

STADT  
BEWE  
GUNG

**MGS**

Tochtergesellschaft  
der GWG München

# Geschäftsbericht 2021

MGS Münchner Gesellschaft für  
Stadterneuerung mbH



Wohnungsunternehmen der  
Landeshauptstadt München



DR. RER. NAT. CUI CHEN-JOKISCH  
ABTEILUNG ENERGIE  
BEI DER MGS



Durch Sprache  
Menschen sichtbar machen

# Liebe Leser\*innen,

die Gesellschaft ändert sich und somit die Sprache. Diesem Veränderungsprozess werden wir folgen. Wir wollen künftig inklusiver und gerechter formulieren. Warum? Weil Sprache diskriminieren kann und weil Sprache nicht nur repräsentiert, sondern auch gestaltet. Sie ist unser wichtigstes Mittel, um uns auszudrücken, beeinflusst unser Denken und wie wir die Welt sehen.

Ein großer Meilenstein auf dem Weg zur Gleichstellung aller Geschlechter ist daher die sprachliche Gleichbehandlung, in der sich alle Menschen wiederfinden sollen. Deshalb nutzen wir den Stern (\*) als verbindendes Element, damit sich alle gleichberechtigt sichtbar fühlen.

Ihr Christian Amlong und  
Ihre Gerda Peter,  
Konzern Geschäftsführung  
GWG München



## GWG MÜNCHEN

**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, Hädern  
Badgasteiner Straße 6, 81373 München

## MGS

**MGS Zentrale**  
Haager Straße 5, 81671 München

### Stadtteilläden

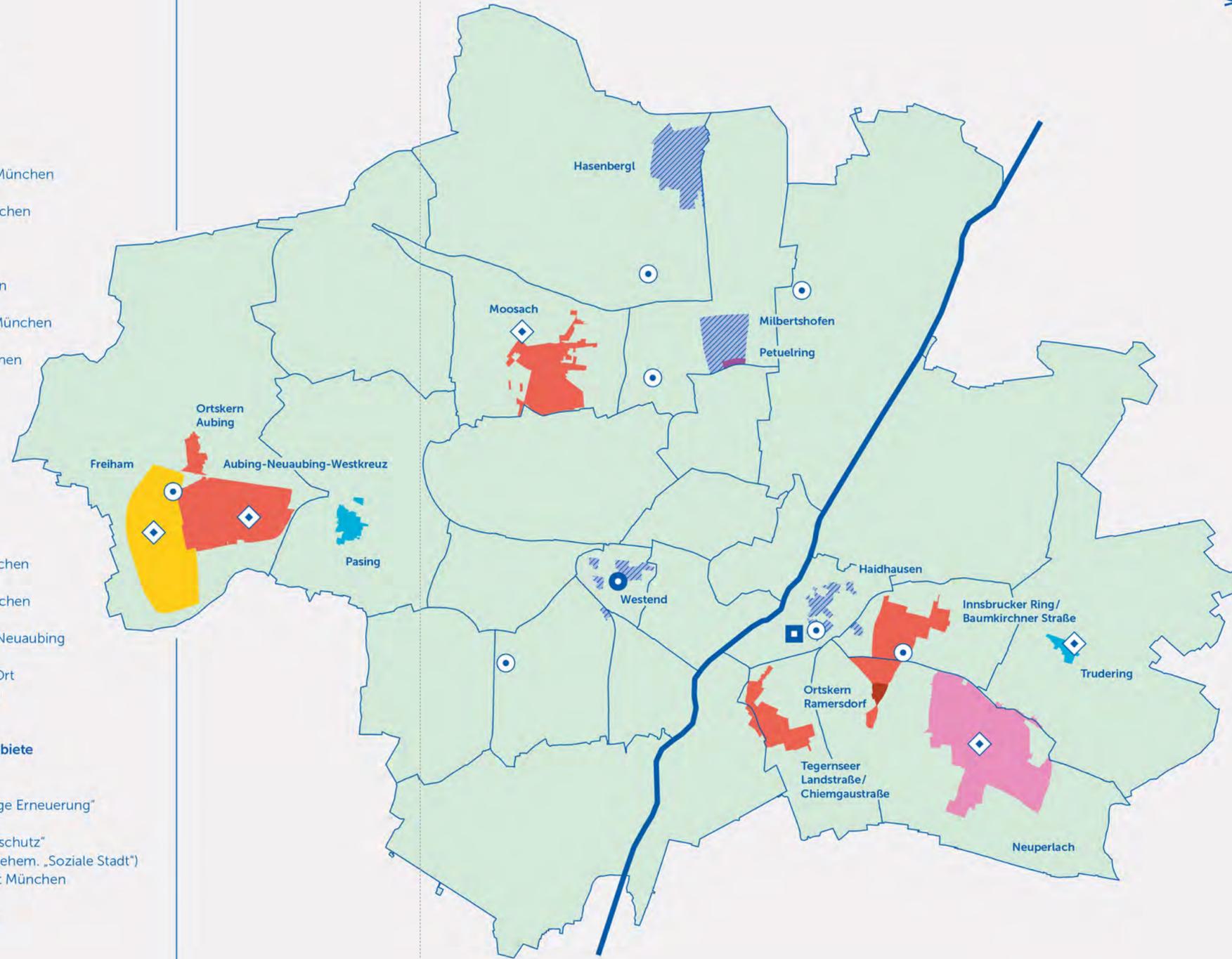
- MGS Stadtteilladen Moosach  
Dachauer Straße 270b, 80992 München
- MGS Stadtteilladen Trudering  
Truderinger Straße 302, 81825 München
- MGS Stadtteilladen Westkreuz  
Friedrichshafener Straße 11, 81243 Neuaubing
- MGS Neuperlach  
mobiles Stadtteilmanagement vor Ort
- MGS Stadtteilmanagement Freiham  
Standort in Bearbeitung

### Aktive Sanierungs- und Untersuchungsgebiete

- Programm „Lebendige Zentren“
- Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“
- Programm „Soziale Stadt“
- Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“
- Programm „Sozialer Zusammenhalt“ (ehem. „Soziale Stadt“)
- Direktbeauftragung Landeshauptstadt München

### Ehemalige bzw. im Abschluss befindliche Sanierungsgebiete

- ▨ Klassische Stadtsanierung und Programm „Soziale Stadt“



## Inhalt

2	Grußwort
4	Gremien der MGS
6	Bericht des Aufsichtsrates
8	Bericht der Geschäftsführung
10	Thema Was uns prägt
22	Tätigkeiten und Projekte Stadt entdecken
36	Interview Sie motiviert zum Mitreden: Livia Josephine Kerp
42	Rückblick
43	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021
54	Mitarbeiter*innen
56	Im Gespräch
---	
60	Impressum



**Reinhold Petrich**  
MGS-Stadtteilmanager in Freiham

## Grußwort

## Stadt pioniere beleben Freiham

Der Mensch lebt nicht vom Stein allein. Baustein um Baustein wächst Freiham in rasantem Tempo zu einem eigenständigen Stadtteil. Doch wie haucht man einem der größten Neubaugebiete Europas neues Leben ein?

Regelmäßig laden wir vom MGS Stadtteilmanagement mit Führungen und Vernetzungsangeboten dazu ein, Freiham zu entdecken. Unsere neuen Bewohner\*innen nennen wir deshalb Stadtpioniere, weil sie als Erste ihr Gebiet beleben und mitgestalten. Letztendlich werden in Freiham über 25.000 Menschen mit ganz unterschiedlichen Bedürfnissen ihr Zuhause, ihren Arbeitsplatz oder ihr Stadtleben finden – dabei wird das Thema Inklusion ganz groß geschrieben.

Es kommt nicht oft vor, dass man als Stadtteilmanager bei einem solchen Prozess von Anfang an dabei ist. Es entstehen ja nicht einfach über Nacht neue Gebiete. Umso mehr freut es mich, ein Teil der Entwicklung zu sein und den Neuankömmlingen zur Seite zu stehen. Ich fungiere als eine Art Kompass und habe ein offenes Ohr für die Menschen, die dort leben oder zukünftig leben werden.

Um die Identität in Freiham zu fördern, bringe ich die Menschen zusammen. Denn nur durch den persönlichen Austausch kann ein aktives Stadtleben entstehen. Und letztendlich wird das Zusammenspiel der unterschiedlichen Gruppen vor Ort das Viertel prägen.

Die Entwicklung des Gebiets dauert voraussichtlich über 30 Jahre. In so einem langen Zeitraum durchläuft ein Gebiet mehrere Phasen, die es zu begleiten gilt. Es wird immer neue Schwerpunkte geben, denn die Bedürfnisse und Wünsche der Menschen verändern sich.

Ich wünsche mir ein lebendiges und buntes Freiham. Und wie so ein Stadtteil „klingen“ kann, zeige ich Ihnen in unseren Projekt-darstellungen.

// Ich wünsche  
mir ein lebendiges  
und buntes  
Freiham.



## Gremien der MGS

# Gemeinsam entscheiden

## 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:

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

Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München

Stellvertretender Vorsitzender:

**Bernd Schreyer**

Stadtrat der Landeshauptstadt München

Mitglieder:

**Dr. Klaus-Michael Dengler**

Geschäftsführer (Sprecher) GEWOFAG Holding GmbH

**Stefanie Noack**

Vertreterin GWG München

**Michael Dzeba**

Stadtrat der Landeshauptstadt München

**Sebastian Schall**

Stadtrat der Landeshauptstadt München

**Sebastian Dusch**

Stadtdirektor

**Sibylle Stöhr**

Stadträtin der Landeshauptstadt München

**Kirsten Jahn**

Vertreterin GWG München

**Regine Wagner**

Arbeitnehmervertreterin der MGS

**Christian Müller**

Stadtrat der Landeshauptstadt München

## Sitz und Registergericht

München, eingetragen im Handelsregister unter HRB 58967

Stand: 2021

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



Bericht des Aufsichtsrates

## Prüfung des Jahresabschlusses 2021

**Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 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 vier 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.

// Das Ziel der Landeshauptstadt München sowie der MGS ist es, mit den Bürger\*innen vor Ort ihr Stadtgebiet zu prägen und ihre Wünsche in Planungen, Visionen und Vorstellungen zu integrieren.



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 2021 für die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH und für das Treuhandvermögen erfolgte durch die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München. Der Bestätigungsvermerk wurde jeweils in uneingeschränkter Form erteilt.

Der Aufsichtsrat hat die Jahresabschlüsse 2021 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) für die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH und für das Treuhandvermögen sowie den Lagebericht 2021 für die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH erhalten, eingehend geprüft und ohne Beanstandungen zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat stimmt den Jahresabschlüssen 2021 und dem Lagebericht der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH zu.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, den Mitgliedern des Betriebsrates sowie allen Mitarbeiter\*innen der MGS für ihren persönlichen Einsatz und die geleistete Arbeit.

**Ihre  
Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk**

Christian Amlong,  
Sprecher der  
Geschäftsführung der  
GWG München  
und Geschäftsführer  
der MGS



Gerda Peter,  
Geschäftsführerin der  
GWG München  
und Geschäftsführerin  
der MGS



Bericht der Geschäftsführung

# Andere sehen nur eine Straße. Wir ein ganzes Stadtleben.

**Wenn wir unsere Reise in ein neues Gebiet beginnen, ist unsere Vision nicht auf ein einzelnes Vorhaben begrenzt. Schon bei der Planung eines Projekts beziehen wir seine Umgebung und das ganze Gebiet mit ein. Im Vordergrund stehen dabei die Menschen mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen und unser Anspruch, ein vielfältiges Stadtleben zu ermöglichen.**

Wir wissen, dass Bauen wichtig und gerade in München das Thema Nummer eins ist. Dafür steht unser starker Mutterkonzern, die GWG München, hinter uns. Moderne Stadterneuerung bedeutet für uns aber weit mehr als bauliche Maßnahmen und hier können wir Aufgaben im Konzern ergänzen.

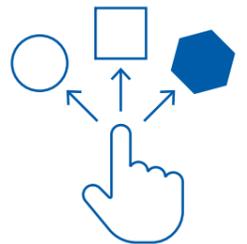
Unser Anspruch ist es, die Bewohner\*innen im Stadtteil frühzeitig über aktuelle und künftige Entwicklungen zu informieren und einzubeziehen. Unterschiedliche Interessen zu vereinen sowie kulturelle Vielfalt und das „Zusammenwachsen“ von bestehenden Altbaugebieten und neuen Stadtgebieten zu fördern, ist uns ein besonderes Anliegen.

