



**MGS**

Münchener Gesellschaft  
für Stadterneuerung mbH

# Geschäftsbericht 2024

Münchener Gesellschaft  
für Stadterneuerung mbH (MGS)



Treuhänderin der  
Landeshauptstadt München

# Inhalt

<b>An die Leser*innen</b>	<b>3</b>	<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024</b>	<b>30</b>
<b>Grußwort</b>	<b>4</b>		
Liebe Leser*innen			
<b>Gremien der MGS</b>	<b>5</b>	<b>A Grundlagen des Unternehmens</b>	<b>31</b>
Gemeinsam entscheiden		Geschäftsmodell/Ziele des Unternehmens	31
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>6</b>	<b>B Wirtschaftsbericht</b>	<b>32</b>
Prüfung des Jahresabschlusses 2024		1 Gesamtwirtschaftliche und branchen- bezogene Rahmenbedingungen	32
<b>Bericht der Geschäftsführung</b>	<b>7</b>	2 Geschäftsverlauf	32
Die Ereignisse werden fortgeschrieben		3 Lage des Unternehmens	34
<b>Aus den Abteilungen</b>	<b>8</b>	4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	37
Wir arbeiten interdisziplinär, ganzheitlich und nachhaltig			
<b>Tätigkeiten und Projekte</b>	<b>10</b>	<b>C Prognose-, Risiko- und Chancenbericht</b>	<b>38</b>
<b>Wir vor Ort</b>	<b>11</b>	1 Prognosebericht	38
Woher wir kommen, wohin wir gehen		2 Risikobericht	38
<b>Aubing-Neuaubing-Westkreuz</b>	<b>12</b>	3 Chancenbericht	38
Zurückgeschaut, nach vorn gedacht			
<b>Neuperlach</b>	<b>15</b>	<b>D Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten</b>	<b>39</b>
Gemeinsam das Viertel gestalten			
<b>Moosach</b>	<b>18</b>	 	
Wandel begleiten und identitäts- stiftende Orte bewahren			
<b>Freiham</b>	<b>21</b>	<b>Mitarbeiter*innen</b>	<b>40</b>
Vor Ort präsent			
<b>Integrierte Quartierskonzepte</b>	<b>24</b>	<b>Impressum</b>	<b>43</b>
Auf dem Weg zu einer klimaneutralen Stadt		<b>Kontakt Aktive Gebiete</b>	<b>43</b>
<b>ASCEND</b>	<b>27</b>		
Gemeinsam Richtung energie- positivem Harthof			

# An die Leser\*innen

- <sup>4</sup> **Grußwort**
- <sup>5</sup> **Gremien der MGS**
- <sup>6</sup> **Bericht des Aufsichtsrates**
- <sup>7</sup> **Bericht der Geschäftsführung**
- <sup>8</sup> **Aus den Abteilungen**

- Grußwort
- Gremien der MGS
- Bericht des Aufsichtsrates
- Bericht der Geschäftsführung
- Aus den Abteilungen

# Grußwort – Liebe Leser\*innen

wir denken ganzheitlich und arbeiten vernetzt. Bei jedem Vorhaben richten wir unseren Blick nicht nur auf die konkrete Aufgabe, sondern über das Projekt hinaus – für Ihre Straße, Ihr Viertel und letztlich für ganz München. Damit die Landeshauptstadt auch in Zukunft ein lebenswerter Ort für alle bleibt.

Unser Geschäftsbericht für das Jahr 2024 zeigt auf, mit welchem Engagement wir uns eingebracht haben. Wir setzen auf eine zielorientierte Herangehensweise, verbinden Ressourcen und bringen Menschen zusammen, um nachhaltige Ergebnisse zu schaffen.

In unserem Geschäftsbericht möchten wir Ihnen einige dieser Positivbeispiele vorstellen, wie wir gemeinsam die Zukunft Münchens gestalten.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Herzliche Grüße

**Ihre Münchener Gesellschaft  
für Stadterneuerung mbH (MGS)**

- Grußwort
- **Gremien der MGS**
- Bericht des Aufsichtsrates
- Bericht der Geschäftsführung
- Aus den Abteilungen

# Gremien der MGS – Gemeinsam entscheiden

## Geschäftsführung

**Norbert Kobald**, Dipl.-Betriebswirt (FH)  
Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer  
der Münchener Gesellschaft  
für Stadtneuerung mbH (MGS)

## Gesellschafterin

Alleingesellschafterin ist die Landeshauptstadt  
München

## Sitz und Registergericht

München, eingetragen im Handelsregister  
unter HRB 58967

## Aufsichtsrat

### Vorsitzende

**Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk**  
Stadtbaurätin, berufsmäßige Stadträtin  
der Landeshauptstadt München

### Stellvertretende Vorsitzende

#### **Sibylle Stöhr**

1. stellvertretende Vorsitzende  
Stadträtin der Landeshauptstadt München,  
Bergwanderführerin

#### **Anne Hübner**

2. stellvertretende Vorsitzende (ab 25.06.2024)  
Stadträtin der Landeshauptstadt München,  
Fachreferentin Pflege

### Mitglieder

#### **Sebastian Dusch**

Stadtdirektor, Stadtkämmerei der Landeshauptstadt  
München

#### **Michael Dzeba**

Stadtrat der Landeshauptstadt München,  
Politikwissenschaftler

#### **Daniel Genée**

Arbeitnehmervertreter der MGS, Stadtteilmanager

#### **Dr. Christian König**

Stadtrat der Landeshauptstadt München,  
Koordinator für Mietergemeinschaften

#### **Christine Kugler**

Referentin des Referates für Klima und Umwelt

#### **Sebastian Schall**

Stadtrat der Landeshauptstadt München,  
Geschäftsführer im Druckbereich

#### **Christian Smolka**

Stadtrat der Landeshauptstadt München,  
Augenoptiker

- Grußwort
- Gremien der MGS
- **Bericht des Aufsichtsrates**
- Bericht der Geschäftsführung
- Aus den Abteilungen

# Bericht des Aufsichtsrates – Prüfung des Jahres- abschlusses 2024



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 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 genehmigungspflichtige und sonstige wesentliche Angelegenheiten informiert hat. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen, die für das Unternehmen von Bedeutung waren, regelmäßig eingebunden.

Die Geschäftsführung hat 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 die Aufsichtsratsvorsitzende durch regelmäßige Berichte über den Gang der Geschäfte, insbesondere über Umsatz, Liquidität und Risikomanagement.

So ließ sich der Aufsichtsrat im Rahmen der Berichterstattung und der zwei Aufsichtsratssitzungen über die Erkenntnisse der Geschäftsführung aus dem Risikomanagementsystem (RMS) unterrichten und war jederzeit über die Risikosituation der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) informiert.

Vorsitzende des  
MGS-Aufsichtsrates:  
Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk, Stadt-  
baurätin der Landes-  
hauptstadt München

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 Risikofrüherkennungssystem zu gewährleisten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 für die MGS erfolgte durch die GdW Revision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin. Der Bestätigungsvermerk wurde in uneingeschränkter Form erteilt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) für die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH sowie den Lagebericht 2024 für die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH erhalten, eingehend geprüft und ohne Beanstandungen zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss 2024 und dem Lagebericht der MGS in der Aufsichtsratssitzung am 25. Juni 2025 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,  
Stadtbauretin der Landeshauptstadt München

- Grußwort
- Gremien der MGS
- Bericht des Aufsichtsrates
- **Bericht der Geschäftsführung**
- Aus den Abteilungen

# Bericht der Geschäftsführung – Die Ereignisse werden fortgeschrieben

// Wir bleiben unserer Arbeitsweise treu: integriert, engagiert und immer nah an den Bedürfnissen der Menschen in den Sanierungsgebieten. Gemeinsam mit der Landeshauptstadt setzen wir städtebauliche und energetisch nachhaltige Projekte um, damit München auch in Zukunft lebenswert für alle Bürgerinnen und Bürger bleibt.

**Norbert Kobald**, Geschäftsführer



Norbert Kobald, Geschäftsführer

## Neuausrichtung der MGS

Am 5. Dezember 2023 wurde die gesellschaftliche Neuausrichtung der Münchener Gesellschaft für Stadtneuerung mbH (MGS) notariell beurkundet. Beginnend zum 1. Januar 2024 ist die MGS eigenständig und eine 100-prozentige Tochter der Landeshauptstadt München.

## Aufbau zentraler Unternehmensbereiche

Die Neuausrichtung der MGS bedeutete eine große Veränderung. Waren kaufmännische und administrative Tätigkeiten wie Personal- und Rechnungswesen, IT oder Vergabe bis Ende 2023 vertraglich bei der Münchener Wohnen (vormals GWG München) angesiedelt, so galt es im Geschäftsjahr 2024, diese wesentlichen Unternehmensbereiche innerhalb der MGS neu aufzubauen. Die Stabsstellen Personal, Recht, Controlling und IT konnten erfolgreich

besetzt werden, ebenso die Position der Referent\*in der Geschäftsführung. Auch der Prozess der digitalen Loslösung von der Münchener Wohnen und des Aufbaus einer eigenen, unabhängigen IT-Infrastruktur wurde angestoßen.

## Operatives Tagesgeschäft läuft weiter

Analog zu allen Veränderungsprozessen forderte die Neuausrichtung der MGS viel Zeit und Energie. Routinen und Prozesse mussten neu gedacht und umgesetzt werden. Parallel dazu lief das operative Tagesgeschäft weiter. Sowohl städtebauliche als auch energetisch nachhaltige Projekte haben die Beschäftigten der MGS auf den Weg gebracht, in der Umsetzung begleitet oder erfolgreich abgeschlossen. Der vorliegende Geschäftsbericht zeugt von der engagierten und erfolgreichen Arbeit aller Mitarbeiter\*innen. Ihnen gilt Dank und Anerkennung.

- Grußwort
- Gremien der MGS
- Bericht des Aufsichtsrates
- Bericht der Geschäftsführung
- Aus den Abteilungen

# Aus den Abteilungen – Wir arbeiten interdisziplinär, ganzheitlich und nachhaltig

## Zukunftsfähige Stadtgestaltung

Im Jahr 2024 hat die MGS die Abteilung Energie und Klima weiter ausgebaut, um den stetig wachsenden Herausforderungen der Energiewende und des Klimaschutzes gerecht zu werden. Dabei wurden die Aktivitäten aus dem vergangenen Jahr konsequent fortgesetzt und weiter intensiviert.

