

MGS

Tochtergesellschaft
der GWG München

MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

Geschäftsbericht 2020



Treuhänderin der
Landeshauptstadt München



Liebe Leserinnen und Leser,

das Geschäftsjahr 2020 war aufgrund der Corona-Pandemie eines der herausforderndsten und ungewöhnlichsten in der Unternehmensgeschichte. Doch wir haben uns dieser Situation erfolgreich gestellt und konnten als Fazit 2020 positiv abschließen.

Geschäftsprozesse wurden angepasst, Projekte weiterentwickelt und mit dem Bau neuer Wohnungen wurde begonnen. Die wohl prägendste Veränderung war aber die konsequente Verlagerung der Zusammenarbeit in die digitale Arbeitswelt.

Jetzt nehmen wir Sie mit in unsere Projektarbeit 2020, wünschen Ihnen gute Unterhaltung beim Lesen und hoffen, dass wir uns in 2021 – auch ohne Abstand – wieder persönlich treffen können.

Ihr Christian Amlong und
Ihre Gerda Peter
Konzern Geschäftsführung
GWG München

160

Verfügungsfonds-Projekte wurden in Giesing von Bürgerinnen und Bürgern in fünfzehn Jahren realisiert.



4.745

Interviewsekunden Input brachten die Expertinnen und Experten aus den verschiedenen Bereichen wie Politik, Vereine, Migration, Kinder & Jugendliche etc. zur Moosach Bürgerbeteiligung Identität & Image ein.

168

m² groß Ist das unbebaute Grundstück in München-Haidhausen das im Fördermodell München-Modell-Genossenschaften erfolgreich verkauft wurde.

4

zentrale Standorte bezog das Mobile Stadtteilmanagement in Neuperlach.

40

Schmuckstücke haben Kinder für die weihnachtliche Gestaltung des Forums am Westkreuz gebastelt.

40.100

m² energetische Sanierungsfläche betreut die MGS mit dem Programm SmarterTogether.

14

Bäume zierte die Wanderbaumallee in Trudering, sie symbolisierten die zukünftige Baumbepflanzung und wurden organisiert von Green City e.V.

3,6 %

energetische Sanierungsrate konnten in Aubing-Neuaubing-Westkreuz erzielt werden.

15

Jahre lang war das MGS Stadtteilmanagement in Giesing aktiv und verabschiedete sich im Dezember 2020 nach vielen erfolgreichen Aktionen.

2

Gruppen nahmen coronakonform an der Führung durch Neuperlach teil.

25.000

Menschen werden zukünftig in Freiham leben und u.a. vom MGS Stadtteilmanagement betreut.

600

Menschen nahmen im Sommer und Herbst an den der Pandemie angepassten kleinen Alternativveranstaltungen zum großen Stadtteilfest Aubing-Neuaubing-Westkreuz statt.

4000

Blumen hat das Stadtteilmanagement Aubing-Neuaubing-Westkreuz im Corona-Lockdown bei Betrieben und Bewohner*innen für das Seniorenwohnen am Westkreuz eingesammelt.

Inhalt

Grußwort	2
Egoismus ist out. Miteinander ist in	
Die MGS im Überblick	4
Gremien der MGS	4
Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020	6
Bericht der Geschäftsführung	8
Digital ist großartig, ersetzt aber nicht analog.	
Thema	10
Wie wir uns begegnen	
Tätigkeiten und Projekte	18
Wir hinterlassen Spuren	
Die MGS im Gespräch	32
Simon Pearce - im Corona Wahnsinn	
Lagebericht	36
für das Geschäftsjahr 2020 der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)	
Interview Mitarbeiter*innen	46
Scheckentempo war gestern. Beschleunigen mit Highspeed. Frau Bayer und Herr Papendick	
Impressum	52
Zeitstrahl 2020	53
Wir vor Ort	54



Egoismus ist out. Miteinander ist in.

Zu Corona-Zeiten einen neuen Job anzufangen, ist eine Herausforderung. Bei meinem Antritt als neue Abteilungsleiterin in der MGS waren viele Kolleginnen und Kollegen leider nicht persönlich anwesend, da sie das mobile Arbeiten nutzten und Besprechungen nur online stattfinden konnten. So fiel das obligatorische Händeschütteln als eine Geste aus »Vor-Corona-Zeiten« weg.

Dennoch bin ich umso herzlicher von den Kolleg*innen empfangen worden, die in der MGS Zentrale die Stellung hielten, und später auch von den anderen Kolleginnen und Kollegen, die bei einem Termin im Haus ihren Kopf zu mir ins Zimmer steckten, um »Grüß Gott« zu sagen. Der Start war also durchaus positiv, außerdem habe ich festgestellt, dass wir alle sehr viel vorsichtiger, rücksichtsvoller, herzlicher – wenn auch auf Abstand – geworden sind. Diese Abhängigkeit von anderen – von Arbeitskolleg*innen, von Nachbarn, von wildfremden Menschen auf der Straße –, die haben wir sehr lange nicht gespürt.

Zudem kann ich viele hilfsbereite Menschen beobachten, die sehr kreativ für andere da sind. Hausgemeinschaften kommen richtig in Schwung und so manches Treppengespräch auf Distanz ersetzt zurzeit den Kontakt außer Haus.

Hilfsbereitschaft, Zusammengehörigkeit und sinnvolles Tun, das ist das, was unsere Gesellschaft zusammenhält. Deshalb habe ich mich auf die neuen Aufgaben in der MGS schon sehr gefreut, mit oder ohne Corona im Nacken, in Präsenz oder online, gemeinsam mit dem ganzen MGS Team, den Kolleginnen und Kollegen aus der Landeshauptstadt München und, nicht zu vergessen, den vielen Menschen vor Ort.

Wir schaffen ein Miteinander und nicht nur, weil es in ist, sondern weil wir unsere Stadt gemeinsam aktiv gestalten wollen.

»Hilfsbereitschaft,
Zusammengehörigkeit
und sinnvolles
Tun, das ist das, was
unsere Gesellschaft
zusammenhält.«

Uta Wüst,
Leitung Stadterneuerung

Gremien der MGS

Geschäftsführung

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

Gesellschafter

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

Aufsichtsrat

Vorsitzende:

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

Stellvertreter:

Bernd Schreyer, Stadtrat der Landeshauptstadt München

Mitglieder:

Dr. Klaus-Michael Dengler, Geschäftsführer (Sprecher)

GEWOFAG Holding GmbH

Michael Dzeba, Stadtrat der Landeshauptstadt München

Sebastian Dusch, Stadtdirektor

Christian Müller, Stadtrat der Landeshauptstadt München

Sebastian Schall, Stadtrat der Landeshauptstadt München

Sibylle Stöhr, Stadträtin der Landeshauptstadt München

Kirsten Jahn, Vertreterin GWG München

Stefanie Noack, Vertreterin GWG München

Regine Wagner, Arbeitnehmervertreterin der MGS

Sitz und Registergericht

München, eingetragen im Handelsregister unter HRB 58967

Stand: 2020





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

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 die Tätigkeit der Gesellschaft in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen laufend überwacht, die Geschäftsführung beraten und die ihm obliegenden Aufgaben und Pflichten wahrgenommen. Dazu wurden zwei Aufsichtsratssitzungen abgehalten, in denen sich der Aufsichtsrat ausführlich über sämtliche genehmigungspflichtigen und sonstigen wesentlichen Angelegenheiten informiert hat. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen, die für das Unternehmen von Bedeutung waren, regelmäßig eingebunden.

Die Geschäftsführer haben den Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr durch schriftliche und mündliche Berichte über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft, über den Gang der Geschäfte, über bedeutende Geschäftsvorfälle und über alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik laufend informiert. Die Geschäftsführung unterrichtete den Aufsichtsrat durch vierteljährliche Berichte über den Gang der Geschäfte, insbesondere über Umsatz, Liquidität und Risikomanagement. So ließ sich der Aufsichtsrat im Rahmen der vierteljährlichen Berichterstattung und der drei Aufsichtsratssitzungen über die Erkenntnisse der Geschäftsführung aus dem Risikomanagementsystem (RMS) unterrichten und war jederzeit über die Risikosituation der MGS informiert. Auch hat er sich davon überzeugt, dass das RMS den betrieblichen Anforderungen genügt. Das RMS der MGS wurde im Berichtsjahr laufend weiterentwickelt. Der Abschlussprüfer hat bestätigt, dass die implementierten Maßnahmen geeignet sind, ein ordnungsgemäßes Risiko-Früherkennungssystem zu gewährleisten. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 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 2020 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) für die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH und für das Treuhandvermögen sowie den Lagebericht 2020 für die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH erhalten, eingehend geprüft und ohne Beanstandungen zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss 2020 und dem Lagebericht der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH zu.

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

Ihre

G. Merk

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



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

Digital ist großartig, ersetzt aber nicht analog.

2020 hat die Coronakrise unser alltägliches Leben in ungeahnter Weise auf den Kopf gestellt. Von einem Leben, wie wir es vor der Krise kannten, sind wir noch weit entfernt. Über die Corona-Hürde versuchen wir elegant zu springen und unsere Arbeit geht trotz Einschränkungen weiter.

Sowohl die GWG München als auch die MGS haben Sie 2020 über ihren Hausverwaltungen und Stadtteilläden auf dem Laufenden gehalten trotz Einschränkungen versucht, alle Ideen und Anregungen persönlich aufzunehmen. Insgesamt verstärkt hat sich dabei der Online-Kontakt, den wir ausgeweitet haben.

Im Konzern haben wir unsere Vor-Ort-Veranstaltungen verschoben oder wir haben sie in Online-Formate umgewandelt. Die Mitarbeiter*innen im Homeoffice wirkten trotz Distanz plötzlich ganz nah und so standen wir gemeinsam im virtuellen Kontakt. Mal hat es geknackt, mal gerauscht, mal war es laut, dann wieder leise, aber letztendlich hat uns das Jahr zu echten Online-Profis gemacht.