Mit dem Einsatz der unterschiedlichen Förderprogramme verbessern wir nachhaltig die Wohnqualität. Wir setzen auf zukunftsfähige Herangehensweisen wie Digitalisierung, Gewerberaummanagement, Energie und Klimaschutz sowie Parkraummanagement.

Auch 2021 waren wir wieder für Sie vor Ort aktiv. Wegen der Coronapandemie konnten wir uns zwar manchmal nicht persönlich begegnen, aber dann sind wir bei verschiedenen Veranstaltungen auf Online-Formate ausgewichen oder haben Veranstaltungsformate einfach kleiner gehalten. Auch zukünftig bleiben wir flexibel – und für die Stadt München immer in Bewegung.

Bis auf Weiteres verabschieden wir uns, aber wir freuen uns schon jetzt auf ein herzliches Wiedersehen in Ihrem Viertel.

**Ihr Christian Amlong und  
Ihre Gerda Peter**



// Wenn wir gedanklich durch unsere Projektliste ziehen, wird alles bunt und diese Vielfalt wollen wir Ihnen mit unserer Projekttour vorstellen.



Was uns prägt. Unsere Eltern und Kindheitserlebnisse beeinflussen uns – fürs Leben, genauso wie besondere Ereignisse, Begegnungen und Entscheidungen. Wir werden geprägt von unserem Umfeld und auch davon, wo und wie wir leben. So ist unser Denken, Handeln und Fühlen immer bestimmten Reizen ausgesetzt und verändert sich. Wieso und wozu wir etwas tun, dafür gibt es Impulse. Wir haben bei unseren Mitarbeiter\*innen nachgefragt, was ihnen wichtig ist und was sie motiviert, das Stadtleben zu gestalten und etwas für die Stadt zu bewegen.

20  
21



**Doris Preißler**  
Projektleiterin Team Öffentlichkeitsarbeit

19  
83



20  
11



19  
99

## Gute Kommunikation besteht darin, Zuhörer\*innen und Leser\*innen zu verstehen.

Wenn ich so zurückblicke, war schnell klar, dass ich etwas mit Schreiben und Sprache machen werde. Mir fiel es immer schon leicht, mich auszudrücken oder anderen Menschen zu helfen, sich auszudrücken. Das geht mit Sprache, schriftlich oder mit einem Bild. Ganz pragmatisch habe ich meine erste Chance genutzt, als ich ein Praktikum beim Radio gemacht habe. Ich blieb der Medienwelt treu und wechselte dann zum TV. Für die Sendung „Clever! – Die Show, die Wissen schafft“ habe ich als Redakteurin gearbeitet und wir wurden als Team mit dem Deutschen Fernsehpreis ausgezeichnet. Danach war ich für einen Verlag als Autorin tätig, bevor ich in die PR-Branche ging.

20  
21

**Tina Zoch**  
Geschäftsstraßenmanagerin,  
Team Stadterneuerung im Bereich Lokale Ökonomie

19  
9219  
94

**›Lokal denken,  
lokal lenken‹, ist nicht  
nur ein Spruch, sondern  
Einstellungssache.**

— In meiner Kindheit – in einem kleinen sächsischen Dorf kurz nach der Wende – war lokales Einkaufen für mich Normalität. Es gab schlicht nichts Anderes. Als wir später nach Bayern zogen, konnte ich das Angebot an Dingen zuerst kaum fassen. Doch nach dem ersten Kulturschock war mein Teenager-Ich natürlich hellauf begeistert: Meine Samstage verbrachte ich von nun an in den internationalen Ketten der Fußgängerzone. Erst mit dem Studium und meiner Arbeit in der Stadtentwicklung wurde mir die echte Bedeutung von bewusstem, lokalem Konsum bewusst. Und auch wenn der Klick beim Onlinehandel noch manchmal verlockend ist – nur wenig fühlt sich so nach Zuhause an als wenn die Buchhändlerin mein Kind mit Namen begrüßt oder der Obsthändler am Eck einen Apfel mehr dazu legt.

20  
21

**Katharina Walter**  
Projektleiterin Team Energie

20  
0019  
9820  
00

## Uns allen sichert Nachhaltigkeit eine lebenswerte Zukunft.

— Je mehr ich im Laufe meines Studiums über das Bauen gelernt habe, desto klarer wurde mir, dass wir etwas ändern müssen. Denn so wie es üblich ist zu bauen, verbrauchen wir Ressourcen ohne die Regeneration mitzudenken. Das ist für mich Nachhaltigkeit: So zu leben, dass alle zukünftigen Generationen davon positiv beeinflusst werden und nicht vor unlösbaren Problemen stehen. Wir müssen sowohl die Zukunft als auch die Natur bei unserem Tun beachten und dafür sorgen, dass beide profitieren. Aus diesem Grund wurde ich Energieberaterin. So kann ich Menschen dabei unterstützen, ihre Häuser so zu verändern, dass sie nachhaltig sind. Sie verbrauchen weniger Energie, nutzen erneuerbare Energien und recycelbare Baustoffe. Damit sind sie ideal für die Zukunft gewappnet und schützen Natur und Klima.

20  
21

**Katja Robl**  
MGS Stadtteilmanagerin Trudering

20  
0120  
00

Um verschiedene Interessen zusammenzuführen und zu moderieren, braucht es Engagement und Teamgeist.

— Kontaktfreudig war ich schon immer. Als Kind habe ich in einem Karnevalsverein als Gardemädchen auf der Bühne gestanden, das war Sport und Spaß zugleich. Meine unkomplizierte Art und rheinland-pfälzische Frohnatur kommt im Stadteilladen gut an. Mit einem herzlichen Lächeln bin ich für die Bürger\*innen da und habe immer ein offenes Ohr für ihre Anliegen.

20  
21

**Marija Filimon**  
MGS Stadtteilmanagerin  
Aubing-Neuaußing-Westkreuz

19  
9319  
97

## Vor Ort zu sein und Menschen zu treffen ist wichtig, um der Stadt Impulse zu geben.

Als jüngstes von drei Kindern musste ich mich, obwohl ich das Nesthäkchen war, schon immer durchsetzen. Dazu braucht es keine Muskelkraft, sondern Köpfchen und eine smarte Art, die Herausforderungen anzugehen. Es war nicht von Anfang an klar, dass ich mal in einem Stadteilladen arbeite, aber ich wollte immer was mit Menschen machen.



## Stadt entdecken

Die erste Reise, die wir bewusst begehen, beginnt in unserem Kinderzimmer, weiter geht es durch die Wohnung, unser Haus und dann erweitert sich unser Radius. Wir entdecken unser Viertel, unsere Stadt und vielleicht später die ganze Welt. Wie gut ist es, da jemanden an seiner Seite zu haben, der uns leitet und so manches Geheimnis lüftet.

Unsere Aufgabe besteht darin, mit unserer Auftraggeberin, der Landeshauptstadt München, und mit den Bürger\*innen vor Ort ein Kompass zu sein. Wir führen nicht nur, sondern wir gestalten lebendige Projekte und beleben die Gebiete, um Orientierungspunkte zu setzen.

—  
Und jetzt laden wir Sie ein auf unsere Projektreise 2021.

Der noch junge Stadtteil Freiam steht bereit, um entdeckt zu werden. Was genau entsteht, erläutert Reinhold Petrich, MGS Stadtteilmanager, live vor Ort.



Wie hört sich ein neuer Stadtteil an? Beim Hörspaziergang „Freiham – Denken mit den Ohren“ werden alle Sinne gefordert.



Direktbeauftragung  
Landeshauptstadt München



// Nach jahrzehntelangen Vorbereitungen wird Freiham jetzt sichtbar und erlebbar.

Reinhold Petrich,  
MGS Stadtteilmanager



Erster Ortstermin für das neue Kreativlabor MINT & Medien in Freiham (v.l.n.r.): Agnieszka Spizewska (Little Lab e.V.), Sophia Kiehlmann und Björn Friedrich (SIN – Studio im Netz e.V.), Florentine Waiblinger (Wogeno München eG), Reinhold Petrich (MGS Stadtteilmanagement Freiham).

Infos:  
[west-up.de/kreativlabor](http://west-up.de/kreativlabor)

## Freiham

### Stadtteilvernissage, Workshops und Kunst im Vorübergehen

Sehen, hören, fühlen – das war das Motto der Veranstaltung „Kunst\*Experiment Freiham“. Die Mitglieder der Baugruppen in Freiham-Nord präsentierten sich mit Kunst und Workshops an und mit ihren Bauprojekten. An verschiedenen Stationen konnten Kinder und Erwachsene Hauskränze binden und sich beim Linoldruck, Fingerfarbenmalen und Gestalten von Blumentöpfen ausprobieren.

An einer vorgezeichneten Silhouette Freiham konnten Plätze für zukünftiges Grün eingezeichnet werden. Erste Ideen für das solidarische Wirtschaften der zukünftigen Wertschöpferei in Freiham wurden gesammelt. Eine fotografische Langzeitdokumentation gab Einblicke in die bisherige Entwicklung Freiham. Es gab Tipps und Tricks zu Verbraucherfragen und das Opernstudio der Bayerischen Staatsoper verzauberte alle im Freiluftgarten.

### Wie hört sich ein neuer Stadtteil an?

Das beantwortete der Hörspaziergang „Freiham – Denken mit den Ohren“. Klangkünstler entwickelten dafür zusammen mit den Teilnehmer\*innen ein neues, auf Raum- und Körpererfahrung basierendes Verständnis für den wachsenden Stadtteil.

### Für einen lebendigen Stadtteil

Damit Freiham von Anfang an ein lebendiger Stadtteil wird, unterstützt die MGS die Bauherr\*innen bei der Belegung ihrer Erdgeschosszonen. Das Stadtteilmanagement berät gewerbliche, soziale oder kulturelle Mietinteressenten über die Potenziale Freiham, sammelt die Nutzungsanfragen in einem zentralen Online-Formular und vermittelt die Kontakte kostenfrei an die Bauherr\*innen.

Infos:  
[freiham.de/wirtschaft/flaechensuche](http://freiham.de/wirtschaft/flaechensuche)



## Innsbrucker Ring/ Baumkirchner Straße und Ortskern Ramersdorf

### Ramersdorf – Daheim in der Stadt

Ramersdorf wirkt herzlich, ist traditionell und hat einen dörflichen Charakter. Jetzt hat Ramersdorf noch eine neue Stadtteilmarke mit dem Slogan „Ramersdorf – Daheim in der Stadt“ bekommen, die genau das symbolisieren soll. Ein roter Bogen lädt zum Eintritt ins Viertel ein. Unter dieser Marke werden künftig alle Maßnahmen des MGS-Geschäftsstraßenmanagements präsentiert, die den Einzelhandel im Stadtteil stärken sollen. Warum? Weil es wichtig ist, lokale, inhabergeführte Betriebe zu unterstützen. Sie prägen das Viertel, sind Mittelpunkt des Stadtteillebens und wissen um die Stärken und Schwächen des Gebiets. Zudem müssen gerade diese lokalen Händler unterstützt werden, um gegen den Onlinehandel und die Fachmarktzentren bestehen zu können.

Öffentlichkeitswirksam wurde die Stadtteilmarke im Herbst 2021 mit verschiedenen, aufeinander abgestimmten Aktionen eingeführt: Eine Portraitserie von zehn ausgewählten Persönlichkeiten aus dem Stadtteil bot die Möglichkeit, die Ramersdorfer Vielfältigkeit kennenzulernen. Auf Großflächen im U-Bahn-Untergeschoss des Karl-Preis-Platzes sowie auf Flächen entlang der Rolltreppe im U-Bahngeschoss am Ostbahnhof wurden Gewerbetreibende, Kultur- und Kreativschaffende sowie Engagierte aus dem Quartier vorgestellt. Ein bunter Aktionstag und der Launch der Stadtteil-Homepage rundeten die Markeneinführung ab.

