Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

I. An
Die Linke
Stadtratsfraktion München

Die PARTEI

Rathaus

29.06.2026

Mieter*innenkommunikation der Münchner Wohnen GmbH in der Siedlung Neuhausen

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 01505-1 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 25.02.2026, eingegangen am 25.02.2026

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 25.02.2026 haben Sie gemäß § 68 GeschO eine Anfrage an den Herrn Oberbürgermeister gestellt. In Ihrer Anfrage führen sie Folgendes aus:

Mieter*innen aus Neuhausen hätten sich mit einem offenen Brief an die Geschäftsführung der Münchner Wohnen GmbH gewandt. Darin würden erhebliche bauliche Mängel sowie Defizite in der Kommunikation und Umsetzung zugesagter Maßnahmen geschildert.

Besonders kritisch sei, dass es sich bei der Siedlung um ein denkmalgeschütztes Ensemble handle, dessen Erhalt im öffentlichen Interesse liege. Vor diesem Hintergrund stelle sich die Frage, nach welchen Kriterien Instandhaltungs- und Investitionsentscheidungen erfolgten und warum einzelne Bestandsliegenschaften trotz offensichtlicher Mängel offenbar über Jahre hinweg nicht ausreichend berücksichtigt würden.

In Bezug auf diese Ausführungen stellen Sie folgende Fragen:

Frage 1:
Ist der Landeshauptstadt München als Gesellschafterin der Münchner Wohnen GmbH der im offenen Brief geschilderte Zustand der Wohnanlage bekannt?

Antwort:
Der bauliche Zustand des Gebäudes ist nach Angaben der Münchner Wohnen insgesamt solide und altersgerecht, wenn auch in einigen Punkten Handlungsbedarf besteht (siehe hierzu die Antwort zu Frage 4). Es bestand daher kein Anlass für die Münchner Wohnen, der Landeshauptstadt München speziell über diese Wohnanlage zu berichten.

Frage 2:

Nach welchen Kriterien priorisiert die Münchner Wohnen GmbH Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand?

Antwort:
Die Münchner Wohnen teilt mit, dass Instandhaltungsbedarfe systematisch erfasst und dokumentiert werden. Anschließend werden die unterschiedlichen Anforderungen gebündelt und priorisiert. Die strategische Planung der Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Wirtschaftsplanung unter Berücksichtigung der finanziellen und personellen Ressourcen. Auf dieser Grundlage werden die erforderlichen Maßnahmen schrittweise und koordiniert unter Beachtung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen umgesetzt.

Frage 3:
Wie wird sichergestellt, dass denkmalgeschützte Ensembles regelmäßig und präventiv instandgehalten werden?

Antwort:
Die strategische Planung der Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt auch die besonderen Anforderungen eines denkmalgeschützten Ensembles (siehe Punkt 2).

Frage 4:
Welche konkreten Maßnahmen sind für die Siedlung Neuhausen in den Jahren 2026–2028 vorgesehen?

Antwort:
Bei folgenden Maßnahmen werden nach Angaben der Münchner Wohnen aktuell Planungen erstellt, die Angebote eingeholt und die Maßnahmen mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt:

- Aufbereitung der Hoftüren und neuer Anstrich,
- Ausbesserungsarbeiten am Putz mit Anpassung des Anstrichs in diesen Bereichen,
- Fensterabdichtungen, -beschädigungen und -funktion überprüfen und Funktion wiederherstellen,
- Ausbesserungsarbeiten in den Treppenhäusern bzw. ggf. Neuanstrich.

Das Ziel ist, diese Maßnahmen im Jahr 2026 zu starten und voraussichtlich auch abzuschließen.

Frage 5:
Aus welchen Gründen wurden laut Mieter*innen angekündigte Maßnahmen (z.B. Putzarbeiten, Türanstriche, Entlüftung der Heizkörper, Ergänzung der Hofbeleuchtung) bislang nicht umgesetzt?

