



MGS

Tochtergesellschaft
der GWG München

MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

Geschäftsbericht 2019



Treuhänderin der
Landeshauptstadt München

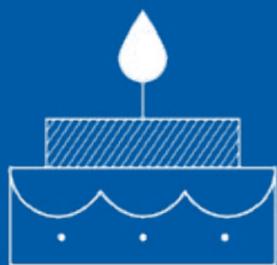
Liebe Leserinnen und Leser,

die GWG München feierte 2018 ihr 100-jähriges Bestehen. Die MGS legte 2019 mit ihrem 40-jährigen Jubiläum nach.

Mit unserem Konzernbericht nehmen wir Sie mit in unsere Arbeitsfelder und geben Ihnen einen Einblick in unser Aufgabenspektrum und unsere Wirkungsorte. Von der Idee zur Aktion und darüber hinaus zeigen wir Ihnen, worauf wir den Fokus legen, um sich jeden Tag für die Bürgerinnen und Bürger Münchens einzusetzen.

Dazu können wir nur sagen:
»Volle Kraft voraus!«

Ihr Christian Amlong und
Ihre Gerda Peter
GWG Geschäftsführung



40

Jahre! Die MGS feiert in 2019 Geburtstag.

680

lokale Betriebe betreut das BIWAQ-Team im Münchner Südosten zu Themen wie z.B. Öffentlichkeitsarbeit, Kundengewinnung oder Vernetzung der Einzelhändler.

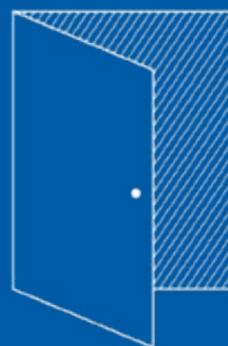
120

Interessierte nahmen an der Führung übers Werksviertel teil.



25.500

m² energetische Sanierungsfläche betreut die MGS mit dem Programm Smarter Together.



1.000.000

Sonnenblumenkerne wurden im Gartenprojekt rosen_heim geerntet.

400

Mal ging bei der Eröffnung des Stadteilladens Moosach die Türe auf.

9

km lang ist die Strecke, die unsere Stadteilmanagerin jetzt nach einem Wechsel von Pasing zu ihrem neuen Arbeitsplatz in den Stadteilladen Moosach zurücklegt.

1

Ballonherz überreichte die Geschäftsführung an die Mitarbeiterin mit der längsten Firmenzugehörigkeit.

3.000

Gäste besuchten das Stadteilstfest »Sommer, Sonne, Straßenfest« in Aubing-Neuauubing-Westkreuz.

1845

Aus diesem Jahr stammt das letzte Herbergsanwesen in München-Giesing das die MGS veräußert hat.

Inhalt

- 2 Grußwort**
Wir sind erlebbar!
- 4 Die MGS im Überblick**
Gremien der MGS
Bericht des Aufsichtsrats
- 6 Bericht der Geschäftsführung**
40 Jahre nah am Menschen. 40 Jahre nah bei dir.
- 8 Thema**
Fokus
- 20 Tätigkeiten und Projekte**
Wir wissen, warum
- 40 Im Gespräch mit Sina Trinkwalder**
Sei der erste Schritt!
- 44 Lagebericht**
für das Geschäftsjahr 2019
- 54 40-Jahr-Feier**
- 56 Interview Mitarbeiterinnen**
Erfolgsfaktor: Vereinbarkeit von Familie & Beruf!
- 60 Impressum**
- 61 Zeitstrahl 2019**
- 62 Wir vor Ort**

Titelbild
Eva Kanagasabai,
Dipl.-Ing. Univ. Architektin,
Projektleiterin im Bereich
Stadterneuerung der MGS

Wir sind erlebbar!



Die MGS erneuert sich, sichtbar, spürbar und das seit Jahren schon. In vielen Stadtteilen haben wir zahlreiche städtebauliche und soziale Projekte für die Landeshauptstadt München umgesetzt, um für attraktive und zukunfts-gerechte Strukturen zu sorgen. Und wir werden unsere Anstrengungen gemeinsam mit der Landeshauptstadt München weiter fortführen, stets Hand in Hand mit den eigentlichen Expertinnen und Experten: den Münchnerinnen und Münchnern vor Ort. Mit den Menschen, die in den jeweiligen Vierteln wohnen und die selbst am besten wissen, wie sie dort leben wollen.

An allen Ecken und Enden bringen wir in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung spannende Zukunftsprojekte auf den Weg, die München nachhaltig verändern. Öffentlichkeitswirksame Maßnahmen werden umgesetzt, historische Stadtkerne und Ensembles erstrahlen in neuem Glanz. Vernetzung von Organisationen im Stadtteil und Förderung der lokalen Ökonomie.

»An allen Ecken und Enden bringen wir damit spannende Zukunftsprojekte auf den Weg, die München nachhaltig verändern.«

Alexandra Weiß,
Teamleiterin Stadterneuerung

Projekte, die generationsübergreifende Ziele beinhalten, gewinnen immer mehr an Bedeutung. Neugestaltung von Freiflächen und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Energetische Stadtteilentwicklung, Gebäudemodernisierung und Maßnahmen zum Klimaschutz. Das alles ist Städtebauförderung und wir sind ein Teil davon!

Es gibt einen Tag im Jahr, der für alle Bürgerinnen und Bürger bundesweit Stadterneuerung komprimiert darstellt: Der »Tag der Städtebauförderung«, der seit 2014 jährlich stattfindet. Er symbolisiert die mehr als 40-jährige Erfolgsgeschichte der Stadterneuerung und der Zusammenarbeit zwischen Bund, Ländern und Kommunen. Und genauso alt ist die MGS, denn die feierte in 2019 ihren 40. Geburtstag.

Gremien der MGS

Geschäftsführung

Christian Amlong, Geschäftsführer der GWG München (Sprecher) und Geschäftsführer der MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung
Gerda Peter, Geschäftsführerin der GWG München und Geschäftsführerin der MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung

Gesellschafter

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, (94%)
GEWOFAG Wohnen GmbH, (6%)

Aufsichtsrat

Vorsitzende:

Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München

Stellvertreter:

Sebastian Schall, Stadtrat der Landeshauptstadt München

Mitglieder:

Andreas Reindl, Vertreter GWG München

Christian Müller, Stadtrat der Landeshauptstadt München

Heide Rieke, Stadträtin der Landeshauptstadt München

Herbert Danner, Stadtrat der Landeshauptstadt München

Dr. Klaus-Michael Dengler,

Geschäftsführer (Sprecher) GEWOFAG Holding GmbH

Regine Wagner, Arbeitnehmervertreterin der MGS

Sebastian Dusch, Stadtdirektor, Stadtkämmerei

der Landeshauptstadt München

Stefanie Noack, Vertreterin GWG München

Thomas Schmid, Stadtrat der Landeshauptstadt München

Sitz und Registergericht

München, eingetragen im Handelsregister unter HRB 58967

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 die Tätigkeit der Gesellschaft in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen laufend überwacht, die Geschäftsführung beraten und die ihm obliegenden Aufgaben und Pflichten wahrgenommen. Dazu wurden zwei Aufsichtsratssitzungen abgehalten, in denen sich der Aufsichtsrat ausführlich über sämtliche genehmigungspflichtigen und sonstigen wesentlichen Angelegenheiten informiert hat. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen, die für das Unternehmen von Bedeutung waren, regelmäßig eingebunden.

Die Geschäftsführer haben den Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr durch schriftliche und mündliche Berichte über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft, über den Gang der Geschäfte, über bedeutende Geschäftsvorfälle und über alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik laufend informiert. Die Geschäftsführung unterrichtete den Aufsichtsrat durch vierteljährliche Berichte über den Gang der Geschäfte, insbesondere über Umsatz, Liquidität und Risikomanagement. So ließ sich der Aufsichtsrat im Rahmen der vierteljährlichen Berichterstattung und der drei Aufsichtsratssitzungen über die Erkenntnisse der Geschäftsführung aus dem Risikomanagementsystem (RMS) unterrichten und war jederzeit über die Risikosituation der MGS informiert. Auch hat er sich davon überzeugt, dass das RMS den betrieblichen Anforderungen genügt. Das RMS der MGS wurde im Berichtsjahr laufend weiterentwickelt. Der Abschlussprüfer hat bestätigt, dass die implementierten Maßnahmen geeignet sind, ein ordnungsgemäßes Risiko-Früherkennungssystem zu gewährleisten. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 für die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH und für das Treuhandvermögen erfolgte durch KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München. Der Bestätigungsvermerk wurde jeweils in uneingeschränkter Form erteilt.

Der Aufsichtsrat hat die Jahresabschlüsse 2019 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) für die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH und für das Treuhandvermögen sowie den Lagebericht 2019 für die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH erhalten, eingehend geprüft und ohne Beanstandungen zur Kenntnis genommen.



Vorsitzende des MGS-Aufsichtsrats Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München

Der Aufsichtsrat stimmt den Jahresabschlüssen 2019 und dem Lagebericht der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH zu.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, den Mitgliedern des Betriebsrates sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der MGS für ihren persönlichen Einsatz und die geleistete Arbeit.

Ihre

Vorsitzende des MGS Aufsichtsrats
Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk,
Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München

40 Jahre nah am Menschen. 40 Jahre nah bei dir.



Christian Amlong, Geschäftsführer der GWG München (Sprecher der Geschäftsführung) und der MGS. Gerda Peter, Geschäftsführerin der GWG München und Geschäftsführerin der MGS.

Angefangen hat alles 1979 als Sanierungsträger in Haidhausen. Als sich ständig weiterentwickelndes System legte die Stadterneuerung von damals den Grundstein für etwas, das heute als herausragende Stärke gesehen wird: die Verbindung lokaler Identitäten, historischer Baubestände und neuer Architektur.

Von Beginn an war die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München, dem Fördermittelgeber auf Landesebene, dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr sowie der Regierung von Oberbayern wichtig. Nicht zu vergessen die vielen Initiativen und die jeweiligen ortsansässigen Organisationen.

Im Lauf der Jahre haben wir uns zum modernen Dienstleistungsanbieter im Bereich der Stadterneuerung entwickelt. Dabei änderten sich die Aufgaben, die Ziele nicht! Stadterneuerung ist heute für uns weit mehr als nur bauen, es hat sich auch unser Wirkungsgrad vervielfacht. Durch die verstärkte Kommunikation mit den unterschiedlichen Akteuren in den Sanierungsgebieten ist die MGS den Bürgerinnen und Bürgern noch näher als zuvor. Das Ziel der Landeshauptstadt München sowie der MGS ist es, mit den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort ihr Stadtgebiet zu prägen und ihre Wünsche in Planungen, Visionen und Vorstellungen zu integrieren.

»40 Jahre MGS –
40 Jahre Erfahrungs-
reichtum als
Sanierungsträgerin/
Treuhanderin der
Landeshauptstadt
München. Das schafft
nicht jede!«

Gerda Peter

Jetzt hat die MGS zusätzlich ein starkes Unternehmen im Rücken. Die GWG München. Dabei sprechen wir also nicht nur von 40 Jahren MGS, sondern auch von 100 Jahren der Konzernmutter GWG München. Dies bedeutet 141 Jahre Erfahrung und Kompetenz aus den Bereichen Wohnungsbau und Stadterneuerung in München, die zum Einsatz kommen.

Es entstehen dadurch Projekte mit Perspektiven, für ein Stadtviertel oder für die ganze Stadt. Dieser dynamische Prozess ist beispielhaft für die integrierte Stadtteilentwicklung.

»Die MGS Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schaffen mit Ideenreichtum und Kreativität neue Entwicklungsmöglichkeiten weit über die Sanierungsgebiete hinaus!«

Christian Amlong

Wir sind unermüdlich und gehen auch mal andere Wege. Das heißt, wir schließen kein Thema aus. Dennoch sind die Kernaufgaben, auf die wir uns derzeit konzentrieren, die »Vor-Ort-Arbeit« und das Thema »Energie und Mobilität«. Doch diesmal werden wir für Sie vor Ort auch mobil. Wie, das zeigen wir Ihnen in unserer Projektübersicht »Wir wissen, warum«.

Ihr Christian Amlong und Ihre Gerda Peter



Jede Art von Erfolg hängt von einer einzigen erlernbaren Fähigkeit ab: vom Fokus und der Konzentration darauf. Wer es schafft, lange genug und konzentriert an einem Projekt dranzubleiben, ohne sich ablenken zu lassen, wird, ohne das große Ganze aus den Augen zu verlieren, Erfolg haben. Bei der MGS finden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein Umfeld, in dem sich jugendlicher Esprit und ein reicher Erfahrungsschatz auf Augenhöhe ergänzen – weil es eben familiär zugeht, mit einer großen Portion Respekt für die Kompetenzen jedes Einzelnen. Auf den Punkt gebracht: Wir legen großen Wert darauf, dass Stärken voll und ganz ausgespielt werden können – durch genug Freiraum, um zu lernen und sich persönlich wie auch fachlich weiterzuentwickeln. Dies alles nutzen wir, um kreativ und mit Durchhaltevermögen neue Ideen und Anregungen gemeinsam mit den Menschen vor Ort zu schaffen – für ihr München, das manchmal laut, leise, groß, klein, zögerlich, mutig, einfarbig und dann wieder farbenfroh erscheint.



Reinhold Petrich, Stadtteilmanager

Für mich steht die Zahl 25.000 im Fokus. Sie steht für die vielen Menschen, die in den neuen Stadtteil Freiham ziehen. Im Alltag will das Zusammenleben in einem ganz neuen Stadtteil erlernt sein. Diesen Prozess zu befördern und zu moderieren ist Teil meiner Aufgabe als Stadtteilmanager Freiham. Es ist spannend, für einen Stadtteil zuständig zu sein, der noch in den Kinderschuhen steckt. Bis jetzt stehen viele Rohbauten und der Schulcampus. Einige Wohngebäude sind schon fertiggestellt, in die bereits die ersten Bewohnerinnen und Bewohner eingezogen sind. Ursprünglich gestartet bin ich in der MGS als Stadtteilmanager in Aubing-Neuaubing-Westkreuz. Wir wollen, dass sich die Gebiete und die Menschen miteinander vernetzen, um von Beginn an ein offenes und vitales Stadtleben zu fördern. Den Auftakt machten wir mit dem Winterlichterfest. Bereits im Entstehen des neuen Stadtteils begleiten wir dabei Bewohnerschaft, Gewerbetreibende und Bauherren sowie Vereine und Initiativen, um eine gute Nachbarschaft im gesamten Stadtbezirk aufzubauen. Dabei steht natürlich auch das Thema Inklusion im Vordergrund.



