

**Mitteilung der GEWOFAG über Wohnungen im  
Gesamtbestand, die mit Schimmelbefall oder  
anderen Mängeln vermietet sind  
Empfehlung Nr. 14 – 20 / E 03010  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 –  
Untergiesing-Harlaching am 07.11.2019**

**Welche Schäden haben die Wohngebäude der  
GEWOFAG?  
Empfehlung Nr. 14 – 20 / E 03011  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 –  
Untergiesing-Harlaching am 07.11.2019**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 17662**

Anlagen:

- 1) Empfehlung Nr. 14-20 / E 03010 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 -  
Untergiesing-Harlaching am 07.11.2019
- 2) Empfehlung Nr. 14-20 / E 03011 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 -  
Untergiesing-Harlaching am 07.11.2019

**Beschluss des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirkes Untergiesing-Harlaching  
vom 21.04.2020**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching hat am 07.11.2019 die anliegenden Empfehlungen Nrn. 14-20 / E 03010 (Anlage 1) und 14-20 / E 03011 (Anlage 2) mit Mehrheit angenommen, wonach die GEWOFAG mitteilen möge, wie viele Wohnungen im Gesamtbestand des Konzerns mit Schimmelbefall oder anderen Mängeln vermietet sind.

Darüber hinaus möge die Landeshauptstadt München als Eigentümerin der GEWOFAG gutachterlich feststellen lassen, welche Schäden/Mängel die Wohngebäude der GEWOFAG haben und welche Schäden der Stadt aufgrund mangelhafter Wohngebäude entstanden sind bzw. noch entstehen.

Aufgrund des Sachzusammenhanges werden beide Empfehlungen in vorliegender Vorlage zusammengefasst behandelt.

Empfehlungen einer Bürgerversammlung müssen nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO, § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Stadtrat bzw. vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Mit der Thematik war der Bezirksausschuss des 18. Stadtbezirkes Untergiesing-Harlaching bereits in seinen Sitzungen

- am 21.02.2017 (Vorlagen Nr. 14-20/V 08060)
- am 19.06.2018 (Vorlagen Nr. 14-20/V 11536) und
- am 19.03.2019 (Vorlagen Nr. 14-20/V 19382)

eingehend befasst.

Die o.g. Empfehlungen knüpfen inhaltlich an die o.g. Beschlussvorlagen an. Auslöser der beiden vorliegenden Bürgerversammlungsempfehlungen ist, wie bei den bisherigen Vorlagen, ein konkreter Sachverhalt, den Wohnungsbestand der GEWOFAG im 18. Stadtbezirk betreffend. Die Behandlung erfolgt daher durch den Bezirksausschuss des 18. Stadtbezirkes Untergiesing-Harlaching.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.

Zur Information des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirkes führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Bei der GEWOFAG als Vermieterin/Verwalterin von ca. 36.000 Wohnungen gehört es zum Tagesgeschäft, dass gelegentlich Störungen und Mängel in den Wohnungen beziehungsweise an den technischen Ausstattungen auftreten. Der GEWOFAG ist stets daran gelegen, einen intakten Wohnungsbestand zur Vermietung anbieten zu können. Mängel bzw. Schäden werden daher umgehend von der GEWOFAG durch eigenes Personal oder beauftragte Fremdfirmen beseitigt. Auftretende Schimmelschäden werden ausschließlich durch zertifizierte Fachfirmen nach den gesetzlichen Regelungen und Kriterien des Bundesumweltamtes beseitigt, so dass die Wohngesundheits- und die Qualität in den GEWOFAG-Wohnungen gewährleistet bleibt.

Bei der GEWOFAG gingen bislang im Verlauf eines Jahres bei ca. 1.000 Wohnungen Meldungen über Schimmel ein, dies entspricht bei rd. 36.000 Wohnungen im Gesamtbestand einer Quote von rd. 2,8 %. Die Ursachen für den Schimmelbefall liegen neben den baulichen Gegebenheiten vielfach auch in einem nicht sachgemäßen Lüftungs- und Heizungsverhalten der Mieterinnen und Mieter.

Unabhängig von notwendigen Reparaturen und Behebung von akuten Schäden passt die GEWOFAG ihren Bestand an aktuelle Anforderungen hinsichtlich Ausstattung, Wohnumfeld und energetischer Kriterien an. Dazu werden die Wohnbestände systematisch untersucht, die Instandhaltungsbedarfe ermittelt, gebündelt und priorisiert. Darauf setzt dann die konkrete Instandhaltungsplanung auf, welche in den jährlichen Wirtschaftsplan der Gesellschaft einfließt.

Die Durchführung von Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sowie eine mängelfreie Vermietung von Wohnungen stellt ein Geschäft der laufenden Verwaltung dar, wel-

ches in den Aufgabenbereich der Geschäftsführung der GEWOFAG fällt. Ebenso fällt die Erteilung gutachterlicher Prüfungsaufträge, soweit im Einzelfall angezeigt, in die Zuständigkeit der Geschäftsführung und nicht in den der Landeshauptstadt München als Gesellschafterin. Darüber hinaus stünde die geforderte gutachterliche Überprüfung des gesamten Wohnungsbestandes des GEWOFAG-Konzerns mit über 36.000 Wohnungen in keinem begründbaren Verhältnis zum wirtschaftlichen und organisatorischen Aufwand.

Die vorliegende Beschlussvorlage ist mit der GEWOFAG abgestimmt.

Der zuständigen Korreferentin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Heide Rieke, dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk, sowie der zuständigen Verwaltungsbeirätin für das Beteiligungsmanagement, Frau Stadträtin Kainz, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

Den Empfehlungen Nr. E 03010 und Nr. E 03011 der Bürgerversammlung des 18. Stadtbezirkes Untergiesing-Harlaching am 07.11.2019 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Bericht über Mängel und deren Beseitigung im Wohnungsbestand des GEWOFAG-Konzerns wird zur Kenntnis genommen.  
Die Erteilung gutachterlicher Prüfungsaufträge zu Wohnungsmängeln fällt, soweit im Einzelfall angezeigt, in die Zuständigkeit der Geschäftsführung der GEWOFAG.
2. Die Empfehlungen Nr. 14-20 / E 03010 und Nr. 14-20 / E 03011 der Bürgerversammlung des 18. Stadtbezirkes Untergiesing-Harlaching am 07.11.2019 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

### III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 18. Untergiesing-Harlaching der  
Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

.....

Prof. Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

### IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu IV.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 18. Stadtbezirk Untergiesing-Harlaching
3. An die GEWOFAG
4. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Ost
5. An das Direktorium HA II/V3
6. An das Direktorium Dokumentationsstelle
7. An das Revisionsamt
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3