

Bürgerversammlung am 16. November 2017, Stadtbezirk 18, Untergiesing-Harlaching, Anträge

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Der Stadtrat fordert die GEWOFAG inkl. HEIMAG auf, mitzutellen, wieviele Wohnungen im Gesamtbestand (ca. 35.000 bis ca. 40.000 Wohnungen) von Schimmel befallen sind, und warum die GEWOFAG die Schimmelursachen jeweils nicht nach den Kriterien des Umweltbundesamts ermittelt und beseitigt. ✓

2. Der Stadtrat fordert die GEWOFAG inkl. HEIMAG auf, mitzutellen, wieviele Wohnungen im Gesamtbestand (ca. 35.000 bis ca. 40.000 Wohnungen) von anderen Schäden bzw. weiteren Schäden (außer Schimmel) befallen sind und wie die GEWOFAG inkl. HEIMAG diese Schäden nachhaltig beseitigt. ✓

3. Der Stadtrat fordert die GEWOFAG und HEIMAG auf, mitzuteilen, wie viele Wohnungen im Gesamtbestand seit 01.01.2007 mit (verdecktem/nicht sichtbarem) Schimmelbefall und/oder anderen Schäden vermietet worden sind, ohne die Wohnungsinteressenten vor Abschluss des jeweiligen Mietvertrags über die Schäden aufzuklären. ✓

4. Der Stadtrat fordert die GEWOFAG und die HEIMAG auf, mitzuteilen, warum beide Unternehmen dem Willen der Bürgerversammlung aufgrund des Antrags von Yvonne Unger vom 24. November 2016 nicht gefolgt sind.

~~5. Referent hinsichtlich dieser Anträge der Bürgerversammlung vom 16. November 2017 ist nicht die Stadtbaurätin Prof. Dr. Elisabeth Merk und auch kein anderes Mitglied des Aufsichtsrats der GEWOFAG oder/und der HEIMAG.~~] wird hinsichtlich Prüfung

~~6. Es wird das Handeln der Stadtbaurätin Prof. Dr. Elisabeth Merk in Zusammenhang mit dem Antrag von Yvonne Unger vom 24. November 2016 geprüft. Die Ergebnisse der Prüfung werden veröffentlicht.~~

7. Der Stadtrat möge die GEWOFAG und die HEIMAG dazu auffordern, jedem Mieter (bezogen auf den Gesamtbestand von ca. 35.000 bis 40.000 Wohnungen) umgehend - spätestens jedoch bis 31.01.2018 - schriftlich mitzuteilen, welches Unternehmen Vertragspartner des jeweiligen Mieters hinsichtlich des jeweiligen Mietvertrags ist. Ist Vertragspartner die Heimag München GmbH, die GEWOFAG Wohnen GmbH oder die GEWOFAG Holding GmbH oder eine andere Firma mit einer anderen Rechtsform? ✓

████████████████████
████████████████████
████████████████████

hmm Zuständigkeit

~~8. Der Stadtrat fordert jeden Aufsichtsrat von GEWOFAG und HEIMAG dazu auf, mitzuteilen, wie sie die GEWOFAG und die HEIMAG kontrollieren - insbesondere hinsichtlich der Feststellung und Beseitigung von Schäden in Wohnungen.~~

9. Der Stadtrat fordert die GEWOFAG und HEIMAG dazu auf, Ausschreibungen für Handwerksleistungen hinsichtlich der Schadensbeseitigung in Wohnungen vorzulegen sowie die entsprechenden Entscheidung mit Gründen für die Auswahl der jeweiligen Fachfirmen.

2
0

10. Der Stadtrat veranlasst eine Prüfung, ob die Aufsichtsräte von GEWOFAG und HEIMAG ihre Kontrollfunktion als Aufsichtsrat jeweils ordnungsgemäß wahrnehmen bzw. wahrgenommen haben - ob Sie Kenntnisse von Schimmel- und/oder anderen Schäden in Wohnungen haben - ob sie Kenntnis von etwaigen Unregelmäßigkeiten in Zusammenhang mit der Vergabe von Aufträgen von Handwerksleistungen haben. Es werden Gutachten unabhängiger Sachverständiger in Auftrag gegeben.

2
0

11. Der Stadtrat prüft, die (weitere) Eignung der Aufsichtsräte von GEWOFAG und HEIMAG für die Aufgaben eines Aufsichtsrats.

2
0

12. Der Stadtrat prüft, ob Aufsichtsratsmitglieder ihre Posten abzugeben haben - insbesondere Stadtbaurätin Prof. Dr. Elisabeth Merk und Oberbürgermeister Dieter Reiter.