In den Vierteln konnten wir auch feststellen, dass die Menschen untereinander nachbarschaftliche Solidarität gezeigt haben. Es wurden Aushänge für Einkaufshilfen angeboten, Online-Spaziergänge oder -konzerte belebten den Alltag.

»In den Vierteln
konnten wir
auch feststellen, dass
die Menschen
untereinander
nachbarschaftliche
Solidarität
gezeigt haben.«

Die Pandemie hat uns auch als Arbeitgeber einen großen Schritt hin zur Digitalisierung geführt. Das ist großartig, ersetzt aber eben nicht vollständig die analogen Wege. Deshalb freuen wir uns in 2021 auf Sie und hoffen, dass wir uns auf Mieter-, Sommer- oder Bürgerfesten, Fachvorträgen oder Führungen von Angesicht zu Angesicht wieder begegnen. Wie wir uns begegnen, zeigen uns die Kolleginnen und Kollegen bereits jetzt in unserem Imageteil.

So, genug der Worte! Wir wollen Sie nicht auf die lange Folter spannen und Ihnen einen Einblick in unsere Projekte 2020 auf Seite 18 geben. Deshalb verabschieden wir uns mit einer Empfehlung, die Sie schon oft gehört haben, die man aber nicht oft genug sagen kann und die auch nach der Pandemie ihre Gültigkeit behält: »Bleiben Sie gesund!«



Gerda Peter, Geschäftsführerin der GWG München
und Geschäftsführerin der MGS

Wie wir uns begegnen

Wir sind aufmerksamer, vorsichtiger und rücksichtsvoller in Zeiten von Corona geworden. Dennoch haben wir eine Aufgabe: mit den Münchnerinnen und Münchnern in den jeweiligen Gebieten neue Ideen und Anregungen aufzunehmen und kreative Aktionen zu gestalten. Deshalb ist es umso wichtiger, wie wir uns begegnen – mit einem Lächeln, mit Abstand, mit Respekt, mit Hygienekonzepten und Checklisten, online, in kleinen Teams oder sogar mit Musik und Feuer.

»Wir halten uns streng an die A-H-A-Regeln. Es ist mittlerweile Routine geworden, aber ich freue mich schon, wenn wir uns wieder näherkommen.«

Alexandra Adzic





Handschlag war gestern

Er war Tradition, Ritual und Gewohnheit. Nun verabschieden wir uns vom Handschlag, um Abstand einzuhalten und Ansteckung zu vermeiden. Seit der Pandemie gilt der Verzicht eines Handschlags nicht unhöflich, sondern umsichtig. Aber wir brauchen einen Ersatz. Neben dem klassischen Fußabschlag und Ellbogencheck legen wir als neue Geste die Hand aufs Herz, halten freundlich Blickkontakt und symbolisieren so unsere Nähe.

»Ein Lächeln erkennt man auch unter der Maske. Deshalb habe ich mir angewöhnt, andere Menschen anzustrahlen und mehr über die Augen zu kommunizieren.«

Veronika Vetter



Neue Wege

Nicht nur die Digitalisierungsstrategie, um das Virus zu verfolgen, war wichtig. Auch unsere Firmenstrategie, bestimmte Tätigkeiten ins mobile Arbeiten zu verlagern, trägt dazu bei, Corona zu kanalisieren. Und dank der Breitbandnetze und digitalen Infrastruktur können wir trotz der Krise lernen, soziale Kontakte zu pflegen.



»Abstand heißt auch Distanz zu den Menschen, die wir lieben. Das finde ich besonders schwer.«

Doris Preißler

Auf Abstand nah

Aufgrund der Corona-Pandemie haben wir ein Veranstaltungsformat gewählt, das zu den Menschen nach Hause kommt und ihr Herz erwärmt. Gemeinsam mit FoolPool haben wir die Bewohnerinnen und Bewohner auf ihren Balkonen und an den Fenstern mit Feuershows im Innenhof unterhalten. Dabei haben wir darauf geachtet, dass alle zu Hause in ihren Wohnungen geblieben sind.





Was fürs Herz

Kontaktbeschränkungen gehen nicht spurlos an uns vorbei und eine Rückkehr zum Alltag ist nicht in Sicht. Wir halten uns an alle Regeln und doch macht sich Beklemmung in uns breit. Alltagsroutinen entfallen, Freizeitbeschäftigungen brechen weg und auch innerhalb der Firma fehlt uns der persönliche Kontakt zu unseren Kolleginnen und Kollegen. Bei der MGS pflegen wir gute Beziehungen, sie sind essenziell für unser Wohlbefinden und unsere Arbeit. Deshalb haben wir uns umso mehr über eine kleine Klarinetteneinlage von unserem Kollegen gefreut, die unser Herz berührte.

»Man braucht nicht immer viele Worte. Oft reicht eine kleine Melodie als Signal, dass es weitergeht.«

Andrea Costa





Wir hinterlassen Spuren

Ein großer Fokus für unser Handeln liegt im Rahmen von Fördergebieten von Beginn an auf der Verstetigung. Unser Ziel ist es – nicht nur in der städtebaulichen Entwicklung –, Spuren zu hinterlassen, Engagement und Selbstbestimmung in Gang zu bringen und uns letztendlich entbehrlich zu machen. Jetzt haben wir uns 2020 aus Giesing verabschiedet, aber in den übrigen Gebieten geben wir mit unserem Auftraggeberin, der Landeshauptstadt München, und mit den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort richtig Gas. Mit ihnen gestalten wir eine lebendige Projektvielfalt und beleben die Gebiete.

»Unübersehbare Spuren hinterlassen wir dann, wenn wir den Mut haben, Wege zu gehen, die vor uns noch niemand gegangen ist.«

Ernst Ferstl



»In der Zeit, in der die MGS tätig war, sind die Menschen, die dort wohnen und beruflich tätig sind, näher aneinandergerückt.«



Torsten Müller, MGS Stadtteilmanager im Sanierungsgebiet Giesing von 2015 bis Ende 2020

Giesing

Bye-bye, Giesing

2005 hatte der Stadtrat die Stadtsanierung Giesing beschlossen. Im Januar 2006 eröffnete der Stadteilladen in der TeLa 113. Nach nun 15 Jahren endet das Engagement der MGS in Giesing für Projektentwicklung und Stadtteilmanagement – das im Rahmen der Städtebauförderung immer befristet ist. Der Bausatz »Soziale Stadt« ist zusammengebaut. Für das Frühjahr 2021 ist die Aufhebung der Sanierungssatzung anvisiert.

Am 16.12. hat der Stadtrat beschlossen, den Stadteilladen samt Stadtteilmanagement nach der Phase der Städtebauförderung nicht zu schließen, sondern mit städtischen Mitteln fortzuführen.



Es geht weiter! Ein wichtiger Anlaufpunkt in Giesing ist der Stadteilladen. Zum 1. Januar 2021 wurde er von QuarterM übernommen.

Da die MGS primär in Sanierungsgebieten tätig ist, wechselt die Trägerschaft. Die MGS übergibt die Schlüssel 2021 an QuarterM, Soziale Quartiersentwicklung München, die bereits Trägerin des Nachbarschaftstreffs Giesing im Pölat-Pavillon ist. Lars Jakobeit von QuarterM wird ab Anfang Januar im Stadteilladen als Außenstelle des Giesinger Nachbarschaftstreffs für Sie da sein. Den Stadteilladen erreichen Sie weiterhin unter den bekannten Kontaktdaten, er wird nach einem kurzen Umbau ab Ende Januar 2021 wieder für Sie geöffnet sein.



Die fleißigen Gärtner*innen dokumentierten ihre gärtnerischen Fortschritte für alle sichtbar mit dem Corona-Tagebuch.

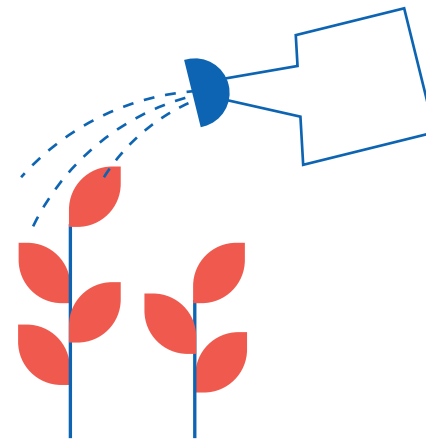


Hier findet Gemeinschaft statt! Auf dem rund 450 Quadratmeter großen Gelände wird gegartelt und die Bienen summen.

Ramersdorf/Berg am Laim

rosen_heim

Trotz Corona ging das Garteln weiter, natürlich an der frischen Luft und mit Abstand. Mit dem Corona-Tagebuch dokumentierte das fleißige Garten-Team seine Arbeit in diesen besonderen Zeiten ganz spielerisch in Bild und Wort. Es soll als Broschüre produziert werden, damit der in Sachen Teilnehmer*innen eingeschränkte Betrieb von vielen Menschen im Nachgang erlebt werden kann. Und die gute Nachricht zuletzt: Das Gartenprojekt wird vorerst um weitere zwei Jahre verlängert!



Das Gartenprojekt wird vorerst um weitere zwei Jahre verlängert!

Kopfhörer auf und los geht's durchs Viertel mit dem Audio-Walk und ganz nebenbei neue Geschäfte entdecken und lokal kaufen.



BIWAQ – work & act 2.0

Das MGS Geschäftsstraßenmanagement von BIWAQ zur Förderung der kleinteiligen lokalen Ökonomie konnte im Jahr 2020 ein tolles Projekt entwickeln: Berg am Laim auf den zweiten Blick – ein Hörspaziergang zwischen Geschäftszentrum und Gewerbegebiet. Es sind bereits rund 600 Neugierige an ungewöhnliche Orte des Viertels spaziert. Manche Orte erschließen sich einem erst auf den zweiten Blick und werden durch die persönlichen Geschichten, die dahinterstecken, zu wahren Schätzen.