Projekt:
Tag der Städtebauförderung 2019

Sven Papendick, Öffentlichkeitsarbeit

Ob Kleinstprojekt, Neugestaltung von Straßen und Plätzen oder Marketingmaßnahme. Oft lässt sich nicht gleich hinter jedem Vorhaben, jedem Bauzaun oder jeder Aktion das große Ziel erkennen. Dennoch verbergen sich hinter jedem Projekt Dutzende von Ideen, Planungen und Anregungen, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den verschiedensten Fachreferaten der Landeshauptstadt München, städtischer und privater Wohnungsunternehmen, Fachinstitute und Organisationen entwickelt haben und die von der MGS aufgegriffen wurden. Besonders wichtig ist dabei der öffentliche Meinungsaustausch mit allen Akteuren vor Ort. Gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern entwickeln wir Projekte, um Lebensräume wiederzubeleben oder neu zu entdecken.



Tanja Franchi, Projektleitung Stadterneuerung und BIWAQ work&act 2.0

Chancen erkennen und nutzen ist das Stichwort in der lokalen Ökonomie. Wir unterstützen Gewerbetreibende dabei, ihren Kundenstamm zu verfestigen und Neukunden zu gewinnen. Sei es durch Impulsvorträge, Qualifizierungen, bedarfsgerechte Einzelbetriebsberatungen oder professionelle Store-Checks. Auch ist die Vernetzung der Betriebe uns ein wichtiges Anliegen. Nach dem Motto: »Gemeinsam für unseren Stadtteil – daheim im Viertel« entwickeln wir mit den Gewerbetreibenden und -vereinen Marketingaktionen, um die Geschäftsstandorte als lebendige Stadtteilzentren zu erhalten. Hinzu kommt, dass wir mit Mitteln des ESF-Bundes-Förderprogramms »BIWAQ – Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier« als Projektverbund unter Federführung des RAW eng mit unserem Projektpartner »Deutsches Erwachsenen-Bildungswerk« zusammenarbeiten, das durch die Qualifizierung arbeitsloser Stadtteilbewohner die Beschäftigungssituation in den Quartieren verbessert.



Dank der zusätzlichen Förderung aus Städtebauförderungsmitteln der Stadt München und der Regierung von Oberbayern können wir die kleinen Betriebe vor Ort mit vielfältigen Maßnahmen unterstützen. Wir sind immer wieder erstaunt, welche vielfältigen Möglichkeiten es gibt, lebenswerte Quartierszentren zu fördern, und welche Potenziale in den einzelnen Gebieten stecken.

Projekt:
Aktion »Ramersdorfer
G'schichten«



U



U

Judith Rieger, Projektleiterin Stadterneuerung

Um ein Gebäude in neuem Glanz erstrahlen zu lassen, unterstützen wir mit dem Förderprogramm aktiv.gestalten. Es ermöglicht uns, Fassaden und einladende Vorbereiche neu zu gestalten, die das Stadtbild und den Straßenraum prägen. Dabei ist uns immer wichtig, dass wir unter dem Motto »So viel Erhalt wie möglich, so wenig Eingriff wie nötig!« arbeiten. Hierfür wird jede Aufgabe neu analysiert und eine spezifische Lösung entwickelt, die sensibel auf den Gebäudebestand eingeht. Ziel ist es, die Qualitäten der Bestandsfassade zu stärken und behutsam in eine neuzeitliche Gestaltung zu überführen. Zudem bieten wir bei Fassadengestaltungen den kostenfreien Gebäudemodernisierungs- und Energie-Check an, damit energetische und gestalterische Maßnahmen Hand in Hand gehen.

Ich freue mich immer, wenn die Projekte positiven Anklang bei den Bürgerinnen und Bürgern hervorrufen oder wenn ich auf Personen treffe, die sich an das Gebäude in früheren Zeiten erinnern und welche Menschen bereits darin gewohnt haben. Jetzt schreiben die Menschen ihre neuen Geschichten.



S

Projekt: Photovoltaikbild
von der 20-kW-Anlage auf der
Radolfzellerstr. 40-46 (WEG).



S

Martin Kaltenhauser-Barth, Energie Teamleiter

Stadterneuerung heißt auch, auf den Klimaschutz zu achten. Deshalb liegt unser Augenmerk darauf, hohen Energieverbrauch zu senken und den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern. Gemeinsam mit dem MGS Energieteam laden wir Bürgerinnen und Bürger zur »Energieberatung« sowie zu einer Reihe von Fach- und Informationsvorträgen ein, um das Thema zu sensibilisieren.

Für Eigentümer bieten wir den Gebäudemodernisierungs- und Energie-Check. Hier analysierte die MGS mittlere und große Wohngebäude hinsichtlich ihres Energieverbrauchs. Inzwischen wurde in Neuaubing-Westkreuz ein Drittel der gesamten Wohnfläche untersucht. Und die ersten großen Wohngebäude haben wir mit Unterstützung der MGS energetisch modernisiert. Wir konnten auch die durchschnittliche Sanierungsrate von jährlich rund 1 % auf 2,7 % fast verdreifachen. Und wir können auch smart! Die MGS war mit dabei, als das EU-Projekt Smarter Together München ins Leben gerufen wurde. München, Wien und Lyon wollen den Energieverbrauch und den CO₂-Ausstoß in den ausgewählten Wohngebieten um 50 Prozent senken. Ein Ziel, das wir nicht aus den Augen verlieren! Inzwischen wurden rund 42.000 m² Wohnfläche energetisch optimiert.



Wir wissen, warum

»Nur wer sein
Ziel kennt,
findet den Weg.«

Laozi

Unser Warum und unsere Visionen sind unser innerer Motivator. Sie treiben uns täglich an und weisen den Weg von der grauen Theorie zur lebendigen Projektvielfalt. Dabei vergessen wir natürlich nicht die vielen Projektunterstützer und den wichtigsten Faktor zur Umsetzung von erfolgreichen Maßnahmen der Städtebauförderung: Engagierte Bürgerinnen und Bürger vor Ort! Gemeinsam überwinden wir Hürden und nehmen mutig Herausforderungen an. Das Einzige, was dabei zählt, ist, dass jeder mutige Schritt ein Erfolg ist, um unser Wohn- und Lebensumfeld kreativ und positiv mitzugestalten.



Der ehemalige Pöllat-Pavillon wird zum neuen Familientreffpunkt in Giesing.



Das Riesen-Wimmelbild vereinte Groß und Klein beim Ausmalen.

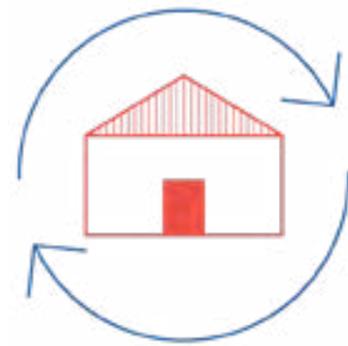


Tag der Städtebauförderung 2019 im Pöllat-Pavillon

Diesmal wurde der Tag der Städtebauförderung 2019, der sich zum fünften Mal jährt, anlässlich der Eröffnung des Pöllat-Pavillons in Obergiesing gefeiert. Mit dem Münchner Beitrag zum bundesweiten Tag der Städtebauförderung wurde die soziale Einrichtung mit einem vielfältigen Programm für Groß und Klein eröffnet. So informierten der Verein für Sozialarbeit e.V., KiBeG und das Evangelische Hilfswerk über ihre Arbeit.

Zudem gab es Führungen durch den Pöllat-Pavillon, eine Podiumsdiskussion zur Stadtentwicklung sowie zahlreiche Workshops zu Instrumentenbau und Städtebau aus Holz. Zu den Highlights zählten ein Riesen-Wimmelbild der Obergiesinger Künstlerin Carmen Miller und die Auführungen von Dr. Döblingers geschmackvollem Kasperltheater. Organisiert wurde der Tag der Städtebauförderung durch die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung.

Der Pöllat-Pavillon, das neue soziale Zentrum im Südosten Obergiesings, wurde durch Städtebauförderungsmittel aus dem Bund-Länder-Programm »Soziale Stadt« gefördert und durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG errichtet. Zudem wurden die angrenzenden Freiflächen am Neuschwansteinplatz neu gestaltet. Der Pöllat-Pavillon an der Pöllatstraße beherbergt einen Nachbarschaftstreff mit Musikproberäumen, ein Familien- und Beratungszentrum, eine Ersatzbetreuung der Kindertagespflege sowie Wohnplätze für wohnungslose Frauen.



**Fassadenpreis 2019:
Belobigung für mustergültige
Renovierung der Fassade**



Lebendiger Erinnerungsort:
das Ensemble
in der Ehrenbürgstraße

Aubing-Neuaubing-Westkreuz

Beteiligungsverfahren Ehrenbürgstraße

Das ehemalige Zwangsarbeiterlager in der Ehrenbürgstraße wird derzeit durch Künstler, Handwerker, eine Kindertagesstätte sowie von der Kinder- und Jugendfarm genutzt. In den nächsten Jahren soll das Gelände mithilfe von Städtebaufördermitteln sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Mietverträge behutsam saniert werden. Geplant ist unter anderem, die öffentliche Zugänglichkeit der Freiflächen zu verbessern und ergänzend zu den vorhandenen Nutzungen eine Außenstelle des NS-Dokumentationszentrums einzurichten.

Die Sanierung erfolgt in mehreren Phasen. Nach der Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen an der vom Einsturz bedrohten Baracke 5 standen weitere dringend notwendige bauliche Sofortmaßnahmen an. Diese wurden über verschiedene Gutachten zu den Themen Verkehrssicherheit, Baumbestand sowie Naturschutz vorbereitet. Grundlage für die sich anschließenden Phasen der Gesamtsanierung ist ein Beteiligungsverfahren, das die MGS vor Ort begleitet hat. Mit den Nutzerinnen und Nutzern, der Anwohnerschaft, den Fachreferaten und dem Bezirksausschuss wurde erörtert, was die besondere Identität des Ortes ausmacht und was das für die anschließende Planung bedeutet.



Feierliche Übergabe am Fassadenpreis 2019:
Cornelius Mager, Leiter Lokalbaukommission
München, Gerda Peter, Geschäftsführerin MGS und
GWG München, Frau Dr. Anke Hoffsten, stellvertr.
Dir. NS-Dokumentationszentrum München, Frau
Annegret Henschel, Immobilienmanagement Kultur
und Soziales, Kommunalreferat, und Stadtbaurätin
Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk (v.l.)

Die mustergültige Renovierung
der Baracke 5 des ehemaligen Zwangsarbeiterlagers
wurde bei der Verleihung des Fassadenpreises
München 2019 durch den Stadtrat der Landeshaupt-
stadt München lobend erwähnt.





Hinsetzen, ausruhen, nachdenken und genießen. Dazu lädt jetzt der neu gestaltete Kirchenvorplatz ein.



aktiv.gestalten: Adventskirche in der Limesstraße und Pfarrkirche St. Konrad

Zwei wichtige Projekte konnten 2019 im Rahmen der Städtebauförderung in Neuaubing abgeschlossen und in Angriff genommen werden. Bei der Adventskirche in der Limesstraße wurden die letzten Arbeiten an den Außenanlagen abgeschlossen. Mit der Neugestaltung des Kirchenvorplatzes und dem Bau des neuen, angrenzenden Gemeindezentrums wurde ein wichtiger Grundstein zur Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität in der Limesstraße gelegt. Es entstanden vielfältig und gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen, die nun durch ihre offene und einladende Gestaltung einen adäquaten Auftakt für das ortsbildprägende Kirchengebäude bieten. Natursteinpflaster, modernes Sitzmobiliar, Fahrradabwehrbündel, Poller und immergrüne Pflanzflächen sorgen für ein ansprechendes Erscheinungsbild. Und jetzt geht noch ein Licht auf!

In den Abendstunden lässt das integrierte Lichtkonzept die Gebäude samt Außenflächen erstrahlen. Die Pfarrkirche St. Konrad in der Freienfelsstraße 5 liegt nur unweit von der Limesstraße entfernt und prägt seit den 1950er-Jahren mit ihrem schlanken Kirchturm das Stadtbild Neuaublings. Der stadträumlichen Bedeutung des Gebäudes innerhalb Neuaublings wird die derzeitige Gestaltung der Außenanlagen, vor allem im Übergang zum öffentlichen Raum, nicht mehr gerecht und wirkt wenig repräsentativ. Mithilfe des kommunalen Förderprogramms »aktiv.gestalten« sollen auch hier die Außenanlagen, die als stadtteilbedeutsame öffentliche Räume bis zur Limesstraße strahlen, umgestaltet und aufgewertet werden. Ein besonderes Augenmerk gilt hier der Neuschaffung qualitätvoller, insektenfreundlicher Blühflächen und der Steigerung der Aufenthaltsqualität. Mehr davon erfahren Sie im Geschäftsbericht 2020.

Rahmenkonzepte

Die Gestaltung von Hausfassaden, Vorgärten und Vorbereichen von Geschäften oder der Gastronomie haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums. Um diesen zu stärken, wurden im vergangenen Jahr für die Bereiche »Limesstraße« und den »Ortskern Aubing« sogenannte Rahmenkonzepte erstellt. Sie dienen als Grundlage für den Einsatz unseres Förderprogramms »aktiv.gestalten – Stadtgestalt« sowie dem Werbe- und Gestaltungskonzept (Förderung über den Verfügungsfonds).

Die Rahmenkonzepte legen jeweils die Fördergegenstände fest und geben gestalterische Leitlinien vor. So ist die Limesstraße als belebtes Quartierszentrum mit hoher Aufenthaltsqualität zu stärken. Im ensemblesgeschützten Ortskern Aubing wiederum liegt der Fokus auf dem Erhalt und der Stärkung des dörflichen Charakters.



Photovoltaikanlage auf dem Dach des sanierten Gebäudes der Wohnanlage Radolfzeller Straße in Neuaubing

Energetische Modernisierung Sanierungsrate verdreifacht

Seit 2014 bietet die MGS im Sanierungsgebiet Aubing-Neuaubing-Westkreuz eine kostenlose Sanierungsberatung für Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohngebäuden. Das wichtigste Werkzeug im Beratungsalltag ist der gemeinsam mit dem Bauzentrum entwickelte Gebäudemodernisierungs- und Energie-Check (GMC). Für größere Wohngebäude werden hier übersichtlich verschiedene Sanierungsvarianten und Wirtschaftlichkeitsberechnungen zusammengefasst. Durch eine Förderung im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts Klimaschutz München (IHKM) wird die Erstellung eines GMC zu 100 % gefördert. Bislang wurden über 2000 Wohneinheiten mit insgesamt mehr als 200.000 m² Wohnfläche energetisch untersucht. Dies entspricht etwa einem Drittel der gesamten Wohnfläche im Sanierungsgebiet. Ein Engagement, das sich bezahlt macht.