Antwort:
Die Münchner Wohnen betont, dass für einige Maßnahmen in denkmalgeschützten Ensembles ein umfangreicherer Planungs- und Abstimmungsprozess zwischen Münchner Wohnen und Denkmalschutzbehörde erforderlich ist. Außerdem sind qualifizierte Handwerksfirmen zu beauftragen, die die Arbeiten nach den denkmalrechtlichen Vorgaben ausführen und damit die besonderen Anforderungen sicherstellen.

Frage 6:
Welche Standards gelten bei der Ausstattung von Außenanlagen in Bestandsliegenschaften der Münchner Wohnen GmbH?

Antwort:
Die Ausstattungen der Bestandsanlagen werden laut Münchner Wohnen nach den jeweiligen

Gegebenheiten und der ggf. geänderten Anforderungen im Laufe der Jahre angepasst.

Frage 7:
Warum wurden von Mieter*innen selbst installierte, provisorische Spielgeräte entfernt, ohne gleichzeitig adäquaten Ersatz zu schaffen?

Antwort:
Eigene Spielgeräte von Mieter*innen haben keine offizielle Zulassung für den öffentlichen Bereich. Die Münchner Wohnen prüft und kontrolliert ihre eigenen Spielgeräte und ist für diese auch verantwortlich.

Frage 8:
Ist geplant, kurzfristig einfache und kostengünstige Maßnahmen wie Spielgeräte oder Gemeinschaftsprojekte (z. B. Hochbeete) zu ermöglichen?

Antwort:
Die Münchner Wohnen befindet sich hierzu im internen Austausch und wird auch externe Expertise in Anspruch nehmen, um die Außenanlagen neu beplanen zu lassen und dabei die Wünsche der Mieter*innen unter Beachtung der Gegebenheiten vor Ort einzubeziehen.

Frage 9:
Wie wurde im konkreten Fall des geschilderten Legionellenbefalls informiert und gehandelt?

Antwort:
Die Münchner Wohnen teilt mit, dass für solche Fälle ein mit dem Gesundheitsreferat abgestimmter Prozess besteht. Die Mieter*innen wurden regelmäßig über den aktuellen Stand per Einwurf-Schreiben informiert und erhielten in diesem Zuge entsprechende Verbraucherinformationen.

Frage 10:
Entsprach das Vorgehen den internen Leitlinien der Münchner Wohnen sowie den gesetzlichen Informationspflichten gegenüber Mieter*innen?

Antwort:
Siehe Antwort zu Frage 9.

Frage 11:
Welche Strukturen bestehen, um eine kontinuierliche, verbindliche Ansprechperson für größere Wohnanlagen zu gewährleisten?

Antwort:
Damit eine schnelle und effiziente Bearbeitung gewährleistet werden kann, bittet die Münchner Wohnen ihre Mieter*innen, Anliegen, Mängel oder Fragen zuerst an deren Kundenservice zu richten, entweder per Anruf unter 089 877662-5800, per E-Mail an kundenservice@muenchner-wohnen.de oder über das Kontaktformular / die Mieter-App. Dort dokumentiert die Münchner Wohnen die Meldungen und leitet sie umgehend an die richtige Stelle weiter.

Frage 12:
Wie bewertet die Münchner Wohnen den Vorwurf einer „Abschottungsstrategie“ und welche Maßnahmen werden ergriffen, um Transparenz und Dialog zu verbessern?

Antwort:
Die Münchner Wohnen betont, dass für den Vorwurf einer Abschottungsstrategie kein Anlass besteht. Die Mieterschaft befand sich laut Münchner Wohnen im ständigen Austausch mit der zuständigen Hausverwaltung. Durch die Münchner Wohnen wurden persönliche Treffen der Mieterschaft mit dem operativen Geschäftsführer, Mitgliedern der Hausverwaltung sowie der zuständigen technischen Abteilung organisiert. Darüber hinaus haben Mieter*innen jederzeit die Möglichkeit, sich an den Kundenservice zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

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