Dass Berg am Laim viele solcher Schätze zu bieten hat, erlebt man auf diesem kostenlosen Audio-Walk. An acht Stationen entlang der Berg-am-Laim- und der Neumarkter Straße begleitet die Journalistin Caroline von Eichhorn auf der Tour und lässt an ihren Eindrücken und Gesprächen mit Gewerbetreibenden, Akteur*innen und Bewohner*innen teilhaben.

Online ist das Projekt abrufbar unter www.soundcloud.com/workandact2-0. Berg am Laim entwickelt sich rasant. Es lohnt sich also, neugierig zu bleiben und sich weiter im Viertel umzusehen.



Es geht los mit der Umgestaltung des Truderinger Ortskerns!

Trudering

Baustellenmarketing

Nun ist es so weit und der Spatenstich für die Truderinger Ortskernsanierung ist gesetzt. Breitere Fußwege, schmalere Straßen und insgesamt mehr Aufenthaltsqualität für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen. Das sieht die Sanierung des Truderinger Ortskerns vor.

Trudering ist lebendig! Und das soll auch so bleiben. Neben dem Corona-Lockdown müssen die Gewerbetreibenden jetzt auch noch die Baustellensituation bewältigen. Deshalb werden die Gewerbetreibenden während der Baustellensphase mit einem proaktiven Baustellenmarketing unterstützt. Mit ausgewählten Aktionen werden für die Kund*innen Anreize geschaffen, weiterhin vor Ort einzukaufen.

Außerdem können die Geschäfte mit auffälligen Eingangsbereichen, kreativen Wegweisern auf dem Boden oder mit Werbebannern auf sich aufmerksam machen. Mit einer interaktiven Aktions- und Informationsfläche im Ortskern soll auch während des Umbaus ein Ort zum Aufhalten, zum Informieren und für kleinere Aktionen geschaffen werden. Diese Zwischennutzung soll einen Vorgeschmack geben auf die zukünftige Platzsituation an dieser Stelle mit einem Brunnen und der damit verbundenen neuen Aufenthaltsqualität.



Realisierung des neuen Ladenzentrums in der Wiesentfeller Straße, Gewinner des Realisierungswettbewerbs: N-V-O Architekten, MLA+, Treibhaus Landschaftsarchitektur

Aubing/Neuaubing/Westkreuz

Wettbewerb für Ladenzentrum Wiesentfeller Straße entschieden

Immer wieder meldeten sich Bürgerinnen und Bürger im Stadteillaubing, was denn mit dem Nahbereichszentrum in Neuaubing geschehe. Jetzt gestaltet die GWG München das neue Nahbereichszentrum. Im Juni 2020 startete der Realisierungswettbewerb mit dem städtebaulichen Ideenteil »Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Wohnbebauung und Familien- und Kindertageszentrum Wiesentfeller Straße und umgebender öffentlicher Raum München-Neuaubing«.

Das Projekt, das im Sanierungsgebiet Aubing-Neuaubing-Westkreuz liegt, wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München und der Städtebauförderung der Regierung von Oberbayern umgesetzt.

Mit der Neuplanung des Ladenzentrums, der Aufwertung des Außenbereichs und des öffentlichen Raums in der Wiesentfeller Straße soll die Aufenthaltsqualität gesteigert werden, um die Nachhaltigkeit und Attraktivität des Stadtteils auch im Sinne der städtischen Zielsetzungen des laufenden Sanierungsverfahrens zu sichern.

Um den Standort langfristig für die Quartiersbewohner*innen zu sichern, plant die Eigentümerin, die GWG München, den Abbruch und die bauliche Neuordnung des im Zentrenkonzept München ausgewiesenen Nahbereichszentrums. Errichtet werden sollen dabei zusätzlicher neuer Wohnraum mit privaten Grün- und Freiflächen und ein neuer Quartiersplatz mit neuer Wegeführung in barrierefreier Gestaltung.



Eine von vier neuen E-Mobilitätsstationen im Münchner Smart-City-Modellquartier Neuaubing-Westkreuz

Smarter Together

Das erfolgreiche Smart-City-Projekt endet 2021

Zusammen mit den Städten Wien und Lyon erhielt München 2015 den Zuschlag für ein Smart-City-Projekt im EU-Förderprogramm Horizon 2020. In den Jahren 2016 bis 2021 sollten innovative Lösungen in den Bereichen Energie, Mobilität und Integrierte Infrastrukturen und Dienste entwickelt und getestet werden. Das Münchner Projektgebiet war Neuaubing-Westkreuz und Freiam. Für das Projekt standen 24,7 Mio. Euro an Fördermitteln der Europäischen Kommission zur Verfügung, davon 6,85 Mio. Euro für München. Insgesamt investierte die LHM bis Anfang 2021 etwa 20 Millionen Euro alleine im Rahmen dieses Projekts in die Quartiersentwicklung von Neuaubing-Westkreuz und Freiam. Gemeinsam mit den beteiligten Referaten, SWM, MVG, Universitäten und Partnern aus Wirtschaft und Forschung wurden acht E-Mobilitätsstationen mit Rad-, eRad und eCar-Sharing-Angeboten errichtet, neu

entwickelte Lichtmasten mit Sensorik ausgestattet und eigene Smart-City-Plattformen entwickelt. Über 42.000 m² Wohnfläche von Wohnungseigentümergeinschaften wurden anspruchsvoll saniert – neu errichtete Photovoltaikanlagen, ein Batteriespeicher und Anschlüsse an die Geothermie-Fernwärme bringen den Stadtteil auf dem Weg zur Klimaneutralität voran. Zentrale Klammer aller Aktivitäten war die Einbindung der Bevölkerung vor Ort. Im eigens eingerichteten Stadteillabor fanden Workshops, Vorträge und andere Veranstaltungen statt – breite Beteiligungsmöglichkeiten wurden durch regelmäßige Angebote im ganzen Stadtteil und die enge Zusammenarbeit mit Partnern vor Ort, wie der MVHS, geboten.

Die MGS verantwortete im Projekt die Themenfelder Bürgerbeteiligung und Energie. Der Abschlussbericht ist unter smarter-together.de verfügbar.



Das Neuperlach Infomobil wurde gut besucht und die Bürger*innen nutzten ihre Chance, aktiv bei der Stadtsanierung mitzuwirken.



1.300

**Bürgerinputs konnten gesammelt
und in die Sanierungsvorbereitungen
eingebracht werden.**

Neuperlach

»Fit für die Zukunft«

So lautet der Slogan, unter dem die geplante Stadtsanierung in Neuperlach im Jahr 2019 gestartet ist. Die vorbereitenden Untersuchungen sind weitgehend abgeschlossen. Unter intensiver Beteiligung der Menschen, die in Neuperlach wohnen und arbeiten, wurde das sogenannte Integrierte Handlungskonzept (kurz: ISEK) entwickelt.

Das Stadtteilmanagement hat in enger Abstimmung mit den beauftragten Planungsbüros wesentlich dazu beigetragen, dass die Ideen und Anregungen der Neuperlacher*innen in die Entwicklung von Zielen und Projekten einfließen. Im Jahr 2020 hat sich das Stadtteilmanagement mit dem Infomobil an fünf verschiedenen Orten im Stadtteil jeweils für mehrere Wochen postiert und kam mit zahlreichen Passant*innen ins Gespräch.

Insgesamt konnten 1.300 Bürgerinputs gesammelt und in die Sanierungsvorbereitungen eingebracht werden. Das mobile Stadtteilmanagement hat sich als Beteiligungstool in so einem großen Gebiet sehr bewährt. Der Einsatz des Lastenrades auf Veranstaltungen und Aktionen war coronabedingt etwas gedrosselt. Aber auch in 2021 warten spannende Mitmachaktionen ...



Hier erzählen Moosacher Gesichter den Besuchenden von ihren Wünschen, Anregungen und Potenzialen, die das Viertel bietet.

Moosach

Moosacher Gesichter

Moosach soll zukunftsfähig, bunt und lebendig bleiben. Dafür will die Stadtsanierung in einem Teil von Moosach sorgen. Seit dem Frühjahr 2019 laufen die sogenannten vorbereitenden Untersuchungen. Die vorbereitenden Untersuchungen werden durchgeführt durch die MGS im Auftrag der Landeshauptstadt München und finanziert mit Mitteln der Bund-Länder-Städtebauförderung und der Landeshauptstadt München.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen entstanden neun Filminterviews und Porträts unter dem Motto »Moosacher Gesichter«. Die Protagonisten stehen für Moosachs Vereinsleben und engagierte Bürgerschaft, für seine Familien, Jugendlichen und Senior*innen. Sie erzählen zum Beispiel, was für sie Moosach ausmacht und was sie sich für ihren Stadtteil wünschen. Die Ergebnisse wurden im Internet präsentiert. Zusätzlich wurden die Interviews im Schaufenster des Stadtteilladens gezeigt.



Freiham

Der neue Stadtteil wächst

Wie wird ein Gebiet zur Heimat? Ganz einfach, es braucht Menschen. Und diese Menschen beleben seit 2019 den Stadtteil Freiham. Es sind zwar noch nicht alle Wohnungen und Außenanlagen fertig gebaut, aber Stück für Stück gewinnt das Gebiet an Leben.

Mit dem Stadtteilmanager Reinhold Petrich finden die neuen Bewohner*innen einen Partner an ihrer Seite, der sie berät und die Menschen miteinander vernetzt. Er fungiert als eine Art Kompass, hat ein offenes Ohr für die Menschen, die dort leben oder zukünftig leben werden. Zudem fördert er die Identität von Freiham.



Noch pranken die Brandwände hell nach oben. Aber bald zieht mit der Baulückenschließung neues Leben ein.



Haidhausen

Metzgerstraße 5a – Jetzt wird die Straßenlücke geschlossen

Seit Jahrzehnten gab es eine Lücke im Verlauf der Metzgerstraße in Haidhausen. Die MGS wurde beauftragt, sich dem unbebauten Baugrundstück anzunehmen und im Rahmen des Fördermodells München Modell-Genossenschaften einen Verkauf herbeizuführen. Ziel war es, dass ein Neubau errichtet wird, der sich in die Straßenlücke nahtlos einfügt und den derzeitigen energetischen Standard (KfW-Effizienzhaus 70) und die energetischen Vorgaben des derzeit gültigen Ökologischen Kriterienkatalogs der Landeshauptstadt München erfüllt.