Ein besonders bedeutender Schritt war die Beauftragung von Quartierskonzepten durch die Landeshauptstadt München, die im Jahr 2024 weiterentwickelt wurden. Diese integrierten Konzepte bilden die Grundlage für eine klimafreundliche und nachhaltige Stadtentwicklung.

Der Ausbau der Abteilung und die verstärkte Zusammenarbeit mit den städtischen Referaten für Stadtplanung und Bauordnung, Klima- und Umweltschutz sowie Mobilität haben es uns ermöglicht, eine integrierte Herangehensweise an die energetische Stadtentwicklung umzusetzen.

Wir sind stolz darauf, dass die MGS als Motor für die Umsetzung dieser integrierten Quartierskonzepte fungiert und durch unsere gezielte Unterstützung bei der energetischen Gebäudemodernisierung und dem Sanierungsmanagement die Transformation in München aktiv mitgestaltet.

// 2024 war ein Jahr des Fortschritts und des Wachstums. Mit der erfolgreichen Weiterentwicklung unserer integrierten Quartierskonzepte und dem stetigen Ausbau unserer Dienstleistungsangebote setzen wir einen entscheidenden Schritt in Richtung eines klimaresilienten Münchens. Die Zukunft beginnt heute, und wir als MGS sind stolz darauf, diese mitzugestalten.

**ppa. Martin Kaltenhauser-Barth,**  
Abteilungsleitung Energie und Klima



ppa. Martin Kaltenhauser-Barth,  
Abteilungsleitung Energie und Klima

- Grußwort
- Gremien der MGS
- Bericht des Aufsichtsrates
- Bericht der Geschäftsführung
- **Aus den Abteilungen**



Uta Wüst,  
Abteilungsleitung  
Stadterneuerung

**// Unser interdisziplinäres Team an Mitarbeiter\*innen aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung, Geografie, Soziologie und Energieberatung sorgt für eine integrierte Herangehensweise und die passenden Impulse in den Sanierungsgebieten.**

**Uta Wüst,**  
Abteilungsleitung Stadterneuerung

#### **Stadtsanierung – immer in Bewegung!**

Die MGS unterstützt seit mehr als vier Jahrzehnten die Landeshauptstadt München als Sanierungsträgerin bei der stetigen Aufgabe der Stadterneuerung. Zu Beginn ging es um den Erhalt und die Verbesserung der Lebensqualität in Gründerzeitvierteln wie Haidhausen und Westend. Heute sind unsere Sanierungsgebiete unter anderen Moosach und Neuperlach. Wie bei einem alten Haus muss auch in einer Stadt kontinuierlich am Erhalt und der Erneuerung gearbeitet werden.

Das Jahr 2024 brachte den Abschluss von mehreren Sanierungsgebieten und damit die letzten Arbeiten in: Pasing, Innsbrucker Ring, Giesing und Trudering (noch nicht als Sanierungsgebiet aufgehoben).

Für alle diese Gebiete wurden ausführliche Evaluationen und Abschlussdokumentationen erstellt sowie ein Abschlussfilm erarbeitet, um die von der MGS mit der Landeshauptstadt München gemeinsam erreichten Sanierungsziele zu präsentieren.

In der Rückschau ist deutlich zu erkennen, wie breit gefächert unsere Arbeit vor Ort ist: von der ausführlichen Beratung und Unterstützung privater Eigentümer\*innen bei der Umsetzung einer nachhaltigen Sanierung in Pasings Mitte über die Aufwertung der Innenhofflächen rund um den Piusplatz oder beispielsweise die Aktivierung kaum genutzter öffentlicher Flächen wie in Giesing am Grünspitz bis hin zu einer kontinuierlichen Information und Begleitung mit unterstützenden Aktionen in der belebten Truderinger Straße, die völlig neu konzipiert und umgebaut wurde.

Wir sorgen in allen Sanierungsgebieten für den gezielten Einsatz der Fördermittel aus kommunalen Förderprogrammen wie „aktiv.gestalten“, Bundes- und Landesmittel der Städtebauförderung aus den Programmen „Sozialer Zusammenhalt“, „Lebendige Zentren“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sowie „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

Tatsächlich löst jeder Euro aus Städtebaufördermitteln das Acht- bis Zehnfache an Investitionen aus. So wirkt die Stadtsanierung nicht nur lokal in den Sanierungsgebieten, sondern trägt aktiv zu einer sich laufend erneuernden Stadt bei.

# Tätigkeiten und wesentliche Projekte

<sup>11</sup> **Wir vor Ort**

<sup>12</sup> **Aubing-Neuaubing-Westkreuz**

<sup>15</sup> **Neuperlach**

<sup>18</sup> **Moosach**

<sup>21</sup> **Freiham**

<sup>24</sup> **Integrierte Quartierskonzepte**

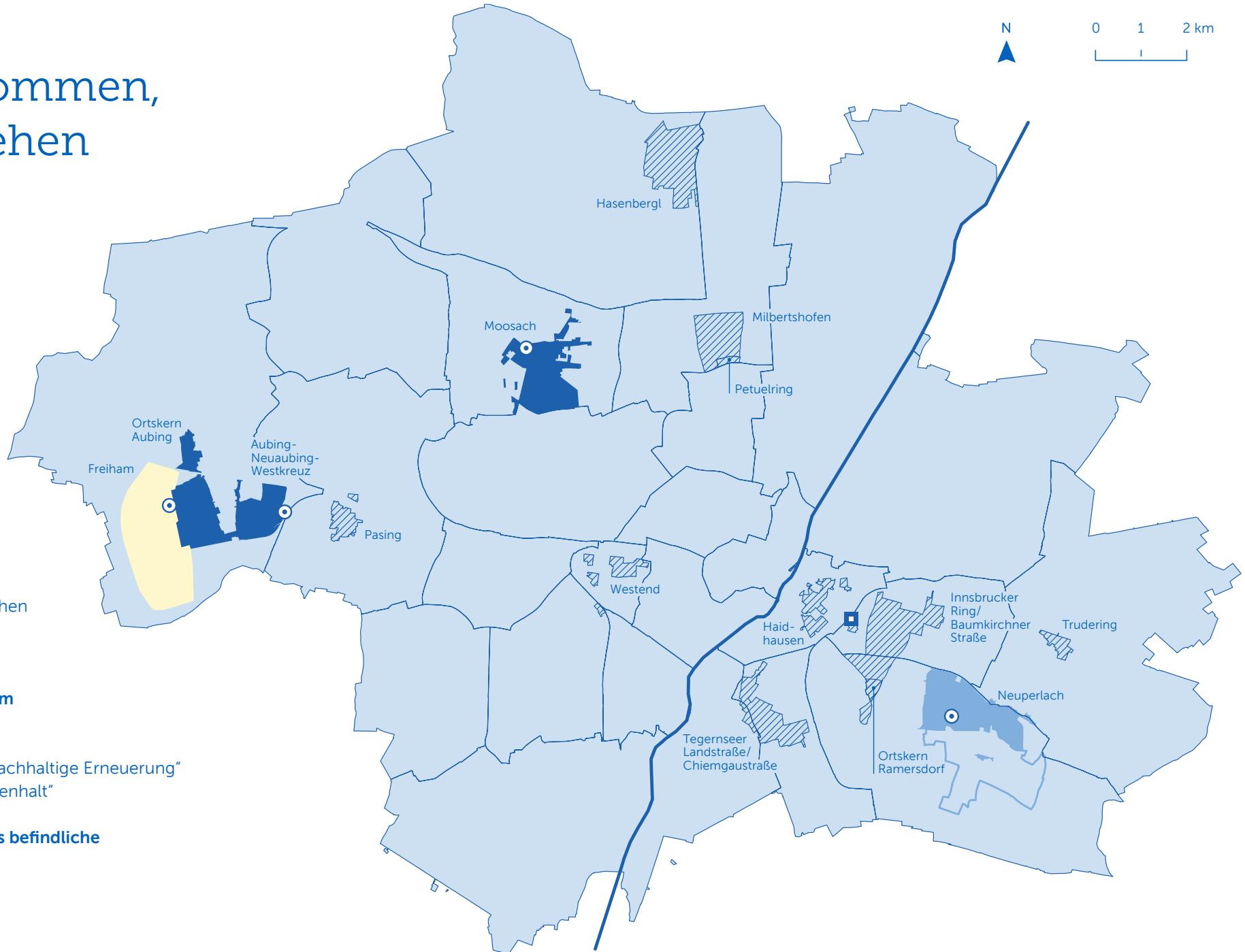
<sup>27</sup> **ASCEND**

- Wir vor Ort
- Aubing-Neuaubing-Westkreuz
- Neuperlach
- Moosach
- Freiham
- Integrierte Quartierskonzepte
- ASCEND

# Wir vor Ort – Woher wir kommen, wohin wir gehen



- **MGS Zentrale**  
Haager Straße 5, 81671 München
- **Stadtteilläden**
- **Stadtteilmanagement Freiham**
- Aktive Sanierungsgebiete**
  - Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“
  - Programm „Sozialer Zusammenhalt“
- ▨ **Ehemalige bzw. im Abschluss befindliche Sanierungsgebiete**



- Wir vor Ort
- **Aubing-Neuaubing-Westkreuz**
- Neuperlach
- Moosach
- Freiham
- Integrierte Quartierskonzepte
- ASCEND



Sanierungsgebiet  
**Aubing-Neuaubing-  
Westkreuz**

Programm  
„Sozialer Zusammenhalt“

Fläche des Sanierungsgebiets

**255 ha**

# **Aubing-Neuaubing- Westkreuz – Zurückgeschaut, nach vorn gedacht**

Die Sanierung der Alten Dorfschule wurde vom Stadtrat beschlossen. Im Rahmen ihrer Treuhändertätigkeit und im Auftrag des Kommunalreferates hat die MGS die Projektsteuerung für das historisch bedeutende Gebäude übernommen.



