



STADT ERNEUERUNG AUS EINER HAND

MGS

Tochtergesellschaft
der GWG München

Geschäftsbericht 2022

Münchner Gesellschaft
für Stadterneuerung mbH (MGS)



Treuhänderin der
Landeshauptstadt München

Liebe Leser*innen,

wir haben „München im Kopf“!
Im ersten Moment hört sich das für Sie vielleicht verwirrend an. Aber genauso ist es. Bei allem, was wir tun, haben wir nicht nur die aktuelle Tätigkeit im Kopf, sondern wir denken weit über unsere Projekte hinaus. Für Ihre Straße, für Ihr Viertel und letztendlich für ganz München und seine Menschen.

Mit unserem Geschäftsbericht für das Jahr 2022 zeigen wir Ihnen, was wir tatkräftig und mit viel Herz umgesetzt haben.

Ihre
Münchner Gesellschaft
für Stadterneuerung mbH (MGS)

MGS

■ MGS Zentrale
Haager Straße 5, 81671 München

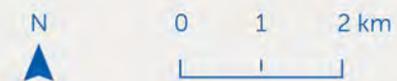
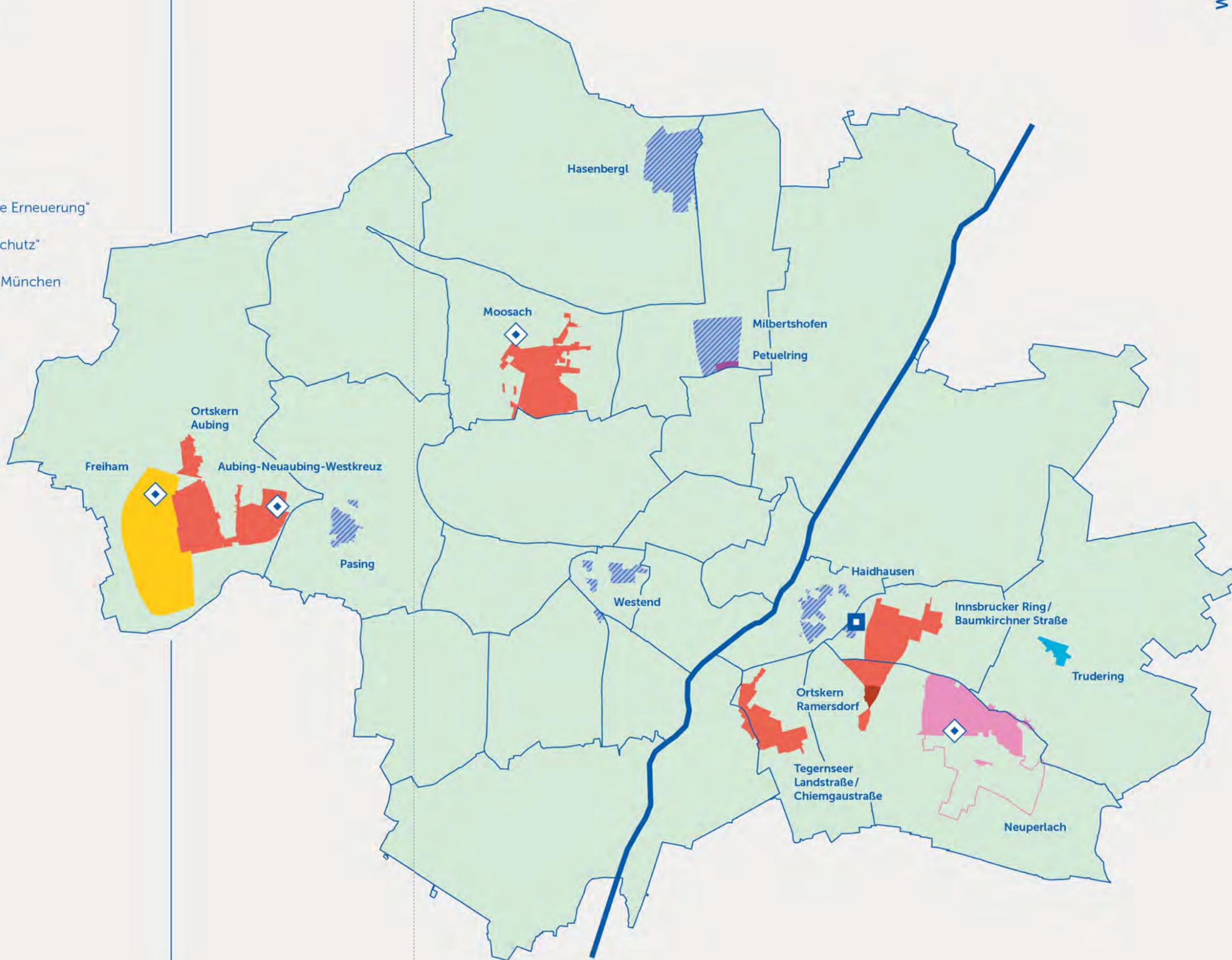
◆ Stadtteilläden

Aktive Sanierungs-
und Untersuchungsgebiete

- Programm „Lebendige Zentren“
- Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“
- Programm „Soziale Stadt“
- Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“
- Programm „Sozialer Zusammenhalt“
- Direktbeauftragung Landeshauptstadt München
Quartiersmanagement

Ehemalige bzw. im Abschluss befindliche
Sanierungsgebiete

▨ Klassische Stadtsanierung
und Programm



Inhalt

2	Grußwort
4	Gremien der MGS
5	Bericht des Aufsichtsrates
6	Bericht der Geschäftsführung
8	Fördermitteleinsatz
10	Thema München im Kopf
22	Tätigkeiten und Projekte Zukunft Stadtraum
24	Neuperlach
26	Aubing – Neuauubing – Westkreuz
30	Moosach
32	Trudering
36	Ramersdorf/Berg am Laim
38	Freiham
40	Ausblick: ASCEND 2023
42	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022
50	Mitarbeiter*innen
	--
52	Impressum

Bitte ins Quidde

Über zwei Jahre war das MGS Stadtteilmanagement Neuperlach mit Lastenrad und Infomobil in Neuperlach unterwegs. Auf den Alltagswegen der Neuperlacher*innen wurden Anregungen für das integrierte Stadtteilentwicklungskonzept gesammelt. 2022 hat die MGS „Quidde35 – Raum für Stadtsanierung“ eröffnet. Genau: in der Quiddestraße 35.

Nach der aufsuchenden Arbeit unterstützt das Stadtteilmanagement nun von dort die Umsetzung des Stadtteilentwicklungskonzepts.

Das Quidde35 ist sehr viel mehr als das Büro des MGS Stadtteilmanagements. Es ist die Vor-Ort-Planungszelle der Stadtsanierung. Hier finden Veranstaltungen und Besprechungen statt, dort liegen alle Publikationen und Hintergrundinfos aus und sind Infomobil und Lastenrad untergebracht. Das Quidde35 kann zudem für Aktivitäten, die das Stadtleben in Neuperlach fördern, kostenfrei genutzt werden.

Möglich macht dies die Stadtsanierung in Neuperlach, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geplant und gefördert wird aus Mitteln im Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Stadterneuerung“ sowie dem Sonderfonds „Innenstädte beleben“ und mit Mitteln der Landeshauptstadt München.

Gestartet wird in Neuperlach in den Sanierungsgebieten „Neuperlach Nord“ und „Neuperlach Zentrum“. Zusätzlich gestärkt werden die Maßnahmen zur Förderung Neuperlachs durch den Handlungsraum 6 „Neuperlach“ – ebenfalls auf Beschluss des Münchner Stadtrats sowie aufgrund des EU-Projekts „Creating NEBourhoods Together“ im Rahmen des Neuen Europäischen Bauhauses.

Die feierliche Eröffnung des Quidde35, wie kann es nicht passender sein, fand am 14. Mai anlässlich des Tags der Städtebauförderung statt. Ein Tag, an dem die Bürger*innen und Interessierte Neuperlach nicht nur sehen, sondern auch erleben konnten. Mehr dazu auf Seite 24/25.

Ihr
MGS Stadtteilmanagement
Neuperlach



// Unsere Vision:
Das Quidde35,
ein Planungstreffpunkt,
wo man seine Ideen
zur Verbesserung
des Stadtteils einbringen
und umsetzen
kann.

Florian Mayr,
MGS Stadtteilmanager Neuperlach

// Im Norden
Neuperlachs fehlen
Räume, wo sich die
Nachbarschaft treffen
kann. Das wollen
wir bieten und zugleich
zivilgesellschaftliches
Engagement unter-
stützen.

