und Mietern wären nicht zu erkennen und Aussagen, dass „man da nichts machen kann“ würden von der Hausverwaltung getätigt. Diese Situation führe häufig zu einer spürbaren Beeinträchtigung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens, da Lärmbelästigungen, unsachgemäße Abfallentsorgung und andere störende Verhaltensweisen bis hin zu strafrechtlichen Vergehen nicht angemessen und nachhaltig geahndet würden. Das Versäumnis, bei wiederholten Verstößen Maßnahmen zu ergreifen, schaffe ein Klima der Frustration unter der Bewohnerschaft, die sich an die festgelegten Regeln hielten und rücksichtsvoll agierten. Diese problematische Dynamik könne nicht nur zu einem Anstieg von Konflikten innerhalb der Wohnanlagen führen, sondern auch das soziale Gefüge und den Zusammenhalt innerhalb der Gemeinschaft gefährden.

Die Münchner Wohnen GmbH habe als kommunales Wohnungsunternehmen die Verantwortung, den Bewohnern ihrer Liegenschaften ein sicheres und angenehmes Wohnumfeld zu bieten. Die Einhaltung der Hausordnung und des geltenden Rechts stelle eine grundlegende Voraussetzung für die Gewährleistung der Lebensqualität und des sozialen Friedens innerhalb der Wohnanlagen dar. Vor diesem Hintergrund sei es von entscheidender Bedeutung, dass bei Verstößen gegen die Hausordnung geeignete Maßnahmen ergriffen und Sanktionsrechte konsequent wahrgenommen würden. Diese Sanktionen könnten von Abmahnungen über Bußgelder bis hin zu Kündigungen des Mietverhältnisses reichen.

Frage 1:

"Welche spezifischen Maßnahmen werden von der Münchner Wohnen GmbH ergriffen, um Verstöße gegen die Hausordnung zu identifizieren und zu dokumentieren?"

Antwort

Verstöße gegen die Hausordnung werden laut Münchner Wohnen in der Regel von der Hausmeisterei bzw. den Hausverwaltungen, sowie von den Mieter\*innen im Rahmen von Nachbarschaftskonflikten gemeldet. Diese Beschwerden werden seitens der Münchner Wohnen ernst genommen und sorgfältig geprüft. Alle relevanten Vorfälle werden erfasst, um eine lückenlose Dokumentation sicherzustellen. So wird eine transparente Nachverfolgbarkeit der Vorfälle gewährleistet, wiederkehrende Probleme werden frühzeitig erkannt und ein entsprechendes Handeln sichergestellt.

Frage 2:

"Auf welcher Grundlage wird entschieden, ob und in welchem Maß Sanktionen ausgesprochen werden?"

Antwort

Vertragliche Sanktionen können nach Angaben der Münchner Wohnen nur im Einklang mit dem geltenden Mietrecht sowie unter Berücksichtigung des notwendigen sozialen Augenmaßes ausgesprochen werden.

Die Bearbeitung von Konflikten erfolgt bei der Münchner Wohnen in mehreren Eskalationsstufen, die je nach Schwere des Verstoßes gegen die vertraglichen Vereinbarungen von einer einfachen Erinnerung an die Hausordnung bis hin zu einer Kündigung des Mietverhältnisses führen können.

Der gemeldete Sachverhalt wird zunächst von der Hausverwaltung geprüft, was sich i. d. R. aufgrund gegensätzlicher Aussagen schwierig gestaltet. Ist die Beschwerde belegt und berechtigt, erfolgt im ersten Schritt eine Erinnerung an die Hausordnung gegenüber der betroffenen Mietpartei.

Kommt es daraufhin zu keiner Verhaltensänderung, wird eine schriftliche Abmahnung ausgesprochen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Störungen ausreichend dokumentiert sind, also beispielsweise regelmäßig und detailliert in einem gerichtsfesten Protokoll festgehalten wurden. Parallel dazu werden die Mitarbeiter\*innen des Sozialmanagements vor Ort eingebunden, um bei der Konfliktbewältigung zu unterstützen und Lösungen mit den Beteiligten im Gespräch zu finden.