Neben den örtlichen Gewerbetreibenden beteiligten sich auch die sozialen Einrichtungen des Viertels an der Markenentwicklung: Unter dem Slogan „Zusammen LEBEN“ präsentieren auch sie künftig alle Aktionen im Stadtteil unter einer farblichen Variation der Ramersdorfer Wort-Bild-Marke.

// Die lokalen  
Geschäftszentren  
befinden sich im Wandel.  
Innovative Konzepte  
und echte Kooperationen  
haben hier eine sehr  
starke Gestaltungskraft.

Tina Zoch,  
Geschäftsstraßenmanagerin Stadterneuerung



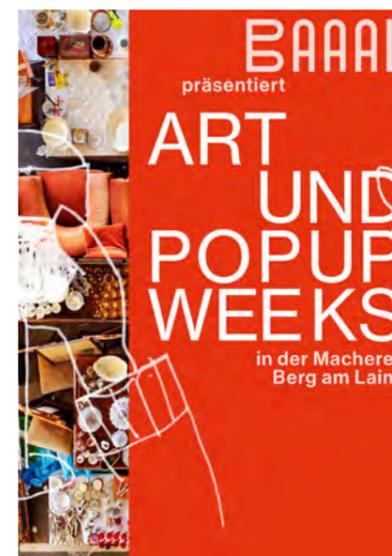
Auf dem rund  
450 Quadratmeter  
großen Gelände  
wurde unter dem  
Motto „Wir lassen  
Ideen sprießen“  
fleißig gegartelt.



### BAAAL

Während in Ramersdorf die Wiederbelebung des Wir-Gefühls im Vordergrund stand, galt es in Berg am Laim vor allem neue Gewerbetreibende für das Geschäftszentrum zu gewinnen. Denn obwohl das Viertel gerade in der Kunst- und Baubranche schon lange in den Fokus gerückt ist, finden sich gerade in Erdgeschosszonen noch zahlreiche nicht genutzte Ladengeschäfte.

Doch wie begeistert man qualitativ hochwertige Gewerbetreibende für einen Stadtteil, den die meisten bisher eher als Transitraum wahrnehmen? Die Antwort war die breit angelegte Initiative für Mehrfach- und Zwischennutzungen „BAAAL“, bei der Gründer\*innen, Kreative und Kulturschaffende die Möglichkeit erhielten, den Standort unkompliziert und risikoarm auszutesten. Mit zahlreichen Printprodukten und einer eigenen Projekt-Homepage zielte das MGS-Geschäftsstraßenmanagement dabei auf die Positionierung des Standorts als spannenden Experimentierraum und Ort der kreativen Freiräume – Qualitäten, die in München oftmals schwer zu finden sind.



Berg am Laim –  
ein Geheimtipp für  
Kunstliebhaber und  
alle, die es werden  
wollen.

### Gemeinschaftsgarten rosen\_heim

Hinter der alten Wallfahrtskirche Maria Ramersdorf befindet sich seit dem Frühjahr 2015 der Gemeinschaftsgarten „rosen\_heim“. Bis der alte Ortskern von Ramersdorf neugestaltet wird, sind alle Bürger\*innen und Initiativen aus dem Quartier dazu eingeladen, die 450 Quadratmeter große, brachliegende Fläche aktiv mitzugestalten. Unter dem Motto „von der Brache zum Treffpunkt“ haben seit April 2015 engagierte Nachbar\*innen und Vereine aus recyceltem Material mittlerweile mehr als 40 Hochbeete gebaut, die sie regelmäßig mit Gemüse, Obst, Kräutern und Blumen bepflanzen und pflegen. Im Jahr konnten neben den regelmäßigen Tagen der offenen Gartentür auch wieder zahlreiche Projektaktionen vor Ort durchgeführt werden, wie beispielsweise eine Pflänzchen-wechsel-dich-Tauschbörse, drei Ramadama-Veranstaltungen, ein Bauworkshop, ein Gemeinschaftsgrillen und ein Herbstfest mit Kinderaktionen und gemeinsamem Pizza-Essen der ehrenamtlich engagierten Gärtner\*innen am Lagerfeuer.

Programme:  
„Sozialer Zusammenhalt“ und  
„Städtebaulicher Denkmalschutz“





Der Umbau legt den Fokus unter anderem auf die Aufenthaltsqualität.

## Trudering

### Baustellenmarketing

Trudering ist traditionell, modern, lebendig! Und das soll auch während der Baustellensituation für die Truderinger Ortskernsanierung so bleiben. Deshalb werden die Gewerbetreibenden während der Baustellenphase mit einem proaktiven Baustellenmarketing von Seiten des MGS Stadtteilmanagements unterstützt. Mit ausgewählten Aktionen werden für die Kund\*innen Anreize geschaffen, weiterhin lokal einzukaufen. Außerdem können Geschäfte mit auffälligen Eingangsbereichen, kreativen Informationssystemen im öffentlichen Raum oder mit Aktionen auf sich aufmerksam machen.

Mit dem Baustellenblog werden Informationen rund um die Bauabläufe veröffentlicht und die Meilensteine der Baustelle dokumentiert. Mit einer temporären Begrünungsaktion überbrücken wir die Zeit, bis die zukünftigen Bäume die neue Truderinger Straße schmücken.

// Trudering:  
traditionell, modern,  
lebendig!

Katharina Fetzer,  
MGS Stadtteilmanagement Trudering



Baustellensituation in der Truderinger Straße.



Bis die Bäume entlang der umgestalteten Truderinger Straße gepflanzt werden, setzen Pflanzenkübel grüne Akzente.

### Tante Trude – Bestellservice (pandemiebedingt)

Zwar nicht unverpackt, aber weiterhin bio und lokal. Der Pop-up-Markt im Stadtteilladen Trudering hat einen Bestellservice. Highlight waren die Genussackerl, gefüllt mit Zutatenmischungen inklusive Rezeptvorschlägen an Weihnachten. Die Nachfrage war groß, insgesamt wurden 80 Sackerl bestellt.

### Programm: „Lebendige Zentren“



Beim Markttreff Tante Trude wird in den Sack gepackt.

## Aubing – Neuaubing – Westkreuz

### Verschönerungsmaßnahme in der Limesstraße 29

An der Aufwertung wichtiger Straßenräume im Sanierungsgebiet (Limesstraße, Ubo- und Altostraße) haben die anliegenden Gebäude mit ihren Vorbereichen und -gärten einen großen Anteil. Gefördert werden zum Beispiel Werbeanlagen, Sonnenschutz, Schaufenstergestaltung, Außenmöblierung sowie in besonderen Fällen Sanierungen historischer Fassaden, Vorgärten oder die Gestaltung von Vorbereichen bzw. Ausschankflächen. Profitieren können private Anwesen, aber auch Geschäfte, Dienstleister\*innen, Restaurants und Cafés.

An einem aktuellen Beispiel eines Mehrparteienhauses in der Limesstraße 29 kann man sehr gut erkennen, welchen Unterschied allein eine Erneuerung des Zaunes machen kann und wie sie sich optisch positiv im Straßenraum bemerkbar macht.

Die Eigentümer\*innen hatten sich für helleres Lärchenholz und einen modernen Lattenzuschnitt entschieden. Die alten Waschbeton-Müllboxen wurden durch neue ersetzt. Hier wurden zum Zaun passende, platzsparende Elemente aus einer Lärchenholz-Stahl-Kombination ausgewählt. Durch die clevere Neuverteilung konnten zwei der Müllboxen ersatzlos entfernt werden mit dem Effekt, dass eine zusätzliche begrünte Fläche entstand. Die Anschaffung des Baumaterials und der Müllboxen wurde zu 50 % mit Städtebaufördermitteln unterstützt. Die Eigentümer\*innen haben den Umbau in Eigenleistung übernommen. Das Ergebnis kann sich sehen lassen!

### Neugestaltung Freiflächen an der Kunreuthstraße

Die GFBW Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH in der Kunreuthstraße wertet ihre Freiflächen auf. Die parkartigen Grünflächen werden dabei mit ausgewählten Elementen verschönert. Die Maßnahmen erfolgen schrittweise in den nächsten Jahren.



Oben: Limesstraße 29. Frisch und aufgeräumt wirkt der neugestaltete Bereich.

Unten: Kunreuthstraße. Selbst die Flachdächer wurden mit einer Dachbegrünung versehen und sind Teil eines gelungenen Gesamtkonzepts.

Im ersten Bauabschnitt wurden die bestehenden Mülltonnenhäuser abgerissen und durch größere Neubauten ersetzt sowie neue begrünte Fahrradabstellhäuser im Rahmen des kommunalen Förderprogramms aktiv gestaltet. Je Zeilenbau wurde ein Fahrradhaus in Holzbauweise errichtet, das durchschnittlich 100 Bewohner\*innen mit überdachten und abschließbaren Fahrradabstellplätzen versorgt. Die Fahrradhäuser sind gestalterisch aufeinander abgestimmt und fügen sich damit in das Gesamtbild ein.

Für eine zusätzliche ökologische Aufwertung wurden die Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Die Erschließungswege sind mit modernen Pollerleuchten versehen. Die erfolgreich realisierte Baumaßnahme trägt zur ästhetischen und ökologischen Aufwertung des Wohnumfeldes bei und steigert damit die Aufenthaltsqualität im gesamten Quartier.



Gebäudemodernisierung an der Radolfzeller Straße

### Der GMC Easy – die schnelle Sanierungsübersicht

Der Gebäudemodernisierungs- und Energiecheck (GMC) bietet eine fundierte Analyse der Sanierungsoptionen von Wohngebäuden. Neben der umfangreichen Version des GMC mit drei individuellen Sanierungsvarianten steht künftig auch der GMC Easy zur Verfügung. Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung erweitert damit ihr Beratungsangebot in den Sanierungsgebieten der Landeshauptstadt München (LHM).

### Programm: „Sozialer Zusammenhalt“



// Stadterneuerung heißt auch, auf den Klimaschutz zu achten. Deshalb liegt unser Augenmerk darauf, hohen Energieverbrauch zu senken und den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern.

Martin Kaltenhauser-Barth,  
Teamleiter Energie

Im GMC Easy erhalten Eigentümer\*innen schnell und unkompliziert Auskunft über den Zustand ihres Gebäudes. Neben einer kompakten Darstellung des Zustands der Gebäudehülle wird auch der Zustand der Heizanlage bewertet. Zwei auf die Anforderungen der Eigentümer und die Klimaschutzziele der LHM zugeschnittene Sanierungsvarianten geben wertvolle Impulse für die Umsetzung konkreter Maßnahmen. Aussagen zu den erreichbaren Effizienzstandards und möglichen Fördergeldern erleichtern den Einstieg in die Planung.

Im Falle bereits geplanter Sanierungen oder komplexerer Fragestellungen kommt weiterhin der Gebäudemodernisierungs- und Energiecheck in seiner bisherigen Form mit drei Sanierungsvarianten und Aussagen zur Wirtschaftlichkeit zum Einsatz (ab drei Wohneinheiten).



Eine öffentliche Ausstellung informiert über die Ziele und Projekte der Stadtsanierung Moosach und lädt Bürger\*innen zum Austausch ein.



## Moosach

### In Moosach tut sich was

Zum Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen (VU) und als Startschuss für die Stadtsanierung in Moosach lud die MGS zu einer Veranstaltung: Im Garten des Hacklhauses am zentralen Moosacher St.-Martins-Platz wurden die Ergebnisse vorgestellt. Sie wurden in Form einer Open-Air-Ausstellung gezeigt, die davor bereits als Roadshow durch Moosach gewandert ist. Allen Beteiligten der vorbereitenden Untersuchung Moosach gratulieren – mit der Geschäftsführung der GWG München/MGS – der Bezirksausschuss 10 Moosach, die Projektgruppe Moosach und die Vertreter\*innen der an der Stadtsanierung Moosach beteiligten städtischen Referate. Sie wünschen einen guten Start der Sanierung. Die Ausstellung zeigte den Sanierungsumgriff und die geplanten Maßnahmen, die in den nächsten Jahren mit Bund-Länder-Städtebauförderungsmitteln aus dem Programm „Sozialer Zusammenhalt“ umgesetzt werden sollen.

Das Besondere: Die GWG München und das Tochterunternehmen MGS arbeiten hier Hand in Hand. Die GWG München hat einen großen Bestand an Wohnungen in Moosach mit einem hohen Sanierungsbedarf, die aber gleichzeitig eine starke, gewachsene Nachbarschaft vorzeigen können. Zudem gibt es viele Grünflächen.