2
0

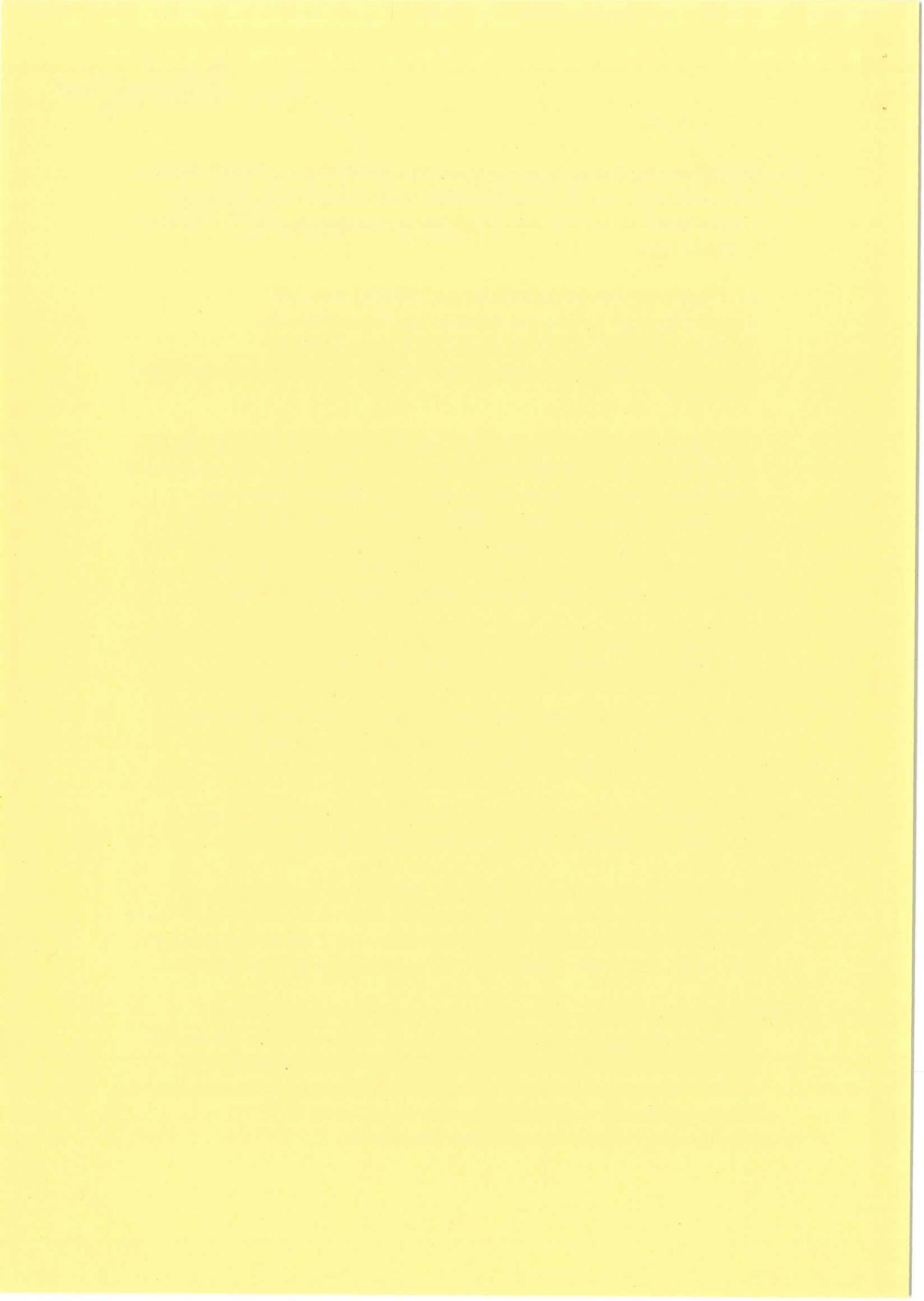
~~13. Der Stadtrat prüft etwaige unregelmäßige Geldflüsse innerhalb von Vorstand und Aufsichtsrat der GEWOFAG und der HEIMAG.~~

2

14. Der Stadtrat fordert die GEWOFAG und HEIMAG auf, mitzuteilen, ob Betriebskosten, die für gewerblich genutzte Objekte angefallen sind - auch auf Mieter von Wohnungen umgelegt worden sind. Falls das so gewesen sein sollte - für welche Objekte und für welche Abrechnungszeiträume.

~~15. Der Stadtrat möge - je nach Ausgang der vorgenannten Prüfungen - entscheiden, dass die Stadtbaurätin Prof. Dr. Elisabeth Merk das Amt der Stadtbaurätin nicht weiter ausübt und den Aufsichtsratsposten in der GEWOFAG abgibt - und dass Oberbürgermeister Dieter Reiter sein Amt als Oberbürgermeister nicht weiter ausübt und sein Amt als Aufsichtsratsvorsitzender der GEWOFAG abgibt.~~

2
0



~~16. Der Stadtrat möge die GEWOFAG bzw. HEIMAG auffordern, die Vergütung (in Geld und/oder in anderer Art) jedes einzelnen Aufsichtsrats der GEWOFAG und der HEIMAG für die Jahre 2010 bis einschließlich 2017 zu veröffentlichen - und spätestens auf der Bürgerversammlung 2018 mitzuteilen.~~ 2

17. Der Stadtrat möge die GEWOFAG und die HEIMAG dazu auffordern mitzuteilen, warum beide Unternehmen jeweils einen Aufsichtsrat haben.