Torsten Müller,
MGS Stadtteilmanager Neuperlach



Gremien der MGS

Geschäftsführung

Ab Oktober 2022

Norbert Kobald

Geschäftsführer der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)

Bis September 2022

Christian Amlong

Geschäftsführer der GWG München (Sprecher) und Geschäftsführer der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)

Gerda Peter

Geschäftsführerin der GWG München und Geschäftsführerin der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)

Gesellschafter

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (94 %)

GEWOFAG Wohnen GmbH (6 %)

Aufsichtsrat

Vorsitzende

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk

Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München

Stellvertretender Vorsitzender

Bernd Schreyer

Stadtrat der Landeshauptstadt München

Mitglieder

Dr. Klaus-Michael Dengler

Geschäftsführer (Sprecher) GEWOFAG Holding GmbH

Stefanie Noack

Vertreterin GWG München

Sebastian Dusch

Stadtdirektor

Sebastian Schall

Stadtrat der Landeshauptstadt München

Michael Dzeba

Stadtrat der Landeshauptstadt München

Sibylle Stöhr

Stadträtin der Landeshauptstadt München

Kirsten Jahn

Vertreterin GWG München

Regine Wagner

Arbeitnehmervertreterin der MGS bis Oktober 2022

Christian Müller

Stadtrat der Landeshauptstadt München

Christoph Heidenhain

Arbeitnehmervertreter der MGS ab November 2022

Sitz und Registergericht

München, eingetragen im Handelsregister unter HRB 58967

Bericht des Aufsichtsrates

Prüfung des Jahresabschlusses 2022



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

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 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 fünf 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 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 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 Risikofrüherkennungssystem zu gewährleisten. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 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 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) für die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH und für das Treuhandvermögen sowie den Lagebericht 2022 für die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH erhalten, eingehend geprüft und ohne Beanstandungen zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat stimmt den Jahresabschlüssen 2022 und dem Lagebericht der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH in der Aufsichtsratssitzung am 30. Juni 2022 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

Integratives Arbeiten – Hand in Hand



Zum 1. Oktober 2022 wurde ich durch den Aufsichtsrat der MGS zum Geschäftsführer bestellt. Die MGS ist für mich aber keine Unbekannte, da ich selbst von 2012 bis 2017 als kaufmännischer Leiter sowie als Prokurist tätig war.

Ich bin jetzt seit zwei Jahrzehnten mit der Gesellschaft verbunden und wer einmal mit der MGS und ihren herzlichen Kolleg*innen und vielfältigen Projekten Kontakt hatte, bekommt sie so schnell nicht mehr aus dem Kopf. Die MGS agiert immer nah am Menschen, deshalb freue ich mich, sie ins 44. Bestehungsjahr zu begleiten.

Ihr
Norbert Kobald

Lebenswelten = Arbeitswelten

Wir sind überzeugt von der Kraft der Vielfalt und sie ist ein Teil unserer Unternehmenskultur, sie ist einer der Schlüssel für unsere vielfältigen Projekte. Bei uns spielt es keine Rolle, welcher ethnischen Gruppe oder Religion Sie angehören, welche Herkunft, welches Geschlecht und welche sexuelle Orientierung Sie haben, wie alt Sie oder ob Sie ein Mensch mit Behinderung sind – alle haben die gleichen Chancen, mit uns Stadterneuerung zu gestalten. Dabei führen wir das Wichtigste zusammen: unsere unterschiedlichen Persönlichkeiten.

// Wir sprechen nicht nur von Vielfalt. Wir sind Vielfalt! Deshalb sind die Kolleg*innen der MGS, sind unsere Partner*innen aus den Referaten der Landeshauptstadt München, des Bundes und des Freistaats Bayern, städtischer und privater Wohnungsunternehmen, Fachinstitute und Organisationen und nicht zuletzt die vielen Akteur*innen vor Ort mit vollem Herzen dabei, bunte Projekte zu gestalten.

Norbert Kobald,
MGS Geschäftsführer

Was uns noch bewegt

Als flexibles Unternehmen entwickelt sich die MGS immer weiter. Wir arbeiten ressourcenschonend und versuchen, unseren CO₂-Fußabdruck so weit wie möglich zu reduzieren. Deshalb werden wir unser Portfolio 2023 in der Rubrik „Energie“ weiter ausbauen, um Bürger*innen vor Ort zu schulen und praktisches Wissen zu vermitteln, um den Energieverbrauch und die Einsparmöglichkeiten aufzuzeigen.

Drei Säulen mit Nachhall

Unsere Projekte gestalten wir nicht nur für den einen Moment, sie sollen im besten Falle einen starken Nachhall im Stadtgebiet auslösen und kontinuierliche Reflexionen zwischen den Menschen herstellen. Projekte, die Nachahmer*innen suchen, sich so ganz natürlich in das Stadtleben integrieren und die drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökologie, Wirtschaft und Soziales – vereinen.

Mit allen Mitteln

Damit ein Projekt gelingt, braucht es viele unterschiedliche Hebel und ein Zusammenspiel vieler Akteur*innen. Hinzu kommen noch Fördermittel der Städtebauförderung des Bundes und des Freistaats Bayern, von der Landeshauptstadt München kofinanziert und gegebenenfalls von der EU, die für ein Projekt die Basis für ein Gelingen ebnet.

Städtebauförderung – eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Land und Landeshauptstadt

Seit über 50 Jahren wird mit Städtebaufördermitteln der Erhalt und die Entwicklung von Städten unterstützt. Die MGS als Sanierungsträgerin der Landeshauptstadt München ist für die Stadt in den Sanierungsgebieten aktiv und setzt die Fördermittel gezielt um.

Basis für alle unsere Maßnahmen sind die in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München und mit den Akteur*innen vor Ort erarbeiteten Integrierten Stadtentwicklungskonzepte (ISEK).

Die wesentlichen Themen sind in der Städtebauförderung von heute die Stärkung und Belebung von Zentren, die Verbesserung von Mobilität und Verkehrsinfrastruktur und die klimagerechte Planung und Anpassung – eine komplexe Aufgabe, für die die MGS mit ihrem interdisziplinären Mitarbeiterstamm aus Architekt*innen, Grünplaner*innen, Energieexpert*innen, Geograf*innen, Soziolog*innen und Spezialist*innen für Digitalisierung und Mobilität hervorragend aufgestellt ist.

Und so arbeitet die MGS immer eng zusammen mit den Akteur*innen und Bewohner*innen in den Sanierungsgebieten, dem städtischen Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung Stadtanierung und mit der Regierung von Oberbayern.

In den ausgewiesenen Sanierungsgebieten kommen Fördermittel aus verschiedenen Programmen der Städtebauförderung zum Einsatz:

- Sozialer Zusammenhalt: Moosach, Aubing-Neuaubing-Westkreuz
- Lebendige Zentren: Trudering, Ortskern Ramersdorf
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung: Neuperlach Nord und Neuperlach Zentrum
- Städtebaulicher Denkmalschutz: Ortskern Ramersdorf



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



// Wir setzen auf moderne Methoden aus dem Bereich der Stadterneuerung und nachhaltigen Stadtentwicklung. Es ist unser Ziel, gemeinsam mit den Bewohner*innen ihr Viertel so zu prägen, dass die Menschen sich wohlfühlen und bleiben.

Uta Wüst,
Abteilungsleitung Stadterneuerung

Des Weiteren setzt die MGS in ihren Maßnahmen einzelne städtische, bundesweite und europäische Förderprogramme wie wohn.grün, aktiv.gestalten, BIWAQ work&act 2.0 und ASCEND gezielt ein, um die Stadt zu erneuern und fit für die Zukunft zu machen.

Fördermittel im Überblick

Sozialer Zusammenhalt

Moosach,
Aubing-Neuaubing-Westkreuz

–
Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert sowie von der Landeshauptstadt München kofinanziert.

Lebendige Zentren

Trudering

–
Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert sowie von der Landeshauptstadt München kofinanziert.

Wachstum und nachhaltige Erneuerung

Neuperlach

–
Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert sowie von der Landeshauptstadt München kofinanziert.



Thema

München im Kopf

„Denken Sie an nichts Bestimmtes“ – so einfach ist das nicht. Und wir haben einfach „München im Kopf“. Unser Gedankenkarussell dreht sich stetig um die Stadt München und ihre Menschen. Wir fragen uns: Welche Bewohner*innen müssen wir in den Sanierungsgebieten vernetzen, welche Wegeverbindung muss neu gedacht, welcher Platz wiederbelebt werden? Wer braucht einen wahren Energieschub, um Energie zu sparen, welches Potenzial steckt in so manchem Stadtteil und muss nur wiederentdeckt werden?

In alle Richtungen bewegen sich unsere Ideen, bis die Konzepte und Pläne Wirklichkeit werden und ein Stadterneuerungsprojekt mit Herz und Hand entsteht.

Torsten Müller,
MGS Stadtteilmanager



Kommunikation

Sven Papendick,
Projektleitung Öffentlichkeitsarbeit



// Gute Öffentlichkeitsarbeit heißt, auf den Puls der Stadt zu hören. Was ist hier, was muss getan werden, wie machen wir tolle Projekte sichtbar? Besonders wichtig ist dabei der öffentliche Meinungsaustausch mit allen Akteur*innen vor Ort. Gemeinsam mit den Bürger*innen entwickeln wir Projekte, um Lebensräume wiederzubeleben oder neu zu entdecken.