Tritt auch nach einer zweiten schriftlichen Abmahnung, bei der die Störungen erneut dokumentiert werden, keine Verhaltensänderung ein, wird die dritte schriftliche Beschwerde zum selben Sachverhalt geprüft. In diesem Fall wird bewertet, ob eine rechtliche Grundlage für den Ausspruch einer Kündigung des Mietverhältnisses vorliegt. Wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, wird ein Kündigungsverfahren eingeleitet.

Frage 3:

"Gibt es eine systematische Überprüfung der aktuellen Vorgehensweise, um sicherzustellen, dass die Sanktionsrechte effektiv wahrgenommen werden?"

Antwort:

Die aktuelle Vorgehensweise steht laut Aussage der Münchner Wohnen in Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben. Beschwerden werden ernst genommen und umfassend geprüft. Die Münchner Wohnen setzt auf eine strukturierte Bearbeitung von Konflikten und stellt sicher, dass alle erforderlichen Schritte eingehalten werden, um eine angemessene und faire Reaktion auf Verstöße zu gewährleisten.

Im Rahmen des geltenden Mietrechts können Mieter\*innen Verstöße gegen die Hausordnung melden und die Durchsetzung der Hausordnung durch die Vermieterin erwarten.

Frage 4:

"Welche und wie viele Verstöße wurden in den letzten fünf Jahren dokumentiert und in welcher Art und Weise wurden diese sanktioniert."

Antwort:

Eine Dokumentation zur Auswertung von Verstößen gegen die Hausordnung wird bei der Münchner Wohnen nicht geführt.

Beispielsweise können Verunreinigungen im System in verschiedenen Kategorien erfasst werden, um die Herkunft (z. B. Tierhaltung oder Zigarettenstummel) näher zu bestimmen. Ebenso werden Lärmverstöße dokumentiert, darunter Kinderlärm oder Handwerkstätigkeiten. Diese Erfassung dient in erster Linie nicht der Dokumentation eines möglichen Verstoßes gegen die Hausordnung, da ein solcher nicht in jedem Fall vorliegt. Dennoch wird bei Beschwerden fallspezifisch auf die betroffenen Mieter\*innen zugegangen oder ein anderes Eingreifen kann erforderlich sein.

Diese Dokumentation verfolgt primär das Ziel, auf konkrete Vorfälle zu reagieren, nicht für statistische Zwecke, die auch in der Wohnungswirtschaft nicht üblich sind.

Bei der Erfassung und Dokumentation aller Vorfälle handelt die Münchner Wohnen im Einklang mit dem Datenschutz.

Frage 5:

"Welche Unterstützung kann der Stadtrat der Münchner Wohnen anbieten, um eine konsequentere Durchsetzung der Hausordnung zu fördern?"

Antwort:

Die Münchner Wohnen betont, dass die Durchsetzung der Hausordnung zur Wahrung des Hausfriedens in der Verantwortung der Wohnungsbaugesellschaft als Vermieterin liegt. Der Stadtrat unterstützt bereits aktiv die Bemühungen zur Förderung eines harmonischen Zusammenlebens in den Münchner Wohnanlagen und kann diese Maßnahmen auch in Zukunft weiter stärken.

Durch die Förderung von Nachbarschaftstreffs trägt die Stadt dazu bei, dass Mieter\*innen in einen konstruktiven Austausch miteinander treten. Diese Treffpunkte bieten den Bewohner\*innen eine Plattform, um Konflikte frühzeitig anzusprechen und gemeinsam Lösungen zu finden, wodurch Spannungen vermieden und das nachbarschaftliche Miteinander gefördert werden.

Darüber hinaus unterstützt die LHM die Stelle für Gemeinwesenmediation (SteG), die aktiv bei der Vermittlung von Konflikten im Stadtgebiet tätig ist. Diese Unterstützung ermöglicht es, Streitigkeiten, die möglicherweise zu Verstößen gegen die Hausordnung führen könnten, frühzeitig zu erkennen und deeskalierend zu wirken. Solche präventiven Maßnahmen sind entscheidend für die Verbesserung des Zusammenlebens.

Durch diese und andere unterstützende Initiativen wird ein wertvoller Beitrag zur Förderung des harmonischen Zusammenlebens in den Wohnanlagen geleistet und Konflikte können frühzeitig vermieden werden.

Mit freundlichen Grüßen

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