- Wir vor Ort
- **Aubing-Neuaubing-Westkreuz**
- Neuperlach
- Moosach
- Freiham
- Integrierte Quartierskonzepte
- ASCEND

### MGS übernimmt die Projektsteuerung

Das im Ensemblebereich Aubing befindliche Gebäude an der Altostraße ist bauhistorisch und gesellschaftlich von ganz besonderer Bedeutung. Das zweigeschossige Bauwerk wurde 1822 als Dorfschule errichtet, ab 1893 diente es als Polizeistation. Von 1918 bis 1966 führten Dillinger Franziskanerinnen dort einen Kindergarten. Zwischen 1967 und 2007 nutzte die Volkshochschule das Gebäude für die Erwachsenenbildung, zeitweise gemeinsam mit dem Bayerischen Roten Kreuz (BRK). Seit 2007 erfolgt die Nutzung ausschließlich durch das BRK. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein großer naturnah gestalteter Bauerngarten, der neben Erholungsqualitäten einen wichtigen Beitrag zum Erhalt und zur Förderung der lokalen Artenvielfalt leistet.

Das Gebäude ist energetisch und bausubstanziell stark sanierungsbedürftig. Überformungen und der Zustand der Fassade werden der Bedeutung des Gebäudes innerhalb des Denkmalensembles nicht gerecht. Die MGS hat im Rahmen ihrer Treuhändertätigkeit und im Auftrag des Kommunalreferates die Projektsteuerung für das Bauwerk übernommen und ein Sanierungskonzept in drei Varianten durch das Büro Baur & Latsch Architekten zusammen mit BEM Landschaftsarchitekten erarbeiten lassen.



Die bevorzugte Variante sieht einen separaten Veranstaltungssaal in Holzbauweise vor. Nach historischem Vorbild werden Spaliergitter angebracht. Auch eine Neugestaltung des Vorgartens ist vorgesehen.

### Die bevorzugte Variante für die Sanierung

Die Vorzugsvariante sieht vor, den Anbau aus den 1960er Jahren durch einen filigranen, separaten Holzbau zu ersetzen. In diesem soll ein Veranstaltungssaal mit Toiletten entstehen, der in Zukunft durch seine separate Lage auch von Dritten genutzt werden kann. Im Hauptgebäude sollen die Fenstergrößen wieder angepasst, als Sprossenfenster gestaltet und mit Fensterläden ergänzt werden. An der Fassade sollen nach historischem Vorbild wieder Spaliergitter angebracht werden. Die Haustechnik soll modernisiert werden. Im Rahmen der energetischen Sanierung werden Dach und die Wände innen gedämmt. Die Wärmeversorgung soll über eine Wärmepumpe erfolgen. Auch der Vorgarten soll neu gestaltet werden. Eine abwechslungsreiche, insektenfreundliche, pflegeextensive Bepflanzung steht hier im Vordergrund.



- Wir vor Ort
- **Aubing-Neuaubing-Westkreuz**
- Neuperlach
- Moosach
- Freiham
- Integrierte Quartierskonzepte
- ASCEND

### Vorstellung am Tag der Städtebauförderung

Eingebettet in mehrere Aktionen zur Belebung des Aubinger Ortskerns sowie unter Beteiligung der Regierung von Oberbayern wurde das Anwesen und das Sanierungskonzept am 4. Mai 2024, dem bundesweiten Tag der Städtebauförderung, einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt.

### Bund und Freistaat fördern Planungskosten

Die Planungskosten wurden von Bund und Freistaat im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ gefördert. Auch eine Förderung der anschließenden Sanierung wurde in Aussicht gestellt. Aus der Perspektive der Stadsanierung zählt das Projekt zu den zentralen Maßnahmen im Teilgebiet Ortskern Aubing.

Am 28. November 2024 hat der Stadtrat dem Planungskonzept in der bevorzugten Variante mit Projektkosten in Höhe von 3.470.600 Euro zugestimmt.

Am Tag der Städtebauförderung im Mai 2024 nutzten viele interessierte Bürger\*innen die Möglichkeit, sich über die Sanierung der Alten Dorfschule zu informieren.



// Als Projektsteuerer freut es uns sehr, dass der Stadtrat mit seiner Entscheidung den Startschuss für die Aufwertung dieses geschichtsträchtigen Bauwerks gegeben hat.

**Jörg Kochmann**, Projektleiter

- Wir vor Ort
- Aubing-Neuaubing-Westkreuz
- **Neuperlach**
- Moosach
- Freiham
- Integrierte Quartierskonzepte
- ASCEND



Sanierungsgebiet  
**Neuperlach**

Programm  
**„Wachstum und nachhaltige  
Erneuerung“**

Fläche des Sanierungsgebiets

**215 ha**

# Neuperlach – Gemeinsam das Viertel gestalten

Bürger\*innen bringen ihre Ideen für das Viertel ein, das MGS Stadtteilmanagement Neuperlach berät und hilft in der konkreten Umsetzung. Es organisiert auch den Verfügungsfonds Neuperlach, an den Bürger\*innen und Zivilgesellschaft finanzielle Förderanträge stellen können. Das Stadtteilmanagement der MGS betreibt die zentrale Anlaufstelle „Quidde35 – Raum für Stadtsanierung“ und ist mit dem Infomobil Neuperlach auf den Alltagswegen der Menschen präsent.



- Wir vor Ort
- Aubing-Neuaubing-Westkreuz
- **Neuperlach**
- Moosach
- Freiham
- Integrierte Quartierskonzepte
- ASCEND



Im Herbst 2024 hat der Aufbau des Schul- und Gemeinschaftsgartens „Hortus di Monaco“ begonnen. Bei hoher Nachfrage soll der Garten erweitert oder neu gestaltet werden (Phase 2).

### Von der Projektidee bis zur Umsetzung

Was haben der „Hortus di Monaco“ und die künstlerische Gestaltung der Außenwände der Turn- und Schwimmhalle der Mittelschule an der Albert-Schweitzer-Straße gemeinsam? – Bei beiden handelt es sich um Projekte, die durch den Verfügungsfonds Neuperlach gefördert und im Jahr 2024 auf den Weg gebracht werden konnten.

### Campus di Monaco: Hortus di Monaco – Nachbarschaftsgarten und Schulacker (Phase 1)

In direkter Nähe zur Montessorischule Campus di Monaco in der Albert-Schweitzer-Straße 68 wurde ein bisher ungenutzter Grünstreifen zu einem naturnahen Gemeinschaftsgarten umgestaltet. Er soll gemeinschaftlich von der Schulfamilie und der Nachbarschaft, Vereinen sowie Initiativen bewirtschaftet werden. Im Mittelpunkt steht der Gedanke der Bildung für nachhaltige Entwicklung.

### Elternbeirat Mittelschule Albert-Schweitzer-Straße: Künstlerische Gestaltung der Außenwände der Turn- und Schwimmhalle

An der Mittelschule an der Albert-Schweitzer-Straße werden die östlichen Außenwände der Schulturnhallen mit Schwimmbad künstlerisch gestaltet. Ziel ist es, die Außenwirkung sowie die Identität der Schule im Stadtteil zu verbessern und die Identifikation der Schüler\*innen mit ihrer Schule zu erhöhen. Das Projekt wird gefördert durch das Kulturreferat der Landeshauptstadt München und den Verfügungsfonds Neuperlach.

### Verfügungsfonds Neuperlach

Im Verfügungsfonds Neuperlach können Projektideen, die sich auf den Sanierungs- oder Untersuchungsumgriff beziehen und den Sanierungszielen dienen, mit einer maximalen Förderhöhe von 15.000 Euro und einem Fördersatz von bis zu 50 Prozent gefördert werden. Jährlich stehen dafür circa 50.000 Euro Budget bereit.

Die Antragstellenden werden durch das Stadtteilmanagement beraten und deren Anträge auf Förderfähigkeit und Umsetzbarkeit geprüft. Die Abstimmung über die Förderung erfolgt durch die Projektgruppe. 2024 wurden sechs Projekte gefördert, die ein Gesamtprojektvolumen von circa 131.000 Euro aufweisen. Davon wurden 50.320 Euro aus dem Verfügungsfonds gefördert.

Somit setzt der Verfügungsfonds Fördermittel für Bedarfe aus dem Stadtteil ein und bindet weitere Mittel etwa von Fachreferaten der Landeshauptstadt München, von privaten Stiftungen und des Stadtbezirksbudgets des Bezirksausschusses für die Stadtteilentwicklung Neuperlach.



- Wir vor Ort
- Aubing-Neuaubing-Westkreuz
- **Neuperlach**
- Moosach
- Freiham
- Integrierte Quartierskonzepte
- ASCEND

// Die Menschen vor Ort wissen am besten, was in ihrem Viertel benötigt wird. Wir vom MGS Stadtteilmanagement unterstützen sie darin, ihre Projektideen in die Realität umzusetzen.

**Florian Mayr**, MGS Stadtteilmanagement Neuperlach



#### **Digitale Hilfe am Infomobil**

2024 wurde am Infomobil Neuperlach während sieben Wochen an sieben Standorten jeweils von Mittwoch bis Samstag von 12 bis 16 Uhr kostenfrei zu Internet und digitalen Medien beraten. Die MGS schrieb die Beratungsleistung aus und vergab diese an Fachleute der „Digitale Hilfe München“ des Medienzentrums München des JFF – Institut für Medienpädagogik in Forschung und Praxis.

Die Beratung richtete sich sowohl an Menschen, die im Umgang mit dem Internet ungeübt sind, als auch an Personen, die sich zwar gut auskennen, aber dennoch technische Unterstützung benötigen.

Das Stadtteilmanagement der MGS unterstützte das Projekt durch Öffentlichkeitsarbeit, Vernetzung sowie durch die Erfahrungen des eigenen Einsatzes des Infomobils im Stadtteil. Zudem organisierte es die Genehmigungen und Transporte des Infomobils.

#### **Über das Infomobil**

Das Infomobil Neuperlach ist der Infostand des MGS Stadtteilmanagements für Aktivitäten außerhalb des Quidde35 – Raum für Stadtanierung. Es ist seit 2020 in Neuperlach auf Veranstaltungen und für Beteiligungsformate regelmäßig im Einsatz. Die Idee hinter dem Infomobil ist, niedrigschwellig Information und Beratung auf den Alltagswegen der Neuperlacher\*innen anzubieten.