Freiraumplanung

Wibke Kriete,
Projektleitung Stadterneuerung



// Jeder Raum bietet unzählige Möglichkeiten der Gestaltung. Viele Eigentümer*innen erkennen nicht, dass die Lebensqualität auf ihrem Grundstück mit ihrem persönlichen Wohlbefinden in Zusammenhang steht. Wir unterstützen Münchner*innen in den Sanierungsgebieten fachlich und finanziell, ihre Lebensqualität durch die Neugestaltung von Fassaden und Freiräumen zu verbessern. Dabei ist es uns immer wichtig, im Einklang mit der Umgebung für die Bewohner*innen und die Natur den bestmöglichen Weg zu finden.



Vernetzung

Anna Canins,
MGS Stadtteilmanagerin



// Der Begriff „Quartiersmanagement“ bezeichnet ein Bündel komplexer und vielfältiger Aufgaben. Dabei bedeutet „Management“ im erweiterten Sinn das Moderieren, Koordinieren und Organisieren im Entwicklungsprozess sowie eine gewinnbringende Vernetzung von unterschiedlichen Interessen und Ressourcen für das Sanierungsgebiet. Wir haben dabei eine zentrale Rolle in den vielfältigen Arbeitsbeziehungen und Netzwerkstrukturen der unterschiedlichen Akteur*innen, die an der Stadterneuerung mitwirken.



Energetische Gebietsentwicklung

Martin Kaltenhauser-Barth,
Teamleiter Energie



// Energie ist mehr als ein Trendthema. Ein energiebewusster Umgang gehört heute zum Lebensstil. Das MGS Energieteam berät Bürger*innen in Energiefragen und lädt zu Fach- und Informationsvorträgen ein, um für das Thema Interesse zu wecken und Akzeptanz zu schaffen. Für Eigentümer*innen in Sanierungsgebieten bieten wir außerdem den Gebäude-modernisierungs- und Energiecheck an. Hierfür analysierte die MGS mittlere und große Wohngebäude hinsichtlich ihres Energieverbrauchs.



Lokale Ökonomie

Tanja Franchi,
Projektleitung Stadterneuerung
und BIWAQ work&act 2.0



// Wir unterstützen Gewerbetreibende mit dem Förderprogramm „BIWAQ“, um ihren Kundenstamm zu festigen und Neukund*innen zu gewinnen, sei es durch Qualifizierungen, Impulsvorträge, bedarfsgerechte Einzelbetriebsberatungen oder professionelle Store-Checks. Auch die Vernetzung der Betriebe untereinander und die Erhaltung von Stadtteilzentren als lebendige Geschäftsstandorte sind uns wichtige Anliegen. Unter anderem entwickeln wir dafür gemeinsam mit den Gewerbetreibenden und -vereinen vielfältige Marketingaktionen nach dem Motto: „Gemeinsam für unser Viertel – daheim in der Stadt.“



Tätigkeiten und Projekte

Zukunft Stadtraum

Die Stadtlandschaft hat viele unterschiedliche Gesichter, Charaktere und Funktionen – Grünanlagen, Fußgängerzonen, Spielplätze, Friedhöfe oder Einkaufspassagen sind ein Teil davon. Diese große Nutzungsvielfalt zu erkennen und neu zu gestalten, sehen wir als große Chance, Stadtraum neu zu denken.

Es gilt, innovative Lösungen zu entwickeln und zu erproben, von der Fassadengestaltung, der Begrünung, der Neustrukturierung, vom Quartiers-, Stadtteil- und Geschäftsstraßenmanagement, von der energetischen Gebietsentwicklung über Leerstands- und Flächenmanagement bis hin zur Öffentlichkeitsarbeit und zu Beteiligungsprojekten.

Es geht immer darum, die Gemeinschaft und das „Wir“ zu stärken. Bürger*innen wollen sich einbringen, denn ihre Eigeninitiative ist eine zentrale Ressource, aus der die Stadt der Zukunft schöpfen kann. Diese wollen wir mit unserer Vor-Ort-Arbeit immer nutzen und kreative Aktivitäten unterstützen.

Folgen Sie unserer Projektdarstellung im Rückblick aus dem Jahr 2022, lernen Sie uns kennen oder entdecken Sie unsere Arbeit neu. Denn auch wir ändern uns und passen uns flexibel den Gegebenheiten vor Ort an, immer mit dem Blick für eine gemeinsame Zukunft Münchens.

„Neuperlach – Fit für die Zukunft“ war das Motto für den Tag der Stadterneuerung 2022. Gleichzeitig wurde die Eröffnung des Stadtteilladens Quidde35 und der Start für die Stadtsanierung gefeiert.

Die Walking Acts waren ein Hingucker und machten auf die Veranstaltung aufmerksam.



Bei einer Stadtteilführung konnte man die Räume des Stadtteilladens besichtigen, mit den Verantwortlichen ins Gespräch kommen und Neuperlach live erleben.

// Mit dem Quidde35 wollen wir eine Planungszentrale für die Zivilgesellschaft in Neuperlach schaffen. Der Raum soll mehr Leben in den Norden Neuperlachs bringen und Ideen wahr werden lassen. 2022 haben wir die ersten Impulse gesetzt und darauf bauen wir jetzt auf.

Florian Mayr,
MGS Stadtteilmanager

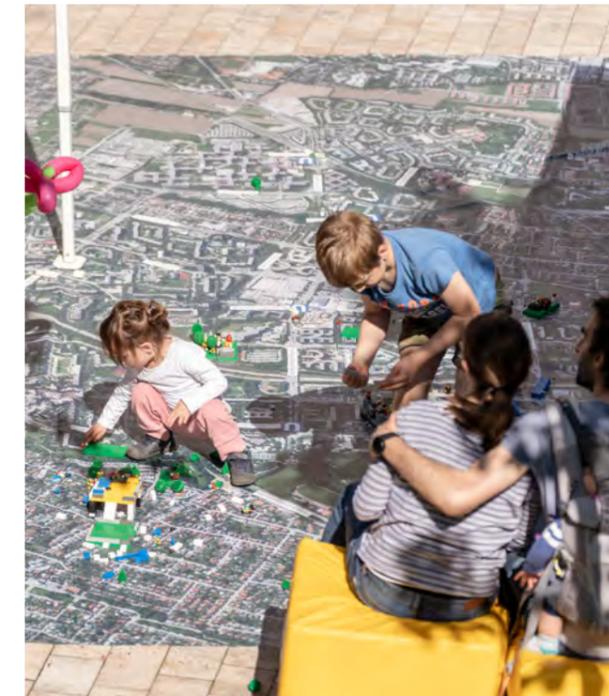
Neuperlach

Tag der Städtebauförderung 2022

Mit einem Tag der offenen Tür zum bundesweiten Tag der Städtebauförderung am 14. Mai 2022 wurde „Quidde35 – Raum für Stadtanierung“ eröffnet. Das Quidde35 bietet Raum, um Neuperlach gemeinsam weiter zu gestalten, und ist die zentrale Anlaufstelle zu allen Anliegen der Stadtanierung Neuperlachs.

Bei der Eröffnung besuchten etwa 300 Personen aus der Nachbarschaft sowie aus Lokal- und Stadtpolitik die neue Anlaufstelle. Grußworte sprachen Brigitte Wolff (Stadträtin), Thomas Kauer (Bezirksausschuss 16), Peter Imhof (Regierung von Oberbayern), Ulrike Klar (Referat für Stadtplanung und Bauordnung) sowie Gerda Peter und Christian Amlong (ehemalige Geschäftsführung MGS).

Auf dem Vorplatz wurde das Infomobil des Stadtteilmanagements als kleine Bühne genutzt. Ein Skateparcours war für einen Tag eine Attraktion für Kinder und Jugendliche. Die MGS informierte in zwei Rundgängen über Ziele der Stadtanierung und Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung. Beim Foto-Workshop ging es darum, die Häuser der Nachbarschaft genauer zu betrachten. Beim Street-Art-Workshop genauso wie beim Siebdruck-Workshop konnten eigene Werke angefertigt und Gestaltungstechniken ausprobiert werden.



Die ganze Stadt auf einem Plan

Parallel zur Feier haben Walking Acts entlang des Neuperlacher Fußwegesystems Passant*innen auf die Eröffnung aufmerksam gemacht. Im Quidde35 ist das Büro des MGS Stadtteilmanagements, das an vier Tagen in der Woche insgesamt 19 Stunden feste Öffnungszeiten anbietet. Auch die kostenfreie Energieberatung der MGS für Eigentümer*innen und Mieter*innen findet im Quidde35 statt, jeweils dienstags von 13 bis 18 Uhr. Das Quidde35 kann zudem für Aktivitäten, die das Stadtleben in Neuperlach fördern, kostenfrei genutzt werden, beispielsweise für Besprechungen, Vorträge, Workshops, Ausstellungen und Nachbarschaftsfeste.

Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

Fläche der Sanierungsgebiete im Untersuchungsgebiet*

497 ha

Einwohnende

50.000

Programmzuteilung Städtebaufördermittel

2.400.000 €

* Sanierungsgebiete Neuperlach Nord und Neuperlach Zentrum mit Untersuchungsgebiet Neuperlach



Die Eröffnung der Wettbewerbsergebnisse wurde von Künstler*innen musikalisch untermalt.



Vom Modell zur Realisierung: Das wünschen sich die Kinder und Jugendlichen für Aubing.



Programm
„Sozialer Zusammenhalt“

Fläche des Sanierungsgebiets	Einwohnende	Programmzuteilung Städtebaufördermittel
255 ha	25.000	2.000.000 €



Aubing – Neuaubing – Westkreuz

Wettbewerbsergebnisse „Erinnerungsort ehemaliges Zwangsarbeiter*innenlager Neuaubing“

Der Wettbewerb ist abgeschlossen. Im Juli und August 2022 waren die Ergebnisse in einer Ausstellung vor Ort zu sehen. Bei der Eröffnung zeigten sich alle Beteiligten und die auf dem Gelände arbeitenden Künstler*innen und Handwerker*innen sehr zufrieden mit den Entwürfen der Wettbewerbssieger*innen. Die Planungen sehen vor, die Funktion des Geländes als Ort der Begegnung für die Nachbarschaft zu stärken. Koexistenz, Kooperation, geteilte Nutzung und öffentliche Zugänglichkeit sind zentrale Leitprinzipien des Konzeptes.

Bürger*innenbeteiligung „Dein Platz für Aubing“ läuft auf Hochtouren

„Dein Platz für Aubing“: Unter diesem Slogan lief die Bürger*innenbeteiligung für den Vorbereich an der Ubostraße 7–9 und das Umfeld des Aubinger Bahnhofes. Kinder, Jugendliche und Senior*innen haben sich bereits aktiv eingebracht, eine schriftliche Befragung hat eine große Resonanz erreicht. Auf einem Platzfest und einer Podiumsdiskussion vor Ort wurden die Vorschläge breit diskutiert. Die Ergebnisse des gesamten Beteiligungsprozesses flossen in eine Dokumentation ein, die dem Stadtrat zur Verfügung gestellt wurde. Eines eint (fast) alle: Die Aubinger*innen wünschen sich ganz dringend einen neuen Platz!

Wildblumenwiese am Aufseßer Platz

Für mehr Artenvielfalt in Aubing-Neuaubing-Westkreuz wurde gemeinsam mit der Deutschen Wildtier Stiftung und dem Baureferat der LHM sowie vielen fleißigen Helfer*innen am Aufseßer Platz eine Wildblumenwiese angesät und am Info- und Aktionstag zusätzlich 200 Krokuszwiebeln in die Erde gebracht. Im Frühjahr 2023 wird man die Krokusse als erste bunte Farbtupfer bewundern können, die besonders für die ersten aktiven Insekten eine willkommene Nahrungsquelle nach dem Winter sind. Die ersten blühenden Wiesenkräuter zeigen sich dann ab Mitte April zum Beispiel mit der leuchtend gelben Butterblume.

Ab jetzt ändert sich das Aussehen der Wildblumenwiese von Woche zu Woche. Es entsteht ein kunterbunter Anblick, aber vor allem ein abwechslungsreicher Speiseplan für Wildbienen und Schmetterlinge. Verwendet man wie hier das entsprechende Saatgut aus einer Mischung heimischer Wiesenkräuter, dann wird sich das Blütenmeer jährlich wiederholen. Die gebietsheimischen Samen stammen von einem lokalen Saatguthersteller aus Freising, der die Samen direkt in der Region gewinnt. An diesem Beispiel wird gezeigt, wie leicht eine einfache Rasenfläche in eine Wildblumenwiese umwandelt werden kann.

// Wie wichtig es ist, Menschen von Beginn an einzubinden, hat das Beteiligungsprojekt „Dein Platz für Aubing!“ gezeigt. Mit der Städtebauförderung gibt es nun die Chance, einen Platz für die Gemeinschaft, zum Entspannen und zum Miteinanderfeiern zu entwickeln und mit den Aubinger*innen zusammen zu gestalten.

Daniel Genée,
MGS Stadtteilmanager



Gebäudemodernisierung an der Radolfzeller Straße

// Neuaubing hat hier eine absolute Vorreiterrolle übernommen und die Erfolge sprechen für sich. Dass wir durch unsere Arbeit die Sanierungsrate gegenüber dem bundesdeutschen Durchschnitt verdreifachen konnten, ist ein toller Antrieb.

Andrea Costa,
Projektleiter Energie

Energie

Das Sanierungsmanagement Energie der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) besteht aus Expert*innen auf dem Gebiet der energieeffizienten Gebäude- und Anlagenmodernisierung.

Für die Umsetzung der Projekte und Maßnahmen zur energiegerechten Stadtteilentwicklung Neuaubing und Westkreuz ist das Energieteam präsent in den Stadtteilläden Neuaubing und Westkreuz. Sie beraten zu allen Fragen der Energieeinsparung im Haushalt, zum geförderten Gebäudemodernisierungs- und Energiecheck sowie zur energieeffizienten Gebäude- und Anlagenmodernisierung und aktuellen Fördermöglichkeiten.

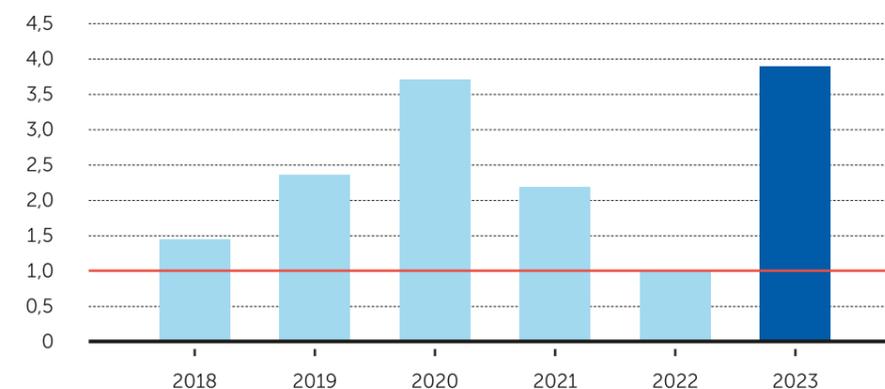
Weitere Schwerpunkte sind die Erstellung individueller, zukunftsorientierter Sanierungskonzepte und die Fortschreibung von Entscheidungsgrundlagen. Hierzu kooperiert das Energieteam mit kompetenten Partner*innen wie den Stadtwerken München, der Technischen Universität München und dem Bauzentrum München.

Ein wichtiges Element in der Energieberatung ist der Gebäudemodernisierungs- und Energiecheck (GMC). Er bietet eine fundierte Analyse der Sanierungsoptionen von Wohngebäuden. Im GMC Easy erhalten Eigentümer*innen schnell und unkompliziert Auskunft über den Zustand ihres Gebäudes. Neben einer kompakten Darstellung des Zustands der Gebäudehülle wird auch der Zustand der Heizanlage bewertet.

Zwei auf die Anforderungen der Eigentümer*innen und die Klimaschutzziele der LHM zugeschnittene Sanierungsvarianten geben wertvolle Impulse für die Umsetzung konkreter Maßnahmen. Aussagen zu den erreichbaren Effizienzhausstandards und möglichen Fördergeldern erleichtern den Einstieg in die Planung.

Im Jahr 2022 gab es pandemiebedingt bei der energetischen Sanierungsrate einen Einbruch. Seit Jahren verdoppeln wir durch unsere Arbeit die Sanierungsrate in Neuaubing-Westkreuz von den durchschnittlichen 1 % auf über 2 %.

Sanierungsrate Neuaubing-Westkreuz in Prozent*



* 2023 ist eine Vorschau nach beschlossenen Objekten

Moosach

Energie- und Nachhaltigkeitswoche der Stadtanierung Moosach

Die MGS lud gemeinsam mit lokalen Akteur*innen zur Aktionswoche Energie und Nachhaltigkeit in Moosach. Das Programm fand im Rahmen des Münchner Klimaherbstes statt und gipfelte in der Energie- und Nachhaltigkeitsmesse auf der Freifläche vor dem Pelkovenschlössl.

Den interessierten Besucher*innen wurde einiges geboten: Am Stand der MGS konnte man sich sowohl energetisch und zu den Projekten der Städtebauförderung beraten lassen. Außerdem gab es mit Wärmepumpen und Solarmodulen samt erläuternder Expertise die Energiewende zum Anfassen. Die Abfallwirtschaftsbetriebe der Stadt München (AWM) informierten zu Mülltrennung, Recycling und Müllvermeidung.