Unter der Leitung der Künstlerin Ingrid Müller vom Kunsttreff Moosach entstand ein buntes „Moosaik“ an den Wänden eines leer stehenden Gebäudes.

### Moosaik

Ein aktuelles Beispiel für unsere Zusammenarbeit ist die Zwischennutzung im ehemaligen Kayseri Market in der Karlingerstraße. Im Sommer 2021 gestalten Moosacher\*innen unter der Anleitung der Künstlerin Ingrid Müller an der Fassade das „Moosaik“. Parallel zum Mitmach-Kunstprojekt informiert an den Schaufenstern das MGS Stadtteilmanagement zur Stadtsanierung Moosach sowie zum Wettbewerb Wohnsiedlungen.

Das Moosaik sowie die Informationen waren bis zum Abbruch des Gebäudes sichtbar.



Die Designerin und bildende Künstlerin BettyMü (Bettina Müller) lenkt mit eindrucksvollen, dabei hochästhetischen Bildern die Aufmerksamkeit auf das Problem der Umweltzerstörung.

### VideoArt4Future und Aktionswoche Nachhaltigkeit

Die Federführung für den Bau eines Kultursaals am Moosacher St.-Martins-Platz liegt beim Kulturreferat. Mit Blick auf diese Maßnahme und das Querschnittsthema Umweltgerechtigkeit brachten das Stadtteilmanagement und das Kulturreferat „VideoArt4Future“ nach Moosach. Die künstlerische Video-Installation zum Klimawandel wurde für zwei Wochen im Oktober am zukünftigen Standort des Kultursaals präsentiert.

Das Projekt war eingebettet in die vom StM koordinierte und von Stadtteilakteuren gestaltete „Aktionswoche Nachhaltigkeit Moosach“. Mehr als zehn Kooperationspartner\*innen beteiligten sich mit Aktionen und Aktivitäten wie mehreren „Ramadama“, Energieberatungen oder dem Basteln von Samenbomben und Vogelhäusern. Das Stadtteilmanagement moderierte zum Abschluss ein prominent besetztes Podium im Pelkovenschlössl zum Themenkomplex „Wie lassen sich Wachstum und Wandel in Moosach nachhaltig gestalten?“.

// Moosach ist ein spannender Stadtteil: Dorf und Tradition mischen sich hier mit urbanem Flair.

Anna Canins,  
MGS Stadtteilmanagement Moosach

Programm:  
„Sozialer Zusammenhalt“



„Glyptothek“ heißt eine hölzerne Sitzkonstruktion, die vom Sommer 2019 an bis in den Winter 2020 am Königsplatz aufgestellt war und jetzt durch Neuperlach wandert.



## Neuperlach

### Die Glyptothek wandert durch Neuperlach

„Glyptothek“ ist der Name für ein großes Holzobjekt, auf dem man sitzen kann. Ursprünglich war diese Sitzinstallation auf dem Königsplatz vor der Glyptothek aufgebaut, daher der Name.

Seit Mai 2021 wandert die Glyptothek durch Neuperlach. Jeweils für mehrere Monate steht sie in einer Grünfläche Neuperlachs. Dort bietet sie Sitzgelegenheiten und regt dazu an, über die Art und Weise wie Freiflächen genutzt werden nachzudenken. Die einzelnen Elemente sind aus Seekiefer-Speerholzplatten gefertigt und können unterschiedlich aufgebaut werden.

Der erste Standort der Glyptothek war im Sommer die Grünfläche um die Lätarekirche in der Quiddestraße. Sie bot hier Sitzgelegenheiten an einer der zentralen Nord-Süd-Fußwegeachsen in Neuperlach.

Von Oktober 2021 bis Ende April 2022 war die Glyptothek am Theodor-Heuss-Platz im Neuperlacher Wohnring zu Gast. Hier lud sie ein, auf der Grünfläche zwischen den ZAK-Hütten und dem PEP Platz zu nehmen. Der Standort wurde ausgewählt, da dort auch in der kälteren Jahreshälfte viele Personen unterwegs sind und die bestehenden Sitzgelegenheiten sehr stark genutzt werden. Zugleich erschließen die Objekte sonnige bzw. wenig genutzte Flächen, um neue Perspektiven zu eröffnen.

Programm: „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“



Graue Hauswände wurden mit Videoproduktionen zu lebendigen Fassaden.



// Unsere Vision: das Quidde35, ein Planungstreffpunkt fürs ganze Viertel.

Florian Mayr,  
MGS Stadtteilmanagement Neuperlach

### Die Fassaden zum Sprechen bringen – der Stadtteilrundgang Mapping Neuperlach

In Kooperation mit unterschiedlichen Akteuren entwickelt das Stadtteilmanagement Neuperlach Stadtteilrundgänge in vielfältigen Formaten. Neben mehreren Stadtteilrundgängen zusammen mit der Münchner Volkshochschule war ein Highlight der Rundgang im Rahmen des Projektes Mapping Neuperlach, einem Videoprojekt über das Leben und die Menschen in Neuperlach, der Künstler Karnik Gregorian und Bülent Kullukcu in Kooperation mit dem Verein Kulturbunt e.V.

Diese Mappingtour bestand aus einem Rundgang durch Neuperlach, bei dem Videos auf Hauswände projiziert wurden. Begleitet wurden die Videoprojektionen durch Informationen des MGS Stadtteilmanagements zur Planungs- und Baugeschichte sowie zu aktuellen städtebaulichen Herausforderungen Neuperlachs.

Das Lastenrad des Stadtteilmanagements diente dabei als mobiles Podest und Transportvehikel für die benötigte Technik.



## Interview

## Sie motiviert zum Mitreden!

„How to Politik“ heißt ihr Buch und normalerweise stellt sie die Fragen, Livia Josephine Kerp. In diesem Fall stellen wir sie an diese Frau, die bereits die ganz Großen aus Politik, Musik und Fernsehen vor ihrem Mikro hatte, die sich mit Fragen ihrer Generation beschäftigt und die eine Antwort auf ein „Hä?“ hat.

**Liebe Livia, du hast dich ja sehr früh mit Politik beschäftigt. Was hat dich dazu bewegt?**

Es gab tatsächlich einen Auslöser dafür. Es begann im September 2015, ich war damals 13 Jahre alt. Tausende Flüchtlinge trafen am Hauptbahnhof ein und ich war mit meinen Eltern zufällig mittendrin. Wir wollten eigentlich nur eine Abkürzung durch den Hauptbahnhof nehmen.

Aber es war dann alles so voller Menschen, dass wir nicht mehr durchkamen. Und so habe ich das erste Mal gesehen, dass die Welt nicht nur rosarot ist, sondern auch brutal ungerecht sein kann. Bis zu diesem Zeitpunkt war es für mich nicht nachvollziehbar, dass man seine Heimat mit nur einem Koffer oder einer Plastiktüte verlassen kann. Die Leiden eines Krieges waren für mich bis zu diesem Zeitpunkt nur leere Worte auf einem Blatt Papier. Das war für mich dann der Auslöser, mehr über das Thema zu erfahren.

Livia Josephine Kerp  
stand uns Rede  
und Antwort am Fuße  
der Bavaria.

Und so begann nicht nur meine Reise in die Politik, sondern ich fing an, über das Thema Politik zu schreiben. So gesehen war dieses Erlebnis für mich keine Abkürzung, sondern eine Kreuzung, an der ich mich bewusst entschieden habe abzubiegen.

**Die Wahlergebnisse sind ja noch sehr frisch. Haben sie dich überrascht?**

Nein, nicht wirklich. Ich habe auch im Vorfeld darüber geschrieben. Wenn man das Wahlergebnis betrachtet, dann kann man erkennen, dass genau diese drei Parteien gewonnen haben, die auch bei der jungen Generation den größten Zuspruch haben. Das ist kein Zufall. Denn die junge Generation wird im Laufe der Zeit immer mehr Einfluss auf den Ausgang der Wahlergebnisse haben.

Somit wird sich auch langsam die Parteienlandschaft ändern. Über längere Sicht gesehen, ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass auch andere Parteien wie die Tierschutzpartei immer mehr in den Fokus kommen. Was ich grundsätzlich gut finde, wenn die großen Parteien mehr Konkurrenz bekommen. Was für uns Wähler\*innen nur positiv sein kann.

**Wenn man die Wahlprogramme der unterschiedlichen Parteien bewerten müsste: Waren die Wahlprogramme der Parteien auch für deine Zielgruppe gut aufbereitet?**

Das ist eine sehr schwere Frage. Eine Bewertung ist in diesem Fall natürlich sehr subjektiv. Auffällig ist zum Beispiel, dass alle drei Regierungsparteien SPD, Grüne und die FDP für eine Herabsetzung des Wahlalters sind und auch deutlich signalisiert haben, die jugendpolitischen Themen ernst zu nehmen. Aber grundsätzlich werden die Themen, die für meine Generation tatsächlich wichtig sind, noch viel zu wenig benannt, konkretisiert und diskutiert. Denn wenn ich mir die Bildungspolitik oder die Digitalisierung ansehe, dann fallen mir dazu nur drei Worte ein: Baustelle, Baustelle, Baustelle. Da wurde bundespolitisch in den letzten Jahren viel versäumt.

**Findest du dich in der jetzigen politischen Konstellation als junger Mensch gut vertreten?**

Grundsätzlich ja. Zumindest wesentlich besser als es vorher der Fall war. Es ist auch dem Umstand geschuldet, dass wir momentan in einer schweren Zeit leben. Die Pandemie hat vieles verändert. Aber die Pandemie ist auch irgendwann vorbei. Und ich glaube, dann muss die neue Regierung Taten zeigen und abliefern.

Aber die Ampelregierung, geführt von Herrn Scholz, hat in meiner Generation tatsächlich viel Hoffnung ausgelöst. Gerade der älteren Generation will ich immer wieder zeigen, dass Jugendpolitik nicht nur das Herabsetzen des Wahlalters ist. Jugendpolitik ist vor allem Zukunftspolitik. Und dazu gehört auch ein sicheres und faires Rentensystem oder ein sozial gerechtes Wohnen. Und gerade das fehlt mir noch in der heutigen Parteienlandschaft, das explizite und detaillierte Benennen der Jugendpolitik.

// Es kommt nicht darauf an, wie alt, sondern wie motiviert du bist.

**Jetzt stehst du ja aus Überzeugung für die Herabsetzung des Wahlalters. Warum?**

Das ist in Kurzform schwer darzustellen, aber es hat was mit Gerechtigkeit zu tun. Warum dürfen 16-jährige in Schleswig-Holstein den Landtag wählen und wir in Bayern erst ab 18? Im Durchschnitt dürfen etwa die Hälfte der 16-jährigen in Deutschland wählen und die andere Hälfte nicht. Also, gerecht ist doch was anderes.

Ich sehe aber ein Wahlrecht ab 16 Jahren auch als Chance für die Politik, junge Menschen mitzunehmen. Ich sehe es als symbolische Hand der Politik, die sie der jungen Generation reichen kann, um zu sagen „Wir sehen euch und wir nehmen euch ernst.“ Und das wäre auch mal verdammt wichtig.

**Bildung, Demokratie und Klimaschutz sind ja Schwerpunkte, die dich interessieren. Was machst du aktiv für den Klimaschutz?**

Als erstes möchte ich noch feststellen, dass ich keine Aktivistin bin. Ich wäre nämlich eine ziemlich schlechte Aktivistin. Aber trotzdem gibt es im privaten Bereich vieles, was wir für das Klima machen können. Ich versuche zum Beispiel Plastik zu vermeiden. Was in der Realität tatsächlich schwieriger ist, als es sich anhört, allein schon, wenn ich mir den ganzen Verpackungswahnsinn im Handel so ansehe. Ich versuche, Kaffee-Einwegbecher zu vermeiden und stattdessen meinen eigenen Becher zu verwenden. So oft es geht auf das Auto zu verzichten und mit den Öffis zu fahren. Wir kaufen nur Obst und Gemüse aus heimischem Anbau. Das sind alles kleine Dinge, die man selbst machen kann.

