



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

**An die AfD-Stadtratsgruppe
Rathaus**

06.10.2025

Schimmel in Wohnungen u. a. in der Barbarossastraße (Münchner Wohnen)

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 01203 von der AfD vom 14.05.2025, eingegangen am 15.05.2025

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 14.05.2025 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

Für die Beantwortung der Anfrage hat das Referat für Stadtplanung um Fristverlängerung bis letztmals 15.09.2025 gebeten.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

„In der Vorlage Nr. 14-20 / V 10746 zur Empfehlung der Bürgerversammlung im Stadtbezirk 13 Bogenhausen vom 26.10.2017 führte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aus, dass es im Jahr 2017 in 1.048 Wohnungen im Bestand des GEWOFAG-Konzerns Schimmelbildungen gegeben hätte. Diese seien beseitigt worden.

Wie der Stadtratsgruppe mitgeteilt wurde, gibt es aber dort Fälle, bei denen das Schimmelproblem immer noch aktuell besteht. Dieses soll in einem Fall auf einen Wasserschaden, der mehrere Wohnungen betraf, zurückgehen, der aber nicht behebbar ist. Inzwischen soll beschlossen worden sein, dass dieses Haus unter Aussiedlung der Mieter kernsaniert werden soll. Die Schimmelproblematik scheint vor allem in Häusern aus den 30er und 50er Jahren aufzutreten. Schimmelproblematik wurden auch über Wohnungen der Münchner Wohnen in Milbertshofen mitgeteilt.“

In diesem Zusammenhang stellen Sie folgende Fragen:

Frage 1:

„Wie viele der 1048 betroffenen Wohnungen stammten aus der 30er und 50er Jahren?

- a. Wie viele davon befinden sich in Häusern, die energetisch gedämmt wurden?
- b. Wann wurden diese jeweils energetisch gedämmt?
- c. Bei wie vielen wurden die Fenster gegen moderne Fenster ausgetauscht?
- d. Wann wurden diese jeweils ausgetauscht?“

Antwort:

Die Gebäude in der Barbarossastraße stammen aus den 50er Jahren und sind mittel- bis langfristig zur energetischen Ertüchtigung vorgesehen. Anfang der 2000er Jahre wurden die Fassaden der Gebäude saniert. Von einem erhöhten Schimmelaufkommen im Nachgang ist der Münchner Wohnen nichts bekannt.

Frage 2:

„Wie viele Schimmelfälle gibt es derzeit bei Münchner Wohnen?“

a. In wie vielen Fällen davon befinden sich diese Wohnungen in Häusern der 30er und 50er Jahre?

b. Wann wurden diese jeweils energetisch saniert unter Dämmung der Fassaden und Austausch der Fenster?

Antwort:

Seit Anfang des Jahres 2025 wurden in den Liegenschaften der Münchner Wohnen 821 Aufträge in Bezug auf Schimmelbeseitigung erteilt. Nähere Zahlen in der angefragten Detailtiefe liegen der Münchner Wohnen derzeit nicht vor, da deren Ermittlung nur durch einen erheblichen Zeit- und Kostenaufwand möglich wäre.

Frage 3:

„Werden entsprechende Zusammenhänge von der Münchner Wohnen zwischen Schimmelbildung und vorheriger energetische Dämmung festgestellt und untersucht?“

Antwort:

Die Sanierungsmaßnahmen inklusive Dämmung und Austausch von Fenstern werden stets unter Berücksichtigung der aktuellen technischen Standards und mit dem Ziel, die Energieeffizienz zu verbessern, ohne dabei die Raumqualität und das Raumklima negativ zu beeinflussen, durchgeführt. Die Ursachen für Schimmelbefall sind vielfältig und werden bei jeder Sanierung individuell geprüft, um nachhaltige Lösungen zu gewährleisten. Erfahrungsgemäß ist falsches Heiz- und Lüftungsverhalten eine häufige Ursache von Schimmelbildung.

Frage 4:

„Welche Vorgehensweise wird zur Beseitigung angewendet?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen behandelt jede einzelne Schimmelbildung im Bestand individuell, sowohl in der Erfassung und Beurteilung als auch in der Abarbeitung. Die Mitarbeiter*innen der Münchner Wohnen halten sich an Standards, die eine fachgerechte Abarbeitung gewährleisten. Bei Schimmelbefall in Wohnungen wird stets eine Ursachenanalyse durchgeführt, um die jeweiligen Problemlagen gezielt zu beheben. Dabei stehen die Gesundheit und das Wohlbefinden der Mieter*innen im Mittelpunkt. Die Maßnahmen zur Beseitigung von Schimmel umfassen neben der fachgerechten Entfernung auch die Verbesserung der Lüftungssituation und die Überprüfung der Bausubstanz. Außerdem werden ausschließlich zertifizierte Fachfirmen, die sich an alle gesetzlichen Regelungen und Empfehlungen des Bundesumweltamtes halten, beauftragt.

Frage 5:

„In wie vielen Fällen von den 1048 damals betroffenen Wohnungen mussten die Mieter die Wohnung verlassen, damit der Schaden behoben werden konnte?“

Antwort:

In den Fällen, in denen eine Umsiedlung der Mieter*innen notwendig ist, um eine nachhaltige Schadensbehebung zu gewährleisten, wird dies stets im Einvernehmen mit den Betroffenen unter Berücksichtigung aller rechtlichen Vorgaben durchgeführt. Ziel ist es, die Wohnqualität langfristig zu sichern und gesundheitliche Risiken zu minimieren. Die Münchner Wohnen hat jedoch keine Kenntnis davon, dass eine Umsetzung aufgrund von Schimmelbefall vorgenommen werden musste.

Frage 6:

„In wie vielen Fällen aktuell erwägt die Münchner Wohnen eine Umsiedlung von Mietern, damit Schimmelschäden behoben werden können?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen ist sich Ihrer Verantwortung bewusst und setzt alles daran, die Wohnqualität in den Beständen kontinuierlich zu verbessern und erforderliche Maßnahmen zu ergreifen. Eine mietobjektscharfe Analyse auf Basis einzelner Anfragen ist jedoch nicht zielführend möglich. Die Mietbestände unterliegen sowohl am Gebäude als auch in der Mieterschaft ständigen Veränderungen. Damit verändert sich auch stets die Basis einer Untersuchung, was zwangsläufig zu nicht aussagekräftigen Erkenntnissen führt.

Frage 7:

„Wie viele Wohnungen der Münchner Wohnen im Stadtbezirksteil Milbertshofen wurden energetisch gedämmt?“

- a. In wie vielen davon kam es seit der Dämmung zu Schimmelbefall in den Wohnungen?
- b. Welche Maßnahmen wurden seitens der Münchner Wohnen zur Behebung ergriffen?
- c. Was waren die einzelnen Ursachen für diesen Schimmelbefall?

Antwort:

Auch hierzu liegen der Münchner Wohnen derzeit keine belastbaren Zahlen in der angefragten Detailtiefe vor, da deren Ermittlung wiederum einen erheblichen Zeit- und Kostenaufwand beanspruchen würde.

Hinsichtlich der Maßnahmen verweise ich auf die obenstehenden Ausführungen, insbesondere zu Frage 4, sowie hinsichtlich der Ursachen für den Schimmelbefall zu Frage 3.

Mit freundlichen Grüßen

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