Mitmachen und informieren: gut besuchter „Klimaherbst“ in Moosach vor dem Pelkovenschlössl

Zudem stellten sich weitere Kooperationspartner*innen aus dem Stadtteil mit Ständen und Aktionen dazu. Ein Repair Café des Nachbarschaftstreffs Moosach präsentierte sich ebenso wie die diakonia, die die Besucher*innen gegen Spenden mit Kaffee und Kuchen versorgte und zugleich für den „Fairteiler-Kühlschrank“ warb. Pfiffige Nachhaltigkeitsinitiativen wie „MachMaMoosachSauber“, „Grünes Moosach“ (Urbanes und Balkon-Gärtnern), „Leocor“ (Klimainitiative München) oder „Rieselbar“ (Unverpackt-Genossenschaft) nutzten die Gelegenheit, um für ihre Anliegen zu werben, sich zu vernetzen und neue Mitstreiter*innen zu gewinnen. Begleitend machte im Stadteilladen zwei Wochen lang die Ausstellung zu „Gebäudeintegrierter Solartechnik – Architektur und Solarenergie“ Station.

Legorampen für Moosach

Mit Legorampen zu mehr Barrierefreiheit: Dank der Anlaufstelle Inklusion Moosach und dem Stadtteilmanagement Moosach konnten einige Moosacher Gewerbetreibende ihre Läden ganz einfach für mehr Menschen erreichbar machen.

Die Rampen aus Legosteinen erleichtern Menschen mit Rollstuhl, Rollator oder Kinderwagen den Zutritt zu Geschäften. Die Rampen wurden als Geschenk an interessierte Gewerbetreibende übergeben. Ziel der Aktion war es, Inklusion im Stadtteil zu fördern. Darüber hinaus unterstützt das Projekt lokale Gewerbetreibende dabei, sich eine weitere Zielgruppe zu erschließen.

// Mit der ersten Moosacher Energie- und Nachhaltigkeitsmesse konnten wir ein neues Format ausprobieren. Sie brachte dort für einen Nachmittag Expert*innen in Sachen Energiewende und lokale Nachhaltigkeitsinitiativen zusammen.

Christoph Heidenhain,
MGS Stadtteilmanager

Die Rampen entstanden im Vorfeld der European Championships Munich 2022: Unter dem Motto „22.000 LEGO®-Steine für München 2022“ wurden Legosteine gesammelt. Am Ende des Projekts wurden aus den gesammelten Steinen im Rahmen eines gemeinsamen Aktionstags Rampen für Rollstuhlfahrer*innen gebaut. Die bunten Rampen dienten primär dazu, während des Events auf das Thema Barrierefreiheit aufmerksam zu machen. Sie sind kein Ersatz für fest installierte Rampen. Für den mobilen Einsatz vor Ladenlokalen sind sie dagegen aufgrund ihres geringen Gewichts optimal.

Das Projekt entstand auf Initiative der AWO-Anlaufstelle Inklusion in Kooperation mit dem Stadtteilmanagement Moosach und den European Championships.



Sie ist knallbunt und ein Hingucker. Vor allem aber ist sie eine große Hilfe: die Legorampe.

// Es ist toll, dass wir mit den Legorampen einfach und spielerisch die Teilhabe für mobilitätseingeschränkte Menschen verbessern konnten. Außerdem haben die Legosteine dadurch eine „zweite Runde“ Upcycling bekommen.

Anna Canins,
MGS Stadtteilmanagerin

Programm „Sozialer Zusammenhalt“

Fläche des Sanierungsgebiets

195 ha

Einwohnende

16.300

Programmzuteilung Städtebaufördermittel

1.397.000 €





Aus Granit, fünfeinhalb Meter breit, kreisförmig und von einer Sitzbank umgeben – der neue Brunnen im Zentrum Truderings lädt zum Spielen, Planschen und zum Verweilen ein.

Trudering

Aufwertung

Um den öffentlichen Raum in der durch das Baureferat bis September 2022 umgestalteten Truderinger Straße im Bereich der Kreuzung Schmuckerweg noch mehr aufzuwerten, wurde der private Vorbereich der Truderinger Straße 316/318 in die Aufwertung einbezogen.

Die Abwicklung erfolgte durch die MGS als „Bauherrin auf fremden Grund“ für die private Eigentümerschaft, die sich zum Erhalt der öffentlichen Zugänglichkeit in den nächsten 25 Jahren im Zuge dieser Sanierungsmaßnahme verpflichtet hat. Der neue Brunnenplatz entfaltet so seine ganze Wirkung für das Quartierszentrum.

Programm
„Lebendige Zentren“

Fläche des Sanierungsgebiets

20 ha

Einwohrende

530

Programmzuteilung Städtebaufördermittel

2.200.000 €



KIS – Kunst im Schaufenster

Im Herbst 2022 startete das außergewöhnliche Projekt „Kunst im Schaufenster“. Der „Kunstfänger von Trudering“ zog durch den Ortskern und sorgte mit Sambatrommlern für Furore. Elf Gewerbetreibende wurden zu Galerist*innen und 15 Künstler*innen unterschiedlicher künstlerischer Medien, unter anderem der Malerei, Grafik, Bildhauerei, Fotografie, Glaskunst sowie grafischer Techniken wie Holzschnitt und Lettering, haben ihre Werke präsentiert. Nach zweijähriger Bauzeit und infolge der Umgestaltung des öffentlichen Raumes konnte auf diese Weise der Truderinger Ortskern aktiviert werden. Ein Fokus lag auf den beteiligten Geschäften, um die lokale Ökonomie zu stärken, sowie darauf, Künstler*innen die Möglichkeit zu geben, niederschwellig ihre Kunst zu zeigen.

Elf Gewerbetreibende stellten ihre Schaufenster für die Kunstmeile im Truderinger Ortskern zur Verfügung. Gezeigt wurden Werke der Malerei, der Bildhauerei, Fotografie, Glaskunst und Grafik.



Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich

Mit der Umgestaltung des Truderinger Ortskerns zu einem sogenannten verkehrsberuhigten Geschäftsbereich wird die allgemeine Kommunikation in der gesamten Zone gilt. Die Verkehrsberuhigung ist ein Bereich, in dem ausschließlich Fußgänger, Radfahrer und Fahrradfahrer verkehren dürfen. Der verkehrsberuhigte Bereich ist ein Bereich, in dem ausschließlich Fußgänger, Radfahrer und Fahrradfahrer verkehren dürfen. Der verkehrsberuhigte Bereich ist ein Bereich, in dem ausschließlich Fußgänger, Radfahrer und Fahrradfahrer verkehren dürfen.

„Neuer“ Trudering

Nach zwei Jahren Bauzeit ist das Quartierszentrum in Trudering entstanden. Die Gehwege sind breiter und großzügiger. Die Gastronomie ist neu und modern. Ein Grund für diese Veränderungen ist die Umgestaltung des Truderinger Ortskerns. Ein Ort zum Einlaufen, Erledigen auf kleinem Raum und zum Treffen und der Nachbarn.

Mobilitätsmanagement

Das Mobilitätsreferat hat nach Abschluss der Umbaumaßnahmen ein Mailing an 14.000 Truderinger Haushalte versendet, um auf die Neuerungen im Ortskern hinzuweisen. Hierfür hat das Stadtteilmanagement einen Flyer erstellt, der über den verkehrsberuhigten Geschäftsbereich und die neuen Regelungen und Mobilitätsangebote informiert. Mit dem Mailing wurde ebenfalls eine Teilnahmekarte für die Bonusaktion der Truderinger Geschäfte versendet. Bei dieser Treueaktion konnten die Kund*innen Bonuspunkte sammeln und gegen Treueprämien eintauschen und zum Abschluss an einer Verlosung teilnehmen, bei der sich die Gewinner*in über ein Fahrrad freuen konnte. Im Zuge der Mobilitätsmanagement-Kampagne wurde der Stadteinführer „Wer, wo, was in Trudering“ aktualisiert und in seiner dritten Auflage herausgegeben.

Servus Trudering!**Das Stadtteilmanagement Trudering verabschiedet sich.**

Vor 13 Jahren wurde die MGS mit dem Stadtteilmanagement in Trudering beauftragt. Im Jahr 2013 wurde der Truderinger Ortskern offiziell zum Sanierungsgebiet. Die ersten sichtbaren Projekte – die Straßenüberquerung an der Wasserburger Landstraße/Kreuzungsbereich Horst Salzmann-Weg und die Grünfläche an der Truderinger Straße 321 – konnten 2016 eröffnet werden. 2019 wurde das Baureferat mit dem Umbau des Truderinger Ortskerns beauftragt; 2020 begann der Umbau mit der Nord-Süd-Achse Rothuberweg/Lehrer-Götz-Weg zur Fahrradstraße und ging nahtlos 2021 über zum Umbau entlang der Truderinger Straße. 2022 wurden die Bauarbeiten fortgeführt und im Herbst vergangenen Jahres abgeschlossen.

Entstanden ist ein verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit Tempo-20-Zone und breiten, einladenden Gehwegen mit Bänken und gesteigerter Aufenthaltsqualität sowie eine Platzsituation mit Brunnen. Begrünung, Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer*innen wurden ebenfalls großgeschrieben.