Im Bundesschnitt liegt die Sanierungsrate bei etwa 1 % pro Jahr. Um die nationalen Klimaschutzziele zu erreichen, wären mindestens 2 % energetisch sanierte Gebäude pro Jahr notwendig. In den Jahren 2014 bis 2018 wurden im Sanierungsgebiet jeweils 2 % der Wohnfläche auf einen ambitionierten Standard saniert. Im Jahr 2019 konnten mehr als 3 % der Wohnfläche saniert werden. Für das Jahr 2020 erwartet die MGS zusammen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern vor Ort, die Sanierungsrate auf 3,7 % der Wohnfläche steigern zu können. Insgesamt wurden seit Beginn der Stadtsanierung in Aubing-Neuaubing-Westkreuz durch die Beratung des Sanierungsmanagement Energie Investitionen in Höhe von 12.000.000 € ausgelöst. Nicht nur ein Gewinn an Behaglichkeit und Lebensqualität für die Bewohner, sondern auch ein wichtiger Beitrag zu den Klimaschutzziele der LHM.

Die etwas andere Schnitzeljagd!
Die Aufgabe: Findet alleine oder im Team die kreuz & quer-Boxen in eurer Nachbarschaft!



Smarter Together Kreuz und quer durch den Stadtteil

Das innovative Laufspiel »kreuz & quer« bringt Stadtviertel auf Trab – die digitale Punktejagd motiviert zum Laufen, Radeln, Rollern. An insgesamt bis zu 50 Spielstationen im Stadtteil kann mit einer eigenen Chipkarte gepunktet werden. Die Stationen werden vor öffentlichen Einrichtungen, in Parks und an Spielplätzen, an Straßenkreuzungen und kleinen Pfaden angebracht und über das ganze Spielgebiet verstreut. Für die zwischen den Spielstationen zurückgelegte Strecke erhalten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer Punkte, die für ein Team, beispielsweise die Schulklasse oder die Familie, gesammelt werden können. Die besten Teams werden nach der etwa siebenwöchigen Spielzeit prämiert. So soll ein spielerischer Anreiz geschaffen werden, Schul-, Freizeit- und Arbeitswege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückzulegen.

Ein weiterer Fokus liegt auf der Reduktion des Zubringerverkehrs an Schulen und Kindertagesstätten.

Zusätzlich entsteht eine schöne Gelegenheit, den eigenen Stadtteil ganz neu zu entdecken. Ein Angebot, das gut angenommen wird. Im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen Moosach und dem Smarter Together Projektgebiet waren im Jahr 2019 insgesamt 3000 Teilnehmerinnen und Teilnehmer unterwegs. Dabei wurden in den etwa sieben Wochen Spielzeit jeweils knapp 70.000 Kilometer zurückgelegt. Das Laufspiel »kreuz & quer« wurde vom Kreisverwaltungsreferat und der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung im Rahmen der EU-Projekte Civitas Metamorphosis und Smarter Together sowie mit Unterstützung des Stadtteilmanagements Moosach durchgeführt. Für 2020 sind weitere Spiele im Domagkpark, in Giesing und in Trudering geplant.



MGS Stadtteilmanagerin Katrin Englert bei der Verabschiedung aus Pasing mit der MGS Geschäftsführung Gerda Peter und Christian Amlong



Pasing

Einkaufen in Pasing – Vielfalt erleben

Pasing mit seiner gewachsenen Mitte um den Marienplatz, den Angeboten rund um den Bahnhof und seinem traditionsreichen Viktualienmarkt bietet eine bunte Einkaufswelt. Die Vielfalt der Geschäfte, der Gastronomie und der Dienstleistungen macht das Einkaufen in Pasing zu einem Erlebnis. Jetzt werden die Einkäuferinnen und Einkäufer unterstützt mit dem Einkaufsflyer, den das Stadtteilmanagement Pasing erstellt hat, um die Gewerbetreibenden zu unterstützen und die Konsumenten auch auf kleine versteckte Geschäfte aufmerksam zu machen.

Abschlussveranstaltung Pasing Schlusslicht

Katrin Englert ist seit Oktober 2017 Stadtteilmanagerin in Pasing. In dieser Zeit hat sie viele Projekte in Pasing betreut. Eines ist ihr dabei besonders an Herz gewachsen: die Fotoausstellung mit dem Titel »Pasing bewegt sich«.

Jetzt sagte sie »Goodbye Pasing« und »Hello Moosach«, verabschiedete sich aus Pasing und zieht ein Gebiet weiter. Genauer gesagt ins Stadtteilmanagement nach Moosach. In diesem Sinne schaltete Frau Englert exemplarisch für das Stadtteilmanagement das Schlusslicht auf der Abschlussveranstaltung an. An der Veranstaltung nahmen Vertreter aus der Regierungs- und Stadtverwaltung, der MGS und zahlreiche Gewerbetreibende teil, die sich in einer emotionalen Rede von der Stadtteilmanagerin verabschiedeten. Was bleibt, sind Projekte die von den Bürgerinnen und Bürgern und Gewerbetreibenden sowie der Projektgruppe Pasing weitergeführt werden, und ein Netz aus Kontakten, die verfestigt oder neugesponnen wurden und das so schnell nicht zerrissen werden kann.



Buttons sammeln und neue Kontakte knüpfen. Die Bonusaktion war ein voller Erfolg!

Trudering

Bonusaktion

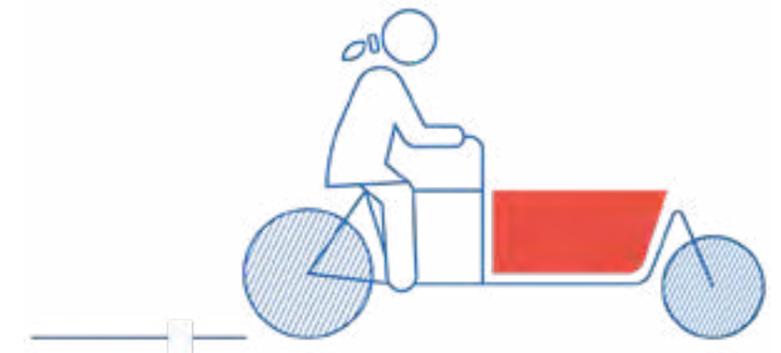
Wer lokal einkauft, stärkt nicht nur den Einzelhandel, sondern agiert auch nachhaltig und umweltbewusst. Um dies zu fördern, wurde in Trudering eine Bonusaktion ins Leben gerufen, bei der an den Türen der Truderinger Geschäfte bunte Buttons zu entdecken waren. Die Buttons konnten am eigens entworfenen Trudering-Schlüsselband gesammelt werden, das man ebenfalls zu seinem Einkauf als Geschenk erhielt. Am Ende der Aktion konnten die gesammelten Buttons Stadteilladen Trudering gegen eine Gladrinkflasche mit Neoprenschutzbezug oder Espresso-tassen, die mit der grünen Trudering-Welle gestaltet waren, eingetauscht werden. Viele Truderinger erfreuten sich an der Aktion, sammelten fleißig und knüpften ganz nebenbei neue Kontakte.

Levi + Trudi

Umweltschutz und Nachhaltigkeit stehen bei der MGS hoch im Kurs. Deshalb setzt sich die MGS nicht nur in Trudering für den Einsatz von Lastenrädern ein. Dank der freien Lastenradler München, der Aktiven Zentren Trudering und engagierter Gewerbetreibender ist es seit Juli 2016 auch in Trudering möglich, sich das Lastenfahrrad »Levi« im Ortskern kostenlos auszuleihen. Und weil Levi so gut ankommt, hat er Zuwachs bekommen. Seit 2019 steht nun auch das E-Lastenrad Trudi den Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung, gefördert über den Verfügungsfonds und den Bezirksausschuss.



Neben Levi kann man jetzt auch mit dem E-Lastenrad Trudi durchs Viertel fahren.



Einen Zahn zulegen ...
jetzt möglich mit Trudi in Trudering



Gestaltungsentwurf der Truderinger Straße von bbz Landschaftsarchitekten, Berlin



Blick auf den neuen Stadtteil Freiham. Noch stehen hier Bagger und Kräne, aber in Kürze finden hier viele Menschen ihr neues Zuhause.

Es geht voran – Umbau der Truderinger Straße

2019 hat der Bauausschuss des Stadtrats München die Projektgenehmigung zum Umbau der Truderinger Straße ab 2020 erteilt. Mit dem Umbau der Truderinger Straße wird ein Kernprojekt der Aktiven Zentren Trudering Realität. Ein Projekt, das sich mit Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, der Erstellung der ISEK, der verschiedenen Beteiligungsschritte bis hin zum städtebaulichen Wettbewerb immer mehr konkretisiert hat und das viele Bürgerinnen und Bürger und vor allem die Projektgruppe Trudering seit Beginn an begleiten und unterstützen. Das Stadtteilmanagement Trudering bietet als zentrale Anlaufstelle die Möglichkeit an, sich mit den beteiligten Fachreferaten auszutauschen und über die kommenden Schritte und die Zeitplanung zu informieren.

Gestaltungsentwürfe für die »neue Truderinger Straße«

Seit 2017 gibt es deutlichen Rückenwind für den Umbau der Truderinger Straße und der Stadtrat gab der Fortschreibung der Stadtteilsanierung rund um das zentrale Projekt »Aufwertung und Umgestaltung des Truderinger Ortskerns« seinen Segen. Der Wettbewerb zur Umgestaltung und Verkehrsberuhigung der neuen Truderinger Straße wurde unter der Federführung des Baureferats 2018 abgeschlossen und die Ergebnisse wurden auf mehreren Informationsveranstaltungen und im Stadteilladen präsentiert. Ziel ist es, die zentralen öffentlichen Flächen (Fahr- und Gehbahnen) umzugestalten und einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich mit deutlich mehr Grün, Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit zu schaffen.

Im Anschluss sollen ergänzende Maßnahmen in Nebenstraßen, wie dem Lehrer-Götz- und dem Rothuberweg, sowie auf angrenzenden, öffentlich zugänglichen Privatflächen entlang der Truderinger Straße durch die jeweiligen Eigentümer in Angriff genommen werden.

Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) unterstützt dabei mitwirkungsbereite Akteure mit Fördermitteln bei der Planung und Umsetzung von Ordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen (Freiflächen, Fassaden, Werbeanlagen). Das Stadtteilmanagement der MGS wird die verschiedenen Umbauphasen in Kooperation mit dem Gewerbe- und Eigentümerverband GEVT und den städtischen Referaten mit Bausteinen aus einem eigens für Trudering entwickelten Stadtteil- und Baustellenmarketing begleiten.

Freiham

Ein neuer Stadtteil entsteht

Reinhold Petrich ist seit März 2018 Stadtteilmanager in Aubing-Neuaubing-Westkreuz. Jetzt zieht er in den neuen Nachbar-Stadtteil Freiham weiter und betreut die neuen Bürgerinnen und Bürger Freiham. Die neue Anlauf- und Koordinationsstelle soll die Besiedelungsphase dort aktiv begleiten und dabei Bewohner, Nachbarn, Bauherren und Akteure sowie Vereine und Verbände aus dem Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied einbinden.



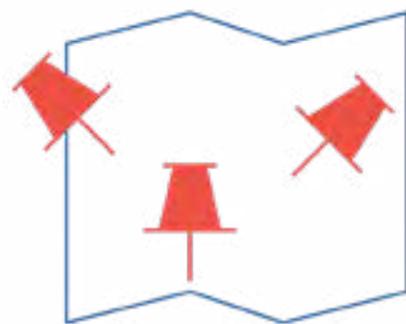
Wo finde ich was in meinem Viertel? Der Stadtteilführer »Giesinger Runden« bietet einen Überblick, aber dazu noch viele Informationen rund um Giesing.

Giesing

Stadtteilführer »Giesinger Runden«

Es gibt ein neues Buch für Obergiesing. Der kostenfreie Stadtteilführer »Giesinger Runden – Streifzüge durch Obergiesing« ist umfassend aktualisiert worden und erscheint zudem online im barrierefreien PDF-Format. »Giesinger Runden« bietet Stadtteilrundgänge durch Obergiesing und Informationen zum gegenwärtigen Stadtteileben. Wichtige Orte, Hintergrundinformationen, Stadtviertel-Tipps, Anlauf- und Beratungsstellen sowie ein Stadtteilplan bieten einen guten Überblick für Neugierige.

Der Tela-Einkaufsplan verzeichnet zudem die vielen Geschäfte im Stadtteilzentrum entlang der Tegernseer Landstraße (Tela). Erwähnt werden auch die zahlreichen Projekte der Stadtsanierung.



Ein guter Überblick für Neugierige



Die Kleinen wachsen über sich hinaus, wenn es darum geht, den Weihnachtsschmuck an höchster Stelle zu platzieren.



Advent in Obergiesing

Ein Ziel der Arbeit des MGS Stadtteilmanagements ist es, Treffpunkte zu schaffen: durch Anlässe und Orte, damit Menschen ins Gespräch kommen. Im Dezember 2019 gab es zwei besondere Adventskalender in Obergiesing, die dieses Ziel verfolgen. Zum einen den »Tela-Adventskalender«: Hinter jedem Türchen des Adventskalenders verbirgt sich eine Rabattaktion für den Einkauf in der Tegernseer Landstraße (Tela) – an jedem Tag ein anderes Geschäft. Zum anderen das Veranstaltungsprogramm »Obergiesinger AdventsfensterIn«: An jedem Tag öffnet sich ein »Fenster« zu einer Örtlichkeit im Stadtteil. Daraus entsteht ein Adventsmarkt zum Spazieren und Entdecken.

Die beiden Formate sind Ergebnisse eines Workshops zur Adventsplanung. Die sehr gut nachgefragte Gutscheinkarte des Einzelhandels sollte ein eigenständiges Format werden. Die vielen kleinen bestehenden Angebote durch

Gemeinbedarfseinrichtungen und Vereine sollten gebündelt werden und sichtbar sein. Zusammengefasst und produziert wurden die Adventskalender durch das MGS Stadtteilmanagement Giesing. Die Motive werden jeweils durch lokale Künstlerinnen und Künstler gestaltet.