Das Infomobil Neuperlach war 2024 über sieben Wochen an unterschiedlichen Standorten in Neuperlach unterwegs. Interessierte Personen konnten sich kostenfrei rund um die Themen digitale Medien und Internet beraten lassen.

- Wir vor Ort
- Aubing-Neuaubing-Westkreuz
- Neuperlach
- **Moosach**
- Freiham
- Integrierte Quartierskonzepte
- ASCEND



Sanierungsgebiet  
**Moosach**

Programm  
„Sozialer Zusammenhalt“

Fläche des Sanierungsgebiets

**295 ha**

## Moosach – Wandel begleiten und identitätsstiftende Orte bewahren

Im Jahr 2024 waren die Moosacher\*innen gefragt: In zwei großen Umfragen konnten sich Bürger\*innen zu Sanierungsvorhaben einbringen. Ebenfalls erschienen ist der erste Band der Dokumentation „Gestern – heute – morgen“. Die Broschüre begleitet den Wandlungsprozess der Wohnsiedlungen westlich der Dachauer Straße.



- Wir vor Ort
- Aubing-Neuaubing-Westkreuz
- Neuperlach
- **Moosach**
- Freiham
- Integrierte Quartierskonzepte
- ASCEND



#### **Stadtteilmanagement wurde verlängert**

Moosach ist seit dem Jahr 2021 Sanierungsgebiet und wird im Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern gefördert sowie von der Landeshauptstadt München kofinanziert. Die MGS setzt Maßnahmen der Stadtsanierung um. Sie unterstützt die Landeshauptstadt im Rahmen der Treuhändertätigkeit und mit dem Stadtteilmanagement. Während die Treuhändertätigkeit für die Dauer der Sanierung und Abwicklung beauftragt ist, ist das Stadtteilmanagement jeweils befristet. Zum Jahresende 2024 konnte das Stadtteilmanagement erfreulicherweise mit Stadtratsbeschluss bis zum 31. Dezember 2026 verlängert werden.

#### **Die Moosacher\*innen waren gefragt**

In zwei großen Umfragen konnten sich die Moosacher\*innen an Sanierungsvorhaben beteiligen. Die Beantwortung war unkompliziert online möglich, wovon rege Gebrauch gemacht wurde.

Im Sommer 2024 befragte die Stadt – unterstützt durch die MGS – die Bürger\*innen zum Moosacher St.-Martins-Platz, um für die Auslobung zum städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb zum geplanten Kultursaal und Auszubildendenwohnen (Jurysitzung und Veröffentlichung 2025) ein Stimmungsbild über die Erwartungen und Wünschen zu erhalten. Die Resonanz von rund 900 Teilnehmenden zeigte die Bedeutung und emotionale Bindung zu diesem identitätsstiftenden Platz im Ortskern. Das Stadtteilmanagement konnte darüber hinaus durch Informationen Transparenz zum Wettbewerb und den nächsten Planungsschritten schaffen.

Im Herbst befragte die MGS einen Großteil der privaten Eigentümer\*innen im Sanierungsgebiet zu ihrem Interesse an energetischer Sanierung sowie zur Freiflächen- und Fassaden gestaltung. 143 Rückmeldungen decken 80 von 533 angeschriebenen Flurstücken ab. Aufgrund der Rückmeldungen können nun ergänzend zu den laufenden Anfragen und Beratungen gezielte Fachgespräche und Untersuchungen angeboten werden. Ziel ist außerdem, mögliche Cluster, zum Beispiel für gemeinsame Wärmeversorgungslösungen, zu identifizieren.

Im Rahmen einer Umfrage konnten sich alle Moosacher\*innen zur Umgestaltung des St.-Martins-Platzes mit einem neuen Kultursaal einbringen.



- Wir vor Ort
  - Aubing-Neuaubing-Westkreuz
  - Neuperlach
  - **Moosach**
  - Freiham
  - Integrierte Quartierskonzepte
  - ASCEND

## Wohnsiedlungen westlich der Dachauer Straße

Die Wohnsiedlungen umfassen in etwa 5.000 Wohneinheiten, überwiegend mit offener Zeilenbaustruktur aus den Jahren 1940 bis 1960. Es soll eine Siedlung mit Vorbildcharakter entstehen. Im Jahr 2024 wurde die städtebaulich-freiraumplanerische Rahmenplanung unter Federführung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung fertiggestellt, die Grundlage für die weitere Entwicklung ist. Die MGS begleitet den Wandlungsprozess unter anderem mit einer fortlaufenden Dokumentation. Ebenfalls im Jahr 2024 wurde der erste Band unter dem Titel „Gestern – heute – morgen“ veröffentlicht. Weitere Bände sind für 2029 und 2035 geplant.

Während die ersten beiden Bauabschnitte in der Karlinger-/Gubestraße durch die Münchner Wohnen bereits im Bau sind, werden die weiteren Bauteile 3–5 mit rund 360 Wohneinheiten vorbereitet. Im Jahr 2024 begleitete die MGS die über Städtebauförderung bezuschusste Vorplanung für die Außenanlagen. Die Gestaltung setzt die Rahmenplanung in der nächsten Maßstabsebene um und schafft einen Mehrwert für Klimaanpassung, öffentlich nutzbare Wege und Aufenthalt, der über das geforderte Maß hinausgeht. Daher soll als Nächstes auch die Realisierung gefördert werden mit weiterer Unterstützung durch die MGS in der Abwicklung.

// Wir freuen uns über das große Interesse am ersten Band der Dokumentation „Gestern – heute – morgen“: Viele Moosacher\*innen kommen zu uns in den Stadtteil-laden und fragen nach der Broschüre.

Maria Mastroianni, MGS Stadtteilmanagement Moosach

Der erste Band der Dokumentation „Gestern – heute – morgen“ zu den Wohnsiedlungen westlich der Dachauer Straße beschreibt die historische Entstehung und die grundlegenden Planungen zur Entwicklung und Stadt-sanierung.



- Wir vor Ort
- Aubing-Neuaubing-Westkreuz
- Neuperlach
- Moosach
- **Freiham**
- Integrierte Quartierskonzepte
- ASCEND



Stadtteilmanagement  
**Freiham**

Fläche des Gebiets

**350 ha**

## Freiham – Vor Ort präsent

Informieren, beraten koordinieren – das MGS Stadtteilmanagement Freiham hat eine wichtige Mittlerfunktion in Münchens jüngstem Stadtviertel. Das Forum Freiham hat sich als zentrale Informationsveranstaltung etabliert. Das jährliche Stadtteilfest macht die Lebendigkeit des Viertels sichtbar und bringt Menschen zusammen.



- Wir vor Ort
- Aubing-Neuaubing-Westkreuz
- Neuperlach
- Moosach
- **Freiham**
- Integrierte Quartierskonzepte
- ASCEND

### **Stadtteilmanagement als zentrale Anlaufstelle**

Das MGS Stadtteilmanagement ist regelmäßig an zwei festen Tagen und nach Bedarf vor Ort in Freiham präsent. Der Stadtteilladen, der mit dem mobilen Vorlaufprojekt der Jugendfreizeitstätte Feierwerk Boom räumlich kooperiert, dient als Anlaufpunkt für Informationsangebote zum neuen Stadtteil. Das Stadtteilmanagement ist auf seinen regelmäßigen Touren durchs Gebiet aufsuchend unterwegs und kennt viele aktuelle Situationen aus eigenem Augenschein. Die telefonischen und elektronischen Kommunikationswege, die sich in der Corona-Zeit etabliert haben, sind nach wie vor fest in die tägliche Arbeit an fünf Werktagen integriert. Im Jahr 2024 gab das Stadtteilmanagement 28 Führungen und Beiträge für Delegationen.

**// Als Stadtteilmanager halte ich die Fäden zwischen allen kulturellen und sozialen Einrichtungen, Bürgerinitiativen, Verwaltung und Politik zusammen.**

**Reinhold Petrich,**  
MGS Stadtteilmanagement Freiham



Im Viertel unterwegs und im Gespräch: Das MGS Stadtteilmanagement ist regelmäßig vor Ort.

### **Mobilitätsberatung**

Der autoreduzierte Stadtteil Freiham mit seinem zukunftsweisenden Mobilitätskonzept ist für viele Neubürger\*innen sehr erkläungsbedürftig. Das Stadtteilmanagement berät die Freihamer\*innen zu den städteplanerischen Zusammenhängen, zu den vorhandenen und geplanten Mobilitätsangeboten und wie sie diese in ihren Alltag integrieren können. Das Stadtteilmanagement berät auch Bauherr\*innen bei der Optimierung der Kommunikation der Mietenden zum Mobilitätskonzept Freiham.



- Wir vor Ort
- Aubing-Neuaubing-Westkreuz
- Neuperlach
- Moosach
- **Freiham**
- Integrierte Quartierskonzepte
- ASCEND

### Stadtteilentwicklung kommunizieren – Forum Freiham

Das Forum Freiham hat sich als Hauptinformationsveranstaltung für die Bürger\*innen Freihams etabliert. Hier präsentieren Expert\*innen aus erster Hand zweimal jährlich die Planungen und Entwicklungen in und für Freiham. Sie gehen dabei detailliert auf Fragen der direkt betroffenen Bewohner\*innen ein. So stellte beispielsweise die Projektleitung Frau Tänzler mit ihrem Team der Autobahn GmbH beim Forum Freiham erstmals öffentlich die Ausbaupläne für den 6-streifigen Ausbau der Autobahn A99 West vor und der Leiter des Geschäftsbereichs Strategie im Mobilitätsreferat der Landeshauptstadt München, Herr Dr. Schreiner, ging ausführlich auf das Mobilitätskonzept im ersten Realisierungsabschnitt in Freiham Nord ein. Das Forum Freiham wird mit Hilfe des gewachsenen Netzwerks zu Politik, Verwaltung und lokalen Akteuren vom Stadtteilmanagement Freiham orchestriert und moderiert.



### Öffentliche Orte prägen – Stadtteilfest Freiham

Der sich sprunghaft entwickelnde neue Stadtteil Freiham ist in ständigem Wandel und bietet laufend neue Chancen. Das Stadtteilmanagement Freiham hilft, dass sich Bewohner\*innen die Qualitäten der realisierten öffentlichen Orte aneignen. Das Stadtteilfest Freiham fand 2024 erstmals in der Grünanlage im Bildungscampus Freiham statt. Die Örtlichkeit und die Infrastruktur des Bildungscampus eignet sich sehr gut für die Durchführung einer großen Veranstaltung und bietet ideale Voraussetzungen für eine inklusive Veranstaltung. 64 Stände von Initiativen, Einrichtungen, Bauherr\*innen und Verwaltung aus und für Freiham ließen die Lebendigkeit des Viertels sichtbar werden.