Das MGS Stadtteilmanagement vermittelte als Schnittstelle zwischen den Bürger*innen und der Verwaltung, war Anlaufstelle für Anregungen und Kritik, begleitete den Umbau mit einem Baustellenmarketing, versuchte die Gewerbetreibenden und Kund*innen bestmöglich zu informieren und etablierte „Trudering“ als Marke. Es steigerte so die Sichtbarkeit des lokalen Handels und belebte den Ortskern durch kreative Aktionen.

Zwölf Jahre später verabschiedet sich das Stadtteilmanagement und der Stadteilladen Trudering als Anlauf- und Schnittstelle und hinterlässt ein neu gestaltetes Quartierszentrum.

// 13 Jahre Stadt-
sanierung haben allen
Akteur*innen einen
langen Atem abverlangt.
Wenn ich jetzt dieses
lebendige Quartier-
zentrum mit der neuen
Aufenthaltsqualität sehe,
dann bin ich sehr stolz
auf das, was die Städte-
bauförderung, die
Referate und das
Stadtteilmanagement
hier geleistet und
bewirkt haben.

Katja Robl,
MGS Stadtteilmanagerin

Nicht mehr präsent zu sein heißt aber nicht, dass die Arbeit für die MGS beendet ist, die Sanierung läuft noch bis Ende 2023. In diesem Jahr haben die Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden des Truderinger Ortskerns weiterhin die Möglichkeit, sich im Rahmen des Werbe- und Gestaltungskonzepts „aktiv.gestalten“ sowie einzelner privater Ordnungsmaßnahmen von der MGS rund um das Thema Aufwertung der privaten Vorbereiche beraten und fördern zu lassen.

Zum Abschluss der Sanierung und um allen beteiligten Akteur*innen zu danken und Servus zu sagen, fand der Aktionstag der Städtebauförderung 2023 als Bürger*innenfest in Trudering statt.



Katja Robl und Katharina Fetzer,
MGS Stadtteilmanagerinnen



Ramersdorf/ Berg am Laim

Gemeinschaftsgarten rosen_heim

So wie die Pflanzen sprießen, wachsen auch die Ideen. Das Erfolgsmodell im Herzen des historischen Ortskerns Ramersdorf hat immer neue Anhänger*innen und Nachahmer*innen, die sich für Pflanzen- und Tierkunde interessieren und einsetzen. Daher ist es nicht verwunderlich, dass dies auch gefeiert wird. Bei gemeinsamen Grillabenden, Pflanzentauschbörsen oder am Tag der Nachbarschaft wird gefachsimpelt, sich ausgetauscht und Nachhaltiges geschaffen. Legendär ist inzwischen das Winterfest mit Feuerkünstlershow. Für uns ein kleines Projekt, das mit viel Durchhaltevermögen aller Beteiligten Großes schafft.

BIWAQ – work&act 2.0

Ramersdorf hat einen herzlichen, traditionellen und dörflichen Charakter. Jetzt hat Ramersdorf auch noch eine neue Marke „Ramersdorf – Daheim in der Stadt“ bekommen, die genau das symbolisiert. Ein roter Bogen, der zum Eintritt ins Viertel einlädt – unter dieser Marke werden künftig alle Maßnahmen des MGS-Geschäftsstraßenmanagements zur Stärkung des Einzelhandels im Stadtteil präsentiert.

Öffentlichkeitswirksam wurde die Stadtteilmarke mit verschiedenen Aktionen eingeführt: Eine Porträtserie bot die Möglichkeit, die Ramersdorfer Vielfältigkeit kennenzulernen. Auf Großflächen im U-Bahn-Untergeschoss am Karl-Preis-Platz wurden Gewerbetreibende, Kultur- und Kreativschaffende sowie Engagierte aus dem Stadtteil präsentiert. Neben dem Slogan „Daheim in der Stadt“ für die lokale Geschäftswelt gibt es noch den leicht abgewandelten Slogan „Zusammen LEBEN“ für Aktionen der sozialen Träger im Viertel. Vielfältige gemeinsame Projektideen sollen dabei Begegnungen schaffen und das Wir-Gefühl im Stadtteil stärken.

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

// Mit Aktionen unter der neuen Stadtteilmarke sollen die Menschen, die in Ramersdorf leben, eingeladen werden, ihr Viertel und die bunte, lokale Geschäftswelt noch besser kennenzulernen und immer wieder neu zu entdecken.

Tanja Franchi,
Projektleitung BIWAQ – work&act 2.0



Die Marke „Ramersdorf – Daheim in der Stadt“ ist eine Einladung in das Stadtviertel.



Pop-up-Weeks in dem Räumlichkeiten der „Macherei“ in Berg am Laim

BAAAL

Lebendige Viertel durch kreative Raumnutzung zu gestalten, ist das Ziel der neuen Initiative „BAAAL“, die durch das MBQ-Projekt work&act 2.0 unterstützt wird. Durch Zwischen- und Mehrfachnutzungen sollen Leerstände oder nur teilweise genutzte Gewerbeflächen zu Pop-Up-Geschäftsräumen umgewandelt werden und Raumsuchenden, Kreativschaffenden und Unternehmen zugutekommen.

Interessierte, die einen Raum suchen, oder Betriebe, die ihren Raum teilen möchten, werden vom Projektteam bei der Suche nach einem geeigneten Flächenanbieter unterstützt. Im Juli wurden noch nicht vermietete Leerflächen im Erdgeschoss des Neubauquartiers „Macherei“ drei Wochen lang rund um die Uhr mit vielfältigen Mehrfachnutzungen bespielt (u.a. mit Workshops, Kunst- und Kulturangeboten, Marktplatz lokaler Händler*innen).

Programme
„Sozialer Zusammenhalt“ und
„Städtebaulicher Denkmalschutz“



Freiham

Forum Freiham

Hier treffen sich die Bewohner*innen des Viertels mit Politik und Verwaltung. Der Informations- und Gesprächsbedarf ist groß. Das Stadtteilmanagement moderiert das Forum und legt die Themen fest. 2022 waren das unter anderem die Themen Mobilitätsangebote, Nahversorgung und Sharing-Konzepte. Das Stadtteilmanagement ist Koordinator der in Freiham anstehenden Bürger*innenbeteiligungsprozesse. Es kennt die Bewohner*innen, die wichtigsten lokalen Akteure, die Politik sowie die entsprechenden Verwaltungsstellen.

Vor-Ort-Beratung

Eine Großbaustelle bringt viele Beeinträchtigungen mit sich. In Freiham wird dies noch für viele Jahre der Fall sein. Das Stadtteilmanagement sucht zusammen mit Bürger*innen und der Verwaltung nach Lösungen für die alltäglichen Probleme wie beispielsweise Schulsicherheitswege oder Taubenplage. Telefonisch und per E-Mail steht das Stadtteilmanagement an fünf Tagen pro Woche als Ansprechpartner zur Verfügung, an zwei Tagen auch direkt in Freiham.

Feste und Veranstaltungen

Einmal im Jahr kommt ganz Freiham zum Stadtteilfest im Zentrum an der Grete-Weil-Straße zusammen. Premiere war am 23.7.2022. Das Stadtteilmanagement hält auch hier die Fäden zwischen allen kulturellen und sozialen Einrichtungen, den Bürgerinitiativen, der Verwaltung und der Politik zusammen. Es ist federführend bei der Organisation des Festes und vieler kleinerer Veranstaltungen. Sie sind wichtig, damit die Bewohner*innengruppen der verschiedenen Bauträger*innen zueinanderfinden und auch die Bewohner*innen der umliegenden Viertel Freiham kennenlernen können.

freiham.kreativ

Das Stadtteilmanagement unterstützt die derzeitigen und zukünftigen Bewohner*innen Freiham dabei, die Entstehung ihres Viertels mit unterschiedlichen medialen Mitteln zu begleiten. Wenn Freiham einmal fertiggestellt ist, soll so eine Dokumentation aus Sicht der Bewohner*innen entstanden sein. 2022 wurden Fotos und Plakate der Bewohner*innen an Bauzäunen ausgestellt, zudem entstand ein erstes Booklet mit Texten und Bildern von Bewohner*innen.

Direktbeauftragung
Landeshauptstadt München

Fläche des
Gebiets

350 ha

Einwohnende
(Anzahl wachsend)

25.000



Straßenfest Freiham im Juli 2022

// Beim Einleben in einem so großen Neubaugebiet weiß man oft nicht, wer für was zuständig ist, wer einem konkret weiterhelfen oder wo man sich engagieren kann. Hier sind wir für die Menschen präsent.