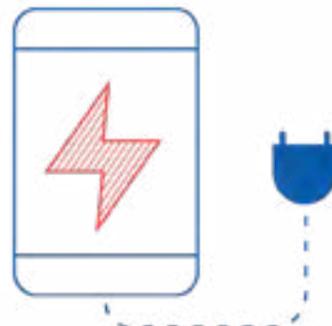
Der nächste Schritt wird sein, aus der gewonnenen Übersicht und dem aktivierten Engagement Schwerpunktangebote zu kristallisieren, die sich ergänzen. An verschiedenen städtebaulich markanten Orten können daraus einzelne Adventsmärkte entstehen, die an die lokalen Gegebenheiten angepasst sind: Kunsthandwerk, Kultur, Gastronomie und weitere Angebote aus der unmittelbaren Umgebung.



Das Herz des Gartenprojekts rosen_heim:
MGS Mitarbeiterin Renate Seemüller



**Akkubetriebene
Werkzeuge oder Handys
können jetzt
vor Ort geladen werden.**



Ramersdorf/Berg am Laim

rosen_heim – Sonne anzapfen erlaubt

Das Erfolgsmodell im Herzen des historischen Ortskerns Ramersdorf hat ein neues Highlight. Aus einem alten, ausrangierten Vorführmodell konnte das engagierte MGS E-Team unter Einsatz von Ehrenamtlichen-Stunden das Solarmodul installieren. Nun ist das Gartenprojekt auch energetischer Selbstversorger. Es können Gerätschaften oder Handys vor Ort geladen werden. Ein warmweißes, insektenfreundliches LED-Licht erleichtert das Arbeiten rund um den Container bei früher Dämmerung.

Die Nutzung von recycelten Materialien stand auch 2019 weiter im Vordergrund. So werden flüchtige Gedanken zu Ideen – Ideen zu Visionen – Visionen zu einer Mission. Neue Ziele werden mit vereinten Kräften umgesetzt. Die offene, herzliche Kultur des Gemeinschaftsgartens heißt neue Mitglieder jederzeit willkommen. Dafür wurde der »Tag der offenen Gartentür« eingerichtet.

Von Mai bis Oktober in zweiwöchigem Rhythmus beantworten Gärtnerinnen und Gärtner Fragen rund um das Projekt. Sie laden zu einem Rundgang an den Beeten ein, haben immer ein offenes Ohr für Ratschläge oder Tipps zu den aktuell wachsenden Pflanzen.

BIWAQ – work & act 2.0

Im Frühjahr 2019 wurden im Rahmen von BIWAQ – »work & act 2.0« in Giesing, Ramersdorf und Berg am Laim Kundenbefragungen zum Bedarf und den Wünschen der Stadtteilwohner wie auch der Gewerbetreibenden für ihr Viertel durchgeführt. Zusammen mit der Auswertung von Netzwerktreffen und Experteninterviews sowie der Analyse von Standortdaten liegt nun eine belastbare Datengrundlage vor. Die Ergebnisse zeigen sehr diverse Ausgangslagen in den drei Quartieren. Zur Unterstützung der lokalen Ökonomie wurden daher von den Projektkolleginnen drei passgenaue, individuelle Strategien entwickelt, die 2020 in konkreten Schwerpunktprojekten realisiert werden. Vielfältige Marketingaktionen unterstützten auch in diesem Jahr die Betriebe vor Ort wieder dabei, aktuelle Kunden zu binden und neue zu gewinnen.

So verwandelte eine Künstlerin die Baumkirchner Straße in Berg am Laim in der Adventszeit mit Schaufensterbemalungen in eine »weihnachtliche Flaniermeile«, während in Ramersdorf und Giesing Coupon-Adventskalender mit Gutscheinen von lokalen Betrieben zum Einkauf im eigenen Viertel einluden. Ergänzt wurden die Maßnahmen durch Betriebsberatungen und ein breites Qualifizierungsprogramm zu den Themenschwerpunkten »Neue Medien« und »Retail Design«. Zwischennutzungsaktionen sollten Leben in leer stehende Ladenlokale bringen, wie z. B. die Klanginstallation »Songs of the siren« in einem leer stehenden ehemaligen Supermarkt an der Tegernseer Landstraße. Auch wurden wieder zahlreiche Immobilieneigentümer bei Gewerbemietwechsel im Sinne eines attraktiven Branchenmixes in den Vierteln beraten.





Feierlich und mit musikalischer Begleitung wird der MGS Stadtteilladen Moosach eröffnet.



MGS Stadtteilmanagerin Anna Canins ist als Ansprechpartnerin vor Ort und ist offen für die vielen Anregungen und Ideen der Bürgerinnen und Bürger.



Moosach

Herzlich willkommen im Stadtteilladen Moosach!

Jetzt geht's in Moosach erst richtig los! Der neue MGS Stadtteilladen wird bezogen und die erfahrene Quartiersmanagerin Anna Canins ist als Ansprechpartnerin vor Ort. Zur feierlichen Eröffnung des Stadtteilladens Moosach kamen zahlreiche Besucherinnen und Besucher aus der Stadtverwaltung und viele Bürgerinnen und Bürger begrüßten die neue Stadtteilmanagerin in ihrem Viertel. Im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms erfolgen derzeit in Moosach vorbereitende Untersuchungen für die Stadtsanierung. Der Stadtteilladen bildet die Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger, die ihr Viertel mitgestalten möchten. Das Besondere: Es ist das erste Mal, dass ein Stadtteilladen bereits während der vorbereitenden Untersuchungen präsent ist.

Auch wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung zur Stadtsanierung Moosach eine Online-Befragung »Ihr Blick auf Moosach« durchgeführt. Die Ergebnisse können auf der Website stadtsanierung-moosach.de detailliert eingesehen werden.

Neben dem Stadtteilmanagement hat auch »München – gesund vor Ort« in Moosach sein Büro. »München – gesund vor Ort« ist ein auf vier Jahre angelegtes Projekt des Referats für Gesundheit und Umwelt zur Gesundheitsförderung in vier Münchner Stadtvierteln, das von der AOK Bayern gefördert wird.



Das Untersuchungsgebiet Neuperlach umfasst 497 ha mit 41.000 Einwohnern.



Für die Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort aktiv: das mobile MGS Stadtteilmanagement.



Neuperlach

Mobiles Stadtteilmanagement

Die MGS startet erstmalig mit einem mobilen MGS Stadtteilmanagement. Wenn Sie eine Person mit breitem Lächeln auf einem Lastenrad sehen, dann ist es bestimmt einer unserer Stadtteilmanager, der für die Bürgerinnen und Bürger mobil im ganzen Gebiet unterwegs ist. Zusätzlich steht ein Infomobil bereit, das an wechselnden Standorten im Stadtteil über den Prozess der vorbereitenden Untersuchung informiert und zugleich Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sammelt.

Zudem werden die Bürgerinnen und Bürger vom dänischen Architektur- und Stadtplanungsbüro ADEPT betreut, das Auftragnehmer der Landeshauptstadt München für den gemeinsamen Prozess ist.

Neuperlach ist bekannt als die größte deutsche Satellitenstadt und zugleich als Paradebeispiel für eine städtebauliche Utopie der 70er-Jahre, die mit Begriffen wie »Urbanität durch Dichte« und »autogerechte Stadt« assoziiert wird. Hier leben heute fast 50.000 Menschen.

2016 hat der Stadtrat beschlossen, in Teilbereichen von Neuperlach vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Damit schafft die Landeshauptstadt München die Möglichkeit dafür, dass dieser Bereich über mehrere Jahre hinweg Städtebaufördermittel erhalten kann, um den vielfältigen städtebaulichen Herausforderungen, die der Stadtteil mitbringt, adäquat zu begegnen.



Sei der erste Schritt!

»Fokus« ist das Motto unseres Geschäftsberichts 2019, und diesmal nehmen wir Sina Trinkwalder unter die Lupe. Sie erzählt uns vom ersten Schritt, ihren Stärken und dass Distanz manchmal einfach Nähe schafft.

Liebe Sina, als wir die Interviewanfrage gestellt haben, haben wir lange nichts gehört. Warum nicht?

Wie bei allen Menschen kam Corona dazwischen, nur bei uns stand nichts still. Wir haben bereits letztes Jahr, weit vor Corona, einen Schal mit Atemschutzfilter, den Urbando, entwickelt. Jetzt mit Corona war die Nachfrage natürlich riesig und wir mussten sogar mit dem ganzen Team ein paar Nachtschichten einlegen. Zudem halfen wir Kliniken und Behörden mit der Produktion von Mund-Nasen-Abdeckungen aus. Da blieb kaum Zeit für anderes.

In Zeiten von Corona gilt es, Distanz zu Menschen zu wahren. Hast du etwas vermisst?

Zu meinem Sohn hatte ich immer Kontakt. Du kannst ja keinem Kind erklären, es soll Abstand zu seinen Eltern haben. Nun habe ich eine Näherei, einen Produktionsbetrieb, da geht Homeoffice nicht einfach mal eben. Zu Beginn teilte ich an jede Kollegin und an jeden Kollegen einen urbandoo aus, erklärte, dass wir nun in Schichten arbeiten müssen, um aufeinander aufzupassen. An jeder Maschine wurde Desinfektionsmittel angebracht und wir lüften verstärkt. Bis heute hat es funktioniert – wir sind alle gesund geblieben. Auf Wunsch haben wir sogar Homefactoring ermöglicht: das Nähen von zu Hause. Es geht alles – wenn man will. Ich persönlich habe vermisst, mal ins Café zu gehen oder sich locker mit Freunden zu treffen. Aber auch diese Zeit wird wieder kommen – und bis dahin gibt es FaceTime.

Glaubst du daran, dass nach Corona alte Arbeitsmodelle weichen müssen?

Ich glaube, dass, so komisch es klingt, Corona der echten Digitalisierung den Durchbruch verschafft hat. Darüber hinaus entstand eine neue Art des Vertrauens: viele Vorgesetzte haben kaum Vertrauen in ihre Mitarbeiter. Das aber mussten sie nun aufbringen, dank Homeoffice. Und? Es klappte viel besser, als viele dachten. Bei MANOMAMA hatten wir nie welche und so glaube ich auch, dass es bald keine Hierarchien mehr geben wird. Was zählt, sind Kompetenzen, und es wird projektorientiert gearbeitet werden. Es darf nicht nur die Zahl, also der Gewinn, am Ende des

Tages eine Rolle spielen, sondern wie viel ich auch als Mensch meinem Produkt mitgegeben habe.

In unserem Geschäftsbericht ist dieses Mal das Thema Familie & Beruf ganz großgeschrieben. Inwieweit ist für dich als Unternehmerin das ein Thema?

Ja, es ist ein Thema, aber es dürfte eigentlich keines mehr sein. Flexible Arbeitszeiten und individuelle Arbeitszeitmodelle, die vereinbar mit der Familie sind, leben wir bei MANOMAMA von Anfang an. Homeoffice ist, zugegebenermaßen, schwierig bei uns. Aber: Alle Maßnahmen, die einer Erleichterung von Familie und Beruf dienen, sollten nicht mehr zur Debatte stehen, sondern möglich sein. Die Zeit hat bewiesen, dass Homeoffice funktionieren kann für den,

»Es darf nicht nur die Zahl, also der Gewinn, am Ende des Tages eine Rolle spielen, sondern wie viel ich auch als Mensch meinem Produkt mitgegeben habe.«

der will. Bei MANOMAMA sind Menschen beschäftigt, die sonst kaum Chancen auf dem Arbeitsmarkt hätten: Langzeitarbeitslose, Migranten, Menschen über 50 und Menschen mit Handicap. Darunter auch viele Mütter und Alleinerziehende, und die müssen alles unter einen Hut bekommen. Wenn ich diese Mitarbeiterinnen halten möchte, dann muss und möchte ich mich auch als Arbeitgeber darauf einstellen. Ich möchte sogar noch weitergehen. Warum gibt es die klassische 40-Stunden-Woche? Reichen 30 nicht aus? Wir könnten doch die übrigen 10 in z. B. Ehrenämter oder soziale Projekte investieren.

Das verlangt natürlich nicht nur ein Umdenken von Arbeitgebern, sondern auch von Arbeitnehmern. Wir alle stecken doch schon viel zu lange in diesem festgefahrenen Zeitmodell fest.

Mit MANOMAMA produzierst du vom Garn bis zur Naht alles lokal. Ist das dein Grundgedanke, wenn du neue Produkte gestaltest? Denn neben den Taschen habt ihr ja eine ganze Bekleidungskollektion auf die Beine gestellt.

Im Prinzip schon. Es ist mir wichtig, dass nicht nur das Produkt selbst in Deutschland produziert wird, sondern auch, dass die Rohstoffe aus Deutschland stammen. Das sichert nicht nur Arbeitsplätze, sondern schont auch die Umwelt.

Und das Ganze Made in Germany!

Made in Germany ist nicht einfach, aber wichtig. Man kann auch nicht mit einem Billiglohnland beim Produktpreis mithalten, aber das Produkt ist am Ende wertvoller und man weiß, was drin ist. Wenn wir das auf die Corona-Krise zurückverfolgen, hätten viel mehr Geschäftsmodelle überlebt, wenn sie nicht auf Zulieferländer wie China gesetzt hätten. Wir selbst arbeiten mit Wissenschaftlern zusammen, um neue Produkte und Materialien aus dem eigenen vorhandenen Material zu gewinnen, aber das braucht einfach Zeit und die wollen wir uns auch nehmen. Wer auf seine Wertschöpfungskette achtet, sitzt langfristig als Unternehmer und auch als Konsument am längeren Hebel.

Kreativ, eigensinnig und stark.

Sina Marie Trinkwalder wurde 1987 in Augsburg geboren. Sie war keine Einserschülerin, jedoch blieb ihr eines im Schuldschlingel erhalten. Etwas verändern zu wollen, Menschen zuzuhören und ihre Neugierde. So arbeitete sie bereits als Schülerin für die Zeitung Augsburgischer Allgemeine. Nach ihrem Studienabbruch in Politikwissenschaft und Betriebswirtschaftslehre gründete sie mit ihrem Mann eine Werbeagentur, die sie gemeinsam über 13 Jahre erfolgreich leiteten. Nach der Geburt ihres Sohnes gründete sie 2010 MANOMAMA – eine ökosoziale Textilfirma, die schwer vermittelbaren Menschen die Chance bietet, ihren eigenen Lebensunterhalt zu erwirtschaften. Ganz wichtig ist ihr dabei, dass diese Menschen auch so wieder ein Teil der Gesellschaft werden. Für dieses Herzensprojekt erhielt sie bereits mehr als 25 Auszeichnungen. Ihr selbst sind die Preise nicht wichtig, jedoch sind sie bedeutend, um in der Öffentlichkeit gehört zu werden. Es ist schwer, sie in eine Kategorie zu stecken. Sie ist Mutter, Geschäftsführerin, Visionärin, Autorin, Umweltschützerin, Menschenliebhaberin ... und, und, und. Vielleicht umschreibt sie dieses Wort: Sie ist eine echte Macherin!