Das Forum Freiham dient als wichtige Informationsplattform für alle Bewohner\*innen des Stadtteils. Expert\*innen stellen Planungen und Entwicklungen in Freiham vor und bieten Gelegenheit für Austausch.

Der Bildungscampus eignet sich ideal für große Veranstaltungen: Das Stadtteilfest Freiham fand 2024 dort erstmalig statt.

- Wir vor Ort
- Aubing-Neuaubing-Westkreuz
- Neuperlach
- Moosach
- Freiham
- **Integrierte Quartierskonzepte**
- ASCEND

# Integrierte Quartierskonzepte – Auf dem Weg zu einer klimaneutralen Stadt

Die Abteilung „Energie und Klima“ der MGS schreibt ihre Strategien und Maßnahmen für die Quartiersentwicklung fort. Darüber hinaus baut die MGS konsequent ihre Expertise aus, um die Klimaziele Münchens optimal unterstützen zu können.



- Wir vor Ort
- Aubing-Neuaubing-Westkreuz
- Neuperlach
- Moosach
- Freiham
- **Integrierte Quartierskonzepte**
- ASCEND

**// Die MGS baut ihre energetischen Dienstleistungen konsequent aus. Im Jahr 2024 haben wir in enger Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachbereichen und wichtigen Akteuren vor Ort mehrere integrierte Quartierskonzepte bearbeitet. Diese zeigen auf, wie die Quartiere bis 2035 klimaneutral gestaltet werden können.**

**ppa. Martin Kaltenhauser-Barth,**  
Abteilungsleitung Energie und Klima



#### **Klimaneutral bis 2035**

Der Münchener Stadtrat hat sich durch den Beschluss im Dezember 2019 der weltweiten Koalition der Städte angegeschlossen, die den Klimanotstand ausgerufen haben. Gleichzeitig wurde 2035 als Ziel zur Erreichung der Klimaneutralität für die Gesamtstadt beschlossen. Dieses sieht vor, die äquivalenten Emissionen an CO<sub>2</sub> jedes einzelnen Münchners auf einen Wert unter 0,3 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Person und Jahr zu reduzieren. Dieser Wert umfasst sämtliche Lebensbereiche wie Gebäudebeheizung und Strombedarf, Energie für Mobilität sowie Verkehr und Lebensstil.

#### **Grundsatzbeschluss: klimaneutrale und klimaresiliente Quartiere**

Mit dem Grundsatzbeschluss I vom 20. Juli 2021 wurden das Mobilitätsreferat, das Referat für Klima- und Umweltschutz sowie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in gemeinsamer Federführung beauftragt, Bestandsquartiere außerhalb von Gebieten der Stadtanierung klimaneutral und klimaresilient zu transformieren.

Im Fokus stehen hier energetische Quartiersentwicklung, klimafreundliche Mobilität und Klimaanpassung. Zusätzlich zu den Zielen der Klimaneutralität verfolgt München auch Klimaanpassungsziele wie den Erhalt klimawirksamer Grün- und Freiflächen sowie die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität im Freiraum. Diese Ziele sowie Maßnahmen wurden mit der Fortschreibung zum Maßnahmenkonzept „Anpassung an den Klimawandel in der Landeshauptstadt München“ beschlossen.

#### **MGS baut energetische Dienstleistungen aus**

Konsequenterweise wurden seit 2022 und insbesondere 2023 die energetischen Dienstleistungen ausgebaut. Die MGS hat hierfür die neue Abteilung Energie und Klima gegründet und verfolgt damit eine stadtweite Strategie für ein klimaneutrales München.

In diesem Rahmen werden für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Referat Klima und Umwelt stadtweit integrierte Quartierskonzepte durchgeführt. Durch eine Analyse und Bewertung der baulichen und energetischen Situation vor Ort werden geeignete Zielaussagen und Maßnahmen entwickelt, die zur Zielerreichung beitragen. Dabei werden auch Aspekte wie die Verbesserung des Freiraums, die Förderung nachhaltiger Mobilität und die Implementierung digitaler Technologien in den Ansatz integriert.

#### **Interdisziplinärer Ansatz in der Konzepterstellung**

Die Erarbeitung des Konzepts erfolgt interdisziplinär und in enger Zusammenarbeit mit den verschiedenen Fachbereichen der MGS und der Landeshauptstadt München sowie mit wichtigen Akteuren vor Ort, wie die städtische Wohnbaugesellschaft Münchner Wohnen, Genossenschaften oder Wohnungseigentümergemeinschaften. Dabei wird mit den integrierten Quartierskonzepten aufgezeigt, wie die Quartiere bis 2035 klimaneutral werden können. Sie dienen als Grundlage für die weiteren quartiersbezogenen Planungen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist über ein anschließendes Sanierungsmanagement geplant.

- Wir vor Ort
- Aubing-Neuaubing-Westkreuz
- Neuperlach
- Moosach
- Freiham
- **Integrierte Quartierskonzepte**
- ASCEND

Was passiert im Viertel?  
Dazu informieren die Mitarbeiter\*innen der MGS in regelmäßigen Abständen, wie hier im Quartier St. Michael in Berg am Laim.



### Bearbeitung von integrierten Quartierskonzepten

Die Mitarbeiter\*innen der MGS haben 2024 folgende integrierte Quartierskonzepte bearbeitet.

- St. Michael in Berg am Laim (fertiggestellt)
- Parkstraße auf der Theresienhöhe
- Harkortweg in Freimann
- Schluderstraße in Neuhausen
- Martin-Luther-Straße in Giesing

### Überblick der wichtigsten Ergebnisse

Die wichtigsten Ergebnisse und Erkenntnisse daraus sind:

- Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden durch Modernisierungsmaßnahmen wie Dämmung und Fenstertausch
- Schneller Umbau der Wärmeversorgung hin zum Fernwärmeanschluss oder Nutzung von Wärme- pumpen
- Aktivierung der Dachflächen für Photovoltaik für die lokale Stromerzeugung und die Verdrängung vom Netzstrom
- Maßnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und Alternativen zur Stärkung von Fuß- und Fahrradverkehr sowie Carsharing und Entlastung der Parkplatzsituation
- Aufwertung des Freiraums gemeinsam mit Anpassungen an den Klimawandel und dem zeitgleichen Schutz der Artenvielfalt; insbesondere Maßnahmen zur Hitzeanpassung und Regenwassermanagement,

wie die Installation von Dach- und Fassadenbe- grünung und die Entsiegelung und Begrünung von Plätzen

- Digitalisierung zur Informationsbereitstellung durch digitale Haustafeln oder Stärkung der digitalen Teilhabe durch einen WLAN-Hotspot oder Apps für Mieter\*innen
- Förderung nachhaltiger Lebensstile zur Implemen- tierung von nachhaltigem Konsum durch Vermitt- lung von praktischem Wissen
- Aktive Einbindung der Bewohner\*innen durch Betei- ligung, wie Umfragen und öffentliche Informations- veranstaltungen

Als flankierende Maßnahme zu integrierten Quartierskonzepten wurden Bearbeitungstools für die systematische Gebäudeanalyse in Quartieren konzipiert und erstellt. Diese erhöhen die Kapazität für die weitere zukünftige Quartiers- arbeit. Somit baut die MGS konsequent ihre Expertise aus, um die Klimaziele der Landeshauptstadt München optimal unterstützen zu können.

- Wir vor Ort
- Aubing-Neuaubing-Westkreuz
- Neuperlach
- Moosach
- Freiham
- Integrierte Quartierskonzepte
- ASCEND

# ASCEND – Gemeinsam Richtung energiepositivem Harthof

Der Wandel hin zu einer klimaneutralen Stadt beginnt im Viertel. Das Projekt ASCEND weist den Weg dafür. Im Februar wurde im Harthof das Quartiersbüro als zentrale Anlaufstelle eröffnet. Im Sommer folgte das Parklet als Begegnungsort, welches mit einem vielfältigen Rahmenprogramm bespielt wurde.



- Wir vor Ort
- Aubing-Neuaubing-Westkreuz
- Neuperlach
- Moosach
- Freiham
- Integrierte Quartierskonzepte
- **ASCEND**

## Quartiersbüro als zentrale Anlaufstelle

Im Februar 2024 wurde das neue Quartiersbüro im Rahmen des EU-geförderten Projekts ASCEND (Accelerate poSitive Clean ENergy Districts) in der Hugo-Wolf-Straße 18 eröffnet. Das Büro dient als zentrale Anlaufstelle für Bürger\*innen, Eigentümer\*innen sowie Projektpartner\*innen, um über aktuelle Entwicklungen informiert zu werden und aktiv am Wandel im Quartier mitzuwirken.

## Eröffnung des Parklets

Ein weiterer Meilenstein folgte im Juli 2024 mit der Eröffnung des ASCEND-Parklets in der Max-Liebermann-Straße/Ecke Weyprechtstraße, das als lebendiger Begegnungsort und Symbol für nachhaltige Stadtentwicklung gestaltet wurde. Begleitet wurde die Eröffnung von einem vielfältigen Rahmenprogramm über die Sommermonate bis in den Herbst, das Informationen, Austausch und Mitgestaltung für die Nachbarschaft bot – von Bücherschrank, Infoveranstaltungen über kreative Mitmachaktionen für Kinder bis hin zu klimafreundlicher Mobilität.



Im Sommer eröffnete das Parklet – ein lebendiger Begegnungsort für alle im Viertel. Das Rahmenprogramm bot Austausch, Information und Mitgestaltung.



Im Februar wurde das Quartiersbüro im Rahmen des Projekts ASCEND eröffnet. Dieses dient als Anlaufstelle, um sich über aktuelle Entwicklungen zu informieren und mitzuwirken.