~~18. Der Stadtrat möge die GEWOFAG und die HEIMAG dazu auffordern mitzuteilen, warum Stadträtin Heide Rieke sowohl Mitglied des Aufsichtsrats der GEWOFAG ist als auch des Aufsichtsrats der HEIMAG.~~ 2

~~19. Der Stadtrat möge die GEWOFAG und die HEIMAG dazu auffordern mitzuteilen, warum der Geschäftsführer der GEWOFAG Max Straßer Aufsichtsrat der HEIMAG ist.~~ 2

20. Der Stadtrat möge die GEWOFAG dazu auffordern, mitzuteilen, ob Dr. Klaus-Michael Dengler und Max Straßer Geschäftsführer der GEWOFAG Holding GmbH sind und/oder der GEWOFAG Wohnen GmbH. 2

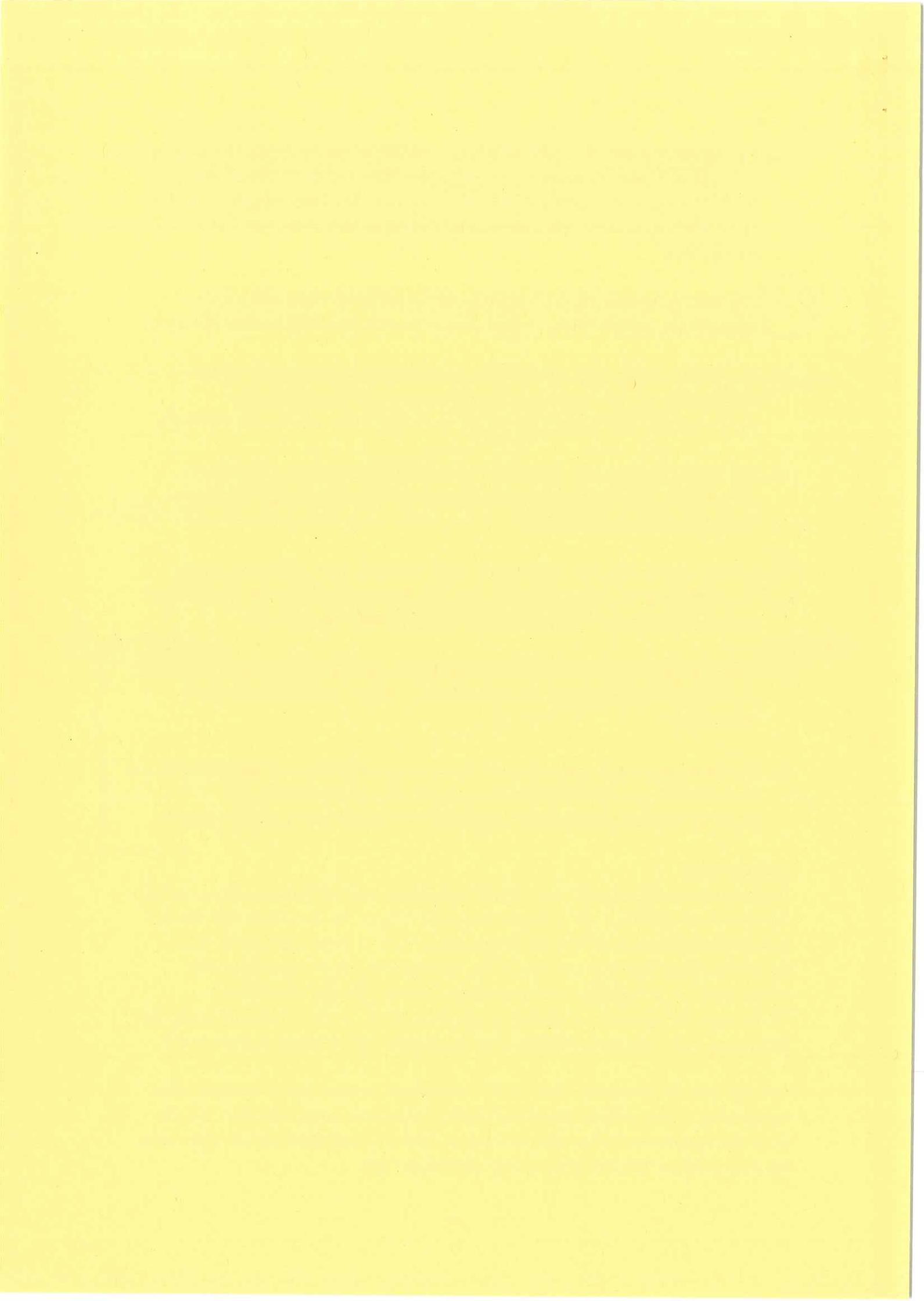
~~21. Der Stadtrat möge prüfen, ob die Geschäfte von GEWOFAG und HEIMAG von einer Person geführt werden können - nicht von zwei oder mehr Personen.~~ nicht mehr

~~22. Der Stadtrat möge dafür sorgen, dass Geschäftsführer der GEWOFAG und der HEIMAG ein rechtstreuer Mensch ist, der die Geschäfte des kommunalen Unternehmens nach bestem Wissen und Gewissen führt.~~

Begründung:

Wohnungen der GEWOFAG bzw. der HEIMAG sind von Schimmel befallen und/oder haben andere Schäden. Ich verweise zunächst auf den Inhalt meines Antrags und meiner Begründung in der Bürgerversammlung vom 16. November 2016. Die Bürgerversammlung hatte vor einem Jahr entschieden, dass der Stadtrat die GEWOFAG inkl. HEIMAG auffordern möge, über von Schimmel befallene Wohnungen im **gesamten** Bestand Auskunft zu geben. Trotz des Beschlusses der Bürgerversammlung war der Stadtrat mit der Sache nicht befasst. Warum nicht?

Vielmehr war Stadtbaurätin Prof. Dr. Elisabeth Merk mit der Sache als Referentin befasst. Sie ist selbst Aufsichtsrat der GEWOFAG. Dafür erhält sie Geld - so wie auch alle anderen Aufsichtsräte. Ihr Handeln in einer Doppelfunktion als Referentin, die auch Mitglied des Aufsichtsrats ist, wirft Fragen auf.