Wie wichtig ist dir der Standort Augsburg?

Der Standort ist mir nicht wichtig, die Menschen sind es mir. Deshalb würde dieses Projekt auch an jedem anderen Ort funktionieren. Soziales Wirtschaften ist keine Standortfrage. Es ist eine Standpunktfrage.

Welche Probleme hattest du am Anfang?

Keine staatlichen Förderungen, keine Kredite ... dahinter Menschen, die zwar das Potenzial gesehen haben, aber denen das Risiko einfach zu groß war. Letztendlich habe ich das Risiko selbst getragen. In MANOMAMA steckt mein komplettes Privatvermögen. Über Crowdfunding wurde zudem ein Teil der Nähmaschinen finanziert und so konnten wir wachsen.

Die GWG München und die MGS gestalten vielen Bürgerinnen und Bürgern ihr Zuhause. Jetzt hast du auch noch BRICHBAG 2017 gegründet. Ist das auch eine Art Ersatz für ein Zuhause.

Wir produzieren Stofftaschen für den Lebensmitteleinzelhandel sowie Drogerien und wir arbeiten gerade an einer Tasche, in die alles passen soll, was man eben so mit sich rumschleppt. Aber die BRICHBAG ist eine besondere. Aus Textilresten der Sonnenschutzindustrie werden Upcycling-Rucksäcke hergestellt, die in Zusammenarbeit mit dem Paritätischen Dachverband an Obdachlose verteilt werden.



Wenn auch Sie mehr Projekte von Sina Trinkwalder und MANOMAMA kennenlernen möchten, dann schnell einen direkten Klick auf die Website: www.manomama.de

Wir ersetzen so vielleicht nicht ein Heim, aber es soll dazu beitragen, sich heimischer oder, besser gesagt, geborgen zu fühlen. Über 5000 Obdachlose in ganz Deutschland konnten wir bereits bedenken.

Für wen oder was machst du das alles?

In erster Linie bin ich Mutter, daher natürlich auch für mein Kind. Keiner sollte auf Erden sein und sich rücksichtslos und gedankenlos verhalten, was dann Generationen nach uns ausbaden müssen. In zweiter Linie ganz klar für mich selbst. Ich möchte ganz bewusst Verantwortung für die Gesellschaft übernehmen, denn ich bin ein Teil davon. Und am Ende des Tages befriedigt es mich ungemein, der Gesellschaft etwas Gutes zurückzugeben und etwas zu tun, das mir ganz nebenbei noch Spaß macht. Eben nicht gewinnorientiert, sondern herzenorientiert. Ich hätte jetzt aber auch ganz kurz antworten können: Für dich, für mich, für uns alle!

»Wunder muss man selber machen.«

Du bist ja mittlerweile ein gern gesehener Talkshow-Gast, Autorin, Rednerin oder vielleicht sogar Mentorin. Was rätst du Menschen, die ein Business starten möchten.

Generell fehlt mir in Deutschland die »Trial and Error«-Mentalität, sich mal ausprobieren zu können. Auch ich als Geschäftsfrau musste mehrmals hinfallen und wieder aufstehen. Aber man darf nie den Mut verlieren, wenn man für eine Sache brennt und überzeugt ist, dass sie Gutes bewirken kann.

Liebe Sina, jetzt sind wir am Ende unseres Interviews. Welchen persönlichen Leitspruch kannst du unseren Lesern zum Schluss mitgeben?

Das ist ganz einfach und für das stehe ich auch mit vollem Herzen: »Wunder muss man selber machen.« Warte nicht darauf, dass dir Gutes passiert, sondern sei der erste Schritt, um etwas anzustoßen.

Wir danken Sina Trinkwalder für das Gespräch, wünschen ihr für die Zukunft, dass sie auch weiterhin der Motor für viele Projekte ist und dass wir dank Sina Trinkwalder daran glauben, dass ein kleiner Schritt immer Großes bewirken kann.

Das Gespräch führte Melanie Meindl, Öffentlichkeitsarbeit MGS, GWG München

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2019

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) ist die Sanierungsträgerin/Treuhänderin der Landeshauptstadt München. Satzungsgemäß ist die städtebauliche Erneuerung zum Wohl der Allgemeinheit sowie eine sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung Gegenstand des Unternehmens. Hierzu kann die Gesellschaft städtebauliche, bauliche, soziale, infrastruktur-, wohnwert- und strukturverbessernde Maßnahmen fördern, vorbereiten, betreuen, durchführen, die Durchführung dieser Maßnahmen leiten und entsprechende Projekte entwickeln.

Der räumliche Geschäftskreis der Gesellschaft ist auf das Gebiet der Landeshauptstadt München beschränkt, soweit die Gemeindeordnung keine Ausnahmen zulässt.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2019 gekennzeichnet durch ein anhaltendes Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte **Bruttoinlandsprodukt (BIP)** war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2019 um 0,6 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich dazu war das preisbereinigte BIP in den beiden Vorjahren stärker gestiegen, 2017 wurde ein Anstieg um 2,5 % und 2018 um 1,5 % verzeichnet. Auch eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2019 unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,3 % lag.

Die **Verbraucherpreise** stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2019 gegenüber 2018 um 1,4 %. Die **Arbeitslosenquote** in Deutschland ist zum Jahresende 2019 um 0,2 Prozentpunkte auf jetzt 5,0 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,27 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 70.000 weniger als vor einem Jahr. Die **Erwerbstätigkeit** ist im November 2019 auf 45,19 Millionen Menschen angestiegen, das waren 300.000 mehr als im November 2018. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. In München lag die

Arbeitslosigkeit im Dezember 2019 bei 3,2 % (Vorjahr: 3,2 %).

Das **Zinsniveau** bewegt sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Der **Leitzins der EZB** beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäischen Zentralbank im März 2016 nach wie vor 0,0 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative **Einlagesatz** wurde im März 2016 nochmals von -0,3 % auf -0,4 % abgesenkt. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Bereich Städtebauförderung hat die Bundesregierung in 2019 wie bereits in 2018 790 Millionen Euro zur Förderung nachhaltiger Stadtentwicklung zur Verfügung gestellt. So sollen die Ziele einer sozial, wirtschaftlich und ökologisch ausgewogenen Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungspolitik erreicht werden.

Regionale Rahmenbedingungen

Seit 1976 beteiligt sich die Stadt München aktiv an der Aufwertung von Stadtteilen und dem Erhalt funktionierender Nachbarschaften. Mit Stadtsanierung ist jedoch mehr gemeint als die bloße Beseitigung baulicher Missstände. Auch die Neugestaltung von Freiflächen, energetische Verbesserungen und das soziale Miteinander haben einen hohen Stellenwert.

Momentan gibt es in München sechs durch den Stadtrat der LHM förmlich festgelegte Sanierungsgebiete: Giesing, Ramersdorf/Berg am Laim, Aubing-Neuaubing-Westkreuz, Pasing, Trudering und den Ortskern Ramersdorf. Hinzu kommen mit Neuperlach und Moosach zwei neue Untersuchungsgebiete der Stadtsanierung. Bei allen spielt die Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie lokaler Akteure eine wichtige Rolle. Die Themen Soziales, Gesundheit, Wirtschaft, Ökologie, Kultur und Bildung stehen neben baulichen und städtebaulichen Aufgaben. Eine große Herausforderung der Zukunft werden die energetische Sanierung im Bestand und der Klimaschutz sein.

Die folgenden Programme werden dabei vorrangig umgesetzt:

Das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm »Soziale Stadt« wurde 1999 geschaffen, um städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligte sowie strukturschwache Stadt- und Ortsteile zu stabilisieren und aufzuwerten. Städtebauliche Investitionen in Wohnumfeld, Infrastrukturausstattung und Qualität des Wohnens sorgen für mehr Generationengerechtigkeit und Familienfreundlichkeit im Quartier und verbessern die Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe und Integration. In München kommt das Programm in Giesing, in Ramersdorf/Berg am Laim und seit 2016 in Neuaubing-Westkreuz zum Einsatz.

Gute Erfahrungen mit dem Programm wurden auch schon in den ehemaligen Sanierungsgebieten Hasenberg, Milbertshofen und Petuelring gesammelt.

Das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm »Aktive Stadt- und Ortsteilzentren« Teil IV wurde 2008 eingeführt, um zentrale Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben zu stärken, die zum Beispiel von gewerblichem Leerstand bedroht oder betroffen sind. Ziel sind Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung. In München kommt das Programm in Pasing, Trudering und bis 2016 in Neuaubing-Westkreuz zum Einsatz.

In Neuperlach und Moosach werden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Aufgrund der für das Jahr 2020 angekündigten weitreichenden Änderungen der Programme der Städtebauförderung ist bisher noch nicht bekannt, in welchem Programm die Gebiete im Falle einer Satzung als Sanierungsgebiet geführt werden.

1.2 Stellung des Unternehmens am Markt

Die MGS ist als einziges Unternehmen in München als Sanierungsträgerin mit Aufgaben der Stadtentwicklung und Stadterneuerung beauftragt.

2 Geschäftsverlauf

Nach dem Beschluss des Stadtrats vom 20.07.2016 zur strategischen Neuausrichtung der MGS wurde beginnend zum 01.01.2017 auch im Jahr 2019 das System der Budgetierungsplanung umgesetzt und evaluiert. Die Auflösung des Treuhandvermögens wurde darüber hinaus fortgesetzt und weitere Treuhandgrundstücke wurden (re)privatisiert. In den aufgehobenen Sanierungsgebieten Haidhausen und Westend, aber auch in dem laufenden Gebiet Tegernseer Landstraße/Chiemgaustraße sind mit Abschluss des Jahres 2019 noch Treuhandgrundstücke im Besitz der MGS, die in den kommenden Jahren übertragen werden.

Bewirtschaftung des fremden Grundbesitzes

Mit Stand 31.12.2019 bewirtschaftete die MGS ein Sanierungs-Treuhandvermögen mit 358 Wohneinheiten (überwiegend geförderte Mietwohnungen), 225 Gewerbeeinheiten mit ca. 41.944 m² vermietbaren Flächen sowie 1288 Garagen/Stellplätze.

Mit der Verwaltung des Bestandes ist die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG München) beauftragt.

Sanierungsträgertätigkeit

Zum 31.12.2019 bestehen Sanierungsträger-Treuhandverträge mit der Landeshauptstadt München für folgende förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 142 BauGB und Untersuchungsgebiete gemäß § 141 BauGB:

Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 142 BauGB

- Westend (Sanierungsgebiet seit 1978/79, teilweise 1988/89, größtenteils aufgehoben)
- Haidhausen (Sanierungsgebiet seit 1976, aufgehoben)
- Milbertshofen einschließlich Petuelring (Sanierungsgebiet seit 1995 bzw. 2003)
- Innsbrucker Ring/Baumkirchner Straße (Soziale Stadt Berg am Laim/Ramersdorf, Sanierungsgebiet seit 2005)
- Ortskern Ramersdorf (seit 23.11.2017 eigenständiges Sanierungsgebiet herausgelöst aus dem Sanierungsgebiet Innsbrucker Ring/Baumkirchner Straße)
- Tegernseer Landstraße/Chiemgaustraße (Soziale Stadt Giesing, Sanierungsgebiet seit 2005)
- Aktive Zentren Pasing (Sanierungsgebiet seit 2012)
- Aktive Zentren Trudering (Sanierungsgebiet seit 2013)
- Aubing-Neuaubing-Westkreuz (Ursprünglich Aktive Zentren, Überführung in das Programm Soziale Stadt, Sanierungsgebiet seit 2014, Erweiterung um den Ortskern Aubing am 07.11.2018 gemäß Stadtratsbeschluss)

Untersuchungsgebiete gemäß § 141 BauGB

- Moosach (seit 2017)
- Neuperlach (seit 2017)

Sanierungsgebiet Westend

Es erfolgten Restarbeiten vor Abschluss der Sanierung. Weiter wurden im Rahmen der »Auflösung des Treuhandvermögens der MGS« in 2019 weitere Anwesen mit rund 325 Wohneinheiten und 17 Gewerbeeinheiten aus dem MGS-Treuhandvermögen an die GWG München veräußert. Anfang Dezember 2019 wurde zudem der Gewerbehof Westend in der Adi-Maislinger-Str. 7, 9 (48 Gewerbeeinheiten mit rund 7.117 qm gewerblicher Nutzfläche) an die MGH-Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH verkauft. Der Übergang von Besitz/Nutzen/Lasten erfolgte hier zum 01.01.2020. Die Rückübertragung bzw. Veräußerung weiterer Treuhandgrundstücke wird vorbereitet.

Haidhausen

Es erfolgten Restarbeiten vor Abschluss der Sanierung und im Rahmen des Umlegungsverfahrens »Werksviertel am Ostbahnhof«, das mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München vom 10.12.2019 in Kraft gesetzt wurde.

Durch die Umlegung ist die Landeshauptstadt München anstelle der MGS Eigentümerin des Gewerbehofes am Ostbahnhof in der Haager Str. 4-11 und Friedenstr. 18/18a (140 Gewerbeeinheiten mit rund 25.800 qm gewerblicher Nutzfläche) geworden. Aufgrund eines Ermächtigungstreuhandvertrages bewirtschaftete die MGS den Gewerbehof am Ostbahnhof bis zum 31.12.2019 weiter. Im Dezember 2019 hat die Landeshauptstadt München den Gewerbehof am Ostbahnhof mit Besitz-/Nutzen-/Lastenübergang zum 01.01.2020 an die MGH-Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH verkauft. Darüber hinaus wurden im Rahmen der »Auflösung des Treuhandvermögens der MGS« in 2019 weitere Anwesen aus dem Treuhandvermögen mit 202 Wohnungen und 25 Gewerbeeinheiten an die GWG München veräußert. Die Rückübertragung weiterer Treuhandgrundstücke wird vorbereitet.

Milbertshofen (einschließlich Petuelring)

Im Sanierungsgebiet Petuelring war die MGS mit Vorarbeiten zur Baumaßnahme im Bereich Ostermayrstraße/Petuelring beauftragt. Die Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahme erfolgt jedoch durch die GWG München. Das früher gewerblich genutzte Treuhandgrundstück Ostermayrstraße 4 wurde deshalb an die GWG München verkauft.