Aber leider ist Klimaschutz immer noch ein soziales Thema. Es geht auch darum, sich klimaneutrale Produkte leisten zu können. Elektroautos sind eine tolle Sache für das Klima. Aber es kann sich nun mal nicht jeder ein Elektroauto leisten. So gesehen ist Klimapolitik vor allem auch Sozialpolitik und da müssen noch viele politische Stellschrauben gedreht werden.

**Für unsere Mieter\*innen ist natürlich noch interessant, wie du die Wohnungssituation in München erlebst.**

Ich glaube, es ist kein Geheimnis zu verraten, dass München so ziemlich die höchsten Mieten hat. Das hat alle Gründe. München ist nun mal die schönste Stadt mit einer enorm hohen Lebensqualität. Trotzdem muss Wohnen für alle Münchner\*innen sozial verträglich sein. Es darf nicht sein, dass man weit über die Hälfte seines Einkommens nur für seinen Wohnraum bezahlen muss. Deshalb sind Wohnungsgesellschaften wie die GWG so wichtig. Und ich hoffe, dass in naher Zukunft noch viele weitere neue bezahlbare Wohnungen in München entstehen.

**In der Politiklandschaft hast du ja schon viele Größen kennengelernt, Politiker\*innen wie den ehemaligen Bundespräsidenten Christian Wulff (CDU), Markus Söder (CSU), Christian Lindner (FDP), Toni Hofreiter (Grüne), Tessa Ganserer (Grüne), Katja Kipping (Die Linke) u.v.m. Und auch die Aufsichtsratsvorsitzende und Bürgermeisterin der GWG München, Verena Dietl, war dabei. Hast du einen geheimen Liebling oder jemanden, der dich sehr überrascht hat?**

Das kann man so nicht sagen. Es gibt einige witzige Anekdoten. So hat mich der Fahrer von Christian Wulff damals mit dem Dienstwagen in die Schule zum Nachmittagsunterricht gefahren, weil ich sonst zu spät gekommen wäre. Herr Wulff und ich haben uns in der Mittagspause für ein Interview getroffen und uns dann etwas verquatscht. Das kann schon mal passieren. Oder als ich Markus Söder eine Star-Wars-Tasse mit dem Motiv von Darth Vader zum Interview mitbrachte. Das war schon ein witziger Augenblick.

Allerdings waren die Blicke, die ich beim Interview mit Tessa Ganserer spürte, ziemlich krass. Ich habe mich damals mit Tessa Ganserer in einem Café getroffen. Sie war die erste Transgender-Politikerin im bayerischen Landtag. Da gab es Gäste im Café, die uns mit Blicken regelrecht durchbohrten. Das war teilweise schon sehr herablassend. Das empfand ich nicht nur als unangenehm, sondern auch als sehr enttäuschend.



**Jung, frech, humorvoll**

Livia Josephine Kerp wurde 2002 geboren und ist ein echtes Münchner Kindl. Hier lebt sie auch mit ihrer Familie. Jetzt wird trotz der jungen Jahre die Liste ihrer Aktivitäten schon lang, denn sie ist Volontärin in der Redaktion bei München TV, Autorin und Bloggerin. Bereits mit 13 Jahren startete sie ihren ersten Blog. Sie war Jurymitglied des Young Media Award 2019 sowie zum Jugendwort der Jahre 2016 bis 2018. Auch heimste sie schon einige Preise ein, darunter den YOUNG Media Award 2018 und den RTL Com.mit Award 2017. Und sie war für RTL Aktuell online als Generation-Z-Reporterin zur Bundestagswahl 2021 unterwegs. Was da noch kommen mag?

Mehr Infos:  
[liviajosephine.de](http://liviajosephine.de)



#### How to Politik: Von Hä? zu Ah!

— Politik kann ganz schön unübersichtlich sein. Livia setzt sich in ihrem Buch mit politischen Themen auseinander, immer auf der Suche nach Antworten auf die Fragen ihrer Generation. Bildung, Demokratie und Klimaschutz stehen ganz oben auf ihrer Agenda. Ein Handbuch für alle, die durchblicken und mitreden wollen, randvoll mit Wissen, Fun Facts, Interviews und Challenges.

#### Und in der Musikwelt?

Auch da gibt es einige interessante Begegnungen. Aber besonders blieb mir bis jetzt das Interview mit Günther Siegl von der Spider Murphy Gang in Erinnerung. Es war 2017 vor einem Spider-Murphy-Konzert im Schlachthof. Während des Interviews haben wir über eine textlich moderne Version von „Sommer in der Stadt“ geredet und dann hat er spontan eine moderne Version davon gejammt. Das war ziemlich cool. Vor allem mit dem Hintergrund, dass für mich „Sommer in der Stadt“ sowieso die heimliche Hymne von München ist.

**Wir stecken ja immer noch im Corona-Wahnsinn und auch du, die 2021 ihr Abitur unter erschwerten Bedingungen mit Homeschooling und Wechselunterricht gemacht hat, warst direkt davon betroffen. Hat für dich Corona die Digitalisierung beschleunigt und fühltest du dich als Schülerin benachteiligt?**

Das war tatsächlich eine sehr schwierige Zeit. Darüber könnte ich ein ganzes Buch schreiben. Es war eigentlich Wahnsinn. Ich hatte damals Glück, in der FOS im neuen Bildungscampus in Freiham zu sein. Für mich ein absolutes Vorzeigeprojekt, was Bildung und Digitalisierung betrifft. Ich sehe die Idee des Bildungscampus sogar als Zukunft der Bildung.

Wir hatten gute digitale Möglichkeiten, aber kein noch so guter digitaler Unterricht ersetzt den normalen Präsenzunterricht im Klassenzimmer. Natürlich fühlt man sich dann als Schüler\*in benachteiligt. Auch ich. Deshalb muss ich ganz ehrlich sagen, dass alle Schüler\*innen, die während der Pandemie einen Schulabschluss machen mussten, eine riesige Leistung vollbracht haben.

Denn wir erreichten einen Schulabschluss, der nicht nur Wissen abverlangte wie in den Jahren davor, sondern wir hatten auch eine zusätzliche Drucksituation mit Masken, Abstand und Distanzunterricht in der Vorbereitung. Und vor allem sollte dieser Faktor viel mehr Anerkennung bekommen.

#### Aber Hallo!

— Das Stadtmagazin Mrs.CITY hat die zehn „Women of the Year 2021“ vorgestellt. Unter den zehn ganz tollen Frauen ist Livia dabei.

#### Glaubst du, wir sind bei dem Punkt Chancengleichheit und Diversität gesellschaftlich einen Schritt weitergekommen?

Weitergekommen, ja. Angekommen, nein. Es ist schön zu sehen, dass es zum Thema Diversität immer mehr Kinderbücher gibt. Wenn ich mir aber die gesellschaftliche Chancengleichheit ansehe, muss doch noch einiges gemacht werden. Allein die Diskussion über Frauenquote, ja oder nein. Diese Frage zeigt doch, dass es noch keine Chancengleichheit gibt. Aber zumindest sind wir als Gesellschaft auf einem guten Weg dorthin. Zwar langsam, aber immerhin.

#### Was möchtest du noch erreichen?

Besonders gerne würde ich mal das „Münchener Kindl“ werden und mit dem Oberbürgermeister das Oktoberfest eröffnen. Denn ich habe ganz große Hoffnungen, dass wir zumindest das Oktoberfest 2023 wieder ganz normal feiern können. Und da dann als offizielles „Münchener Kindl“ dabei zu sein, wäre ein echter Traum von mir. Ich erfülle nämlich dafür sämtliche Voraussetzungen. Ich bin modisch experimentierfreudig, kann einen vollen Maßkrug stemmen und kenne sämtliche Wiesn-Hits auswendig.

#### Liebe Livia, jetzt sind wir am Ende unseres Interviews. Welchen persönlichen Leitspruch kannst du unseren Leser\*innen mitgeben?

Wir leben in einer Welt und in einem Land, in dem jede\*r etwas bewegen kann. Es kommt nicht darauf an, wie alt, sondern wie motiviert du bist. Es kommt nicht darauf an, ob es zum absoluten Erfolg führt, sondern einfach nur darum, dass man es versucht. Denn wenn man es nicht versucht, hat man auch keine Chance zu gewinnen.

— **Wir danken Livia für das Gespräch, wünschen ihr für die Zukunft viele spannende Projekte und dass ihr die Fragen nie ausgehen.**

#### LIVIA IN 5 ...

##### 1. Welche Farbe hat Politik?

Es kommt auf den Blickwinkel an. Aus dem Blickwinkel meiner Generation ist die Farbe leider immer noch „Grau“!

##### 2. Deutsche Politik in drei Worten?

Bundespolitisch: „Ampelhoffnung“  
Bildungspolitisch: „Reformierbedürftig“  
Jugendpolitisch: „Altlastig“

##### 3. Dein Lieblingsort in München?

Als „Münchener Kindl“ gibt es natürlich einige Lieblingsplätze. Der Dianatempel im Hofgarten ist so einer. Oder chillen am Eisbach an einem lauen Sommerabend.

##### 4. Lieblingsbuch?

„Schneewittchenfalle“ von Krystyna Kuhn. Mit dem Buch gibt es auch eine Geschichte. Denn es war mein erstes Buch, das ich ernsthaft gelesen habe, und es hat mich so fasziniert, dass ich dadurch das Lesen für mich entdeckte. Außerdem habe ich mit dem Buch den bundesweiten Vorlesewettbewerb der 6. Klassen an meiner damaligen Schule gewonnen. Mich begeistert vor allem die Schreibweise von Krystyna Kuhn, daher sehe ich sie auch als Vorbild, was das Schreiben betrifft. So kam es, dass ich 2015 mit der Autorin Krystyna Kuhn für meinen damaligen Blog mein erstes Autoreninterview führte. Das Schöne daran ist, dass ich seitdem regelmäßigen Kontakt mit Krystyna pflege.

##### 5. Welche Apps auf Deinem Handy nutzt du am meisten?

Instagram und WhatsApp sind schon die meistgenutzten Apps auf meinem Smartphone. So wie bei den meisten in meiner Generation ;-)

Das Gespräch führte Melanie Meindl, Öffentlichkeitsarbeit MGS, GWG München.

An dieser Stelle sei noch meine Einschätzung erlaubt. Wer sich schon so früh mit solch tragenden Themen beschäftigt, der wird nicht einfach damit aufhören und so freue ich mich jetzt schon auf ein Treffen in zehn Jahren.

## Rückblick

### Zahlen, die uns noch bewegten

# 765



Personen wurden bei den lokalen Aktionen gegen Corona geimpft und das Stadtteilmanagement Aubing-Neuaußing-Westkreuz hat tatkräftig mitorganisiert.

# 2



Kolleginnen verabschiedeten wir in den Ruhestand. Wir freuen uns auf das nächste Wiedersehen!



# 75.808

Satzzeichen – die Bürgerbroschüre Moosach ist randvoll mit Informationen.

# 50



Menschen waren an der Markenentwicklung von „Ramersdorf – Daheim in der Stadt“ beteiligt.

# 750



Kinder freuten sich über das Mitmachbuch „Achtung Baustelle auf der Truderinger Straße“.

## Lagebericht

### für das Geschäftsjahr 2021

#### 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 sozial verantwortbare 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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch im Jahr 2021 war die konjunkturelle Lage in Deutschland durch die anhaltende Coronapandemie gekennzeichnet. Es ist weiterhin mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlastungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2021 gekennzeichnet durch eine sinkende Wirtschaftsleistung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,7 % höher als im Jahr 2020. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Coronapandemie, lag das BIP jedoch noch um 2 % über dem Wert des Jahres 2021.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen im Jahresdurchschnitt 2021 gegenüber 2020 um 3,1 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist im Jahr 2021 um 0,7 Prozentpunkte auf jetzt 5,7 % gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2,6 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 30.000 mehr als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist im November 2021 auf 45,0 Millionen Menschen gestiegen, das waren 380.000 mehr als im November 2020. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. In der Landeshauptstadt München lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2021 bei 3,8 % (Vj.: 4,5 %).

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 2021 wie bereits 2020 790 Mio. € zur Förderung nachhaltiger Stadtentwicklung zur Verfügung gestellt. Die Fördermittel werden für folgende Programme eingesetzt: Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (300 Mio. €), Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere erhalten (290 Mio. €) sowie Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (200 Mio. €).