GEWOFAG und HEIMAG haben bis heute keine Angaben zur Anzahl beschädigter Wohnungen im Gesamtbestand gemacht - auch nicht zu Schimmelursachen und zur sach- und fachgerechten Schadensbeseitigung. Bevor Schäden beseitigt werden, sind die Ursachen festzustellen und zu beseitigen.

Die Angelegenheit ist keine lokale - Schimmel und Schäden gibt es nicht nur in Wohnungen im Stadtteil Untergiesing-Harlaching, sondern auch in anderen Wohnungen des Konzerns. Die Bürgerversammlung in Bogenhausen - also im Stadtbezirk 13 - hat sich am 26. Oktober 2017 mit einem Beschluss meinem Antrag vom 24. November 2017 angeschlossen. Darüber hinaus wurde in Bogenhausen beschlossen:

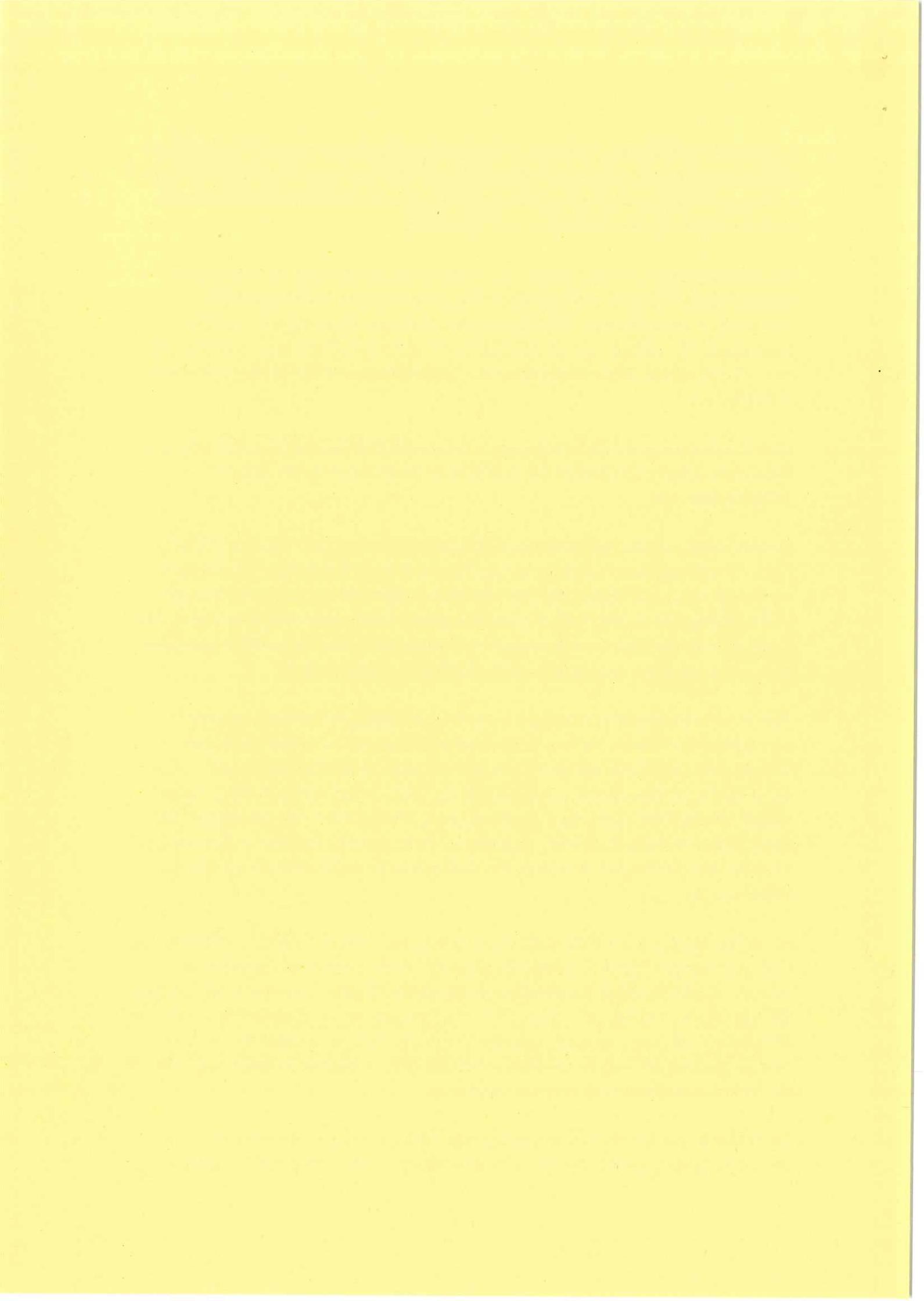
„Der Stadtrat möge weiter beschließen, daß die GEWOFAG mitteilen soll, wie sie die Wohngesundheits und Qualität der Wohnungen im Bestand für die Zukunft gewährleisten will.“

Dieses Verlangen der Bogenhausener Bürgerversammlung ist - meiner Meinung nach - richtungsweisend. Auf der einen Seite wird in der Stadt über Belastungen durch Feinstaub und Diesel diskutiert. Auf der anderen Seite soll ein städtisches Unternehmen seinen Mietern schimmelbelastete Wohnungen vermieten dürfen. Das passt nicht zusammen. Von Schimmel in Wohnungen gehen Gesundheitsgefahren aus, vor allem wenn es sich um mykotoxinbildende Pilze handelt.