Soziale Stadt Berg am Laim/Ramersdorf

Am 23.11.2017 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt München die Fortschreibung des integrierten Handlungskonzepts sowie die Änderung des Umgriffs des

Sanierungsgebiets Innsbrucker Ring/Baumkirchner Straße durch Abtrennung des eigenen Sanierungsgebiets Ortskern Ramersdorf. Dies wurde am 29.12.2017 bekannt gemacht; am 23.04.2018 wurde die MGS auch mit der Treuhändertätigkeit im neuen Gebietsteil Ortskern Ramersdorf beauftragt, der bestehende Treuhändervertrag für das Sanierungsgebiet Innsbrucker Ring wurde angepasst.

Die MGS bearbeitet im Bereich des Sanierungsgebietes Innsbrucker Ring/Baumkirchner Straße weiterhin neben der Unterstützung des Gesamtprozesses zwei wesentliche Leistungsstränge: Erster Baustein ist die Umsetzung von weiteren Wohnumfeldaufwertungen im kommunalen Förderprogramm »wohngrün.de«.

Die Unterstützung der lokalen Gewerbetreibenden sowie ein Leerstands- und Flächenmanagement bilden den zweiten Schwerpunkt. Dieser wird über das ESF-Bundesprogramm »Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier (BIWAQ)« finanziert, dessen erste Förderrunde im 4. Quartal 2018 auslief. Eine weitere Beauftragung der MGS für die zweite Förderrunde ab 01.01.2019 wurde bereits im Oktober 2018 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München beschlossen.

Im Sanierungsgebiet Ortskern Ramersdorf ist die MGS neben der Unterstützung des Gesamtprozesses mit folgenden Bausteinen beauftragt:

Zum einen wurde das Einzeldenkmal auf dem Treuhandgrundstück Aribonenstraße 22 modernisiert und energetisch saniert und in 2019 an die GEWOFAG Wohnen GmbH veräußert.

Weiterhin ist die MGS zur Umsetzung von Maßnahmen wie Fassadensanierungen und Aufwertungen der privaten Grünflächen im Rahmen des kommunalen Förderprogramms »aktiv.gestalten« sowie der Konzeptionierung des Gartenprojekts »rosen_heim« beauftragt. Analog zum Sanierungsgebiet Innsbrucker Ring erfolgt die Unterstützung von Gewerbetreibenden durch das Förderprogramm »Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier (BIWAQ)«.

Soziale Stadt Giesing

Im Sanierungsgebiet Tegernseer Landstraße/Chiemgaustraße ist die MGS zusätzlich mit dem Stadtteilmanagement und dem Betrieb des Stadteilladens beauftragt.

Es wird die lokale Ökonomie gestärkt und ein Leerstands- und Flächenmanagement, ebenfalls durch BIWAQ gefördert, umgesetzt. Die MGS setzt als letzte Ordnungsund Baumaßnahme das Objekt Weinbauernstraße 16 um. Die Rückübertragung des Treuhandgrundstücks wird mit Abschluss der Baumaßnahme vorbereitet.

Die Fertigstellung des Vorder- und Rückgebäudes mit insgesamt 19 Wohneinheiten ist für das 1. Quartal 2020 geplant.

Aktive Zentren Pasing

Im Sanierungsgebiet Pasing war die MGS zusätzlich mit dem Stadtteilmanagement und dem Betrieb des Stadteilladens bis zum 31.12.2019 beauftragt.

Die Tätigkeit des Stadtteilmanagements ist damit offiziell im Sanierungsgebiet beendet. Das Personal wird in anderen Sanierungsgebieten eingesetzt und der Stadteilladen aufgelöst.

Die MGS setzt weiter das kommunale Programm »aktiv.gestalten« und die Ordnungsmaßnahmen an den Pasinger Rundwegen um. Zur Unterstützung der Gewerbetreibenden werden darüber hinaus Maßnahmen des durch die MGS entwickelten Werbe- und Gestaltungskonzepts umgesetzt.

Aktive Zentren Trudering

Im Sanierungsgebiet Trudering ist die MGS zusätzlich mit dem Geschäftsstraßenmanagement und dem Betrieb des Stadteilladens bis zum 31.12.2020 beauftragt.

Die MGS führt darüber hinaus das kommunale Programm »aktiv.gestalten« durch und bereitet Ordnungsmaßnahmen im Umgriff der Truderinger Straße vor.

Für die Hauptmaßnahme der Umgestaltung der Truderinger Straße wurde 2018 durch das Baureferat ein Ideenwettbewerb ausgelobt. Das Ergebnis wurde überarbeitet und der Umbau der Truderinger Straße wurde Ende 2019 durch den Stadtrat beschlossen. Der Umfang des Stadtteilmanagements bleibt insofern im mit dem Planungsreferat abgestimmten Rahmen bestehen.

Aktive Zentren Neuaubing-Westkreuz

Im Sanierungsgebiet Aubing-Neuaubing-Westkreuz ist die MGS zusätzlich mit dem Stadtteilmanagement und einer Energieberatung vor Ort. Weiterhin ist sie mit dem Betrieb eines Stadteilladens beauftragt. Der Stadtrat hat am 10.10.2018 den Zwischenbericht für das Sanierungsgebiet zur Kenntnis genommen und die Verlängerung des Stadtteilmanagements bis zum 31.12.2022 beschlossen.

Zur Unterstützung des Ziels der Erhöhung der energetischen Sanierungsquote im Gebiet durch die Aktivierung privater Eigentümer gemäß den Zielzahlen des Stadtrats zur CO₂-Einsparung führt die MGS Energieberatungen vor Ort durch. Weiterhin hat die MGS die Leitung in zwei Tasks im

EU-Projekt »Smarter Together« inne. Bis zum 31.01.2020 läuft die Evaluationsphase des Projekts. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor.

Eine besondere historische Bedeutung kommt dem ehemaligen Zwangsarbeiterlager Ehrenbürgstraße zu. Dazu hat der Stadtrat am 14.06.2018 auf Basis der planerischen Voruntersuchungen und des fachlichen und inhaltlichen Konzeptes den Projektbeschluss gefasst. Die MGS wurde im GWG Konzern mit der Projektumsetzung beauftragt. Im 3. Quartal 2019 fand ein Beteiligungsverfahren mit den Nutzern und Anwohnern des Geländes statt. Aktuell wird ein konkurrierendes Vergabeverfahren zur Erstellung und Umsetzung eines Gesamtkonzepts für das Gelände vorbereitet.

Für das Projekt der Neugestaltung des Ensembles Ubostraße wird aktuell ein Vorbescheidsantrag erarbeitet und ein Wettbewerbsverfahren vorbereitet, das nach Erhalt des Vorbescheids durchgeführt werden soll. Ebenfalls wird ein Wettbewerbsverfahren für den Abbruch und den Neubau des Ladenzentrums der GWG München in der Wiesentfeller Straße vorbereitet, der 2020 durchgeführt werden wird.

Mit Stadtratsbeschluss vom 16.03.2016 wurde die MGS im Ensemble »ehemaliger Dorfkern Aubing« mit vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Diese wurden im 1. Quartal 2018 abgeschlossen. Mit Stadtratsbefassung vom 07.11.2018 wurde entschieden, den Ortskern Aubing förmlich als Sanierungsgebiet als Teil des bestehenden Sanierungsgebietes Neuaubing-Westkreuz auszuweisen. Im Bereich des Ortskerns Aubing werden hauptsächlich Maßnahmen im kommunalen Förderprogramm »aktiv.gestalten« durch die MGS bearbeitet.

Untersuchungsgebiet Moosach

Durch den Stadtratsbeschluss vom 21.09.2016 wurde das Planungsreferat ermächtigt, die MGS mit Treuhändertätigkeiten und dem Stadtteilmanagement sowie der vorbereitenden Untersuchung im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung zu beauftragen. Mit Vertrag vom 16.01.2018 erfolgte die Beauftragung der MGS als Treuhänderin mit Aufgaben im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung im Untersuchungsgebiet Moosach. Zu Beginn des Jahres 2019 wurde ein Stadteilladen im Untersuchungsgebiet eingerichtet und die MGS ist mit ihrem Stadtteilmanagement vor Ort präsent.

Weiterhin wurde die MGS mit der vorbereitenden Untersuchung beauftragt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung wird aktuell die Bestandsanalyse bearbeitet sowie mögliche Maßnahmen und Projekte definiert.

Untersuchungsgebiet Neuperlach

Mit Vertrag vom 11.01.2018 wurde die MGS als Treuhänderin mit Aufgaben im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung in Untersuchungsgebiet Neuperlach beauftragt. Weiterhin setzt sie während der Vorbereitung das Stadtteilmanagement um und wurde dazu durch Vertragsschluss vom 11.01.2018 beauftragt. Grundlage beider Beauftragungen ist der Stadtratsbeschluss zur Vorbereitung der Sanierung vom 21.09.2016. Aufgrund der Größe des Sanierungsgebietes soll das Stadtteilmanagement vorerst mobil mit einem Lastenrad und einem PKW-Anhänger, der an verschiedenen Stellen im Untersuchungsgebiet aufgestellt wird, durchgeführt und erst im weiteren Verlauf ein Laden angemietet werden.

Neben den Beauftragungen in Sanierungsgebieten hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München am 10.10.2018 beschlossen, die MGS auch mit dem Stadtteilmanagement im Neubaugebiet Freiham bis Ende des Jahres 2022 zu beauftragen. Der Vertragsschluss mit dem Planungsreferat der Landeshauptstadt erfolgte im Juli 2019.

Projektmanagement und Baubetreuung

Derzeitige Aufgaben der Gesellschaft sind die Abwicklung letzter Projektmanagement- und Baubetreuungsleistungen. Die Betreuungsmaßnahmen umfassen dabei jeweils die wirtschaftliche und die technische Baubetreuung. Auftraggeber ist die Landeshauptstadt München. Die Gesellschaft hat für die Durchführung des Projektmanagements und der Baubetreuung hauptsächlich ihre Muttergesellschaft, die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, beauftragt.

Personal und Organisation

Die Geschäftsführung der MGS haben Herr Christian Am- long und Frau Gerda Peter inne. Es ist eine Prokura erteilt.

Die Organisation der MGS umfasst eine Abteilungsleiterposition. Die Abteilung ist insgesamt in fünf Teams untergliedert. Der Geschäftsführung sind die Stabstellen Recht und Öffentlichkeitsarbeit direkt zugeordnet.

Für die umfassende Tätigkeit als Sanierungsträger, Treuhänder, Stadtteilmanager und Projektmanager wurden vom Unternehmen im Geschäftsjahr im Durchschnitt 46 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen beschäftigt.

3 Lage des Unternehmens

3.1 Vermögenslage der Gesellschaft

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Investitionen und langfristige Forderungen	168,8	0,4	168,2	0,2	0,6	0,0
Treuhandvermögen	32.614,0	74,3	61.585,9	84,7	-28.971,9	-47,0
Kurzfristiges Vermögen	11.081,2	25,3	10.954,4	15,1	126,8	1,2
Gesamtvermögen	43.864,0	100,0	72.708,5	100,0	-28.844,5	-39,7
Kapitalstruktur						
Eigenkapital	2.283,6	5,2	2.283,6	3,1	0,0	0,0
Langfristiges Fremdkapital	4.355,6	9,9	3.906,1	5,4	449,5	11,5
Treuhandverbindlichkeiten	32.614,0	74,4	61.585,9	84,7	-28.971,9	-47,0
Kurzfristiges Fremdkapital	4.610,8	10,5	4.932,9	6,8	-322,1	-6,5
Gesamtkapital	43.864,0	100,0	72.708,5	100,0	-28.844,5	-39,7

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 28.844,5 T€ verringert.

Der Rückgang des Gesamtvermögens ist auf die Verringerung des Ausgleichsanspruchs auf Freistellung von Treuhandverbindlichkeiten im Zuge der Rückübertragung des Treuhandvermögens zurückzuführen.

Auf der Kapitalseite blieb das Eigenkapital infolge des Ergebnisabführungsvertrages mit der GWG München konstant. Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich aufgrund des Anstiegs der Pensionsverpflichtungen. Das kurzfristige Fremdkapital verringerte sich aufgrund rückläufiger kurzfristiger Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin.

Das bilanzielle Eigenkapital zum 31.12.2019 beträgt 5,2 % (Vorjahr: 3,1 %) der Bilanzsumme. Die um die passivierten Treuhandverbindlichkeiten bereinigte Eigenkapitalquote beträgt 20,3 % (Vorjahr: 20,5 %). Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

3.2 Finanzlage der Gesellschaft

Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

Kapitalflussrechnung	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.619,1	5.175,9	2.443,2
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit *)	-409,7	2.531,3	-2.941,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0,0	-88,1	88,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.209,4	7.619,1	-409,7
*) = darin enthalten: Ergebnis nach DVFA/SG	449,5	741,6	

Durch Mittelabflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit verringerte sich der Finanzmittelfonds um 409,7 T€.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 2.941,0 T€. Der Rückgang ist neben den Veränderungen der kurzfristigen Aktiva und Passiva auf den Wegfall der Einmal Erlöse des Vorjahres aus der Veräußerung der bebauten und unbebauten Grundstücke zurückzuführen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit entfällt nach der Übertragung der Immobilienkredite auf die Erwerberin im Zuge der Veräußerung des Grundvermögens.

Die Gesellschaft konnte ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Finanzlage ist geordnet.

3.3 Ertragslage der Gesellschaft

Das Jahresergebnis wurde in folgenden Bereichen erzielt:

Ertrag	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Ergebnis aus der Sanierungstätigkeit	-449,7	-295,1	-154,6
Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit	-381,6	-409,6	28,0
Ergebnis aus BIWAQ/Smarter Together	-105,4	-100,1	-5,3
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	11,8	80,3	-68,5
Betriebsergebnis	-924,9	-724,5	-200,4
Neutrales Ergebnis	20,8	3.501,1	-3.480,3
Ergebnisübernahme	904,1	-2.426,3	3.330,4
Jahresergebnis	0,0	350,4	-350,4

Aufgrund der Anwendung des Ergebnisabführungsvertrages mit der GWG München ist das Jahresergebnis in 2019 ausgeglichen. In diesem Zusammenhang wurde von der MGS ein Ertrag aus Ergebnisabführung in Höhe von 904,1 T€ realisiert.

Im Vorjahr wurde noch ein positives Ergebnis in Höhe von 350,4 T€ zum Ausgleich bestehender Verlustvorträge ausgewiesen.