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 funktionsfähiger 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, Trudering, den Ortskern Ramersdorf und Moosach. Hinzu kommt Neuperlach als Untersuchungsgebiet 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 und seit 2020 durch das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ ersetzt. Ziel des Programms ist es, 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, Moosach und seit 2016 in Neuaubing-Westkreuz zum Einsatz. Gute Erfahrungen mit dem Programm wurden auch schon in den ehemaligen Sanierungsgebieten Hasenbergl, Milbertshofen und Petuelring gesammelt.

Das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ 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 Trudering und bis 2016 in Neuaubing-Westkreuz zum Einsatz.

In Neuperlach wurden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Das zukünftige Sanierungsgebiet wird voraussichtlich ab 2022 dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ zugeordnet.

### 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. Juli 2016 zur strategischen Neuausrichtung der MGS wurde beginnend zum 1. Januar 2017 auch im Jahr 2021 das System der Budgetierungsplanung umgesetzt und evaluiert. Die Auflösung des Treuhandvermögens wurde darüber hinaus fortgesetzt und weitere Treuhandgrundstücke (re)privatisiert. Im aufgehobenen Sanierungsgebiet Haidhausen sind mit Abschluss des Jahres 2021 noch Treuhandgrundstücke im Besitz der MGS, die in 2022 übertragen werden.

### 2.1 Bewirtschaftung des fremden Grundbesitzes

Mit Stand 31. Dezember 2021 bewirtschaftete die MGS ein Sanierungs-Treuhandvermögen mit 82 Wohneinheiten (Vorjahr: 249 WE), davon 68 geförderte Mietwohnungen, sowie 13 Gewerbeeinheiten mit rund 2.307 m<sup>2</sup> vermietbaren Flächen (Vorjahr: 36 GE bzw. 6.870 m<sup>2</sup>) und 78 Stellplätzen (Vorjahr: 407 Stellplätze). Die Verringerung des bewirtschafteten Bestands resultierte im Wesentlichen aus Übertragungen an die GWG München und Verkäufen an Dritte (Gewofag Wohnen GmbH sowie Kooperative Großstadt eG) nach Rückübertragung an die Landeshauptstadt München. Mit der Verwaltung des Bestandes ist die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG München) beauftragt.

### 2.2 Sanierungsträgertätigkeit

Zum 31. Dezember 2021 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, 2021 aufgehoben)
- Haidhausen (Sanierungsgebiet seit 1976, aufgehoben)
- Innsbrucker Ring/Baumkirchner Straße (Soziale Stadt/Sozialer Zusammenhalt), Berg am Laim/Ramersdorf, Sanierungsgebiet seit 2005
- Ortskern Ramersdorf (seit 23.11.2017 eigenständiges Sanierungsgebiet, ausgelöst aus dem Sanierungsgebiet Innsbrucker Ring/Baumkirchner Straße)
- Tegernseer Landstraße/Chiemgaustraße (Soziale Stadt Giesing, Sanierungsgebiet seit 2005; Teilaufhebung der Sanierungssatzung 25.11.2021)
- Aktive Zentren Pasing (Sanierungsgebiet seit 2012; Aufhebung zum 31.12.2021)
- Aktive Zentren Trudering (Sanierungsgebiet seit 2013; Laufzeit bis Ende 2023; Stadtteilmanagement bis 31.12.2022)
- Aubing-Neuaubing-Westkreuz (ursprünglich Aktive Zentren, Überführung in das Programm Sozialer Zusammenhalt, Sanierungsgebiet seit 2014, Erweiterung um den Ortskern Aubing am 7.11.2018 gemäß Stadtratsbeschluss)
- Moosach (Sanierungsgebiet seit 27.1.2021)

### Untersuchungsgebiete gemäß § 141 BauGB

- Neuperlach (seit 2017)

### Sanierungsgebiet Westend (ehemaliges Sanierungsgebiet)

Im Rahmen der Auflösung des Treuhandvermögens der MGS wurden 2021 weitere Anwesen mit rund 141 Wohneinheiten und 20 Gewerbeeinheiten aus dem MGS-Treuhandvermögen an die GWG München veräußert.

### Haidhausen (ehemaliges Sanierungsgebiet)

Darüber hinaus wurden 2021 weitere Anwesen aus dem Treuhandvermögen mit 46 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten an die GWG München übertragen. Das unbebaute Grundstück Metzgerstraße 5a wurde im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung gemäß München-Modell-Genossenschaften aus dem Treuhandvermögen veräußert.

Zwei Gewerbeeinheiten wurden an die Landeshauptstadt München zurückübertragen. Das einzige derzeit noch nicht übertragene Anwesen ist die Rosenheimer Str. 123, 125. Durch die besondere Ausgangslage dieses Anwesens sind das weitere Vorgehen sowie die Rahmenbedingungen zum Verkauf noch nicht abschließend geklärt.

### Soziale Stadt Berg am Laim/Ramersdorf

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 dem 1. Januar 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 im Rahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes beauftragt.

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 war die MGS bis zum 31. Dezember 2021 mit dem Stadtteilmanagement und dem Betrieb des Stadteilladens beauftragt. Die Maßnahmen konnten erfolgreich zu Ende geführt werden, die Sanierungssatzung wurde per Ende 2021 aufgehoben. Das Anwesen Weinbauernstraße 16, 16a mit 19 Wohneinheiten wurde an die GEWOFA Wohnen GmbH veräußert.

### Aktive Zentren Pasing

Die MGS hat die Maßnahmen im Sanierungsgebiet Pasing im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossen.

### Aktive Zentren Trudering

Im Sanierungsgebiet Trudering ist die MGS zusätzlich mit dem Geschäftsstraßenmanagement und dem Betrieb des Stadteilladens bis zum 31. Dezember 2022 beauftragt. Die MGS führt darüber hinaus das kommunale Programm „aktiv.gestalten“ durch und bereitet Ordnungsmaßnahmen im Umgriff der Truderinger Straße vor.

Die Hauptmaßnahme der „Umgestaltung der Truderinger Straße“ wird seit Herbst 2020 vom Baureferat umgesetzt und vom Stadtteilmanagement durch ein Baustellenmarketing und begleitete Maßnahmen flankiert. Der Umfang des Stadtteilmanagements bleibt insofern im mit dem Planungsreferat abgestimmten Rahmen bestehen. Die Akquise zu Aufwertungsmaßnahmen anhand des Gestaltungskonzepts privater Grundstücke und Fassaden entlang der Truderinger Straße läuft parallel.

**Soziale Stadt Aubing-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 Stadtteilladens beauftragt. Der Stadtrat hat am 10. Oktober 2018 den Zwischenbericht für das Sanierungsgebiet zur Kenntnis genommen und die Verlängerung des Stadtteilmanagements bis 31. Dezember 2022 beschlossen.

Zur Unterstützung des Ziels der Erhöhung der energetischen Sanierungsquote im Gebiet durch die Aktivierung privater Eigentümer gemäß der Zielzahlen des Stadtrats zur CO<sub>2</sub>-Einsparung führt die MGS Energieberatungen vor Ort durch. Weiterhin hat die MGS die Leitung in zwei Tasks im EU-Projekt „SmarterTogether“. Die Evaluierungsphase des Projekts endete am 31. Juli 2021. Im Bereich Bürgerbeteiligung wurden in den fünf Jahren Projektlaufzeit über 4.000 Besucher im eigens eingerichteten Stadtteillabor und im Stadtteilladen erreicht und umfangreiche Co-Gestaltungsworkshops durchgeführt. Weitere Bewohner konnten über Aktionen im Stadtteil erreicht werden, beispielsweise über das mit dem KVR entwickelte Laufspiel „kreuz und quer“ (kreuzundquer.de), das mittlerweile auch in weiteren Stadtteilen durchgeführt wurde.

Im Bereich Niedrigenergiequartiere wurden 42.100 m<sup>2</sup> Wohnfläche von zumeist Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEGs) saniert. Dabei hat die MGS die energetische Sanierung der Gebäude von der ersten Beratung und Umsetzungsphase bis zur Fördermittelabwicklung begleitet. Die WEGs wurden auch bis zur sanierungsrechtlichen 7h-Bescheinigung nach Einkommenssteuergesetz begleitet. Zusätzlich konnten 219 kWp an PV-Anlagen installiert werden.

Die SWM errichteten einen Batteriespeicher und ein virtuelles Kraftwerk. Die Sanierungsberatung für Eigentümer wird im Sanierungsgebiet Aubing-Neuaubing-Westkreuz über die Städtebauförderung weiterhin sichergestellt.

Im Zeitraum von 2014 bis 2021 wurden in Neuaubing-Westkreuz inzwischen von 605.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (Mehrfamilienhäuser) etwa 206.000 m<sup>2</sup>, also rund ein Drittel, energetisch untersucht und Sanierungsmaßnahmen vorgeschlagen – immer mit dem Ziel, Neubaustandard mit EH 100 zu erreichen. Bei 40 % der untersuchten Fläche wurden energetische Sanierungen umgesetzt. Somit sind nun rund 14 % der Wohnfläche in Neuaubing-Westkreuz energetisch saniert worden.

**GMC Untersuchungstiefe in Neuaubing-Westkreuz 2014–2021**

Bruttogeschossfläche bei Mehrfamilienhäusern* in m <sup>2</sup>	605.000
Untersuchte Fläche mit GMC** in m <sup>2</sup>	206.765
GMC-Anteil in %	34

**Sanierungsanteil in Neuaubing-Westkreuz 2014–2021**

Bruttogeschossfläche bei Mehrfamilienhäusern* in m <sup>2</sup>	605.000
Energetisch sanierte Fläche in BGF in m <sup>2</sup>	81.826
Sanierungsanteil in NW in %	14

**GMC Umsetzungseffizienz 2014–2021**

Untersuchte Fläche mit GMC* in m <sup>2</sup>	206.765
Energetisch sanierte Fläche in BGF in m <sup>2</sup>	81.826
GMC Umsetzungseffizienz in %	40

\* inkl. Geschosswohnungsbau  
 \*\* Gebäudemodernisierungs- und Energie-Check

Eine besondere historische Bedeutung kommt dem ehemaligen Zwangsarbeiterlager Ehrenbürgstraße zu. Dazu hat der Stadtrat am 14. Juni 2018 auf Basis der planerischen Voruntersuchungen und des fachlichen und inhaltlichen Konzeptes den Projektbeschluss gefasst. Die MGS wurde mit der Projektumsetzung beauftragt. 2021 wurde ein Vergabeverfahren zur Erstellung und Umsetzung eines Gesamtkonzepts für das Gelände vorbereitet. Im Bereich des Ortskerns Aubing wurden hauptsächlich Maßnahmen im kommunalen Förderprogramm „aktiv.gestalten“ durch die MGS bearbeitet.

**Untersuchungsgebiet Moosach**

Durch den Stadtratsbeschluss vom 21. September 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. Januar 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 Stadtteilladen 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 wurde eine Bestandsanalyse bearbeitet sowie mögliche Maßnahmen und Projekte definiert, die im ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) 2021 veröffentlicht wurden. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 10. März 2021 ist Moosach vom Untersuchungsgebiet zum Sanierungsgebiet geworden. Der Stadtratsbeschluss dazu wurde am 27. Januar 2021 gefasst. Der Sanierungsumgriff ist ein Ausschnitt des Umgriffs des Untersuchungsgebietes und umfasst vor allem die GWG-Wohnsiedlung. Für diese Wohnsiedlung wurde 2021 ein Wettbewerb zur Erneuerung durchgeführt.

**Untersuchungsgebiet Neuperlach**

Mit Vertrag vom 11. Januar 2018 wurde die MGS als Treuhänderin mit Aufgaben im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung im Untersuchungsgebiet Neuperlach beauftragt. Außerdem setzt sie während der Vorbereitung das Stadtteilmanagement um und wurde dazu durch Vertragsschluss vom 11. Januar 2018 beauftragt. Grundlage beider Beauftragungen ist der Stadtratsbeschluss zur Vorbereitung der Sanierung vom 21. September 2016.