Reinhold Petrich,
MGS Stadtteilmanager

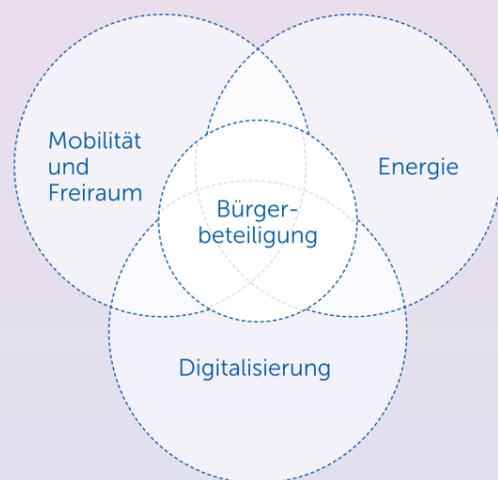


freiham.kreativ zeigt am Bauzaun die Bauprojekte.



Kolleg*innen der MGS und GWG München gemeinsam beim Projektstart im Rathaus von Lyon.

Themenschwerpunkte im Projekt



Das Areal Harthof in Zahlen (gerundet)

Größe	Bewohner*innen	Gebäude	Wohnungen	Wohnfläche
56 ha	11.000	327	5.500	256.000 m ²

Ausblick: ASCEND 2023

MGS ist beteiligt an ASCEND (Accelerate Positive Clean Energy Districts), das im Rahmen des Förderprogramms Horizon Europa der Europäischen Union gefördert wird. Das Programm begann im Januar 2023 und hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Dabei wird im Projektgebiet Harthof untersucht, inwieweit kombinierte Maßnahmen wie energetische Modernisierung von Gebäuden, klimagerechte Mobilität, Photovoltaik-Ausbau und smarte Wärmenetze im Plusenergiequartier mehr Energie erzeugen als verbrauchen.

ASCEND trägt dazu bei, die Effizienz und die Reproduzierbarkeit solcher Quartiere in München und Europa zu steigern. Neben München gehört Lyon zu den zwei Leuchtturmstädten. München wird dabei von einem ganzen Projektteam vertreten: LHM, GWG München, MGS, SWM, TUM, UnternehmerTUM, StattAuto (Car-sharing), IsarWatt (Mieterstrom und Photovoltaik), AVANCIS (Dünnschicht-Photovoltaik-Fassadenelemente) und UNICORN.

// Gemeinsam mit sechs weiteren europäischen Städten wollen wir zeigen, wie man ein Stadtquartier klimaneutral und sogar energiepositiv entwickeln kann. Der Austausch sowohl auf europäischer Ebene als auch mit den Bürger*innen vor Ort und der Vielzahl an Partnern aus Wirtschaft und Forschung ist unglaublich bereichernd. Gemeinsam können wir dieses herausfordernde Projekt innerhalb der nächsten fünf Jahre meistern!

Katharina Walter,
Taskleiterin Effiziente Gebäude und Erneuerbare Energien
im Projekt ASCEND

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2022

I. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell des Unternehmens

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

Satzungsgemäß ist die städtebauliche Erneuerung zum Wohl der Allgemeinheit sowie eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter 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 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise für Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Coronapandemie.

Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Coronapandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von – 0,8 % bis 0,3 %.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand.

1.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Bereich Städtebauförderung hat die Bundesregierung 2022 wie bereits 2021 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 erhalten (290 Mio. €) sowie Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (200 Mio. €). So sollen die Ziele einer sozial, wirtschaftlich und ökologisch ausgewogenen Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungspolitik erreicht werden.

1.3 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 2022 das System der Budgetierungsplanung umgesetzt und evaluiert. Die Auflösung des Treuhandvermögens wurde darüber hinaus fortgesetzt und weitere Treuhandgrundstücke (re-)privatisiert. Im aufgehobenen Sanierungsgebiet Haidhausen sind mit Abschluss des Jahres 2022 noch Treuhandgrundstücke im Besitz der MGS, die 2023 übertragen werden.

2.1 Bewirtschaftung des fremden Grundbesitzes

Mit Stand 31.12.2022 bewirtschaftete die MGS ein Sanierungs-Treuhandvermögen mit 69 Wohneinheiten (Vj.: 82 WE), davon 56 geförderte Mietwohnungen, sowie 7 Gewerbeeinheiten mit rund 1.310 m² vermietbaren Flächen (Vj.: 13 GE bzw. 2.307 m²) und 41 Stellplätzen (Vj.: 78 Stellplätze). Die Verringerung des bewirtschafteten Treuhandimmobilienbestandes resultierte im Wesentlichen aus Übertragungen an die GWG München und an Dritte.

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

2.2 Sanierungstätigkeit

Zum 31.12.2022 bestehen Sanierungsträger-Treuhanderverträge mit der LHM für folgende förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 142 BauGB und Untersuchungsgebiete gemäß § 141 BauGB:

Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 142 BauGB

- Innsbrucker Ring/Baumkirchner Straße (Soziale Stadt/Sozialer Zusammenhalt)
- Berg am Laim/Ramersdorf (Sanierungsgebiet seit 2005)
- Ortskern Ramersdorf (seit 23.11.2017 eigenständiges Sanierungsgebiet, herausgelöst aus dem Sanierungsgebiet Innsbrucker Ring/Baumkirchner Straße)
- Tegernseer Landstraße/Chiemgaustraße (Soziale Stadt Giesing, Sanierungsgebiet seit 2005, Teilaufhebung der Sanierungssatzung 25.11.2021)
- Aktive Zentren Pasing (Sanierungsgebiet seit 2012, Aufhebung zum 31.12.2021)
- Aktive Zentren Trudering (Sanierungsgebiet seit 2013, Laufzeit bis Ende 2023, Stadtteilmanagement bis 31.12.2022)
- Aubing-Neuaubing-Westkreuz (Ursprünglich Aktive Zentren, Überführung in das Programm Sozialer Zusammenhalt, Sanierungsgebiet seit 2014, Erweiterung um den Ortskern Aubing am 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)

2.3 Projektmanagement und Baubetreuung

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

3 Lage des Unternehmens

3.1 Vermögenslage der Gesellschaft

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Investitionen und langfristige Forderungen	102,0	0,9	104,7	0,8	- 2,7	- 2,6
Treuhandvermögen	1.523,3	12,7	1.970,9	15,3	- 447,6	- 22,7
Kurzfristiges Vermögen	10.365,6	86,4	10.818,1	83,9	- 452,5	- 4,2
Gesamtvermögen	11.990,9	100,0	12.893,7	100,0	- 902,8	- 7,0

Kapitalstruktur

Eigenkapital	2.283,6	19,1	2.283,6	17,7	0,0	0,0
Langfristiges Fremdkapital	4.416,7	36,8	4.730,8	36,7	- 314,1	- 6,6
Treuhandverbindlichkeiten	1.523,3	12,7	1.970,9	15,3	- 447,6	- 22,7
Kurzfristiges Fremdkapital	3.767,3	31,4	3.908,4	30,3	- 141,1	- 3,6
Gesamtkapital	11.990,9	100,0	12.893,7	100,0	- 902,8	- 7,0

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 902,8 T€ auf 11.990,9 T€ vermindert.

Der Rückgang des Gesamtvermögens ist überwiegend auf die Verringerung der unfertigen Leistungen um 955,1 T€ auf 1.605,2 T€, des Ausgleichsanspruchs auf Freistellung von Treuhandverbindlichkeiten im Zuge der Rückübertragung des Treuhandvermögens um 447,5 T€ auf 1.523,3 T€ und der Erhöhung der flüssigen Mittel um 497,8 T€ auf 8.654,1 T€ zurückzuführen.

Auf der Kapitalseite blieb das Eigenkapital infolge des Ergebnisabführungsvertrages mit der GWG München konstant. Die Rückstellungen verminderten sich um 388,6 T€ auf 5.032,1 T€. Davon sind langfristige Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 4.816,5 T€ enthalten. Die Verbindlichkeiten – ohne Berücksichtigung der Treuhandverbindlichkeiten mit 1.523,3 T€ – veränderten sich unwesentlich um 68,5 T€.

Die Eigenkapitalquote – als das Verhältnis von Eigenkapital zu Bilanzsumme – beträgt zum 31.12.2022 rund 19,0 % (Vj.: 17,7 %). Die um die passivierten Treuhandverbindlichkeiten bereinigte Eigenkapitalquote beträgt 21,8 % (Vj.: 20,9 %).

Die Vermögenslage ist geordnet.

3.2 Finanzlage der Gesellschaft

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.156,3	8.076,8	79,5
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit*	497,8	79,5	418,3
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.654,1	8.156,3	497,8

* Darin enthalten: Ergebnis nach DVFA/SG

Der Finanzmittelfonds – am Anfang der Periode und dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zum Ende der Periode – erhöhte sich um 497,8 T€ auf 8.654,1 T€.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 418,3 T€. Die Steigerung ist auf Veränderungen der kurz- und langfristigen Aktiva und Passiva zurückzuführen.

Der Verschuldungsgrad – als Verhältnis Fremdkapital zur Bilanzsumme zum 31.12.2022 – reduzierte sich zum Vorjahr um 1,4 Prozentpunkte auf 80,9 %.