In der Wirtschaftsplanung wurde für 2019 ein Jahresüberschuss von 3.301 T€ vor Ergebnisübernahme prognostiziert. In dieser Prognose war der geplante Erwerb der Immobilienobjekte der MGS durch die GWG München zum 01.01.2019 mit einem Nettoertrag für die MGS in Höhe von 3.426 T€ enthalten. Der Verkauf erfolgte bereits per 31.12.2018, sodass dieser Ertrag ebenfalls bereits in 2018 anfiel. Ohne Berücksichtigung des Immobilienverkaufs hätte das prognostizierte Jahresergebnis 2019 vor Ergebnisübernahme -125,0 T€ betragen. Dieses geplante Jahresergebnis wurde mit dem erzielten Jahresergebnis von -904,1 T€ unterschritten.

Die Abweichung ist der Tatsache geschuldet, dass sich die Erhöhung der Kosten aus der Geschäftsbesorgung durch die GWG München erst im Folgejahr in höheren Stundensätzen in der Abrechnung mit der Landeshauptstadt

München auf der Erlösseite niederschlägt. Dies hatte einen negativen Effekt auf das Jahresergebnis in Höhe von ca. 500 T€.

Die Entwicklung der Pensionsrückstellungen verursachte eine negative Planabweichung von rund 200 T€.

Die erbrachten Leistungen der MGS für Bauprojekte im Auftrag der Landeshauptstadt München betragen rund 180 T€. Da deren Abrechenbarkeit derzeit noch in Prüfung ist, konnten in 2019 noch keine Erlöse realisiert werden.

Diese Effekte verteilen sich anteilig auf alle Geschäftsfelder der MGS.

Aufgrund der ertragsteuerlichen Organschaft mit der GWG München werden bei der MGS keine Ertragsteuern ausgewiesen. Die Ertragslage der Gesellschaft liegt im Rahmen prognostizierter Werte.

III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1 Prognose 2020

Die MGS ist weiterhin in allen oben genannten Sanierungs- und Untersuchungsgebieten als Treuhänderin sowie, wo genannt, auch mit dem Stadtteil- oder Quartiersmanagement beauftragt. Zum 01.01.2020 sind zusätzlich neue Beauftragungen für die Erstellung energetischer Quartierskonzepte in Moosach und Neuperlach vorgesehen. Nach Veräußerung des Grundbesitzes wird die MGS zukünftig keine Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung mehr erzielen.

Das Programm BIWAQ, das mit Ende des Jahres 2018 ausgelaufen ist, wurde durch das Referat für Arbeit und Wirtschaft durch die zweite Förderrunde 2019 – 2022 verlängert und durch die MGS weitergeführt.

Die Evaluationsphase des EU-Förderprogramms »Smarter Together« wird seit dem 01.01.2019 vereinbarungsgemäß umgesetzt und bis Januar 2021 abgeschlossen. Dabei werden Möglichkeiten der Verstetigung der Projekte gesucht.

Im Sanierungsgebiet Neuaußing-Westkreuz werden sowohl die Treuhändertätigkeiten wie auch das Stadtteilmanagement mit dem neu hinzugekommenen Ortskern Aubing durchgeführt.

Im Sanierungsgebiet Trudering wurde zum Jahresende 2019 der Beschluss des Stadtrats zur Hauptmaßnahme des Umbaus der Truderinger Straße gefasst. Die Leistungen der MGS werden entsprechend mit vermehrtem Personaleinsatz zur Umsetzung von Projekten im Förderprogramm »aktiv.gestalten« und von Ordnungsmaßnahmen ausgeführt.

Im Neubaugebiet Freiham führt die MGS das Stadtteilmanagement bis Ende 2022 durch. Hierfür wird vor Ort durch die Konzernmutter, die GWG München, ein Informationspavillon errichtet, der als Anlaufstelle für die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen dient. Die Fertigstellung ist aktuell für Mitte 2020 geplant.

Beim Bauprojektmanagement werden im Jahr 2020 die letzten in Durchführung befindlichen Baumaßnahmen weiter umgesetzt.

Die Gesellschaft erwartet gemäß dem vom Aufsichtsrat in der Sitzung vom 26.11.2019 beschlossenen Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 einen Jahresfehlbetrag vor Ergebnisübernahme in Höhe von 307 T€.

Seit Januar 2020 breitet sich das Coronavirus (Sars-CoV 2) dynamisch weltweit weiter aus (Covid-19-Pandemie). Da

die MGS von der Corona-Krise aufgrund des konjunktur-unabhängigen Geschäftsmodells voraussichtlich in nur geringem Ausmaße betroffen sein wird, das Ausmaß derzeit jedoch noch nicht verlässlich eingeschätzt werden kann, hat die Geschäftsführung derzeit ihre Erwartungen über die voraussichtliche Entwicklung in 2020 noch nicht gegenüber der bisherigen Planung angepasst.

2 Risiken der künftigen Entwicklung

Zukünftige bestandsgefährdende Risiken und Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind derzeit nicht erkennbar, sofern der Finanzbedarf der Gesellschaft für den Treuhänderbereich (Sach- und Personalkosten) als auch für die Verträge zwischen der MGS und der Landeshauptstadt München als jährlicher Zufluss direkt aus dem kommunalen Haushalt abgesichert ist. Darüber hinaus ist durch den Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der GWG München ein ausgeglichenes Ergebnis der MGS sichergestellt.

Der aktuelle Budgetierungsplan stellt mit den benannten Projekten die Auslastung der Personalkapazitäten in 2020 sicher. Ab den Geschäftsjahren 2023 müssen jedoch zusätzliche Projekte beauftragt werden, um derzeit befristete Personalstellen zu verlängern.

Bei einem Bauvorhaben, bei dem die MGS die Projektsteuerung für die Landeshauptstadt München übernommen hat, hat eine interne Prüfung Sachverhalte offengelegt, die eine ordnungsgemäße Erbringung der Dienstleistungen durch die MGS fraglich erscheinen lassen. Bisher wurden aufgrund der Feststellungen noch keine Ansprüche gegen die MGS geltend gemacht, dies kann jedoch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Zur Klärung der Honoraransprüche der MGS wurde in 2020 ein Rechtsgutachten gemeinsam mit dem Auftraggeber beauftragt.

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie insbesondere auf die Maßnahmen im Bereich Städtebauförderung sind derzeit nicht absehbar und hängen von der Fortdauer der Ausgangsbeschränkungen ab. Die Umsatzerwartungen könnten verfehlt werden, wenn Projekte und Maßnahmen nicht oder nur teilweise durchgeführt werden können und damit weniger abrechenbare Stunden anfallen. Eine etwaige Unterbeschäftigung des dafür vorgesehenen Personals würde sich negativ auf das Jahresergebnis der MGS vor Ergebnisübernahme durch die GWG auswirken. Die geplanten Sachkosten fallen größtenteils nur bei entsprechender Realisierung der Maßnahmen an.

Projekte oder Einzelmaßnahmen im Bereich des energetischen Sanierungsmanagements, von Ordnungsmaßnahmen und in den Förderprogrammen »aktiv.gestalten« und

»wohngruen.de« können nur unter Mitwirkung oder Duldung privater Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen realisiert werden. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, können die Projekte nicht umgesetzt werden.

3 Chancen der künftigen Entwicklung

Wie oben bereits dargestellt, hat der Stadtrat am 20.07.2016 einen Grundsatzbeschluss zur strategischen Neuausrichtung der MGS gefasst. Stichtag hierfür ist der 01.01.2017. Folgende strategische Chancen werden von der Geschäftsführung derzeit gesehen:

- Die MGS ist als ein Tochterunternehmen der GWG München, die sich zu 100 % im Besitz der Landeshauptstadt München befindet, der Sanierungsträger und Treuhänder der Landeshauptstadt München.

Die MGS wird vorrangig für die Landeshauptstadt München

- die Aufgaben als Sanierungsträger in allen Sanierungs- und Untersuchungsgebieten erfüllen,
- Aufgaben im Stadtteil-, Quartiers- und Geschäftsstraßenmanagement sowie Flächenmanagement im Bereich Handel und Gewerbe in Bestands- und Neubauquartieren,
- Management im Bereich energetischer Quartiersentwicklung in Bestandsquartieren sowie
- in Sanierungsgebieten komplexe Aufgaben als Projektmanagerin übernehmen.
- Die Städtebauförderung des Bundes ist eines der wichtigsten Instrumente zur Förderung von nachhaltiger Stadtentwicklung. Der Freistaat Bayern wie auch die Landeshauptstadt München sichern die jeweils erforderlichen Komplementärfinanzierungen zu.

Bei den unfertigen Leistungen wurden in 2017 Bestandsverminderungen aufgrund von Neubewertungen realisiert. In der Aufsichtsratssitzung vom 28.06.2019 wurde beschlossen, dass zur Klärung der wertberichtigten Ansprüche durch das Planungsreferat ein Rechtsgutachten beauftragt wird. Das Gutachten liegt seit dem 07.04.2020 vor. Darin wird ein (Mehr-)Vergütungsanspruch der MGS grundsätzlich bejaht. Statt einer Erbringung von individuellen Nachweisen schlägt das Gutachten vor, auf eine Abrechnung des tatsächlich entstandenen Aufwands zu verzichten und eine Pauschalvergütung für jedes Projekt festzulegen. Auf Basis dieses Gutachtens soll dann eine Vereinbarung zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der MGS geschlossen werden, die die finalen Honorarabrechnungen fixiert.

4 Risikomanagement

Bei der MGS ist ein Risikomanagementsystem eingerichtet mit Bewertung der Einzelrisiken durch verantwortliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Durch die Auswertung von Kennzahlen und Berichterstattungen, nach festgelegten Kommunikationsregeln, können Risiken rechtzeitig erkannt und ihnen entgegengesteuert werden.

Neben dem Risikomanagement ist auch das Qualitätsmanagement in der Gesellschaft fest verankert und bildet die Grundlage für die Optimierung von Geschäftsprozessen und das frühzeitige Erkennen von Planabweichungen mit der Möglichkeit, Korrekturmaßnahmen zeitnah zu ergreifen.

Das Risikomanagement der MGS orientiert sich in der Ausgestaltung am Risikomanagementsystem der GWG und ist im GWG Konzernrisikomanagementsystem integriert.

IV. RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Finanzmittel werden überwiegend bei Banken angelegt, die Mitglied im Sicherungssystem der Deutschen Sparkassen-Finanzgruppe sind; zu diesem Sicherungssystem gehören die Sparkassen, die Landesbanken und Landesbausparkassen. Dieser Haftungsverbund gewährleistet ein sehr hohes Sicherungsniveau für alle Mitglieder.

Wesentliche Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken sind nicht ersichtlich.

München, den 8. Mai 2020
Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)

Die Geschäftsführung



Christian Amlong



Gerda Peter

Feier zum 40. Geburtstag der MGS



Erfolgsfaktor: Vereinbarkeit von Familie & Beruf!

Viele Menschen suchen heute nach einer möglichst perfekten Balance im Leben. Beruflicher Erfolg und eine Karriere sollen ebenso dazu gehören wie ein erfülltes Familienleben. Dabei ist die Vereinbarkeit von Familie & Beruf immer noch ein sehr schwieriges Thema. Viele Unternehmen werben damit und arbeiten daran, die passenden Rahmenbedingungen zu schaffen, um Familie & Beruf unter einen Hut zu bekommen, doch in der Praxis gibt es Probleme, die insbesondere viele junge Arbeitnehmer zweifeln lassen, ob Job und Familie wirklich vereinbar sind.



Eva Kanagasabai mit Familie am Quartiersplatz Theresienhöhe in den Münchner Stadtteilen Schwanthalerhöhe und Sendling

Wir haben bei Christina Steinhauer und Eva Kanagasabai nachgefragt, wie sie den Spagat zwischen Familie & Beruf schaffen und welche Möglichkeiten der Konzern bietet.

Stand für Sie die Entscheidung zwischen Karriere oder Familie je zur Diskussion?

Eva Kanagasabai: Ich wollte nie die Wahl treffen, ob ich lieber Karriere oder doch Familie möchte. Und deshalb habe ich versucht, immer Arbeitgeber zu wählen, die die Vereinbarkeit von Familie & Beruf ermöglichen. Dieser Aspekt spielt bei der Jobsuche und auch für die Zufriedenheit im Berufsleben eine immer größere Rolle. Wenn die Aussicht auf ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Berufs- und Privatleben besteht, sind viele Arbeitnehmer zu Kompromissen bereit.

Christina Steinhauer: Für mich hat sich diese Frage tatsächlich nicht gestellt. Es war mir immer klar, dass ich mit Kindern weiterhin arbeiten möchte. Ich hatte beim ersten Kind erst einige Jahre Berufserfahrung und meine Ausbildung war zu umfangreich, um mehrere Jahre zu pausieren. Ich habe mich klassischerweise für die Teilzeit entschieden. Es war und ist mir jedoch wichtig, ausreichend viele Stunden zu arbeiten, um verantwortungsvolle Aufgaben übernehmen zu können und gleichzeitig die Nachmittage für die Kinder freizuhalten.

Wie kommen Sie mit der Doppelbelastung zurecht?

Christina Steinhauer: In der Regel sollte weder die Arbeit noch die Familie als Belastung empfunden werden. Wird jedoch eines von beiden zur Belastung, muss man herausfinden, woran es liegt, und etwas ändern. Für ein Gelingen der Vereinbarkeit von Familie & Beruf braucht es

viel Disziplin und man muss sich zu organisieren wissen, gleichzeitig flexibel und gelassen genug sein, um zu wissen, dass es wieder einmal anders kommt als geplant. Am wichtigsten ist, dass der Partner Verständnis aufbringt und unterstützt. Im besten Fall teilen sich beide Elternteile die Kinderbetreuung und die Aufgaben zu Hause und arbeiten gleichberechtigt in Teilzeit. Als Belastung empfinde ich oft die Abhängigkeit. Es reicht nicht alleine aus, motiviert zu sein, man braucht eine gute und stabile Betreuung für die Kinder, das ist wichtig.

Eva Kanagasabai: Täglich steht ein regelrechter Organisationsmarathon an. Die Kinder müssen rechtzeitig in die Schule oder Kita, man selbst muss zeitig am Arbeitsplatz ankommen und nach Feierabend beginnt das Ganze noch einmal von vorn. Ohne eine ausgeklügelte Struktur ist das kaum zu schaffen. Aber mit der Zeit findet man seine Balance.

Profitieren Unternehmen von der Vereinbarkeit?