Aufgrund der Größe des Sanierungsgebietes war das Stadtteilmanagement vorerst mobil vor Ort mit einem Lastenrad und einem Infomobil, das an verschiedenen Stellen im Untersuchungsgebiet aufgestellt wurde und an dem Bürgerbefragungen und Informationsveranstaltungen unter Berücksichtigung der Corona-Hygienemaßnahmen stattfinden konnten. Im Verlauf des Jahres 2022 soll ein Stadtteilladen angemietet werden. Seit Mai 2021 wandert die Glyptothek, eine Treppenkonstruktion mit Sitzgelegenheiten als markantes, beispielbares Element im öffentlichen Raum, für zwei Jahre durch Neuperlach. Jeweils für mehrere Monate wird die Glyptothek an einem Ort in Neuperlach aufgebaut sein.

Sie soll dabei helfen, Orte zu stärken, die Potenziale als nachbarschaftliche Treffpunkte haben, und regt dazu an, über die Art und Weise, wie Freiflächen genutzt werden können, nachzudenken.

Im Untersuchungsgebiet Neuperlach wurden zum 19. Januar 2022 zwei Sanierungsgebiete – Neuperlach-Nord und Neuperlach-Zentrum – gestartet. Neben den Beauftragungen in Sanierungsgebieten hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München am 10. Oktober 2018 beschlossen, die MGS auch mit dem Stadtteilmanagement im Neubaugebiet Freiham bis Ende des Jahres 2022 zu beauftragen. Das vorübergehend interimsmäßig in einem Baustellencontainer untergebrachte Stadtteilmanagement ist mittlerweile in eigene Büroräume umgezogen und bietet dort seine Leistungen an.

**2.3 Projektmanagement und Baubetreuung**

Derzeitige Aufgaben der Gesellschaft sind auch die Abwicklung letzter Projektmanagement- und Baubetreuungsleistungen. Die Betreuungsmaßnahmen umfassen dabei jeweils die wirtschaftliche und 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 (GWG München), beauftragt.

**2.3 Personal und Organisation**

Die Geschäftsführung der MGS haben Herr Christian Amlong 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 Stabsstellen Recht und Öffentlichkeitsarbeit direkt zugeordnet. Für die umfassende Tätigkeit als Sanierungsträger, Treuhänder, Stadtteilmanager und Projektmanager wurden vom Unternehmen im Geschäftsjahr im Durchschnitt 42 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen beschäftigt.

### 3 Lage des Unternehmens

#### 3.1 Vermögenslage der Gesellschaft

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Investitionen und langfristige Forderungen	104,7	0,8	106,3	0,4	-1,6	-1,5
Treuhandvermögen	1.970,9	15,3	12.967,4	51,8	-10.996,5	-84,8
Kurzfristiges Vermögen	10.818,1	83,9	11.980,4	47,8	-1.162,3	-9,7
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>12.893,7</b>	<b>100,0</b>	<b>25.054,1</b>	<b>100,0</b>	<b>-12.160,4</b>	<b>-48,5</b>

#### Kapitalstruktur

Eigenkapital	2.283,6	17,7	2.283,6	9,1	0,0	0,0
Langfristiges Fremdkapital	4.730,8	36,7	4.187,3	16,7	543,5	13,0
Treuhandverbindlichkeiten	1.970,9	15,3	12.967,4	51,8	-10.996,5	-84,8
Kurzfristiges Fremdkapital	3.908,4	30,3	5.615,8	22,4	-1.707,4	-30,4
<b>Gesamtkapital</b>	<b>12.893,7</b>	<b>100,0</b>	<b>25.054,1</b>	<b>100,0</b>	<b>-12.160,4</b>	<b>-48,5</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 12.160,4 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 Beihilfeverpflichtungen. Das kurzfristige Fremdkapital verringerte sich aufgrund des Rückgangs der erhaltenen Anzahlungen aufgrund der Abrechnung von Projektmanagementleistungen.

Das bilanzielle Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 beträgt 17,7 % (Vorjahr: 9,1 %) der Bilanzsumme. Die um die passivierten Treuhandverbindlichkeiten bereinigte Eigenkapitalquote beträgt 20,9 % (Vorjahr: 18,9 %). Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

#### 3.2 Finanzlage der Gesellschaft

Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

Kapitalflussrechnung	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.076,8	7.209,4	867,4
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit*	79,5	867,4	-787,9
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>8.156,3</b>	<b>8.076,8</b>	<b>79,5</b>
* Darin enthalten: Ergebnis nach DVFA/SG	689,2	-134,1	

Durch Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich der Finanzmittelfonds um 79,5 T€.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 787,9 T€. Der Rückgang ist auf Veränderungen der kurz- und langfristigen Aktiva und Passiva zurückzuführen.

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

### 3.3 Ertragslage der Gesellschaft

Das Jahresergebnis wurde in folgenden Bereichen erzielt:

Ertragslage	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	
Ergebnis aus der Sanierungstätigkeit	39,0	-140,4	179,4
Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit	194,0	-299,3	493,3
Ergebnis aus BIWAQ/Smarter Together	-18,2	-0,7	-17,5
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	0,0	0,2	-0,2
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>214,8</b>	<b>-440,2</b>	<b>655,0</b>
Neutrales Ergebnis	-58,0	37,9	-95,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-21,0	0,0	-21,0
Ergebnisabführung (Vj: Ergebnisübernahme)	-135,8	402,3	538,1
<b>Jahresergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Die MGS erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2021 ein positives Betriebsergebnis von 215 T€. Aufgrund des Ergebnisbeitrags des neutralen Ergebnisses und der Anwendung des Ergebnisabführungsvertrages mit der GWG München ist das Jahresergebnis 2021 ausgeglichen.

Vor Ergebnisabführung erzielte die MGS ein Jahresergebnis von 136 T€. In der Wirtschaftsplanung wurde noch für 2021 ein Verlust von -345 T€ vor Ergebnisübernahme prognostiziert.

Das Ergebnis verbesserte sich hauptsächlich durch eine Vereinbarung mit der Landeshauptstadt München vom 18. März 2021, wodurch die Projektlaufzeiten von fünf Sozialreferatsprojekten verlängert werden konnten: „Bunzlauer-/Baubergerstraße“, „Mainzer Straße“, „Am Einlaß“, „Belgradstraße“, „Neuhauser Trafo“. Folglich konnte die MGS 2021 nicht geplante Ansprüche auf Mehrvergütung geltend machen sowie zusätzliche Bestandserhöhungen für den „Neuhauser Trafo“ verbuchen. Dies hatte insgesamt einen Effekt auf das Ergebnis von 438 T€, der dem Geschäftsfeld Betreuungstätigkeit zuzuordnen ist.

Die Personalaufwendungen verringerten sich um 335 T€ gegenüber der Planung, hauptsächlich aufgrund des um 2,0 Vollzeitäquivalente niedrigeren Personalbestandes.

Die Ertragslage der Gesellschaft liegt im Rahmen prognostizierter Werte.

### III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

#### 1 Prognose 2022

Die MGS ist weiterhin in allen oben genannten Sanierungs- und Untersuchungsgebieten als Treuhänderin sowie mit dem Stadtteil- oder Quartiersmanagement beauftragt. Zum 1. Januar 2020 sind zusätzlich neue Beauftragungen für die Erstellung energetischer Quartierskonzepte in Moosach und Neuperlach vorgesehen gewesen. Ein Angebot für ein Quartierskonzept in Moosach wurde im September 2020 abgegeben. Ein Vertragsabschluss fand noch 2021 statt. Für Neuperlach wurde in Abstimmung mit dem Planungsreferat entschieden, ein konkretes Angebot für ein Quartierskonzept erst nach Satzungsbeschluss zu erarbeiten. Die Sanierungssatzung für Neuperlach wurde im Januar 2022 für zwei Bereiche (Neuperlach-Nord und Neuperlach-Zentrum) vom Stadtrat beschlossen.

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. Ob die Landeshauptstadt München sich für eine Verlängerung des Programms über 2022 hinaus bewirbt, ist nicht einzuschätzen.

Die Evaluationsphase des EU-Förderprogramms „SmarterTogether“ wurde seit dem 1. Januar 2019 vereinbarungsgemäß umgesetzt und bis Juli 2021 abgeschlossen. Die Landeshauptstadt München bewirbt sich mit der MGS für ein Nachfolgeprojekt.

Im Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz werden sowohl die Treuhändertätigkeiten wie auch das Stadtteilmanagement im 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. Das Stadtteilmanagement soll bis zum 31. Dezember 2022 fortgeführt werden.

Im Neubaugebiet Freiham führt die MGS das Stadtteilmanagement bis Ende 2022 durch. Eine Vertragsverlängerung wird angestrebt.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.

Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge auch zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, unter anderem mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Die Gesellschaft erwartet gemäß dem vom Aufsichtsrat in der Sitzung vom 24. November 2021 beschlossenen Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022 ein Betriebsergebnis von 77 T€ sowie einen Jahresfehlbetrag vor Ergebnisübernahme in Höhe von -27 T€. Aufgrund der Ergebnisübernahme durch die GWG München wird das Ergebnis ausgeglichen.

#### 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 2022 sicher.

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie insbesondere auf die Maßnahmen im Bereich Städtebauförderung sind derzeit nicht absehbar und hängen von der Fortdauer der Kontaktbeschränkungen 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 München auswirken. Die geplanten Sachkosten fallen größtenteils nur bei entsprechender Realisierung der Maßnahmen an.

Aufgrund der zunehmenden angespannten Haushaltslage des Auftraggebers Landeshauptstadt München besteht das Risiko, dass neue Beauftragungen über die im Wirtschaftsplan abgebildeten hinaus ggfs. nur reduziert erfolgen. Insbesondere betrifft dies Beauftragungen, bei denen keine investiven Maßnahmen (also im weitesten Sinne bauliche Maßnahmen) im Vordergrund stehen, sondern Maßnahmen, die in Abgrenzung dazu „konsumtive Maßnahmen“ genannt werden. Die Landeshauptstadt München erhält nämlich für die Maßnahmen, mit denen sie die MGS beauftragt, in der Regel Städtebauförderungsmittel von der Regierung von Oberbayern. Diese wiederum fordert zunehmend, dass in den Sanierungsgebieten die Verwendung der Mittel entsprechend einem Verhältnis von 4:1 zwischen investiven zu konsumtiven Kosten erfolgt. Wird dieses Verhältnis nicht erreicht, können weniger Fördermittel an die LHM fließen, die wiederum ihre Mittelzuweisungen an die MGS entsprechend reduzieren könnte, wenn sie sie nicht aus eigenen Haushaltsmitteln weiter aufstocken will.

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\*innen realisiert werden. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, können die Projekte nicht umgesetzt werden. Hier hat sich gezeigt, dass durch die Pandemie-Einschränkungen keine Eigentümerversammlungen möglich waren, die für die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaften notwendig gewesen wären. Entsprechend konnten einige Maßnahmen der energetischen Sanierung oder der Wohnfeldaufwertung nicht wie geplant umgesetzt werden.

Seit 2020 fand bei der MGS eine steuerliche Betriebsprüfung der Jahre 2015 bis 2018 statt. Die Ergebnisse der Betriebsprüfung in Form von abweichenden Steuerfestsetzungen sind in den Rückstellungen berücksichtigt.

Der Krieg gegen die Ukraine wirkt sich seit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 auf die gesamte geopolitische Lage aus und führt damit auch für Deutschland zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der MGS niederschlagen, zum Beispiel in Gestalt gestiegener Einkaufspreise für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten und Lieferengpässen bei Roh- und Baustoffen oder auch Cyberangriffen.

Aus den vorgenannten operativen Risiken können sich Einschränkungen oder Anpassungen der geschäftlichen Aktivitäten ergeben. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

### 3 Chancen der künftigen Entwicklung

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. Die Landeshauptstadt München prüft derzeit eine Aufwertung der MGS – diskutiert wird, dass die MGS nicht nur für das Quartiersmanagement im Rahmen der Städtebauförderung zuständig sein soll, sondern als eigenständige Gesellschaft zu einer städtischen Sanierungs- und Energieagentur weiterentwickelt wird. Die MGS könnte auch außerhalb von förmlich festgesetzten Sanierungs- und Stadterneuerungsgebieten soziale und energetische Quartierskonzepte umfassen sowie die Photovoltaik-Offensive unterstützen. Darüber hinaus könnte die MGS als Stabsstelle für Quartierskonzepte und als Agentur für Zwischennutzungen fungieren. Entsprechende Entscheidungen hierzu sind noch nicht getroffen.