- Wir vor Ort
- Aubing-Neuaubing-Westkreuz
- Neuperlach
- Moosach
- Freiham
- Integrierte Quartierskonzepte
- **ASCEND**



#### **Energiesprechstunde im Quartiersbüro**

Im Quartiersbüro wurde auch eine kostenfreie Energiesprechstunde etabliert, die individuelle Unterstützung bei Fragen zu energetischer Sanierung, Fördermöglichkeiten oder dem Einsatz erneuerbarer Energien bietet. Ergänzend fanden Informationsveranstaltungen zum Beispiel zu Balkonkraftwerken statt – praxisnah, verständlich und direkt vor Ort.

#### **Harthof als energiepositives Quartier**

ASCEND verfolgt weiterhin das Ziel, den Stadtteil Harthof in den kommenden Jahren zu einem energiepositiven Quartier zu entwickeln – also mehr Energie vor Ort zu erzeugen, als verbraucht wird. Im Mittelpunkt stehen Maßnahmen wie die energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden, der Ausbau von Photovoltaik, die Nutzung von Fernwärme sowie die Förderung klimafreundlicher Mobilität.

Als Pilotstadt der EU-Mission „100 climate-neutral and smart cities“ trägt München dazu bei, innovative Ansätze und Technologien in realen städtischen Strukturen zu erproben und europaweit übertragbare Lösungen zu entwickeln. ASCEND zeigt: Der Wandel zur klimaneutralen Stadt beginnt im Quartier – mit den Menschen vor Ort.

// Echte Veränderung entsteht dort, wo Menschen mitgestalten. Mit ASCEND zeigen wir, dass der Weg zum energiepositiven Quartier im Dialog mit der Nachbarschaft beginnt.

**Doris Preißler**, Projektleiterin Öffentlichkeitsarbeit Energie und Klima



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

<sup>31</sup> **Grundlagen des Unternehmens**

<sup>32</sup> **Wirtschaftsbericht**

<sup>34</sup> **Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

<sup>39</sup> **Risikoberichterstattung  
in Bezug auf die Verwendung von  
Finanzinstrumenten**

- Grundlagen des Unternehmens
  - Wirtschaftsbericht
  - Prognose-, Risiko- und Chancenbericht
  - Risikoerichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

## A Grundlagen des Unternehmens

### Geschäftsmodell/Ziele des Unternehmens

Die Münchener Gesellschaft für Stadtneuerung mbH (MGS) ist die Sanierungsträgerin/Treuhänderin der Landeshauptstadt München (LHM).

Satzungsgemäß ist die städtebauliche Erneuerung zum Wohl der Allgemeinheit sowie die Unterstützung der Landeshauptstadt München zur Erreichung der Klimaziele, insbesondere bei der Umsetzung klimaneutraler und klimaresilienter Quartiere, sowie zur zielgruppengerechten Aktivierung von Leerständen bzw. geeigneten Flächen zur Zwischenutzung Gegenstand des Unternehmens. Hierzu kann die Gesellschaft städtebauliche, bauliche, energetische, soziale, infrastruktur-, wohnwert- und strukturverbessernde Maßnahmen fördern, vorbereiten, betreuen, durchführen, die Durchführung dieser Maßnahmen leiten und entsprechende Projekte entwickeln. Insofern handelt die Gesellschaft vornehmlich als Auftragnehmerin der Landeshauptstadt München.

Der räumliche Geschäftskreis der Gesellschaft ist auf das Gebiet der Landeshauptstadt München beschränkt, wobei der Schwerpunkt der geschäftlichen Aktivitäten in der Landeshauptstadt München liegt. Die Gesellschaft orientiert sich an den Zielen der Landeshauptstadt München zum Klima- und Umweltschutz sowie zur Nachhaltigkeit.

Die Sanierungsträgertätigkeit in den großen Sanierungsgebieten Aubing-Neuaubing-Westkreuz, Moosach und Neuperlach Nord/Neuperlach Zentrum ist das Kerngeschäft der MGS. Das Geschäftsfeld Energie und Klima soll mit einer zunehmenden Anzahl an energetischen Quartiersentwicklungen weiter aufgebaut werden.

- Grundlagen des Unternehmens
  - **Wirtschaftsbericht**
  - Prognose-, Risiko- und Chancenbericht
  - Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

## **Wirtschaftsbericht**

## 1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

## 1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind zu kämpfen, sondern muss sich auch an die sich ändernden strukturellen Rahmenbedingungen anpassen. Dies betrifft insbesondere die Industrie und belastet ihre Exportgeschäfte und Investitionen. Auf die länger anhaltende Schwäche der Wirtschaftsaktivität reagiert mittlerweile auch der Arbeitsmarkt merklich. Dies dämpft den privaten Konsum. Vor diesem Hintergrund stagnierte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024. Nach Einschätzung der Bundesbank wird sie erst im Verlauf des Jahres 2025 langsam beginnen, sich zu erholen.

Das **preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP)** war im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr.

Die **Verbraucherpreise** in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate im Jahr 2024 damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 % gelegen.

Die **Arbeitslosenquote** in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2024 bei 6,0 % und ist demnach um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren rund 2,8 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 178.000 mehr als vor einem Jahr.

nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der **Erwerbstätigen** im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 72.000 Personen (+0,2 %). Mit Ausnahme des Coronajahres 2020 wuchs die Erwerbstätenzahl damit seit 2006 durchgängig. Allerdings verlor der Anstieg seit Mitte des Jahres 2022 deutlich an Dynamik und schwächte sich im Jahr 2024 weiter deutlich ab.

Die **Europäische Zentralbank** hat am 30. Januar 2025 zum fünften Mal seit der geldpolitischen Wende im vergangenen Jahr die Leitzinsen gesenkt. Demnach sinkt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft um 25 Prozentpunkte auf 2,9 %. Dabei bleibt der EZB-Rat zurückhaltend mit Prognosen zum zukünftigen Zinspfad. Das vorrangige Ziel bleibt, für eine nachhaltige Stabilisierung der Inflation beim mittelfristigen Zielwert von 2,0 % zu sorgen.

## 2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Bereich Städtebauförderung hat die Bundesregierung 2024 wie bereits 2023 790 Millionen Euro 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 gestalten (90 Mio. €) sowie Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (200 Mio. €).

### 3 Stellung des Unternehmens am Markt

Die MGS ist als einziges Unternehmen in München als Planierungsträgerin mit Aufgaben der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sowie des Klimaschutzes beauftragt.

## 2 Geschäftsverlauf

Mit Beschluss des Stadtrats vom 26.7.2023 wurde die MGS als 100%ige Tochter der Landeshauptstadt München zum 01.01.2024 selbstständig und in den Backoffice-Funktionen unabhängig von der bisherigen Geschäftsbesorgerin, der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH (bis 5.12.2023: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH). Da kaufmännische und administrative Tätigkeiten wie Personal- und Rechnungswesen, IT, Vergabe etc. bis Ende 2023 im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags durch die Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH (Münchner Wohnen) geleistet wurden, erforderte die gesellschaftsrechtliche Neuausrichtung der MGS einen schrittweisen Neuaufbau der Querschnittsfunktionen, den Rückkauf des der MGS zuzuordnenden Anlagevermögens von der Münchner Wohnen und den Aufbau entsprechender IT-Infrastruktur bei der MGS. Das Geschäftsjahr 2024 war geprägt durch die damit verbundenen Anstrengungen und Übergangskosten, die das Geschäftsergebnis im Jahr 2024 mit rund 669 T€ belasteten. Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2024 beträgt 792,6 T€.

Die Übergangskosten umfassen im Wesentlichen Kosten aus dem IT-Carve-Out Prozess und den noch bestehenden Aufwendungen aus dem schrittweise angepassten Funktionsausübungsvertrag mit der Münchner Wohnen. Größte Herausforderung war dabei die Herauslösung der MGS aus dem SAP-ERP-System der Münchner Wohnen und Überleitung in ein eigenständiges ERP-System. Gleichzeitig zur Systemumstellung wurde 2024 zudem die Übertragung der Buchhaltungs-, und Bilanzierungsfunktionen zum 01.01.2025 an einen externen Dienstleister vorbereitet.

Es erfolgte ein geplanter Personalaufbau in den Back-office-Funktionen wie Personal, Recht, Vergabe, Controlling und IT. Für das Geschäftsjahr 2025 sind noch Einstellungen im Bereich Unternehmenskommunikation, Service und Organisation, Rechnungswesen und IT vorgesehen.

- Grundlagen des Unternehmens
- **Wirtschaftsbericht**
- Prognose-, Risiko- und Chancenbericht
- Risikoerichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Der bisherige Bereich der Treuhändertätigkeit in der Stadtsanierung bleibt unverändert das Kerngeschäft der MGS mit den großen Sanierungsgebieten Aubing-Neuaubing-Westkreuz, Moosach und Neuperlach Nord/Neuperlach Zentrum. Ebenfalls wird die MGS zukünftig mit dem Fachbereich Energie und Klima die Landeshauptstadt München bei der Umsetzung klimaneutraler und klimaresilienter Quartiere unterstützen.

## 2.1 Sanierungstätigkeit

Zum 31.12.2024 bestehen Sanierungsträger-Treuhänderverträge mit der LHM für folgende förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 142 BauGB und Untersuchungsgebiete gemäß § 141 BauGB, bzw. wurden 2024 noch abgearbeitet:

Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 142 BauGB

- **Innsbrucker Ring/Baumkirchner Straße** (Aufhebung der Sanierungssatzung zum 28.02.2024)
- **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 Trudering** (Sanierungsgebiet seit 2013; Laufzeit bis Ende 2023 geplant, aber bisher noch nicht aufgehoben; 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 07.11.2018 gemäß Stadtratsbeschluss)
- **Moosach** (Sanierungsgebiet seit 27.01.2021)
- **Neuperlach Nord** (Sanierungsgebiet seit 19.01.2022)

- **Neuperlach Zentrum** (Sanierungsgebiet seit 19.01.2022)

Untersuchungsgebiete gemäß § 141 BauGB

- **Neuperlach** (seit 2017)

Weiterhin hat die MGS im Geschäftsjahr 2024 im Rahmen der Stadtsanierung die Bauherrenaufgabe für einen Privateigentümer übernommen. So konnte mit Städtebaufördermitteln das Kirchenumfeld von St. Konrad in Neuaubing neugestaltet werden. Die Maßnahme bei St. Konrad ist im Geschäftsjahr 2024 witterungsbedingt noch nicht fertiggestellt.