Die Gesellschaft konnte ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen.

Die Finanzlage ist geordnet.

3.3 Ertragslage der Gesellschaft

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Ergebnis aus der Sanierungstätigkeit	549,4	39,0	510,4
Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit	4,0	194,0	-190,0
Ergebnis aus BIWAQ/Smarter Together	-29,1	-18,2	-10,9
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	0,0	0,0	0,0
Betriebsergebnis	524,3	214,8	309,5
Neutrales Ergebnis	-83,1	-58,0	-25,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-4,4	-21,0	16,6
Ergebnisabführung (Vj: Ergebnisübernahme)	-436,8	-135,8	-301,0
Jahresergebnis	0,0	0,0	0,0

Die MGS erwirtschaftete im Geschäftsjahr ein positives Betriebsergebnis von 524,3 T€ (Vj.: 214,8 T€). Aufgrund des Ergebnisbeitrags des neutralen Ergebnisses und der Anwendung des Ergebnisabführungsvertrages in Höhe von 436,8 T€ (Vj.: 135,8 T€) mit der GWG München ist das Jahresergebnis 2022 ausgeglichen.

Die Umsatzerlöse verminderten sich um 1.288,9 T€ auf 6.384,7 T€, was im Wesentlichen aus dem Wegfall von Projektmanagementleistungen 2022 resultiert. Im Vorjahr konnten hieraus noch Erlöse in Höhe von 1.656,1 T€ mit der GWG abgerechnet werden. Die Umsatzerlöse gliedern sich zum 31.12.2022 in Erlöse aus Sanierungstätigkeit mit 5.589,9 T€, aus BIWAQ mit 623,5 T€ und aus Betreuungstätigkeit mit 171,3 T€.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen um 639,2 T€ auf 763,6 T€ und resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen aus Pensionsverpflichtungen mit 681,6 T€.

Im Übrigen ergaben sich weitere Verminderungen bei den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen um 270,5 T€ auf 31,1 T€ sowie bei den Personalaufwendungen um 270,1 T€ auf 3.690,8 T€.

Die Gesamtkapitalrentabilität vor Gewinnabführung – als Verhältnis von Jahresergebnis vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen zur bereinigten Bilanzsumme per 31.12.2022 – beläuft sich auf 5,0 % (Vj. 2,3 %). Gegenüber dem Plan erhöhte sich die Gesamtkapitalrentabilität um 4,1 Prozentpunkte, im Wesentlichen aufgrund des höheren Jahresergebnisses.

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens ist stabil.

4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Die finanziellen Leistungsindikatoren wurden unter 3. Lage des Unternehmens aufgezeigt. 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.

Beispielhaft wurden im Sanierungsgebiet Aubing-Neuaubing-Westkreuz mit Beratungsterminen und Gebäudemodernisierungsschecks insgesamt rund 210.000 m² Wohnfläche untersucht – dies entspricht rund einem Drittel der gesamten Bruttogeschossfläche im Sanierungsgebiet. Im Zeitraum 2014 bis 2022 konnten daraufhin rund 91.500 m² Wohnfläche energetisch saniert werden. Dies entspricht rund 15 % der gesamten Wohnfläche ab drei Wohneinheiten.

Insgesamt konnte somit die Sanierungsrate von den üblichen 1 % auf 2,35 % im Jahr 2022 gesteigert werden.

Stadtteilmanagement

Das Stadtteilmanagement ist in den städtischen Sanierungsgebieten zentraler Ansprechpartner und „Kümmerer“ vor Ort. So war das Stadtteilmanagement in Trudering maßgeblich an der erfolgreichen Umsetzung der Sanierungsmaßnahme „Truderinger Straße“ beteiligt. Mit umfangreicher Kommunikation und begleitender Beteiligung der Bürgerschaft und der ansässigen Gewerbetreibenden durch das Stadtteilmanagement konnte die Umbaumaßnahme erfolgreich umgesetzt werden.

Auch in den Sanierungsgebieten Aubing-Neuaubing-Westkreuz, Moosach und Neuperlach Nord ist die MGS mit Stadtteilmanagements direkt präsent und unterstützt aktiv die Landeshauptstadt München bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen und ihrer Akzeptanz in den Quartieren.

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1 Prognosebericht

Die MGS ist weiterhin in allen oben genannten Sanierungs- und Untersuchungsgebieten als Treuhänderin sowie in einigen Sanierungsgebieten zusätzlich mit dem Stadtteil- oder Quartiersmanagement beauftragt. Bei unveränderten branchenspezifischen Rahmenbedingungen bleibt weiterhin das Ziel der Geschäftspolitik die Verbesserung der Qualität des Wohnungsumfeldes in den Sanierungsgebieten durch Aufwertungsmaßnahmen im Sinne der Städtebauförderung sowie die kontinuierliche Begleitung der Stadt-sanierungsmaßnahmen durch Beteiligungs- und Informationsformate.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen wird für das kommende Geschäftsjahr ein positives Jahresergebnis in Höhe von 292 T€ sowie ein Betriebsergebnis von 413 T€ erwartet. Aufgrund der Ergebnisabführung durch die GWG München wird das Ergebnis neutralisiert.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Die Dauer und der Verlauf des Ukraine-Kriegs und dessen Folgen sowie die weitere Entwicklung der Coronapandemie machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

2 Risikobericht

Durch die langjährige Zusammenarbeit und ihre vertraglichen Vereinbarungen mit der LHM ist ein jährlicher Zufluss der Gesellschaft gesichert. Vor diesem Hintergrund ist die Gesellschaft stark abhängig von der Beauftragung durch die LHM.

Projekte oder Einzelmaßnahmen im Bereich des energetischen Sanierungsmanagements, von Ordnungsmaßnahmen und in den Förderprogrammen „aktiv.gestalten“ und „wohngruen.de“ können nur unter Mitwirkung oder Duldung privater Grundstückseigentümer*innen realisiert werden. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, können die Projekte nicht umgesetzt werden.

Darüber hinaus ist durch den Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der GWG München ein ausgeglichenes Ergebnis der MGS sichergestellt.

Aufgrund der noch nicht ausreichenden Projekt-Beauftragung durch die LHM in den kommenden Planjahren und die damit verbundene Nichtauslastung bzw. Unterbeschäftigung des dafür vorhergesehenen Personals wird ab dem Planjahr 2024 mit negativen Jahresergebnissen geplant.

Die Lage auf dem Arbeitsmarkt wirkt sich im zunehmenden Maße auf die Personalgewinnung aus. Laut einer Erhebung des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IWD) bleibt dieser Fachkräftemangel auch weiterhin akut. Durch die Einführung eines neuen Bewerbermanagementsystems wird eine Prozessbeschleunigung erwartet.

Aufgrund der aktuellen Strompreisentwicklung ist die Nachfrage in den Stadteilläden nach energetischer Beratung hoch. Die Lieferengpässe und Teuerungsraten lassen Privateigentümer allerdings bei Sanierungsvorhaben vor allem im Rahmen von „aktiv.gestalten“ zögern bzw. sind dies Argumente gegen eine Umsetzung bereits weit fortgeschrittener Planungsüberlegungen.

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

Bestandsgefährdende Risiken oder solche, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Die Gesellschaft schätzt die Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkungen der vorgenannten Risiken jeweils als mittel ein.

3 Chancenbericht

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

Die MGS wird vorrangig für die LHM die Aufgaben als Sanierungsträger in allen Sanierungs- und Untersuchungsgebieten erfüllen sowie Aufgaben im Stadtteil-, Quartiers- und Geschäftsstraßenmanagement sowie Flächenmanagement im Bereich Handel und Gewerbe in Bestands- und Neubauquartieren und im Bereich der energetischen Quartiersentwicklung in Bestandsquartieren als Projektmanagerin übernehmen.

Die Städtebauförderung des Bundes ist eines der wichtigsten Instrumente zur Förderung von nachhaltiger Stadtentwicklung. Der Freistaat Bayern wie auch die LHM sichern die jeweils erforderlichen Komplementärfinanzierungen zu.

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

IV. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

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

München, den 25. Mai 2023

Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)

Norbert Kobald,
Geschäftsführung

Mitarbeiter*innen

Kompetenz. Erfahrung. Teamgeist.

Die MGS hat viele Gesichter. Mitarbeiter*innen unterschiedlicher Persönlichkeiten, Herkunft, Prägung und Lebenskonzepte bereichern unsere Teams und unser Unternehmen. Das sorgt für mehr Kreativität, Mut und neue Lösungsansätze.



Impressum

Herausgegeben von und verantwortlich für den Inhalt

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

Gestaltung

Stephan Wittmann
Mano Wittmann
c/o Komplizenwerk
www.komplizenwerk.de

Illustration

Julia Pfaller

Bilder

Edward Beierle
Benjamin Ganzenmüller
GWG München
Andreas Hantschke
Landeshauptstadt München
Mitarbeiter*innen der MGS
Jonas Nefzger

Druck

Blueprint AG

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

© MGS, 2023

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

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