Ende 2020 war es dann so weit und das fast quadratische Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 168 m² wurde an die KOOPERATIVE GROSSSTADT eG verkauft.



Im Corona-Wahnsinn

Mitte 2020 haben wir überlegt, wen wir für unser Interview befragen könnten. Meine Kollegin meinte daraufhin, wir brauchen jemanden, der lustig ist, nachdem das Corona-Jahr eh so traurig sei. Und so freuen wir uns, im Jahr des Corona-Wahnsinns Social Distancing zu vernachlässigen und Simon Pearce ein bisschen näherzukommen ... natürlich mit Mundschutz!

Lieber Simon, die erste Frage bietet sich einfach direkt an. Darf man über Corona Witze machen?

Meiner Meinung nach muss man über Corona Witze machen. Die meisten Witze sind aus der Tragik geboren. Und wie könnte man das Chaos besser ertragen? Man hängt einen Witz dran. In einem anderen Interview habe ich mal gesagt: »Ich lache mir den Ärger weg.« Und genau das möchte ich gemeinsam mit meinem Publikum machen. Einfach lachen.

Hat sich dein privates Leben durch Corona verändert?

Ich bin zwar, wie alle, froh, wenn diese Zeit, mit all den Einschränkungen, endlich vorbei ist, aber ich muss sagen, dass ich es schon auch ein bisschen genossen habe, mehr Zeit für meine Familie und vor allem für meinen kleinen Sohn zu haben.

Ihr Künstler musstet durch das Veranstaltungsverbot ganz schön viel einstecken. Wie hast du die Krise genutzt?

Erst einmal stand alles still. Keiner wusste, wie weit man sich bewegen darf. Rigoros hat man von jetzt auf gleich keine Auftritte mehr. Am meisten habe ich die Zeit, wie gesagt, für meine Familie genutzt, aber ansonsten muss man halt schauen, dass es weitergeht und man am Ball bleibt. Irgendwie das Beste draus machen. Freunde von mir, Florian Günther (Schauspieler und Regisseur) und Julius Grimm (Regisseur), haben gemeinsam eine Webserie entwickelt, die wir dann mit mehreren Schauspielkolleg*innen über unsere Handys gedreht haben. V-Dates heißt das Ganze, kann man sich bei Instagram und Facebook reinziehen.

Hat für dich Corona die Digitalisierung beschleunigt?

Auf alle Fälle. Die aktuelle Krise führt bei vielen Menschen zur zwangsweisen Verhaltensänderung. »Digital statt persönlich« lautet die Devise in Zeiten des »Social Distancing«. Man hat gesehen, dass es funktioniert, und manchmal braucht's einfach eine Krise, um den Nutzen digitaler Kanäle zu begreifen. Bei was man sich sicherlich nicht anstecken kann, ist bei meinem Podcast, der heißt »Gute Unterhaltung«. Gemeinsam mit meinem Freund und Comedy-Kollegen Jan van Weyde streifen wir rund um die Themen Comedy, Humor, Unterhaltung, Vater sein, Impro, Spaß, Gesellschaft. Und natürlich bin ich auf Instagram vertreten. Dennoch verstehe ich, dass in der Corona-Zeit der ein oder andere Elternteil beim Homeschooling mit Kombi Homeoffice ausgeflippt ist. Doppelbelastung ist einfach schwierig. Ich musste ja »nur« meinen Sohn bespaßen und mit ihm spielen. Ich glaube, wenn man dann auch noch die Lehrvorgaben durcharbeiten muss, ist das nochmal krasser.

Wir stecken ja immer noch im Corona-Wahnsinn, aber auf der Überholspur hat uns noch ein anderes wichtiges Ereignis aus den USA überrollt: die Proteste »Black Lives Matter« infolge des Todes von George Floyd. Glaubst du, dass in der Folge Ethno-Comedy zum Trend wird?

Ich glaube nicht, dass es Trend ist, sondern einfach da ist. Ich finde diese Bezeichnung eh nicht so geil. Comedy lebt von eigenen Erfahrungen und Eindrücken, und natürlich stehen viele Anekdoten im Zusammenhang mit der äußeren Erscheinung. Ich finde, dass es hierfür keinen eigenen Stempel braucht, es ist halt einfach Comedy. Es gibt die unterschiedlichsten Menschen, und ich kann mir meine Hautfarbe nicht einfach wegwischen. Ich selbst wurde oft von der Polizei unnötig kontrolliert und ich wurde Opfer von ausländerfeindlichen Beschimpfungen. Aber ich kann mich nicht in eine Ecke setzen und rumheulen. Mein Weg, Paroli zu bieten, ist auf der Bühne und meine Art, es den Leuten ans Herz und auch in den Kopf zu bringen, ist eben Humor.

Hat es dich berührt, dass so viele Münchnerinnen und Münchner auf die Straße gegangen sind, um ein Zeichen gegen Rassismus zu setzen?

Absolut!! Diese Massen zu sehen, die für »UNS« da waren, das war so unfassbar schön und so wahnsinnig berührend und kraftstiftend. Ich bin kein großer Freund von »UNS« und »IHR«, also die Black Community, auch im Positiven, abzugrenzen, aber es hat sich tatsächlich so angefühlt, als wären sie für »UNS« da gewesen.

»Mein Weg, Paroli zu bieten, ist auf der Bühne. Ich zeige hier den Spiegel der Gesellschaft auf, aber immer mit Humor, und hoffe so, dass was hängen bleibt und sich verändern kann.«



Sympathisch, vielseitig und anders

Simon Pearce ist ein Kind der 80er und ein waschechter Münchner. Und das hört man schon bei der ersten Silbe, wenn er den Mund aufmacht. Das künstlerische Talent bekam er bereits in die Wiege gelegt. Wenn die Mutter Schauspielerin Christiane Blumhoff ist und der Großvater Franz Leonhard Schadt, Leiter des Münchner Marionettentheaters, dann zeichnet sich schon vorsichtig ab, wohin die Reise wohl gehen wird. Der nigerianische Vater, Charles Pearce, brachte dann noch Farbe in sein Leben. Und so versuchte er sich bereits als Jugendlicher als Schauspieler. Einen 10-jährigen Ausflug gab es dann noch in die Lehrerwelt und er studierte Englisch, Sport und Geschichte. Im Anschluss daran gab's das erste fachliche Fundament mit einer Ausbildung als Schauspieler auf der Münchner Schauspielschule. So sein(e) Beruf(ung): Schauspieler, Comedian, Synchronsprecher, Kabarettist. Sein Mix aus bayerischen Anekdoten, modernem Zeitgeist und einem großen Klecks Ironie bringt viele Menschen zum Nachdenken, vielleicht sogar zum Umdenken.

Und das hat sich gut angefühlt. Solidarität zu erfahren, gerade von Fremden, massiert einem auf ganz andere Weise die Seele. Für alle, die denken, das wäre jetzt einfach grade im Trend und die Leute laufen da nur mit, weil es »in« ist, kann ich als Betroffener nur sagen: Es ist egal. Und ja, viele werden (leider) wieder einfach weitermachen, aber viele eben auch nicht. Es wird was hängen bleiben. Bei denen, die »halt einfach mal mitgegangen« sind, und bei UNS auf jeden Fall! United we stand.

Übrigens, den Hammer fand ich dein Gedicht »Bei Hitlers brennt noch Licht«, das bei ZDF heute veröffentlicht wurde. Wie waren die Reaktionen darauf?

Wie soll ich das sagen ... hm ... es gab viel positives Feedback, aber es gab natürlich auch viele negative Kommentare. Leider sind die aus der rechten Ecke ja immer aktiver im Netz. Ich kann da übrigens das Buch »Die rechte Mobilmachung« von Patrick Stegemann und Sören Musyal empfehlen, die beiden haben sich im rechten Onlinenetz-milieu eingeschleust.

Ist es wichtig, immer die Balance zwischen den Kulturen oder den unterschiedlichen Humorschienen zu wahren? Kurz gesagt: Bist du ein Gratwanderer?

Kann ich so nicht sagen. Eigentlich springe ich immer mit rein und das mache ich auch mit meinem Bühnenprogramm. Ich möchte nicht über Themen reden, von denen ich keine Ahnung habe. Humor lebt durch Authentizität und deshalb kommt bei mir nur das wahre Leben auf dem Comedy-Tablett daher.

Von den ernsten Themen des Lebens in dein Zuhause. Nach Puchheim lebst du jetzt in Haidhausen. Ich weiß nicht, ob du es wusstest, aber die MGS hat Haidhausen über 30 Jahre saniert. Eines der längsten Städtebauförderprojekte in Deutschland.

Das wusste ich nicht, obwohl ich mit den Spezl Touren Interessierte durch das Viertel führte. Da kann ich nur sagen: »Herzlichen Dank«. Leider »musste« ich aber mittlerweile aus Haidhausen wegziehen. Ich wohne jetzt in der Ludwigsvorstadt und hier ist es auch sehr schön. Aber manchmal vermisse ich mein Haidhausen, mein Obststandl, meinen Metzger und natürlich mein geliebtes Johannis Café. Aber in München kommt man ja überall recht schnell hin.

Würdest du gerne in ein anderes Viertel wechseln?

Es ist zwar ein bisschen widerwillig passiert, aber jetzt find ich es hier auch sehr schön. Noch zentraler, und am Viktualienmarkt gibt es ja auch sehr nette Obststandl.

Verrätst du uns dein Lieblingsfleckl in München?

Also abends auf jeden Fall das Johannis Café. Ansonsten liebe ich die Isar. Man muss sich immer wieder bewusst machen, was wir für einen schönen Fluss haben, in den man auch mal reinhüpfen kann.