## 2.2 Integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanagement

In der Abteilung Energie und Klima wurde der Bereich integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanagement im Auftrag des Referats für Klima- und Umweltschutz weiter aufgebaut. Am 07.08.2024 wurde der „Rahmenvertrag über die Zusammenarbeit der Landeshauptstadt München mit der Münchner Gesellschaft für Stadtneuerung bei der Umsetzung des integrierten Quartiersansatzes klimaneutraler und klimaresilienter Quartiere“ mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Referat für Klima- und Umweltschutz geschlossen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden die vier integrierten Quartierskonzepte Parkstraße, Harkortweg, Schluderstraße und Martin-Luther-Straße bearbeitet. Die integrierten Quartierskonzepte werden in der Regel in zwölf Monaten bearbeitet. Zudem wurde für das Quartier St. Michael ein Sanierungsmanagement zur Umsetzung von Maßnahmen beauftragt.

- Grundlagen des Unternehmens
- **Wirtschaftsbericht**
- Prognose-, Risiko- und Chancenbericht
- Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

### 3 Lage des Unternehmens

#### 3.1 Vermögenslage der Gesellschaft

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.965,9 T€ auf 7.723,4 T€ vermindert.

Der Rückgang des Gesamtvermögens ist überwiegend auf die Verringerung der Bankguthaben um 2.459,0 T€ auf 5.844,9 T€ zurückzuführen. Dem stand ein Anstieg bei den unfertigen Leistungen um 475,8 T€ auf 1.094,9 T€ gegenüber.

Auf der Kapitalsseite verringerte sich das Eigenkapital nach Beendigung des bis zum 31.12.2023 bestehenden Ergebnisabführungsvertrages mit der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH in Höhe des erzielten Jahresfehlbetrages um 792,6 T€ auf 1.491,0 T€. Die Rückstellungen erhöhten sich um 38,6 T€ auf 4.822,4 T€. Davon sind langfristige Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 3.929 T€ enthalten. Die Verbindlichkeiten verringerten sich um 1.211,9 T€.

Laut Unternehmensplanung war eine Bilanzsumme in Höhe von 9.628 T€ prognostiziert. Abweichungen ergaben sich auf der Aktivseite insbesondere bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten (unfertige Leistungen -2.092 T€), denen auf der Passivseite weniger erhaltene Anzahlungen gegenüberstehen (-1.647 T€). Zudem waren höhere Rückstellungen (+421 T€) vor allem für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in der Planung vorgesehen.

Die Abweichung bei den erhaltenen Anzahlungen und auch bei dem Verkauf bestimmter Grundstücke und anderen Vorräten ist im Wesentlichen auf die gegenüber Plan geringere Beauftragung von Quartierskonzepten im Bereich Energie und Klima zurückzuführen. Dadurch konnten weniger Bestandserhöhungen gebucht werden und es gab auch weniger erhaltene Anzahlungen.

Vermögensstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Investitionen und langfristige Forderungen	480,2	6,2	535,8	5,5	-55,6	-10,3
Kurzfristiges Vermögen	7.243,2	93,8	9.153,5	94,5	-1.910,3	-20,9
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>7.723,4</b>	<b>100,0</b>	<b>9.689,3</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.965,9</b>	<b>-20,3</b>
Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	1.491,0	19,3	2.283,6	23,6	-792,6	-34,7
Langfristiges Fremdkapital	3.929,4	50,9	4.185,4	43,2	-255,9	-6,1
Kurzfristiges Fremdkapital	2.303,0	29,8	3.220,3	33,2	-917,4	-28,4
<b>Gesamtkapital</b>	<b>7.723,4</b>	<b>100,0</b>	<b>9.689,3</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.965,9</b>	<b>-20,3</b>

Die Eigenkapitalquote beträgt 19,3 % (Vorjahr: 23,6 %).

Die Vermögenslage ist geordnet.

- Grundlagen des Unternehmens
- **Wirtschaftsbericht**
- Prognose-, Risiko- und Chancenbericht
- Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

### 3.2 Finanzlage der Gesellschaft

Der Finanzmittelfonds – am Anfang der Periode und dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zum Ende der Periode – verringerte sich um 2.459,0 T€ auf 5.844,9 T€.

Die Verringerung ist neben dem Jahresfehlbetrag 2024 insbesondere auf Veränderungen der kurz- und langfristigen Aktiva und Passiva zurückzuführen. Die Abweichung zum geplanten Stand des Finanzmittelfonds in Höhe von 7.675 T€ resultiert überwiegend aus dem Rückgang der kurzfristigen Passiva (Verbindlichkeiten).

Der Verschuldungsgrad – als Verhältnis Fremdkapital zur Bilanzsumme zum 31.12.2024 – erhöhte sich zum Vorjahr um 4,3 Prozentpunkte auf 80,7 %.

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

### Finanzmittelfonds

	2024	2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.303,9	8.654,1	-350,2
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	-2.440,4	-350,2	-2.090,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-18,6	0,0	-18,6
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>5.844,9</b>	<b>8.303,9</b>	<b>-2.459,0</b>

- Grundlagen des Unternehmens
- **Wirtschaftsbericht**
- Prognose-, Risiko- und Chancenbericht
- Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

### 3.3 Ertragslage der Gesellschaft

Die MGS weist im Geschäftsjahr 2024 ein negatives Jahresergebnis in Höhe von 793 T€ (Vorjahr: Jahresüberschuss vor Gewinnabführung 591 T€) aus, im Wesentlichen aufgrund der angefallenen Übergangskosten in Höhe von 669 T€ (Umsetzung des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrats vom 26.07.2023, dass die MGS ab 01.01.2024 eine selbstständige 100%-Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München werden soll) insbesondere bestehend aus Kosten, um sich vom Funktionsausübungsvertrag mit der Münchner Wohnen zu lösen.

Nach Beendigung des Ergebnisabführungsvertrages mit der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH wurde der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahrs 2024 nicht ausgeglichen.

Die Umsatzerlöse in Höhe von 5,7 Mio. € verringerten sich um 738 T€ im Vergleich zum Vorjahr, hauptsächlich da im Vorjahr die Projekte BIWAQ (721 T€) und der Neuhauser Trafo (904 T€) abgerechnet wurden. Dem standen zusätzliche Erlöse im Wesentlichen aus einer Teilabrechnung des Projekts ASCEND (390 T€) und aus dem Bereich Energie und Klima (161 T€) gegenüber.

Insgesamt gliederten sich die Erlöse in die Bereiche Sanierungstätigkeit in Höhe von 4,8 Mio. €,

Energie und Klima in Höhe von 0,2 Mio. € und sonstige Betreuungstätigkeit in Höhe von 0,7 Mio. €.

Die Bestandsveränderungen erhöhten sich um 1,5 Mio. € vor allem aufgrund der Abrechnungen der Projekte Neuhauser Trafo und BIWAQ im Vorjahr und der damit verbundenen Bestandsverminderung.

Die Personalaufwendungen sind in Höhe von 1,6 Mio. € gestiegen, hauptsächlich wegen des Anstiegs des Personals um rund acht Vollzeitäquivalente im Rahmen des

### Ertragslage

	2024	2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Ergebnis aus der Sanierungstätigkeit	86,6	591,4	-504,8
Ergebnis aus sonstiger Betreuungstätigkeit	-22,8	34,4	-57,2
Ergebnis aus BIWAQ/SmarterTogether	0	-8,5	8,5
Ergebnis aus Energie und Klima	-210,5	43,1	-253,6
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-146,7</b>	<b>660,4</b>	<b>-807,1</b>
Neutrales Ergebnis	-645,5	-69,1	-576,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,4	-0,2	-0,2
Ergebnisabführung	0,0	-591,1	591,1
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-792,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-792,6</b>

Wirtschaftsplans 2024 sowie aufgrund gestiegener Pensions- und Beihilfeaufwendungen (385 T€).

Im Übrigen ergab sich noch eine Steigerung bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 448 T€ vor allem aufgrund der vorgenannten Übergangskosten.

Die Gesamtkapitalrentabilität (vor Gewinnabführung) – Verhältnis von Jahresergebnis vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen zur Bilanzsumme per 31.12.2024 – beläuft sich auf -9,4 % (Vorjahr: 6,8 %) aufgrund des negativen Jahresergebnisses.

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens ist unter Berücksichtigung der Aufwendungen für die Neuausrichtung stabil.

- Grundlagen des Unternehmens
- **Wirtschaftsbericht**
- Prognose-, Risiko- und Chancenbericht
- Risikoerichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

## 4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt insbesondere unter Beachtung des finanziellen Leistungsindikators Jahresergebnis.

Die MGS weist im Geschäftsjahr 2024 ein negatives Jahresergebnis in Höhe von 793 T€ aus, im Wesentlichen aufgrund der angefallen Übergangskosten in Höhe von 669 T€ (Umsetzung des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrats vom 26.07.2023, dass die MGS ab 01.01.2024 eine selbstständige 100%-Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München werden soll).

Das Jahresergebnis liegt damit um 133 T€ unter dem Prognosewert, was insbesondere auf Folgendes zurückzuführen ist: Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit lagen geringfügig in Höhe von 234 T€ unter dem Planwert.

Die Bestandsveränderungen lagen in Höhe von 2,2 Mio. € unter Plan, da insbesondere die Beauftragungen für Quartierskonzepte nicht im geplanten Umfang vorlagen.

Aus demselben Grund lagen auch die Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1,1 Mio. unter Plan, da kaum externe Beauftragungen für den Bereich Energie und Klima erfolgten.

Der Personalaufwand lag in Höhe von 1,2 Mio. € unter Plan hauptsächlich wegen geringerer Löhne und Gehälter (-807 T€) aufgrund des niedrigeren Personalstands (-10,87 VZÄ), unter anderem weil man auf den niedrigeren Auftragseingang reagiert hat. Außerdem gab es geringere Aufwendungen für Beihilfen sowie für Pensionsverpflichtungen (-211 T€) wie geplant.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen in Höhe von 203 T€ über Plan hauptsächlich aufgrund der Inan-

spruchnahme von Leistungen aus dem Funktionsausübungsvertrages mit der Münchner Wohnen, da die zu besetzenden Stellen nicht sofort am 01.01.2024 besetzt waren.