### 4 Risikomanagement

Bei der MGS ist ein Risikomanagementsystem eingerichtet mit Bewertung der Einzelrisiken durch verantwortliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Durch 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 München 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 20. Mai 2022

Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

Die Geschäftsführung

Christian Amlong

Gerda Peter

# Wir setzen Impulse

Als flexibles Unternehmen entwickelt sich die MGS kontinuierlich weiter. Wir bleiben für eine nachhaltige Münchner Stadtentwicklung, lebenswerte Stadtteile und mieterfreundliche Quartiere in Bewegung.



## Good Job!

**Gretl Letz-Seruset** verabschiedet sich nach über 20 Jahren MGS in den wohlverdienten Ruhestand. Frau Letz-Seruset begleitete verschiedene Bauprojekte, war SAP Key User und stand in den letzten Jahren den Abteilungsleitungen der Stadterneuerung fest zur Seite. Jetzt mit dem Ruhestand beginnt eine Zeit voller Freiheit, Genuss und neuen Möglichkeiten! Wir sind uns sicher, dass ihr mit ihren vielen kreativen Hobbies nicht langweilig wird, und sagen Danke für eine tolle Zeit.

—  
Und noch jemand hat sich in den verdienten Ruhestand verabschiedet: **Brigitte Hecker**. Auch ihr sagen wir ganz herzlichen Dank!





**Jedes Haus hat eine Gebäudehülle, die intakt sein muss, um Energie zu sparen. Auf den Menschen übertragen, ist unsere Schutzhülle unsere Work-Life-Balance, die wir im Gleichgewicht halten müssen, um ein ausgewogenes Verhältnis von Berufs- und Privatleben energiesparend umsetzen zu können.**

Dr. rer. nat. Cui Chen-Jokisch,  
Projektleiterin, Abteilung Energie  
bei der MGS

## Nächste Haltestelle: Zukunft!

Jede Stadt ist in Bewegung, ist vernetzt und verbraucht Energie. Wir haben Interesse daran, Energie zu sparen, und dabei denken wir nicht nur ganz aktuell an den Ressourcenverbrauch von Strom oder Gas. Wir denken auch darüber nach, wie Sie oder wir unsere Energieressourcen gut einteilen können und im besten Falle gar nicht erst darauf zurückgreifen müssen. Technik und moderne Arbeitsweisen können uns dabei helfen. Wir haben bei Abassi Yacoubou aus der GWG IT und bei Dr. rer. nat. Cui Chen-Jokisch aus dem MGS Energieteam nachgefragt, was hilft, Energie zu sparen.

—  
Und jetzt:  
energievoll in die Zukunft!

### Wie sparen Sie Energie?

*C. Chen-Jokisch:* Wir müssen hier mal gleich unterscheiden zwischen meiner beruflichen Arbeit und wie ich mein ganz persönliches Energiedepot einteile. Beruflich berate ich mit dem MGS Energieteam Eigentümer\*innen, wie sie Energie sparen können durch Sanierung und unter Einbeziehung neuester Technik.

Letztendlich hilft das alles dabei, dass München seine Klimaziele bis 2030 erreichen wird. Und auch das sind Stadtbewegungen, Bewegungen in eine neue Ära von Klimaschutz und schließlich Menschenschutz für die nächsten Generationen.

A. *Yacoubou*: Ich möchte das gern noch mal aus IT-Sicht ergänzen. Klar gibt es immer mehr Technik, die einem die Tätigkeiten im Alltag erleichtert, aber man muss auch offen sein, sie einzusetzen, und keine Angst davor haben, sie anzuwenden. Wir haben uns zum Beispiel sehr gefreut, wie offen unsere Mieter\*innen gegenüber dem neuen GWG-Mieterportal waren. Damit haben sie nicht nur schnelleren Zugang zu ihren Daten, sondern gewinnen wertvolle Zeit. Technik kann also helfen, Ressourcen zu sparen. Man denke nur an Car-Sharing oder intelligente Lichtmasten. Das wäre vor Jahren noch undenkbar gewesen. Alles Maßnahmen, die zwar im ersten Moment mehr technischen Einsatz fordern, aber unterm Strich Energie sparen und die Stadt attraktiver und nachhaltiger machen.

#### Und Energie sparen aus privater Sicht?

C. *Chen-Jokisch*: Jetzt, da die Grenzen zwischen Privatem und Homeoffice immer mehr verschwimmen, ist die private Abgrenzung oft schwierig. Aber es gibt Regeln von Seiten der Arbeitgeberin und an die sollte man sich auch halten. Es sind nicht nur stumpfe Anweisungen, sondern sie helfen dabei, Ruhephasen zu finden und seine Work-Life-Balance im Gleichgewicht zu halten. Generell glaube ich sowieso, dass sich die Arbeitswelt langfristig verändern wird. Das, was man tut, wird einen ganz anderen Stellenwert bekommen. Und auch das ist eine Form von Energiesparen: Nicht nur Dinge abarbeiten, sondern eine sinnvolle Aufgabe fürs Leben zu erfüllen. Insofern bin ich für mich beim Klimaschutz schon ganz richtig.

A. *Yacoubou*: Menschen, die in der IT arbeiten, sind in der Regel sehr ausgeglichen. Das liegt daran, dass hier zwei Sprachen aufeinandertreffen, die technische des IT-lers und die „normale“ der Nutzer\*innen. Die Kunst ist, sich im Einklang zu bewegen und eine gemeinsame Sprache zu finden. Ich muss sagen, dass ich ein sehr ausgeglichener und ruhiger Mensch bin. Wenn der Rechner runterfährt, dann fahre auch ich runter. Ich gehe sozusagen in den Energiesparmodus. *(lacht)*

**Technik kann uns dabei helfen, Ressourcen zu sparen. Man denke nur an Car-Sharing oder intelligente Lichtmasten.**

#### Ihr persönlicher Leitspruch zum Energiesparen!

A. *Yacoubou*: Einen kühlen Kopf bewahren und offen sein! Technik und Digitalisierung können Angst machen, aber wenn wir die Angst beiseiteschieben und uns auf sie einlassen, können wir neue Welten entdecken.

C. *Chen-Jokisch*: Sparpotenzial kennen und nutzen, das ist die eigentliche Herausforderung. Und ganz wichtig: Energiesparen kann auch Spaß machen!

—

**Wir danken Dr. rer. nat. Cui Chen-Jokisch und Abassi Yacoubou für das Interview und verabschieden uns mit den Worten: „Zurück in die Zukunft!“.**

**Ein wichtiger Schritt in Richtung Zukunft ist uns mit dem neuen Mieterportal gelungen. Unsere Mieter\*innen haben einen schnellen Zugang zu ihren Daten und sparen Zeit. Zeit, die sie für sich nutzen können.**

Abassi Yacoubou, Diplomvolkswirt, IT-Systemadministrator, Abteilung IT bei der GWG München



## Impressum

### Herausgegeben von und verantwortlich für den Inhalt

MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH  
Haager Straße 5, 81671 München  
T +49 89 55114-800  
F +49 89 55114-845  
mgs@mgs-muenchen.de  
www.mgs-muenchen.de

### Projektleitung

Melanie Meindl  
Öffentlichkeitsarbeit MGS,  
GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH

### Gestaltung

Stephan Wittmann  
Mano Wittmann  
c/o Complizenwerk  
www.complizenwerk.de

Für die Typografie auf dem Titel und Seite 10 wurde  
die Schrift BPdots verwendet (www.backpacker.gr).

### Bilder

Benjamin Ganzenmüller  
Edward Beierle  
GWG München  
Landeshauptstadt München  
Jonas Nefzger  
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der MGS  
Catherine Leiter  
Gina Bolle  
Francesco Giordano  
GFBW  
BettyMü

### Druck

Gotteswinter und Fibo Druck- und Verlags GmbH

Die Broschüre wurde gedruckt auf Nautilus SuperWhite,  
Recyclingpapier aus 100 % Altpapier.

© MGS, 2022

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

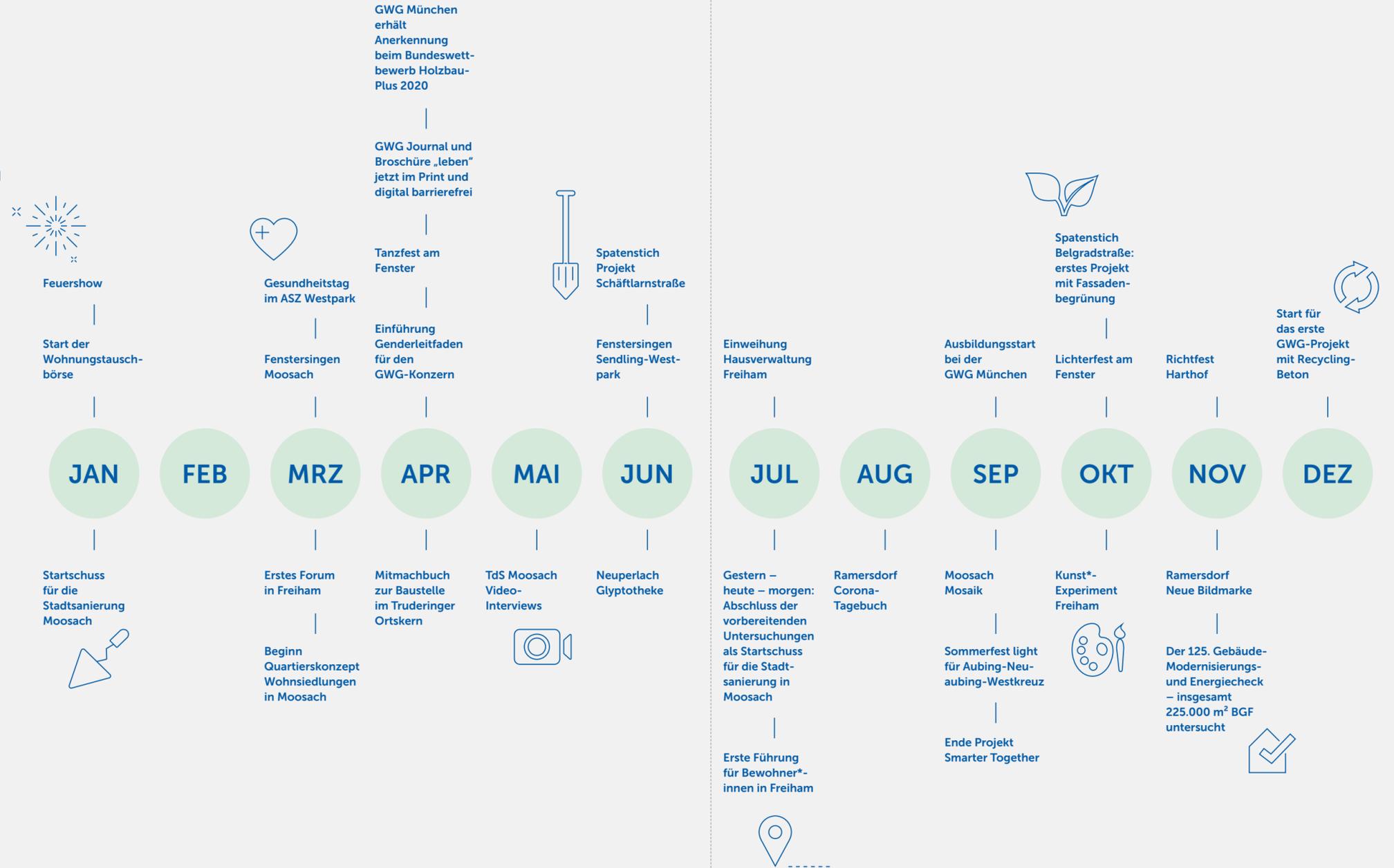
Die von der MGS realisierten Projekte werden gefördert mit  
Mitteln der Städtebauförderung des Bundes und des Freistaats  
Bayern sowie von der Landeshauptstadt München  
kofinanziert und ggfls. der EU.



## GWG

## 2021

## MGS





MAKING OF –  
FOTOSHOOTING FÜR DEN  
GESCHÄFTSBERICHT

Von der grauen Theorie  
zur lebendigen Projektvielfalt