SIMON PEARCE IN 5:

- 1. Lieblings-Fußballverein?**
1860
- 2. Welche drei Apps auf deinem Handy nutzt du am meisten?**
Instagram, Spotify und ein Offline-Schafkopf für die Stunden, die ich Backstage zwischen Soundcheck und Auftritt allein in der Garderobe verbringe
- 3. Mit wem möchtest du gerne mal ein Bier trinken?**
Gerhard Polt
- 4. Welche Rolle würdest du noch gerne spielen?**
eigentlich egal, Hauptsache, mal nicht im Klischee
- 5. Was war deine zuletzt gekaufte Konzertkarte?**
Hui ... mein letztes Konzert war Kasalla, aber da musste ich nicht kaufen, das sind Freunde von mir

Simon Pearce bei den Spezl Touren by Hacker-Pschorr durch Haidhausen



Wie wichtig ist Heimat für dich?

Heimat sind für mich die Menschen, die ich liebe, um mich rum. Und die sind mir sehr sehr wichtig.

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

Ich hab nicht wirklich einen Leitspruch. Aber was mir meine Mama vorgelebt und beigebracht hat, ist, jeden Menschen erst mal als gut anzusehen. Ob's ein Arschloch ist, muss er mir dann erst beweisen.

Wir danken Simon Pearce für das Gespräch, wünschen ihm für die Zukunft viele spannende Projekte und dass er einen kühlen Kopf bewahrt, wenn der nächste Wahnsinn vor der Türe steht. Und wir freuen uns auf die nächsten Comedy-Auswüchse, wenn es wieder heißt: »PEA@CE on Earth!«.

Das Gespräch führte Melanie Meindl, Öffentlichkeitsarbeit MGS, GWG München

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2020

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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

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

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Seit Anfang 2020 hat sich das **Coronavirus** (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt.

Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen 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 2020 gekennzeichnet durch ein sinkendes Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte **Bruttoinlandsprodukt (BIP)** war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2020 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer

zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %.

Die **Verbraucherpreise** in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 %).

Die **Arbeitslosenquote** im Jahr 2020 betrug durchschnittlich rund 5,9 %. Im Jahr 2020 waren durchschnittlich rund 2,7 Millionen Personen arbeitslos gemeldet. Im Monat Dezember waren in Deutschland rund 2,71 Millionen Arbeitslose registriert, somit ist seit Beginn der Corona-Krise eine leichte Erholung erkennbar. Die Zahl der als arbeitslos gemeldeten Personen stieg im Dezember gegenüber dem Vormonat um mehr als 8.000, im Vergleich zum Vorjahresmonat (Dezember 2019) lag die Zahl der Arbeitslosen um rund 480.000 höher. Die **Erwerbstätigkeit** ist im November 2020 auf 44,51 Millionen Menschen gesunken, das waren 680.000 weniger als im November 2019. In der Stadt München lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2020 bei 4,5 % (2019: 3,2 %).

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

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Bereich Städtebauförderung hat die Bundesregierung in 2020 wie bereits in 2019 790 Millionen Euro zur Förderung nachhaltiger Stadtentwicklung zur Verfügung gestellt. Als wesentliche Neuerung wird die Förderstruktur von bisher sechs auf drei neue Programme gestrafft: Lebendige Zentren (300 Mio. €), Wachstum und nachhaltige Erneuerung (290 Mio. €) sowie Sozialer Zusammenhalt (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 funktionierender Nachbarschaften. Mit Stadtsanierung ist jedoch mehr gemeint als die bloße Beseitigung baulicher Missstände. Auch die Neugestaltung von Freiflächen, energetische

Verbesserungen und das soziale Miteinander haben einen hohen Stellenwert.

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

Die folgenden Programme werden dabei vorrangig umgesetzt: Das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm »Soziale Stadt« wurde 1999 geschaffen 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 und seit 2016 in Neuaubing-Westkreuz zum Einsatz. Gute Erfahrungen mit dem Programm wurden auch schon in den ehemaligen Sanierungsgebieten Hasenberg, Milbertshofen und Petuelring gesammelt.

Das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm »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 Pasing, Trudering und bis 2016 in Neuaubing-Westkreuz zum Einsatz.

In Neuperlach und Moosach wurden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Das zukünftige Sanierungsgebiet Moosach wird dem Programm »Sozialer Zusammenhalt«, das zukünftige Sanierungsgebiet Neuperlach dagegen 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 20.07.2016 zur strategischen Neuausrichtung der MGS wurde beginnend zum 01.01.2017 auch im Jahr 2020 das System der Budgetierungsplanung umgesetzt und evaluiert. Die Auflösung des Treuhandvermögens wurde darüber hinaus fortgesetzt und weitere Treuhandgrundstücke (re)privatisiert. In den aufgehobenen Sanierungsgebieten Haidhausen und Westend sind mit Abschluss des Jahres 2020 noch Treuhandgrundstücke im Besitz der MGS, die in 2021 übertragen werden.

Bewirtschaftung des fremden Grundbesitzes

Mit Stand 31.12.2020 bewirtschaftete die MGS ein Sanierungs-Treuhandvermögen mit 249 Wohneinheiten (Vorjahr: 358 WE), davon 190 geförderte Mietwohnungen, sowie 36 Gewerbeeinheiten mit rund 6.870 m² vermietbaren Flächen (Vorjahr: 225 GE bzw. 41.944 m²) und 407 Stellplätzen (Vorjahr: 1.288 Stellplätze). Die Verringerung des bewirtschafteten Bestands resultierte im Wesentlichen aus Übertragungen an die GWG München und dem Verkauf an die MGH (Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH) nach Rückübertragung an die Landeshauptstadt München.

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

Sanierungsträgereitätigkeit

Zum 31.12.2020 bestehen Sanierungsträger-Treuhänderverträge mit der Landeshauptstadt München für folgende förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 142 BauGB und Untersuchungsgebiete gemäß § 141 BauGB:

Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 142 BauGB

- Westend (Sanierungsgebiet seit 1978/79, teilweise 1988/89, größtenteils aufgehoben)
- Haidhausen (Sanierungsgebiet seit 1976, aufgehoben)
- Innsbrucker Ring/Baumkirchner Straße (Soziale Stadt 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)
- Aktive Zentren Pasing (Sanierungsgebiet seit 2012)

- Aktive Zentren Trudering (Sanierungsgebiet seit 2013)
- Aubing-Neuaubing-Westkreuz (Ursprünglich Aktive Zentren, Überführung in das Programm)
- Soziale Stadt, Sanierungsgebiet seit 2014, Erweiterung um den Ortskern Aubing am 07.11.2018 gemäß Stadtratsbeschluss)

Untersuchungsgebiete gemäß § 141 BauGB

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

Sanierungsgebiet Westend

Es erfolgten Restarbeiten vor Abschluss der Sanierung. Weiter wurden im Rahmen der »Auflösung des Treuhandvermögens der MGS« in 2020 weitere Anwesen mit rund 19 Wohneinheiten und vier Gewerbeeinheiten aus dem MGS-Treuhandvermögen an die GWG München veräußert.

Mit Übergang von Besitz/Nutzen/Lasten zum 01.01.2020 wurde der Gewerbehof Westend in der Adi-Maislinger-Str. 7, 9 (47 Gewerbeeinheiten mit rund 7.013 m² gewerblicher Nutzfläche und 96 Stellplätzen) an die MGH-Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH verkauft.

Haidhausen

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

Im Dezember 2019 hat die Landeshauptstadt München den Gewerbehof am Ostbahnhof mit Besitz-/Nutzen-/Lastenübergang zum 01.01.2020 an die MGH-Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH verkauft.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der »Auflösung des Treuhandvermögens der MGS« in 2020 weitere Anwesen aus dem Treuhandvermögen mit 88 Wohnungen und sechs Gewerbeeinheiten und 87 Stellplätzen an die GWG München veräußert.

Die Rückübertragung weiterer Treuhandgrundstücke wird vorbereitet.

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 01.01.2019 wurde bereits im Oktober 2018 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München beschlossen.

Im Sanierungsgebiet Ortskern Ramersdorf ist die MGS neben der Unterstützung des Gesamtprozesses 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

Stadtteilmanagement und dem Betrieb des Stadteilladens beauftragt. Die Beauftragung endet zum 31.12.2021. Der Stadteilladen wurde im Sommer 2020 zur Verstetigung an den »Nachbarschaftstreff« übergeben.

Die MGS setzte als letzte Ordnungs- und Baumaßnahme das Objekt Weinbauernstraße 16 um. Die Rückübertragung des Treuhandgrundstücks fand mit Abschluss der Baumaßnahme statt.

Aktive Zentren Pasing

Die MGS setzt weiter das kommunale Programm »aktiv.gestalten« um. Die geplanten Ordnungsmaßnahmen an den Pasinger Rundwegen konnte wegen fehlender Beteiligung privater Eigentümer*innen nicht umgesetzt werden. Zur Unterstützung der Gewerbetreibenden werden Maßnahmen des durch die MGS entwickelten Werbe- und Gestaltungskonzepts umgesetzt.

Aktive Zentren Trudering

Im Sanierungsgebiet Trudering ist die MGS zusätzlich mit dem Geschäftsstraßenmanagement und dem Betrieb des Stadteilladens bis 31.12.2020 beauftragt. Die Verträge für das Stadtteilmanagement sollen noch weitere zwei Jahre verlängert werden. Der Beschluss des Stadtrats hierzu steht noch aus.

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 begleitende 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 Stadteilladens beauftragt. Der Stadtrat hat am 10.10.2018 den Zwischenbericht für das Sanierungsgebiet zur Kenntnis genommen und die Verlängerung des Stadtteilmanagements bis 31.12.2022 beschlossen.