Im Gegenzug verringerte sich der Personalaufwand.

Im Folgenden werden die zwei wesentlichen nicht finanziellen Leistungsindikatoren der MGS genannt.

### Energie und Klima

Die MGS führt in den städtischen Sanierungsgebieten das Sanierungsmanagement Energie und die Beratungsarbeit im Auftrag des Referats für Stadtplanung und Bauordnung durch. In Moosach konnte das erste integrierte Quartierskonzept erarbeitet werden, das Möglichkeiten zur Erreichung der Klimaneutralität für die Münchner Wohnen-Quartiere aufzeigt. Im Geschäftsjahr 2024 wurden vier Quartierskonzepte bearbeitet; eines wurde 2024 abgerechnet.

Das europäische Projekt ASCEND am Harthof (gemeinsam mit der LHM sowie der Münchner Wohnen) läuft nach Plan. Mit Projektstart wurde zudem ein Projektbüro im Quartier eröffnet. Federführend bearbeitet die MGS den Task Energie. Zudem ist sie mit der energetischen Modernisierung der Gebäude im Quartiersumgriff befasst.

### Stadtteilmanagement

Das Stadtteilmanagement dient in den städtischen Sanierungsgebieten als zentraler Ansprechpartner in Bezug auf die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen. In den Sanierungsgebieten Aubing-Neuaubing-Westkreuz, Moosach und Neuperlach Nord sowie im Neubaugebiet Freiham ist die MGS mit Stadtteilmanagement direkt vor Ort und unterstützt aktiv die Landeshauptstadt München bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen und ihrer Akzeptanz in den Quartieren.

- Grundlagen des Unternehmens
- Wirtschaftsbericht
- **Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**
- Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

# c Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

## 1 Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2025 sollen Umsatzerlöse in Höhe von 6.972 T€ erzielt werden. Die Personalaufwendungen sollen plangemäß 5.762 T€ betragen.

Im Geschäftsfeld Energie und Klima sollen 2025 abrechenbare Leistungen in Höhe von 2.101 T€ erbracht werden, die dann plangemäß 2026 abgerechnet werden.

Aufgrund der Übergangskosten ist auch noch im Jahr 2025 das Ergebnis annahmegemäß negativ. Im Jahr 2025 wird ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 508 T€ erwartet. Für die Folgejahre sollen plangemäß ausschließlich positive Jahresergebnisse erwirtschaftet werden.

Der Aufbau der Backoffice-Funktionen soll 2025 durch weiteres Personal in den Bereichen Unternehmenskommunikation, Rechnungswesen und IT abgeschlossen werden. Der Leistungsumfang des mit der Münchener Wohnen abgeschlossenen Funktionsausübungsvertrags soll 2025 deutlich reduziert werden.

## 2 Risikobericht

Durch die langjährige Zusammenarbeit sowie den vertraglichen Vereinbarungen mit der Landeshauptstadt München ist ein jährlicher Mittelzufluss der Gesellschaft gesichert. Jedoch ist die Gesellschaft damit stark abhängig von der Beauftragung durch die Landeshauptstadt. Bei nicht ausreichenden Projektbeauftragungen durch die LHM in den kommenden Planjahren, insbesondere im Bereich Energie und Klima, kann es zu einer Nichtauslastung bzw. Unterbeschäftigung des dafür vorgesehenen Personals kommen. Dies würde sich negativ auf die Ertragslage auswirken.

Generell wird das Beauftragungsrisiko aber als gering eingestuft.

Der geplante Aufbau der Personalkapazitäten liegt im Plan und das Personalrisiko wird als gering eingestuft.

Bedingt durch die Unternehmensgröße ist ein schneller Informationsaustausch möglich, so dass Risiken frühzeitig erkannt werden können.

Bestandsgefährdende Risiken oder solche mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sind derzeit nicht erkennbar.

## 3 Chancenbericht

Die MGS wird mit Stadtratsbeschluss vom 26.07.2023 zukünftig als 100%ige Tochter der LHM vorrangig für städtische Aufgaben als Sanierungsträgerin in allen Sanierungs- und Untersuchungsgebieten erfüllen sowie Aufgaben im Stadtteil-, Quartiers- und Geschäftsstraßenmanagement sowie Flächenmanagement im Bereich Handel und Gewerbe in Bestands- und Neubauquartieren wahrnehmen. Die Projekte werden im Wesentlichen aus Fördermitteln des Bundes, des Freistaates Bayern sowie der Landeshauptstadt München gefördert. Ebenfalls wird die MGS im Bereich der energetischen Quartiersentwicklung die LHM bei der Erstellung der Integrierten Quartierskonzepte unterstützen.

- Grundlagen des Unternehmens
- Wirtschaftsbericht
- Prognose-, Risiko- und Chancenbericht
- Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

# D Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente umfassen im Wesentlichen Flüssige Mittel. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

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

München, den 16. Mai 2025

Münchener Gesellschaft für Stadtneuerung mbH (MGS)

gez. Norbert Kobald,  
Geschäftsführer

# Mitarbeiter\*innen

# Im Team stark

## 1 – Simone Burger

Referentin der Geschäftsführung

## 2 – Andrea Costa

Projektleitung Energie und Klima

## 3 – Katharina Fetzer

Stadtteilmanagement Moosach

## 4 – Tanja Franchi

Projektleitung Stadterneuerung

## 5 – Lucia Heimrath

Projektleitung Freiraumplanung

## 6 – Katharina Holland

Stadtteilmanagement

Aubing-Neuaubing-Westkreuz

## 7 – Ivana Juros

Projektleitung Energie und Klima

## 8 – Martin Kaltenhauser-Barth

Abteilungsleitung Energie und Klima

## 9 – Jörg Kochmann

Projektleitung Stadtplanung

## 10 – Bahar Korkut

Kaufmännische Sachbearbeitung

## 11 – Maria Mastroianni

Stadtteilmanagement Moosach

## 12 – Janine Mauth

Projektleitung Freiraumplanung

## 13 – Mayra Nobre

Projektleitung Stadtplanung

## 14 – Sven Papendick

Projektleitung Öffentlichkeitsarbeit

## 15 – Reinhold Petrich

Stadtteilmanagement Freiham



**16 – Dragana Petrovic**

Projektleitung Energie und Klima

**17 – Doris Preißler**

Projektleitung Öffentlichkeitsarbeit

**18 – Katja Robl**

Stadtteilmanagement Moosach

**19 – Thomas Rütter**

Stabsstelle Controlling

**20 – Ramona Sadean**

Projektleitung ASCEND

**21 – Monika Schmid**

Projektleitung Freiraumplanung

**22 – Angelika Schmidt**

Projektleitung Energie und Klima

**23 – Stefanie Schwarz**

Stabsstelle Recht

**24 – Jakob Schweiger**

Projektleitung Energie und Klima

**25 – Renate Seemüller**

Teamassistenz

**26 – Gregor von Uckermann**

Stabsstelle Recht

**27 – Uta Wüst**

Abteilungsleitung Stadterneuerung

**28 – Sibel Yilmaz**

Teamassistenz Stadterneuerung

**29 – Tina Zoch**

Projektleitung Stadterneuerung



16



17



18



19



20



21



22



24



25



26



27



28

# Impressum

**Herausgegeben von und verantwortlich für den Inhalt**  
Münchener Gesellschaft  
für Stadtneuerung mbH (MGS)  
Haager Straße 5  
81671 München  
T +49 89 230 22 55 800  
F +49 89 230 22 55 845  
[mgs@mgs-muenchen.de](mailto:mgs@mgs-muenchen.de)  
[www.mgs-muenchen.de](http://www.mgs-muenchen.de)

## Projektleitung

Marina Prüller,  
Unternehmenskommunikation

## Gestaltung

Studio Rio  
[www.studio-rio.de](http://www.studio-rio.de)

## Bildnachweis

Titelbild:  
Nicole Bös-Günther  
Bilder:  
Aubinger Archiv e. V. (S. 13)  
Baur & Latsch Architekten (S. 13)  
Edward Beierle (S. 8, 9, 18, 41, 42)  
Nicole Bös-Günther (S. 14)  
Anna Canins (S. 19)  
Benjamin Ganzmüller (S. 12, 14)  
Andreas Hantschke (S. 7, 27, 28, 29)  
Quirin Leppert (S. 19)  
Florian Mayr (S. 15, 16, 25)  
Torsten Müller (S. 17)  
Jonas Nefzger (S. 21, 22, 23)  
Reinhold Petrich (S. 23)  
Doris Preißler (S. 24, 26)  
Ilona Stelzl (S. 6)

© MGS, 2025

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 gegebenenfalls der EU.

# Kontakt Aktive Gebiete

**MGS Stadtteilmanagement  
Aubing-Neuaubing-Westkreuz**  
MGS Stadtteilladen  
Aubing-Neuaubing-Westkreuz  
Friedrichshafener Straße 11  
81243 Neuaubing  
T +49 89 18 92 92 40  
[info@neuaubing-westkreuz.de](mailto:info@neuaubing-westkreuz.de)  
[www.neuaubing-westkreuz.de](http://www.neuaubing-westkreuz.de)

**MGS Stadtteilmanagement  
Neuperlach**  
Quidde35 –  
Raum für Stadtanierung  
Quiddestraße 35  
81735 München  
T +49 89 38 05 10 88  
[info@stadtsanierung-neuperlach.de](mailto:info@stadtsanierung-neuperlach.de)  
[www.stadtsanierung-neuperlach.de](http://www.stadtsanierung-neuperlach.de)

**MGS Stadtteilmanagement  
Moosach**  
MGS Stadtteilladen Moosach  
Dachauer Straße 270 b  
80992 München  
T +49 89 45 205 666  
[info@stadtsanierung-moosach.de](mailto:info@stadtsanierung-moosach.de)  
[www.stadtsanierung-moosach.de](http://www.stadtsanierung-moosach.de)

**Stadtteilmanagement Freiham**  
MGS Stadtteilladen Freiham  
Ute-Strittmatter-Straße 4  
81248 München  
T +49 89 55 114 854  
[freiham@mgs-muenchen.de](mailto:freiham@mgs-muenchen.de)  
[www.freiham.de/stadtteilmanagement](http://www.freiham.de/stadtteilmanagement)