Eine schimmelbelastete oder sonst irgendwie beschädigte Wohnung ist nicht vertragsgemäß. Warum darf ein kommunales Unternehmen einfach so gegen Verträge mit Mietern verstoßen? Es mag sein, dass Geschäftsführung und Aufsichtsrat es bislang nicht so wichtig finden, sich an Verträge zu halten. Damit mögen sie durchkommen. Aber anständig finde ich das nicht. Alle rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte außen vorgelassen, ist es menschlich nicht in Ordnung, sich nicht an Vereinbarungen zu halten. Ein Mietvertrag ist nichts anderes als eine Vereinbarung.

Ich meine, die Bürger der Stadt München haben ein Anrecht darauf zu erfahren, wie viele Wohnungen Schäden aufweisen und nicht ordnungsgemäß hergerichtet werden. Die GEWOFAG wirtschaftet mit öffentlichen Mitteln - also mit unserem Geld. Sie hat sich an Verträge zu halten. Dies ist auch deshalb von Bedeutung, da sich die GEWOFAG mit ihren Neubautätigkeiten schmückt. Welche Qualität die neuen Wohnungen haben, wissen wir nicht. Während Geld in Neubauprojekte fließt, wird der Wohnungsbestand offenbar vernachlässigt.

GEWOFAG und HEIMAG dürfen Menschen nicht zumuten, in schadhafte Wohnungen einzuziehen. Beispielsweise kritisiert der Münchner Flüchtlingsrat, dass



Vermieter Flüchtlingen mangelhafte Wohnungen anbieten - teils auch Wohnungen mit Schimmelbefall. GEWOFAG und HEIMAG als kommunale Vermieter wollen so hoffentlich nicht handeln.

Jedem noch so kleinen Anzeichen von Misswirtschaft und Korruption ist nachzugehen und zu begegnen.

Die Geschäftsführung hat verantwortungsvoll mit kommunalen Mitteln umzugehen. Sie hat im Sinne der Stadt und ihrer Bürger zu handeln. Ich habe Zweifel daran, dass die aktuelle Geschäftsführung derart verantwortungsbewusst agiert. Anderenfalls würde sie Schäden nachhaltig - sach- und fachgerecht beseitigen - und wäre gesprächsbereit.

Nach meinem Erleben ähnelt das Agieren von GEWOFAG und HEIMAG dem von Investmentgesellschaften. Trotz mehrerer Angebote meinerseits, sind GEWOFAG und HEIMAG nicht gesprächsbereit. Ich habe den Eindruck, die Firmen bevorzugen juristische Auseinandersetzungen unter Einsatz kommunaler Mittel, anstatt sich zusammzusetzen - und gemeinsam Lösungen zu finden.

Die Fakten liegen auf der Hand. Mindestens Wohnungen in Bogenhausen und Harlaching sind schadhaft. Die Bewohner haben ein Recht auf Schadensbeseitigung - gegebenenfalls auch auf Schadensersatz und Schmerzensgeld. Es ist zu verhindern, dass erneut Menschen in Wohnungen mit Schimmel einziehen.

Ich habe den Eindruck, Personen in Geschäftsführung und Aufsichtsrat von GEWOFAG und HEIMAG sitzen auf ihren Posten - einfach nur weil es lukrative Posten sind - kümmern sich aber nicht um ihre vertraglichen Pflichten. Für mich sieht das so aus, als verdienten sie ihr Geld nicht nur auf Kosten von Mietern, sondern auch auf Kosten der Bürger dieser Stadt.

Warum sonst kommt es zu sogenannten Überkreuz-Verantwortlichkeiten - beispielsweise von Max Straßer, der Geschäftsführer und gleichzeitig Aufsichtsrat ist?

Die Bürger haben ein Recht darauf zu erfahren, ob Aufträge an Handwerker nach ordnungsgemäßen Ausschreibungen vergeben werden - und ob die entsprechenden Handwerksbetriebe überhaupt in der Lage sind, die jeweiligen Schäden sach- und fachgerecht zu beseitigen. Chemikalieneinsatz bei Schimmelschäden verschlechtert Wohnungen.

Wenn Überprüfungen ergeben, dass Geschäftsführer und Aufsichtsräte gegen Pflichten verstoßen haben oder verstoßen, so haben diese Personen - meiner



Meinung nach - ihre Posten zu verlassen.

Die Firmenstruktur und die Größe der Geschäftsführung sind meiner Meinung nach zu hinterfragen, weil das alles mit öffentlichen Geldern bezahlt wird. Anstatt Geschäftsführer und Aufsichtsräte zu bezahlen, könnten die Strukturen möglicherweise gestrafft werden.

Die Arbeit der Aufsichtsräte ist besonders kritisch zu hinterfragen, da die meisten auch Stadträte sind - und für ihre Aufsichtsratsposten Geld erhalten. Aufgabe von Aufsichtsräten ist die Kontrolle und die Beratung der Geschäftsführung. Ich habe Zweifel daran, dass die Aufsichtsräte von GEWOFAG und HEIMAG die jeweilige Geschäftsführung ordnungsgemäß kontrollieren und beraten. Anderenfalls wäre ihnen mindestens aufgefallen, dass es Schimmelschäden gibt und wie die Geschäftsführung damit umgeht.