Zur Unterstützung des Ziels der Erhöhung der energetischen Sanierungsquote im Gebiet durch die Aktivierung privater Eigentümer*innen gemäß der Zielzahlen des Stadtrats zur CO₂-Einsparung führt die MGS Energieberatungen vor Ort durch. Weiterhin hat die MGS die Leitung in zwei Tasks im EU-Projekt »Smarter Together«. Die Evaluierungsphase des Projekts endet am 31.07.2021. Im Bereich Bürgerbeteiligung wurden in den fünf Jahren Projektlaufzeit über 4.000 Besucher*innen im eigens eingerichteten Stadteillabor erreicht und umfangreiche Co-Gestaltungsworkshops durchgeführt. Weitere Bewohner*innen 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 über 42.000 m² Wohnfläche von zumeist Wohnungseigentumsgemeinschaften saniert. Die Sanierungsberatung für Eigentümer*innen wird im Sanierungsgebiet Aubing-Neuaubing-Westkreuz über die Städtebauförderung weiterhin sichergestellt.

Zusätzlich konnten 219 kWp an PV-Anlagen installiert werden. Die SWM errichteten einen Batteriespeicher und ein virtuelles Kraftwerk.

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

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

Im Bereich des Ortskerns Aubing wurden hauptsächlich Maßnahmen im kommunalen Förderprogramm »aktiv.gestalten« durch die MGS bearbeitet.

Untersuchungsgebiet Moosach

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

Weiterhin wurde die MGS mit der vorbereitenden Untersuchung beauftragt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung wurde eine Bestandsanalyse bearbeitet sowie mögliche Maßnahmen und Projekte definiert, die im ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) 2021 veröffentlicht werden. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 10.3.2021 ist Moosach vom Untersuchungsgebiet zum Sanierungsgebiet geworden. Der Stadtratsbeschluss dazu wurde am 27.1.2021 gefasst.

Untersuchungsgebiet Neuperlach

Mit Vertrag vom 11.01.2018 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 11.01.2018 beauftragt. Grundlage beider Beauftragungen ist der Stadtratsbeschluss zur Vorbereitung der Sanierung vom 21.09.2016. 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. Erst im weiteren Verlauf soll ein Laden angemietet werden.

Neben den Beauftragungen in Sanierungsgebieten hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München am 10.10.2018 beschlossen, die MGS auch mit dem Stadtteilmanagement im Neubaugebiet Freiham bis Ende des Jahres 2022 zu beauftragen. Der Vertragsschluss mit dem Planungsreferat der Landeshauptstadt erfolgte im Juli 2019. Das Stadtteilmanagement Freiham war ebenfalls erst mobil im entstehenden Neubauquartier aktiv, ein Infopavillon als fester Arbeitsplatz wurde zur Errichtung ausgeschrieben und ohne verwertbares Ergebnis aufgehoben. Interimsweise ist das Stadtteilmanagement in einem Baustellencontainer untergebracht.

Projektmanagement und Baubetreuung

Derzeitige Aufgaben der Gesellschaft sind 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, beauftragt.

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 Stabstellen 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	T€	31.12.2020 %	T€	31.12.2019 %	T€	Veränderungen %
Investitionen und langfristige Forderungen	106,3	0,4	168,8	0,4	-62,5	-37,0
Treuhandvermögen	12.967,4	51,8	32.614,0	74,3	-19.646,6	-60,2
Kurzfristiges Vermögen	11.980,6	47,8	11.081,2	25,3	899,2	8,1
Gesamtvermögen	25.054,1	100,0	43.864,0	100,0	-18.809,9	-42,9
Kapitalstruktur						
Eigenkapital	2.283,6	9,1	2.283,6	5,2	0,0	0,0
Langfristiges Fremdkapital	4.187,3	16,7	4.355,6	9,9	-168,3	-3,9
Treuhandverbindlichkeiten	12.967,4	51,8	32.614,0	74,4	-19.646,6	-60,2
Kurzfristiges Fremdkapital	5.615,8	22,4	4.610,8	10,5	1.005,0	21,9
Gesamtkapital	25.054,1	100,0	43.864,0	100,0	-18.809,9	-42,9

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 18.809,9 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 verringerte sich aufgrund des Rückgangs der Pensionsverpflichtungen. Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich aufgrund gestiegener kurzfristiger Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin.

Das bilanzielle Eigenkapital zum 31.12.2020 beträgt 9,1 % (Vorjahr: 5,2 %) der Bilanzsumme. Die um die passivierten Treuhandverbindlichkeiten bereinigte Eigenkapitalquote beträgt 18,9 % (Vorjahr: 20,3 %). Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

3.2 Finanzlage der Gesellschaft

Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

Kapitalflussrechnung	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.209,4	7.619,1	-409,7
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit *)	867,4	-409,7	1.277,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.076,8	7.209,4	867,4
*) = darin enthalten: Ergebnis nach DVFA/SG	-134,1	449,5	

Durch Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich der Finanzmittelfonds um 867,4 T€.

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1.277,1 T€. Der Anstieg ist auf Veränderungen der kurz- und langfristigen Aktiva und Passiva zurückzuführen.

3.3 Ertragslage der Gesellschaft

Das Jahresergebnis wurde in folgenden Bereichen erzielt:

Ertrag	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Ergebnis aus der Sanierungstätigkeit	-140,4	-449,7	309,3
Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit	-299,3	-381,6	82,3
Ergebnis aus BIWAQ/Smarter Together	-0,7	-105,4	104,7
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	0,2	11,8	-11,6
Betriebsergebnis	-440,2	-924,9	484,7
Neutrales Ergebnis	37,9	20,8	17,1
Ergebnisübernahme	402,3	904,1	-501,8
Jahresergebnis	0,0	0,0	0,0

Das Betriebsergebnis ist negativ, aufgrund des Ergebnisbeitrags des neutralen Ergebnisses und der Anwendung des Ergebnisabführungsvertrages mit der GWG München ist das Jahresergebnis in 2020 ausgeglichen. In diesem Zusammenhang wurde von der MGS ein Ertrag aus Ergebnisabführung in Höhe von 402,3 T€ realisiert.

In der Wirtschaftsplanung wurde für 2020 ein Verlust von -307 T€ vor Ergebnisübernahme prognostiziert.

Eine wesentliche Abweichung ist der Tatsache geschuldet, dass sich die Erhöhung der Kosten aus der Geschäftsbesorgung durch die GWG München erst im Folgejahr in höheren Stundensätzen in der Abrechnung mit der Landeshauptstadt München auf der Erlösseite niederschlägt. Dies hatte einen negativen Effekt auf das Jahresergebnis in Höhe von rund -370 T€, der sich sowohl auf das Geschäftsfeld Sanierungsträgertätigkeit (-340 T€) als auch auf die Projekte BIWAQ/Smarter Together (-30 T€) verteilt.

Die Entwicklung der Pensionsrückstellungen verursachte eine positive Abweichung in Höhe von 149 T€ gegenüber dem geplanten Personalaufwand.

Diese Effekte verteilen sich anteilig auf alle Geschäftsfelder der MGS.

Die sonstigen betrieblichen Erträge waren um 156 T€ höher als geplant, hauptsächlich aufgrund von Veränderungen bei den Pensionsrückstellungen. Das war auch der wesentliche Grund, warum sich in der Geschäftsfeldanalyse das neutrale Ergebnis verbesserte.

In Summe wurde ein negatives Ergebnis vor Ergebnisübernahme erzielt. Erst durch die Übernahme des Ergebnisses durch die GWG München ist das Ergebnis ausgeglichen.

Die Ertragslage der Gesellschaft liegt im Rahmen prognostizierter Werte.

III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1 Prognose 2021

Die MGS ist weiterhin in allen oben genannten Sanierungs- und Untersuchungsgebieten als Treuhänderin sowie auch mit dem Stadtteil- oder Quartiersmanagement beauftragt. Zum 01.01.2020 sind zusätzlich neue Beauftragungen für die Erstellung energetischer Quartierskonzepte in Moosach und Neuperlach vorgesehen gewesen. Ein Angebot für ein Quartierskonzept in Moosach wurde im September 2020 abgegeben. Ein Vertragsabschluss wird noch in 2021 erwartet. Für Neuperlach wurde in Abstimmung mit dem Planungsreferat entschieden, ein konkretes Angebot für ein Quartierskonzept erst nach Satzungsbeschluss zu erarbeiten. Die Sanierungssatzung für Neuperlach soll im Herbst 2021 voraussichtlich für zwei Bereiche (Neuperlach-Nord und Neuperlach-Zentrum) vom Stadtrat beschlossen werden.

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

Die Evaluationsphase des EU Förderprogramms »Smarter Together« wird seit dem 01.01.2019 vereinbarungsgemäß umgesetzt und bis Juli 2021 abgeschlossen. Dabei werden Möglichkeiten der Verstetigung der Projekte gesucht. So haben sich im Januar 2021 die Städte Barcelona, Mailand, Stockholm und München jeweils mit ausgewählten Partnern gemeinsam für ein neues fünfjähriges EU-Förderprojekt beworben. Im Projekt EPICS sollen in den genannten Städten Quartiere mit innovativen Maßnahmen auf ein Plus-Energie-Niveau saniert werden. Die Münchner Projektpartner sind die GWG München, die MGS, die TU München und die LHM. Im Falle eines Zuschlags, über den im Sommer 2021 entschieden wird, stünden für Baumaßnahmen und Personal bei GWG und MGS bis zu 3.000.000 € an Fördermitteln der Europäischen Kommission zur Verfügung.

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

Im Sanierungsgebiet Trudering wurde zum Jahresende 2019 der Beschluss des Stadtrats zur Hauptmaßnahme des Umbaus der Truderinger Straße gefasst. Die Leistungen der MGS werden entsprechend mit vermehrtem Personaleinsatz zur Umsetzung von Projekten im Förderprogramm »aktiv.gestalten« und von Ordnungsmaßnahmen ausgeführt. Das Stadtteilmanagement soll nur bis zum 31.12.2022 fortgeführt werden.

Im Neubaugebiet Freiham führt die MGS das Stadtteilmanagement bis Ende 2022 durch.

