



**Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk**  
Stadtbaurätin

**Frau Stadträtin Brigitte Wolf, DIE LINKE,  
Rathaus  
Frau Stadträtin Sonja Haider, ÖDP, Rathaus  
Herrn Stadtrat Cetin Oraner, DIE LINKE,  
Rathaus**

17.11.2015

### **Modernisierung des Wohnungsbestands der GWG beschleunigen**

**Antrag Nr. 14-20 / A 00733 von DIE LINKE und der ÖDP  
vom 04.03.2015**

Sehr geehrte Frau Stadträtin Wolf,  
sehr geehrte Frau Stadträtin Haider,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Oraner,

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlaube ich mir, Ihren Antrag als Brief zu beantworten.

In Ihrem Antrag vom 04.03.2015 fordern Sie die GWG städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) auf, die Sanierung des offenbeheizten Wohnungsbestandes wesentlich zu beschleunigen, so dass die Modernisierung in den nächsten 10 Jahren abgeschlossen werden kann. Weiterhin bitten Sie die Geschäftsführung der GWG, die zur Umsetzung dieses Ziels notwendigen Maßnahmen darzulegen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Laut Jahresbericht 2013 der GWG sind 15 % des eigenen Wohnungsbestandes von 25.500 Mietwohnungen einzelofenbeheizt. Dieser Wohnungsbestand soll innerhalb von 20 Jahren entweder umfassend modernisiert oder durch Neubauten ersetzt werden.

Zum 31.12.2014 waren 3.647 Mietwohnungen (13,8 % des Bestandes) einzelofenbeheizt. Der größte Teil dieser Wohnungen – 78 % - sind nicht größer als 50 qm. Fast alle Wohnungen wurden im Zeitraum 1920 – 1964 errichtet.

2.986 dieser Wohnungseinheiten (WE) befinden sich in den Stadtteilen Harthof (1.180 WE),

Moosach (620 WE), Sendling-Westpark (456 WE) und Ramersdorf (730 WE). Entsprechend der zwischen der Landeshauptstadt München und der GWG München mbH vereinbarten strategischen Ziele werden Sanierungsmaßnahmen im erforderlichen Maß durchgeführt. Auch die betreffenden rund 3.000 Mietwohnungen sind nicht mehr modernisierungsfähig, sondern müssen Zug um Zug durch Neubauten ersetzt werden.

Bisher konnten mit Zustimmung des Aufsichtsrates jährlich etwa 150 veraltete Mietwohnungen durch 180 Neubauwohnungen mit aktuellem energetischem Standard und einer Verdoppelung der Gesamtwohnfläche ersatzweise errichtet werden. Eine Erhöhung dieses Bauprogramms um 50 auf 200 Wohneinheiten pro Jahr hat zur Folge, dass rund 240 Wohnungen als ausreichend geeignete Ersatzwohnungen neu zur Verfügung gestellt werden müssten. Im Gegenzug würde sich der Zeitplan für die Sanierung der ofenbeheizten Wohnungen maximal um fünf Jahre von 20 Jahren auf 15 Jahre verkürzen.

Zum 31.12.2014 waren 356 Mietwohnungen in Bearbeitung, von denen 164 Wohnungen bereits frei waren. Verbunden mit dem vorherigen sozialgerechten Freimachen ist auch immer eine gewisse Leerstandsdauer der betreffenden Gebäude.

Die Umsetzung der jeweils betroffenen Mieterinnen und Mieter gelang bisher durch ein vernünftiges Angebot an ausreichend geeigneten Ersatzwohnungen. Bisher konnte dies auf der Basis der Neubautätigkeit einerseits als auch im Rahmen des Freiwerdens von Mietwohnungen im Gesamtbestand andererseits erfolgreich realisiert werden.

Eine Beschleunigung der Umsetzung des Sanierungsprogramms erfordert daher eine gleichzeitige Erhöhung der fertigzustellenden Neubauwohnungen als Ersatzwohnraum.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat in seiner Sitzung am 21.10.2015 eine Erhöhung der Fertigstellungszahlen der städtischen Wohnungsgesellschaften GEWOFAG und GWG verbunden mit einer Erhöhung des finanziellen Engagements hierfür durch die Landeshauptstadt München beschlossen (Vorlagen-Nr. 14-20/V 03607).

Durch die vorgesehenen Unterstützungsleistungen, die ein höheres Neubauvolumen ermöglichen, kann die GWG gleichzeitig auch den einzelofenbeheizten Bestand, der nicht mehr modernisierungsfähig ist, in kürzerer Zeit durch neue modernisierte Wohnungen ersetzen.

Die Auswirkungen der beschlossenen Maßnahmen werden sich allerdings erst ab dem Jahr 2018 in den Fertigstellungszahlen spiegeln.

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

Die im Stadtrat vertretenen Fraktionen, Ausschussgemeinschaft und Einzelstadträte haben jeweils einen Abdruck dieses Schreibens erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Charlier

Ltd. Verw. Direktorin