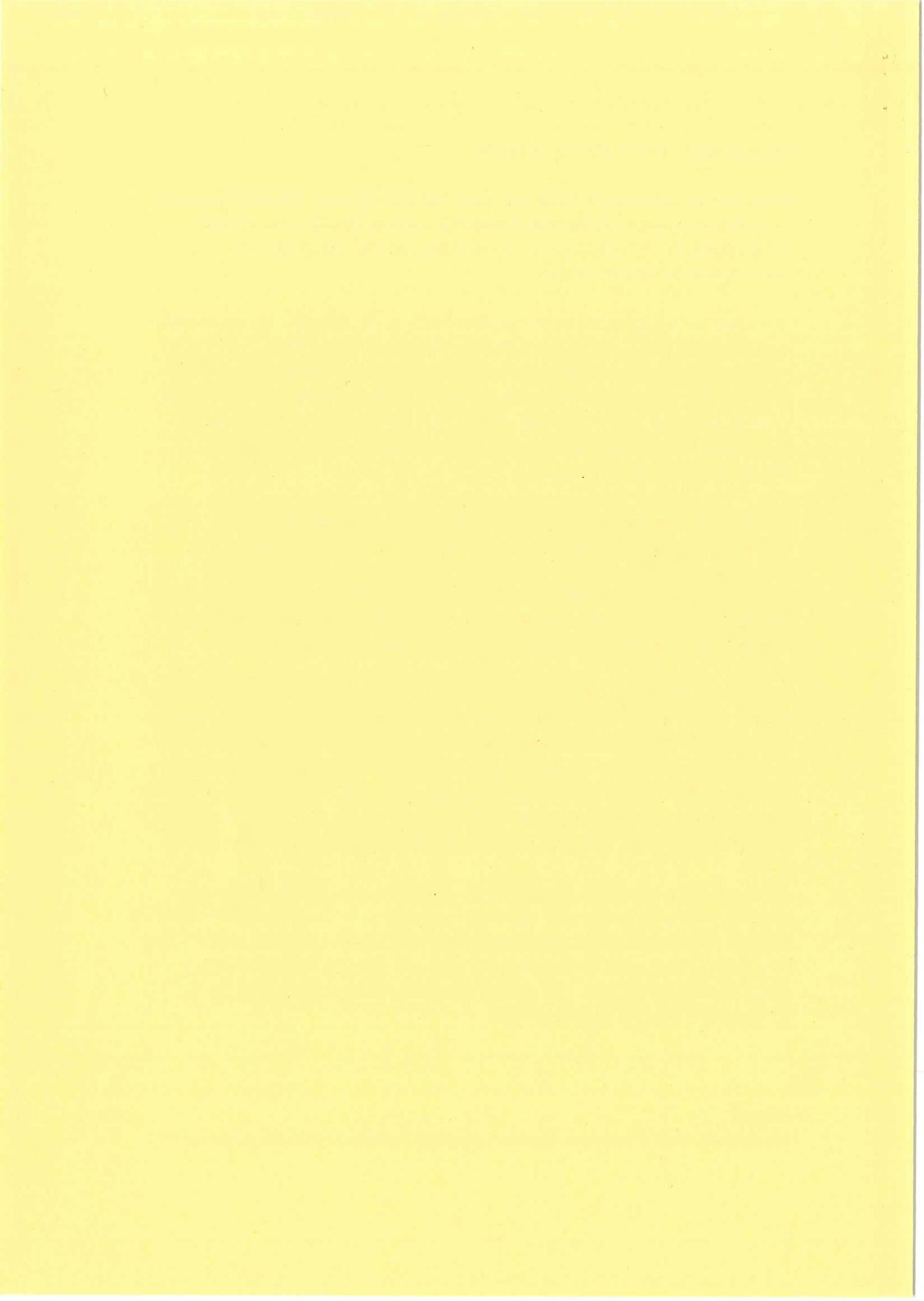
Es wäre dem jeweilige Aufsichtsrat auch aufgefallen, wie Betriebskosten abgerechnet werden. Ich habe Zweifel daran, dass die Abrechnungen ordnungsgemäß sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kosten gewerblicher Mieter auf Mieter privater Wohnungen mit umgelegt worden sind. Ob das geschehen ist, ist meiner Meinung nach zu klären. GEWOFAG und HEIMAG mögen daher zum gesamten Bestand die verlangten Angaben machen.

Die Firmenstruktur des GEWOFAG-Konzerns ist undurchsichtig. Jeder Mieter muss wissen, wer sein Vertragspartner ist. Daher haben GEWOFAG und HEIMAG jedem Mieter mitzuteilen, welches Unternehmen mit welcher Rechtsform der Vermieter ist. Das ist bedeutsam, denn wenn ein Mieter verklagt wird, weiß er nicht, von wem eigentlich. Dasselbe gilt, falls Mieter Klage gegen ihren Vermieter einreichen wollen. Als kommunale Unternehmen sind GEWOFAG und HEIMAG in der Verantwortung. Sie haben ihren Mietern und den Bürgern gegenüber transparent aufzutreten.

Am besten wäre es jedoch, wenn es keine rechtlichen Auseinandersetzungen zwischen Vermieter und Mietern gäbe. Dazu allerdings müssten sich GEWOFAG und HEIMAG außerhalb von Gerichten gesprächsbereit erklären. Bislang sehe ich diese Bereitschaft leider nicht. Meiner Meinung nach, versucht der Konzern bislang lediglich Macht auszuüben. Das schickt sich meiner Ansicht nach nicht für ein Unternehmen der „Weltstadt mit Herz“.