Die Gesellschaft erwartet gemäß dem vom Aufsichtsrat in der Sitzung vom 29.10.2020 beschlossenen Wirtschaftsjahrsplan für das Geschäftsjahr 2021 einen Jahresfehlbetrag vor Ergebnisübernahme in Höhe von 345 T€. Aufgrund der Ergebnisübernahme durch die GWG 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 in 2021 sicher.

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

Aufgrund der zunehmenden angespannten Haushaltslage des Auftraggebers Landeshauptstadt München besteht das Risiko, dass neue Beauftragungen über die im Wirtschaftsjahrsplan 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 »konsumptive 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 konsumptiven 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 und -eigentümerinnen 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 findet bei der MGS eine steuerliche Betriebsprüfung der Jahre 2015 bis 2018 statt. Eine Abschlussbesprechung mit konkreten Ergebnissen, die zu einer abweichenden Steuerfestsetzung geführt haben könnte, hat bisher noch nicht stattgefunden.

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.

Wie bereits dargestellt hat der Stadtrat am 20.07.2016 einen Grundsatzbeschluss zur strategischen Neuausrichtung der MGS gefasst. Stichtag hierfür war der 01.01.2017.

Mit Umlaufbeschluss zur Evaluierung der Neuausrichtung der MGS vom 09.04.2020 hat der Aufsichtsrat zugestimmt, die Neuausrichtung der MGS durch den Verband der Wohnungswirtschaft Bayern (VdW Bayern) auf Basis der Erfahrungen aller am Prozess Beteiligten auf die Zielerreichung hin bewerten zu lassen sowie einen Ausblick eines nachhaltigen Unternehmensmodells vorzuschlagen. Das Leistungsbild der Beauftragung sah dabei in einem ersten Schritt die Untersuchung des Status quo sowie in einem weiteren Schritt die Analyse der zukünftigen Ausrichtung der MGS vor.

In die Analyse sind dabei die bisherigen Erfahrungen der mit an diesem Umsetzungsprozess beteiligten Personen eingeflossen. Die Beteiligten waren das Referat für Stadtplanung der LHM, die Kämmerei der LHM, der Aufsichtsrat der MGS (vertreten durch die Aufsichtsratsvorsitzende und den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden) sowie weitere Vertreter der MGS (Geschäftsführung, Arbeitnehmervertretung und Betriebsrat).

Bei den unfertigen Leistungen wurden in 2017 Bestandsverminderungen aufgrund von Neubewertungen realisiert. In der Aufsichtsratssitzung vom 28.06.2019 wurde beschlossen, dass zur Klärung der wertberechtigten Ansprüche ein Rechtsgutachten durch das Planungsreferat beauftragt wird. Das Gutachten liegt seit dem 07.04.2020 vor. Darin wird ein (Mehr-)Vergütungsanspruch der MGS grundsätzlich bejaht und eine Pauschalvergütung für jedes Projekt festgelegt. Die entsprechende Vereinbarung zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der MGS wurde am 18.3.2021 unterzeichnet.

Hieraus ergibt sich ein zusätzlicher Honoraranspruch für bereits abgeschlossene Projekte in Höhe von 306 T€, der im laufenden Wirtschaftsjahr 2021 realisiert wird. Beim Projekt »Neuhauser Trafo« wurde der verbliebene Honoraranspruch ebenfalls festgelegt.

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 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 17. Mai 2021
Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

Die Geschäftsführer



Christian Amlong



Gerda Peter



»Unsere Arbeitsplätze
müssen flexibel,
mobil und digital sein.
Ein zeitgemäßes
Unternehmen kommt
am Homeoffice
nicht vorbei.«

Sven Papendick,
MGS Projektleiter, Öffentlichkeitsarbeit

Schneckentempo war gestern

Im Jahr 2020 ging es ständig auf und ab. Lockdown ja, dann wieder nicht und dann wieder doch. Was uns aber lange begleitet hat und auch nach Corona-Zeiten bleiben wird, ist eine neue Einstellung zu Homeoffice und dies sowohl vonseiten des Arbeitgebers als auch vonseiten der Arbeitnehmer*innen. Auch wenn das Ende der Krise noch weit entfernt ist, lohnt es sich, nach vorne zu schauen und zu sehen, welche neue Formen der Zusammenarbeit sie uns gebracht hat. Deshalb fragen wir nach bei Sonja Bayer, GWG München Abteilungsleiterin, Zentrale Vergabe und Vertragswesen, und Sven Papendick, MGS Projektleiter, Öffentlichkeitsarbeit, wie sich nicht nur ihr Arbeitsleben, sondern auch ihre Work-Life-Balance verändert hat.

Homeoffice: Was bedeutet das für die Zusammenarbeit in der Abteilung?

Sonja Bayer: Natürlich freuen wir uns schon alle darauf, mal wieder mit der ganzen Abteilung persönlich und ohne Mund-Nasen-Bedeckung zusammenkommen zu können. Diese persönlichen Begegnungen sind aus meiner Sicht durch nichts zu ersetzen. Trotzdem bedeutet die virtuelle Zusammenarbeit erst einmal nur, dass Mitglieder*innen der Abteilung räumlich voneinander getrennt arbeiten und hauptsächlich über digitale Medien miteinander kommunizieren. Da haben wir alle in den letzten Monaten viel an digitalen Möglichkeiten dazugewonnen bzw. dazugelernt.

Ist Homeoffice nur etwas für junge Menschen?

Sven Papendick: Nein, überhaupt nicht. Hier darf man nicht in Stereotypen denken. Ob jung oder alt, Homeoffice bietet für alle Generationen einen Mehrwert. Eine gesunde »Work-Life-Balance« lässt sich nicht am Alter festmachen. Das Thema flexible Arbeitsplatzgestaltung wird unsere Arbeitswelt einschneidend verändern. Die Corona-Pandemie hat die klassischen Arbeitsstrukturen schneller aufgebrochen und Arbeitgeber*innen zu mehr Flexibilität gezwungen. In ein paar Jahren werden wir nicht mehr fragen, ob Homeoffice nur etwas für junge Menschen ist.

Kann die Möglichkeit von Homeoffice auch missbraucht werden?

Sonja Bayer: Das ist aus meiner Sicht die falsche Herangehensweise an die Sache. Ich gehe von der Eigenverantwortlichkeit meiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus und bin in dieser Einstellung in den letzten Monaten sehr bestärkt worden. Letztendlich sucht jeder einen Sinn in seiner Tätigkeit und möchte produktiv und aktiv sein. Ich bin fest davon überzeugt, dass die Möglichkeit, teilweise im Homeoffice zu arbeiten, für alle Seiten mehr Vorteile als Nachteile mit sich bringt.

Ist Homeoffice (also) für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gleichermaßen geeignet?

Sonja Bayer: Schwierig wird es aus meiner Sicht, wenn Arbeit und Privatleben nicht genügend getrennt werden und man meint, Homeoffice bedeute, auch außerhalb der normalen Arbeitszeiten ständig erreichbar zu sein. Gutes Selbst- und Zeitmanagement wird da immer wichtiger. Und natürlich gibt es auch familiäre bzw. räumliche Situationen, in denen jemand nicht in Ruhe von zu Hause aus arbeiten kann. Dann sollte ein Arbeiten im Büro ermöglicht werden..

Kann Homeoffice auch eine Chance darstellen, um neue Arbeitskräfte zu akquirieren?

Sonja Bayer: Ein klares Ja. Von einem modernen, sozialen Arbeitgeber wird diese Möglichkeit heutzutage auch zu recht erwartet. Wenn man Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern das tägliche Pendeln erspart, erweitert sich auch automatisch der räumliche Umkreis, aus dem wir Bewerbungen erhalten. Dies ist gerade in Zeiten, in denen der Wohnraum in München immer teurer und knapper wird, ein nicht zu unterschätzender Aspekt.

Über den Tellerrand hinweg. Können wir von anderen Ländern lernen?

Sven Papendick: Ja, unbedingt. In einer globalen Arbeitswelt müssen moderne Unternehmen ihr Handeln ständig hinterfragen. Und gerade beim Thema »flexible Arbeitsplatzgestaltung« schadet es Deutschland bestimmt nicht, einmal über den Tellerrand zu schauen. Die Corona-Pandemie hat vielen Unternehmen schmerzlich aufgezeigt, wie unflexibel und statisch sie arbeiten. Zum Glück ändert sich das langsam. Doch immer noch besteht das – durch Studien widerlegte Vorurteil – dass Arbeitnehmer*innen im Homeoffice nicht genauso leistungsfähig sind wie im Büro. Von diesem Denken müssen sich Führungskräfte, Personaler und Vorgesetzte verabschieden. Ohne Vertrauen geht es nicht und am Ende zählt immer das Ergebnis.



Sonja Bayer, GWG München Abteilungsleiterin,
Zentrale Vergabe und Vertragswesen

Jetzt habe ich nur Positives von Homeoffice erfahren: Gibt es auch Nachteile?

Sven Papendick: Selbstverständlich ... jedes Arbeitsmodell hat seine Vor- und Nachteile. Was mich in der Diskussion um neue Arbeitsmodelle aber stört, ist, dass oftmals versucht wird, das bestehende Arbeitsmodell und Homeoffice gegeneinander auszuspielen. Es geht nicht darum, das eine durch das andere abzulösen. Der Oberbegriff »flexible Arbeitsplatzgestaltung« umschreibt es am besten. Es geht darum, ein zeitgemäßes Arbeitsmodell zu entwickeln, das den Anforderungen einer veränderten Arbeitswelt gerecht wird. Ich glaube, ich lehne mich nicht zu weit aus dem Fenster, wenn ich sage, dass der klassische »Nine-to-five-Job« an einem Ort ausgedient hat. Sowohl für uns Arbeitnehmer*innen als auch für Arbeitgeber*innen brechen spannende Zeiten an: Es gilt eine Kombination aus Arbeit im Büro und im Homeoffice zu finden, die das Beste »aus beiden Welten« kombiniert.

»Homeoffice kann eine Win-win-Situation für Arbeitgeber und Beschäftigte bedeuten.«

Sonja Bayer,
GWG München Abteilungsleiterin,
Zentrale Vergabe und Vertragswesen

Hat sich Ihre Work-Life-Balance verbessert, seitdem Sie die Möglichkeit haben, im Homeoffice zu arbeiten?