Eva Kanagasabai: Ein ganz klares Ja. Der Wunsch nach Vereinbarkeit von Familie & Beruf kommt in erster Linie von Seiten der Arbeitnehmer, doch auch Unternehmen profitieren vom Arbeitnehmer gleich mehrfach. Familienfreundlichkeit ist ein starkes Gewicht für die Unternehmenskultur. Es wirkt sich auf die Mitarbeiter aus, die bereits im Unternehmen sind. Sie sind zufriedener und arbeiten motivierter – sind also produktiver. In der Außenbetrachtung präsentiert es einen attraktiven Arbeitgeber. Für viele Bewerber kann genau das als Ausschlagskriterium gelten, sich gerade für diese Firma zu entscheiden – wodurch ein Vorteil gegenüber der Konkurrenz erzielt werden kann.

Christina Steinhauer: Definitiv. Ich empfinde die Familie als Ausgleich zur Arbeit und die Arbeit als Ausgleich zur Familie, und genau von diesem Gleichgewicht profitiert auch das Unternehmen. Zudem ist man gewohnt, zu organisieren, und strukturiert und priorisiert automatisch auch seine Arbeit. Hat man ein begrenztes Zeitfenster, um die Arbeit zu erledigen, muss man sich die Zeit einteilen können. Zugleich geben einem die Kinder eine neue Sicht auf die Dinge, man lernt das Leben aus einer anderen Perspektive zu betrachten. Kinder sind neugierig und offen für die Welt, und diese Offenheit nimmt man mit ins Berufsleben, wird aufgeschlossener für Veränderungen und flexibler.

Wie sind die Bedingungen im Konzern?

Christina Steinhauer: Am besten gefällt mir die Möglichkeit, flexibel arbeiten zu können. Um Unvorhersehbares auszugleichen, finde ich es toll, dass ich an einem Tag 4 Stunden und am nächsten 8 Stunden arbeiten kann. Dies ist für mich ein ganz essenzieller Baustein. Zudem herrscht im Unternehmen eine positive Einstellung zum Thema Familie & Beruf, ich fühle mich in Teilzeit respektiert und ernst genommen, was sehr motivierend ist.

»Ich fühle mich
in Teilzeit respektiert
und ernst
genommen, was sehr
motivierend ist.«



Teamleiterin Christina Steinhauer mit ihrer Familie



Wie hat sich der Teilzeitjob auf die Arbeit ausgewirkt?

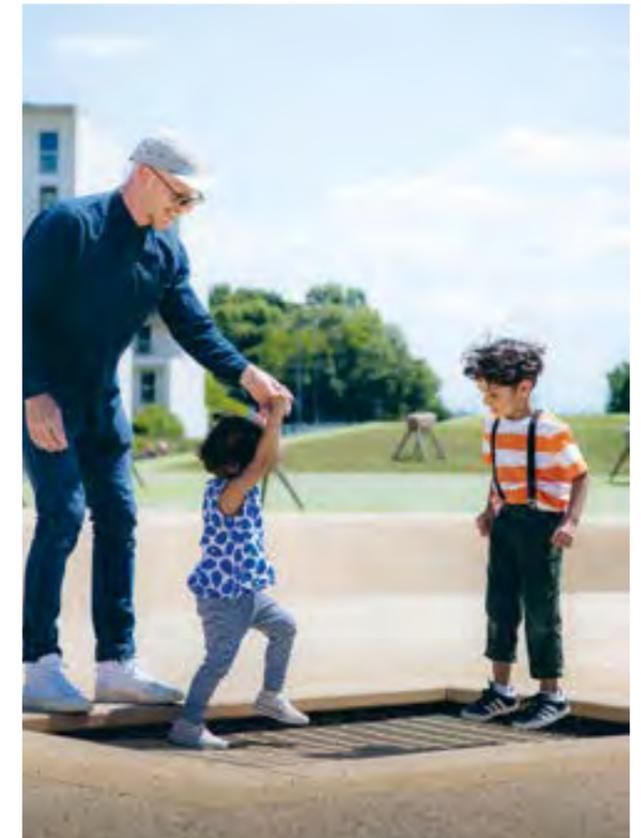
Christina Steinhauer: Ich bin Führungskraft in Teilzeit, daher muss die Arbeit in sehr kompakter Zeit erledigt werden. Es erfordert Flexibilität, was in gleichem Maße auch für die Kollegen gilt. Teilzeit fordert auch das Verständnis des unmittelbaren Arbeitsumfeldes ein.

Eva Kanagasabai: Ich kann Ihnen nur zustimmen. Flexibilität und Offenheit sind dabei die Lösungsworte.

Christina Steinhauer: Und damit man im Gleichgewicht bleibt, hat sich bei mir Folgendes bewährt:

SECHS TIPPS FÜR BERUFSTÄTIGE ELTERN

7. Bauen Sie sich ein gutes Netzwerk auf.
8. Führen Sie einen gemeinsamen Kalender.
9. Schaffen Sie sich Entlastung.
10. Nutzen Sie kurze Arbeitswege.
11. Planen Sie Puffer ein.
12. Und verlieren Sie nie den



Eine richtige Spielstraße zum Herumtoben für Klein und Groß und das Trampolin auf der Kletterdüne laden zum fantasievollen Spielen und Bewegen ein.

Wir danken Frau Steinhauer und Frau Kanagasabai und ihren Kindern für das Gespräch und ihre Tipps und wünschen ihnen weiterhin ein gutes Händchen, sowohl für die Familienorganisation als auch im Beruf, und dass sie täglich ein Kinderlachen begleitet.

Impressum

Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt

MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH
Haager Straße 5
81671 München
T +49 89 55 114 800
F +49 89 55 114 845
mgs@mgs-muenchen.de
www.mgs-muenchen.de

Projektleitung

Melanie Meindl, Öffentlichkeitsarbeit MGS,
GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH

Gestaltung

Factor Product GmbH
Designstudio
Comeniusstr. 1 Rgb., 81667 München
factor-product.com

Bildnachweise

Edward Beierle
bbz landschaftsarchitekten Berlin
Jonas Nefzger
Benjamin Ganzenmüller
Barbara Gandenheimer
Dominik Parzinger
GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
Landeshauptstadt München
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
der MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

Druck

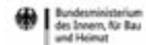
Blueprint AG
München
© MGS 2020

Die Broschüre wurde gedruckt auf Papier aus zertifiziertem Holz,
aus kontrollierten Quellen und aus Recyclingmaterial.

Sollten Sie weitere Exemplare oder eine Korrektur Ihrer Kontaktdaten
wünschen oder in den Folgejahren keine Geschäftsberichte
mehr zugesandt bekommen, dann melden Sie sich direkt bei uns.

Die von der MGS realisierten Projekte werden gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung
von Bund und Land und mit Mitteln der Landeshauptstadt München.

Gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung
in einem Bund-Länder-Programm und
mit Mitteln der Landeshauptstadt München.



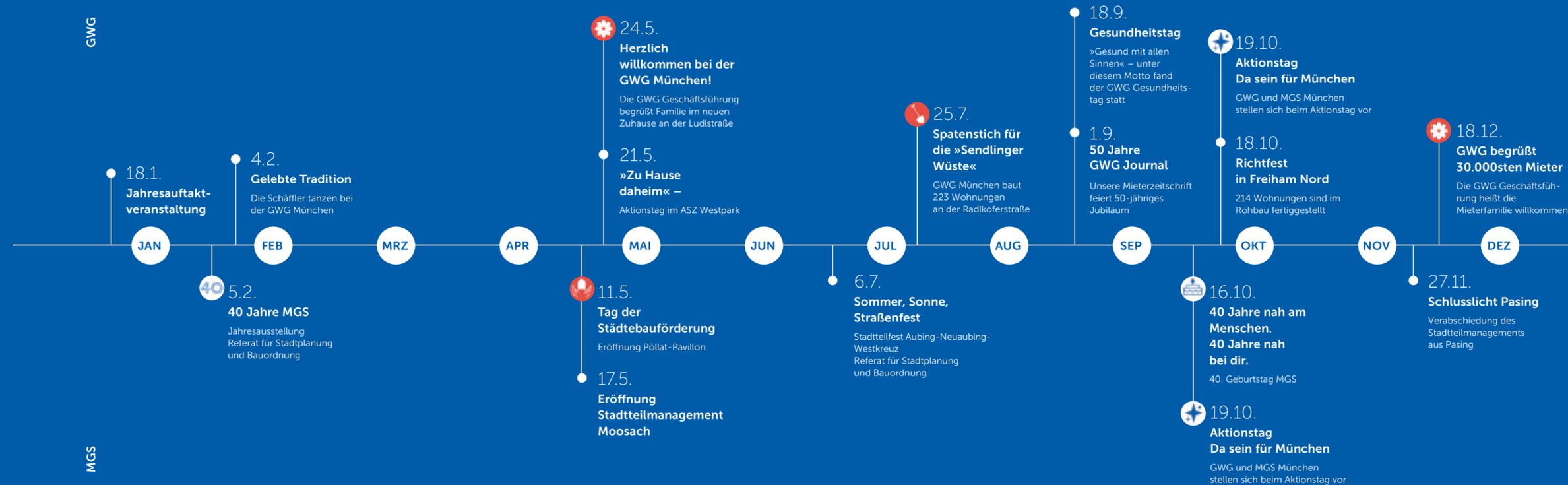
Bayrisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



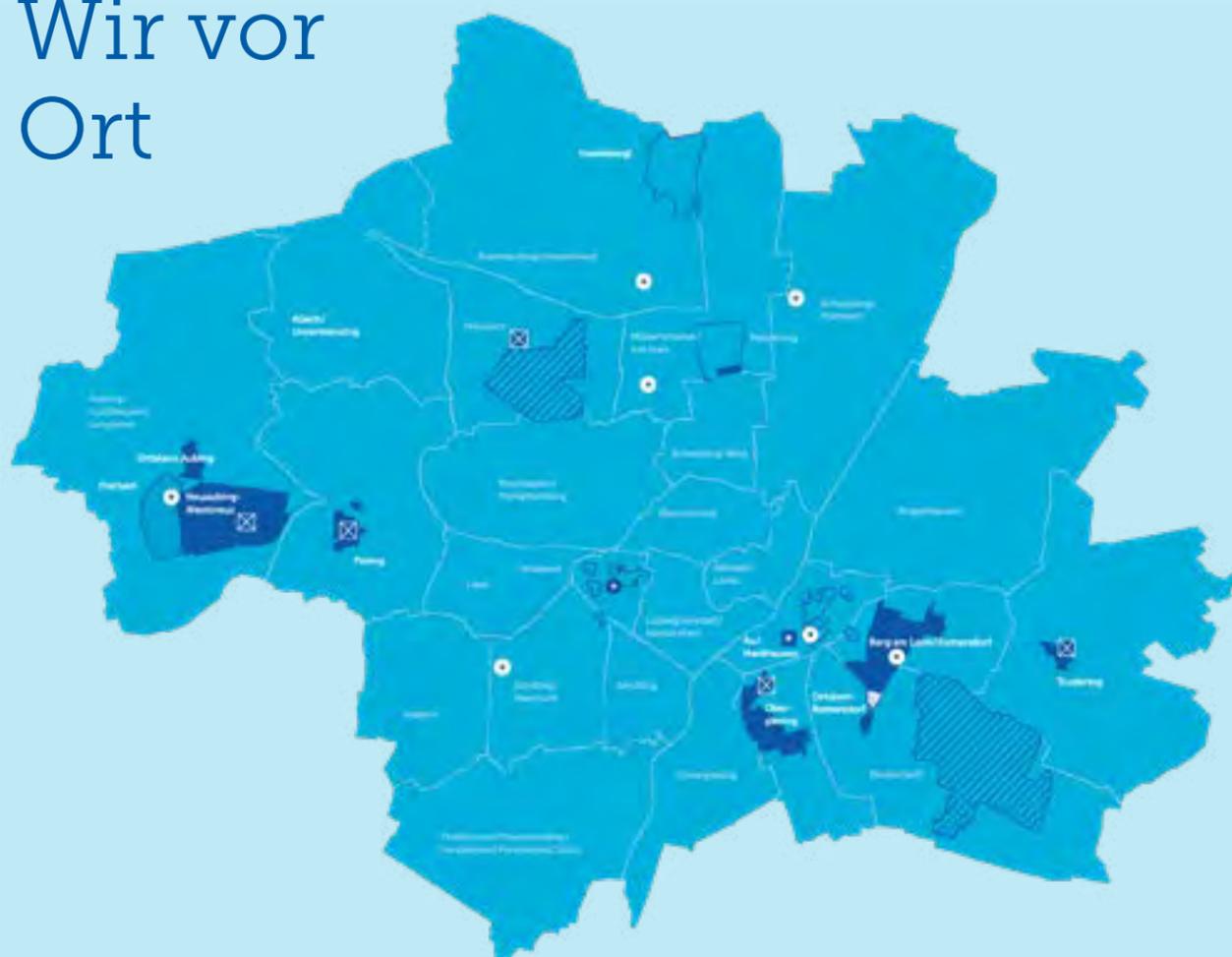
Landeshauptstadt
München

Zeitstrahl

2019



Wir vor Ort



GWG München vor Ort

- GWG Zentrale
Heimeranstraße 31, 80339 München
- Hausverwaltungen
Au/Haidhausen,
Kegelhof 3, 81669 München
- Berg am Laim/Ramersdorf,
Bad-Schachener-Straße 54, 81671 München
- Freiham,
Ute-Strittmatter-Str. 32, 81248 München
- Harthof/Nordhaide,
Lieberweg 46, 80937 München
- Hasenberg,
Grohmannstraße 4, 80933 München
- Milbertshofen/Moosach,
Milbertshofener Straße 98, 80807 München
- Sendling-Westpark/Hadern,
Badgasteiner Straße 6, 81373 München

MGS vor Ort

- MGS Zentrale
Haager Straße 5, 81671 München
- Aktive Sanierungsgebiete,
Aktive Zentren und Soziale
Stadt
- Ehemalige bzw. im
Abschluss befindliche
Sanierungsgebiete
- ▨ Untersuchungsgebiete
- ▤ Städtebaulicher
Denkmalschutz
- ▦ Neuer Stadtteil Freiham
- ⊠ Stadtteilläden
MGS Stadtteilladen Giesing,
Tegernseer Landstraße 113,
81539 München
- MGS Stadtteilladen Moosach,
Dachauer Straße 270b,
80992 München
- MGS Stadtteilladen Pasing,
Gleichmannstraße 5a,
81241 München
- MGS Stadtteilladen Trudering,
Truderinger Straße 302,
81825 München
- MGS Stadtteilladen Westkreuz,
Friedrichshafener Straße 11,
81243 Neuaubing