Anlage:

Beschluss/Antrag der Bürgerversammlung, Stadtbezirks 13 vom 26. Oktober 2017



Bürgerversammlung vom 26.10.17 des Stadtbezirkes 13 Bogenhausen

Seite 1 von 2

1 Ich schließe mich dem Antrag incl. den Ausführungen de in der Bürgerversammlung vom 24. November 2016 des 18. Stadtbezirkes Untergiesing-Harlaching 1:1 an: Die GEWOFAG, ein Eigenbetrieb der Landeshauptstadt München inkl. der HEIMAG möchte bitte mitteilen, wie viele Wohnungen im gesamten Wohnungsbestand mit Schimmel befallen sind und warum die GEWOFAG die Schimmelursachen jeweils nicht nach den Kriterien des Umweltbundesamtes beseitigt. Der Stadtrat möge dies beschließen.

Begründung:

Im Beschluss des 18. Bezirkes vom 21.02.17 wurde dies nicht umfassend beantwortet.

2 Der Stadtrat möge weiter beschließen, daß die GEWOFAG mitteilen soll, wie sie die Wohngesundheits und Qualität der Wohnungen im Bestand für die Zukunft gewährleisten will.

Begründung:

Weiter wurde im Beschluss des 18. Bezirkes vom 21.02.17 behauptet, daß die Heimag / Gewofag bei auftretendem Schimmel in Innenräumen grundsätzlich fachgerecht arbeitende Firmen beauftragt (Rahmenverträge), sowie daß diese grundsätzlich gemäß den geltenden Kriterien des Umweltbundesamtes Berlin, kurz UBA, beseitigt.

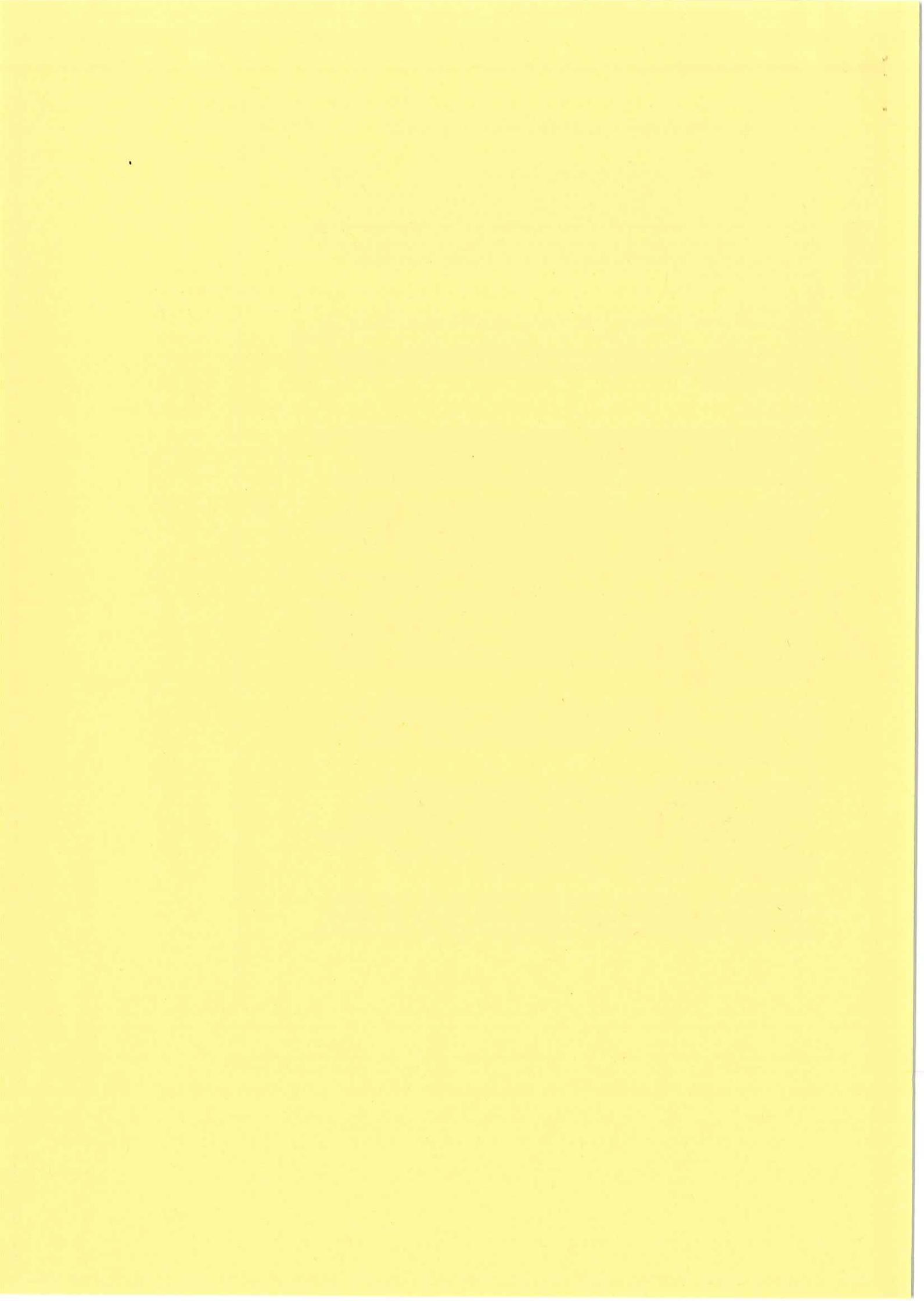
Diese Behauptung kann ich bzgl. unseres 3. Wasserschadens vom 08.07.2013 mit großflächigem, sichtbaren Schimmelbildung, Schadensausweitung in unserer Wohnung nicht nachvollziehen. Es lief über 6 1/2 Wochen das Wasser durch die Ziegelwände, bevor mit Schimmel-Sanierungsmaßnahmen begonnen werden konnte.