Sonja Bayer: Eine direkte Arbeitserleichterung konnten wir durch die notwendigen Arbeitsumstellungen während der Corona-Pandemie und der IT-Störung in den letzten Monaten noch nicht feststellen. Aber man ist insgesamt flexibler geworden. Auch ich freue mich natürlich über die Stunde, die ich länger schlafen kann an Tagen, die ich im Homeoffice arbeite, oder die Möglichkeit, mittags bei schönem Wetter mit meiner Tochter einen Spaziergang machen zu können.

Sven Papendick: Da ich schon lange vor Corona in den Genuss von Homeoffice gekommen bin, kann ich die Frage ganz klar mit »Ja« beantworten. Die Flexibilität, die mir Homeoffice ermöglicht, wirkt sich absolut positiv auf meine Familie und auf mein persönliches Wohlbefinden aus. Während der Corona-Pandemie ist es allerdings sehr schwer, von einer verbesserten Work-Life-Balance zu sprechen. Der glückliche Umstand, dass sowohl meine Lebenspartnerin als auch ich im Homeoffice arbeiten können, macht es erst möglich, dass wir beide unseren Job ausüben und gleichzeitig unseren Sohn im Homeschooling unterstützen können. Ohne dass einer von uns zurückstecken müsste, könnte die Betreuung eines Zweitklässlers sonst während der Pandemie nicht gewährleistet werden.

Herzlichen Dank für das Online-Meeting und wir bleiben in Kontakt. Vielleicht das nächste Mal sogar ganz persönlich im Büro.



Virtuelle Zusammenarbeit ist
ein absoluter Fortschritt,
ersetzt aber nicht immer die
persönliche Begegnung.



NACHRUF



Ein Mitglied unserer MGS Familie ist von uns gegangen.
Dr. Michael Hohenester war ab 1992 Mitarbeiter der MGS und von 2001 – 2012 Prokurist und Mitglied der Geschäftsleitung.
Wir bedanken uns für seine Visionen, sein Herz für die Stadterneuerung und seine Unermüdlichkeit, München zu gestalten.



Impressum

Herausgegeben von und verantwortlich für den Inhalt

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

Projektleitung

Melanie Meindl, Öffentlichkeitsarbeit MGS,
GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH

Gestaltung

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

Bildnachweise

Archim Frank Schmidt
Barbara Gandenheimer
bbz landschaftsarchitekten Berlin
Benjamin Ganzenmüller
Dominik Parzinger
Edward Beierle
GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
Landeshauptstadt München
Jonas Nefzger
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der MGS Münchner
Gesellschaft für Stadterneuerung mbH
N-V-O Architekten, MLA+, Treibhaus Landschaftsarchitektur

Druck

Blueprint AG
München
© MGS 2021

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

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

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

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



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

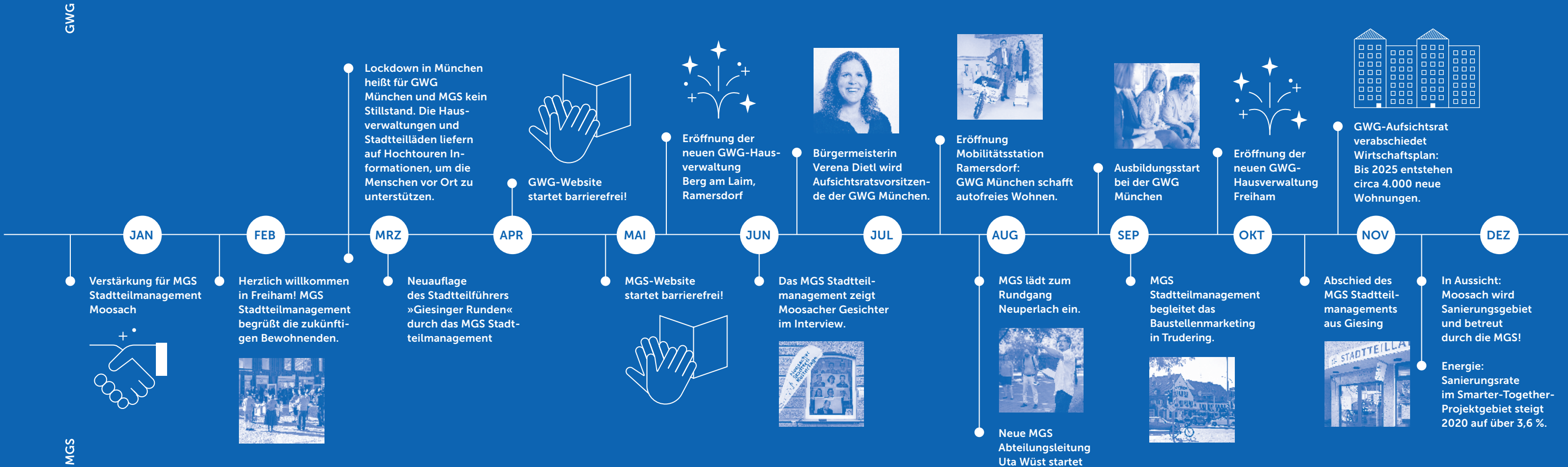
Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



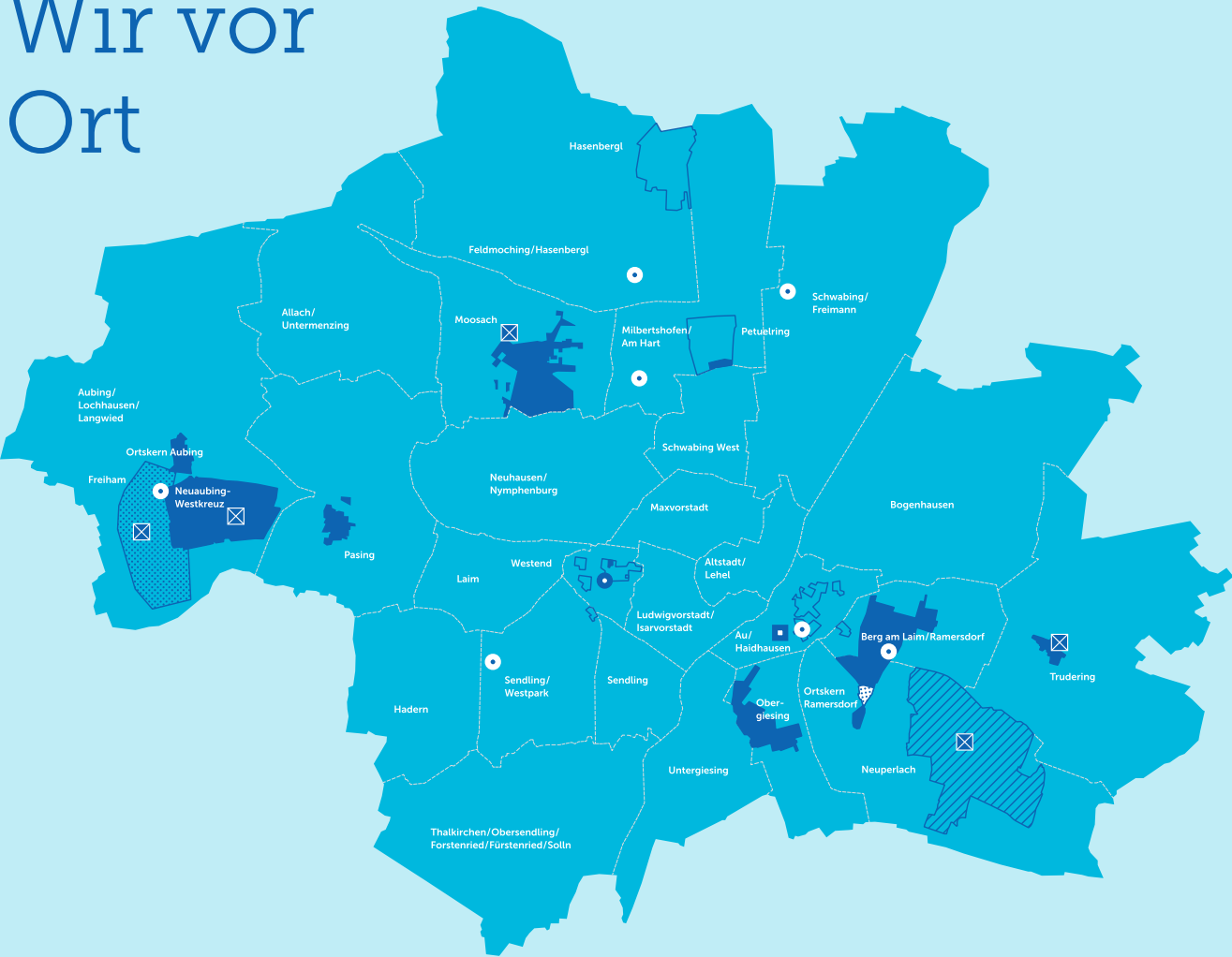
Landeshauptstadt
München

Zeitstrahl

2020



Wir vor Ort



GWG München vor Ort

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

MGS vor Ort

- MGS Zentrale
Haager Straße 5,
81671 München
- Aktive Sanierungsgebiete
- Ehemalige bzw. im
Abschluss befindliche
Sanierungsgebiete
- ▤ Untersuchungsgebiete
- ▤ Städtebaulicher
Denkmalschutz
- ▤ Neuer Stadtteil Freiham
- ▤ Stadteilläden
MGS Stadteilladen
Moosach,
Dachauer Straße 270b,
80992 München
- MGS Stadteilladen Trudering,
Truderinger Straße 302,
81825 München
- MGS Stadteilladen Westkreuz,
Friedrichshafener Straße 11,
81243 Neuaubing
- MGS Neuperlach mobiles
Stadtteilmanagement vor Ort
- MGS Stadtteilmanagement
Freiham, Standort in Bearbeitung