2 Man fand das Leck sowie den Schlüssel für den Haupthahn zum Abstellen des Wassers nicht etc. etc. Dies war der 2. Großschaden, seit 2006, jew. mehrere Wohnungen im Haus mit betroffen, Wasserdurchbrüche u. a. bis in das Treppenhaus, bis zur Außenmauer; Wasserspuren unter den Styropordämmplatten im Außenbereich bis dto. weiter noch sichtbar. Die Platten weisen zudem Löcher auf, womöglich dringt hier Wasser ein beschädigt somit die Bausubstanz. Der eigentliche Nutzen einer Dämmung wäre so nicht mehr nachvollziehbar

Die Heimag ignorierte 2013 vorliegende Gutachten, z. B. aus der Toxikologie, Bau-biologie ... setzte den Sanierungsplan nicht um, stattdessen willkürliche Sanierungsversuche nach dem "Gießkannenprinzip" entgegen den im UBA beschriebenen Sanierungs-Reihenfolge.

Die Heimag / Gewofag müßte eigentlich wissen, um Schadensausweitungen ... rechtzeitig zu unterbinden, daß entsprechende sach- und fachgerechte Sofort- und Schutzmaßnahmen z. B. Abschottung der übrigen Räume, eingeleitet werden müssen. Ich zitiere aus dem Fachbereich von Lafu aus Delmenhorst: " ... das Trocknen der betroffenen Wände ... sei das Schlimmste, was gemacht werden kann. Stachybotrys wird erst im trockenen Zustand flugfähig" etc.

Nachgewiesen wurden bei uns in der Wohnung u. a. kritisch toxischer Schimmelarten wie Stachybotrys, Aspergillus fumigatus etc. die für den Menschen u. a. sehr gefährlich werden können. Gifte (Mykotoxine) selen angeblich alle Arten in der Lage zu bilden etc.,



Schimmel bindet sich u. a. in Stäuben. Letztendlich wurde unsere ganze Wohnung verseucht, da bei der Trocknung der Wände Ventilatoren aufgestellt wurden

Wenn die Gewofag sich angeblich an das UBA hält, dürfte ja bekannt sein, daß bei der Schimmelsanierung u. a. weitere Regelwerke zur Anwendung kommen, insbes. im Rahmen des Gesundheitsschutzes, sonst. übergeordnete Regelwerke z. B. der WHO: aus Vorsorge und Verantwortung.

Die Helimag / Gewofag ... hat mittlerweile mehrfach Versäumnisse bzgl. der Schadensabwicklung 2013 gem. den UBA Richtlinien eingeräumt.

Ab Dezember 2015 bis Februar 16 fand die überfällige Sanierung der Wohnung statt. Eine Schimmelsanierung vor der bautechnischen Sanierung ist nicht erkennbar

(Vorher- Nachher Fotos, sichtbare Stäube ...), das Gutachten wurde nicht 1:1 umgesetzt.

Die vereinbarte Wohnungsabnahme über den ö.b.v. Sachverständigen hat die Gewofag versucht zu boykottieren, auf meinen Druck fand die Abnahme 2 Monate später dann doch statt. Dies entspräche u. a. den Regelwerken ...

In unserer Anlage geht es nicht nur um unsere Wohnung, andere Wohnungen waren mit betroffen - was wurde hier gemacht, da die Whg über uns ebenfalls Schimmel belastet war. Mittlerweile wohnen neue Mieter über und unter uns.

Informiert die Gewofag neue Mieter über Schäden? Woher will die Gewofag wissen, ob neue Mieter nicht gesundheitlich vorbelastet sind ...

2 Ich bin der Meinung, wenn die Gewofag so lapidar ... mit Schimmel-Wasserschäden solchem Ausmaßes weiter umgeht, dann schädigt die Gewofag nachhaltig die Gesundheit der Menschen und die Stadt München.

Aktuell wurde wiederholt Klärungsbereitschaft auf meinen Druck hin signalisiert.

Trotz angeblicher Bereitschaft auch seitens der Gewofag warten wir vergeblich auf einen Termin zur umfänglichen Lösung. Umfängliche Lösungsmöglichkeiten gibt es. Selbstverständlich müssen, wie schon vor 2 Jahren beim 1. runden Tisch, fachkundige mit dabei sein. Hierzu ist eine Vorabsprache nötig. Daß die Whg. noch Schäden hat weiß die Gewofag.

Warum schaffen es andere verantwortlich handelnde Hausverwaltungen und machen es deutlich besser, indem z. B. der Schadenersatz, Abrechnung des Stromverbrauches für die Trocknungsgeräte heraus rechnen und dem Mieter automatisch gutschreiben ...

Die Gewofag weiß, daß die Whg auch heute noch Schäden hat, also daß nicht gem. der Leitlinien des UBA saniert worden ist.

Anlage: Antrag vom 24. Nov 2016, Stadtbezirk 18
Beschluss vom 21.02.2017 Stadtbezirk 18

