

# MGS

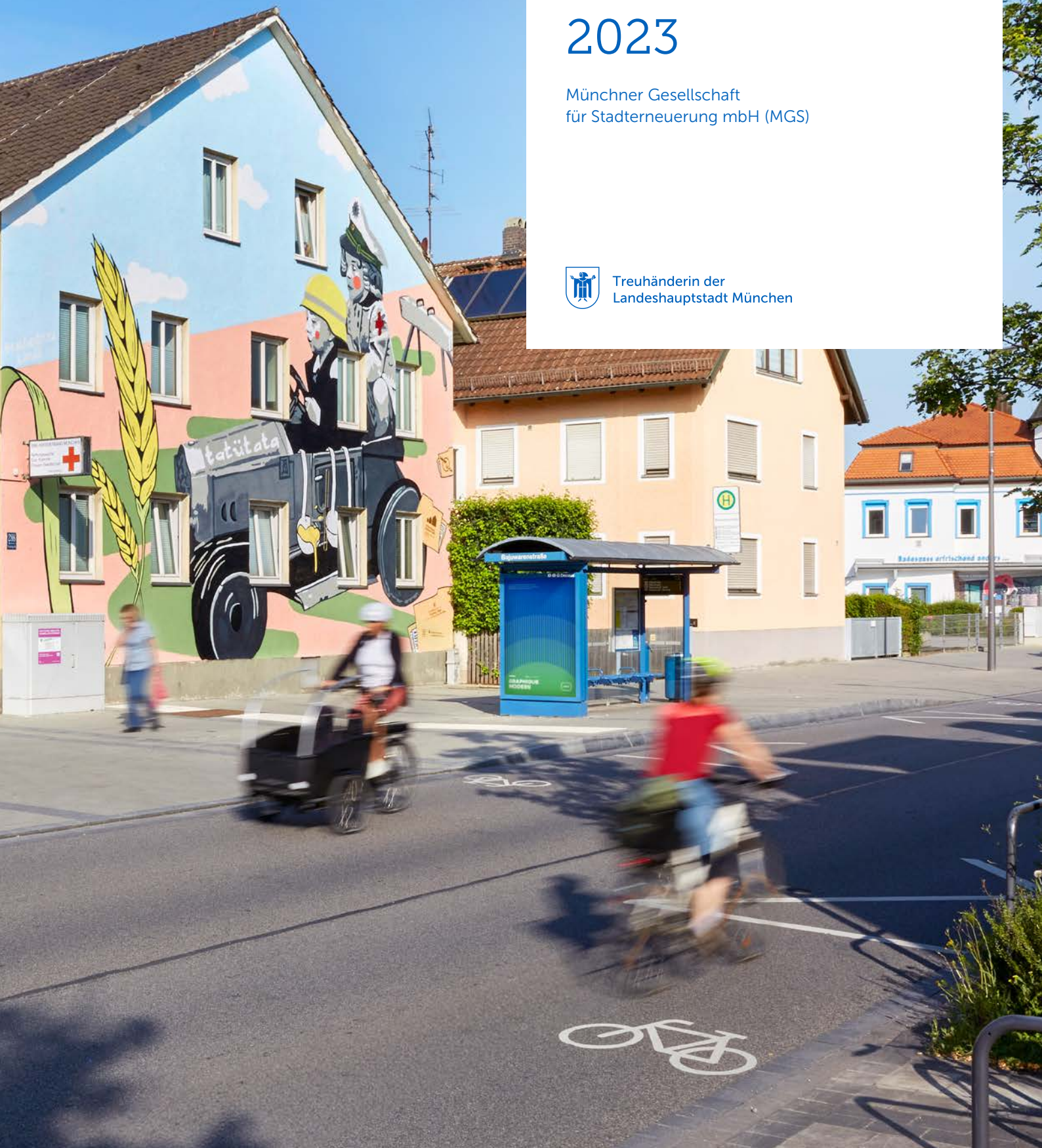
Münchner Gesellschaft  
für Stadterneuerung mbH

## Geschäftsbericht 2023

Münchner Gesellschaft  
für Stadterneuerung mbH (MGS)



Treuhänderin der  
Landeshauptstadt München



Liebe Leser\*innen,

wir arbeiten integriert. Bei allem, was wir tun, denken wir nicht nur an die aktuellen Aufgaben, sondern blicken weit über unsere Projekte hinaus – für Ihre Straße, Ihr Viertel und letztlich für ganz München und seine Menschen.

In unserem Geschäftsbericht für das Jahr 2023 möchten wir Ihnen zeigen, was wir mit viel Engagement und Herz erreicht haben.

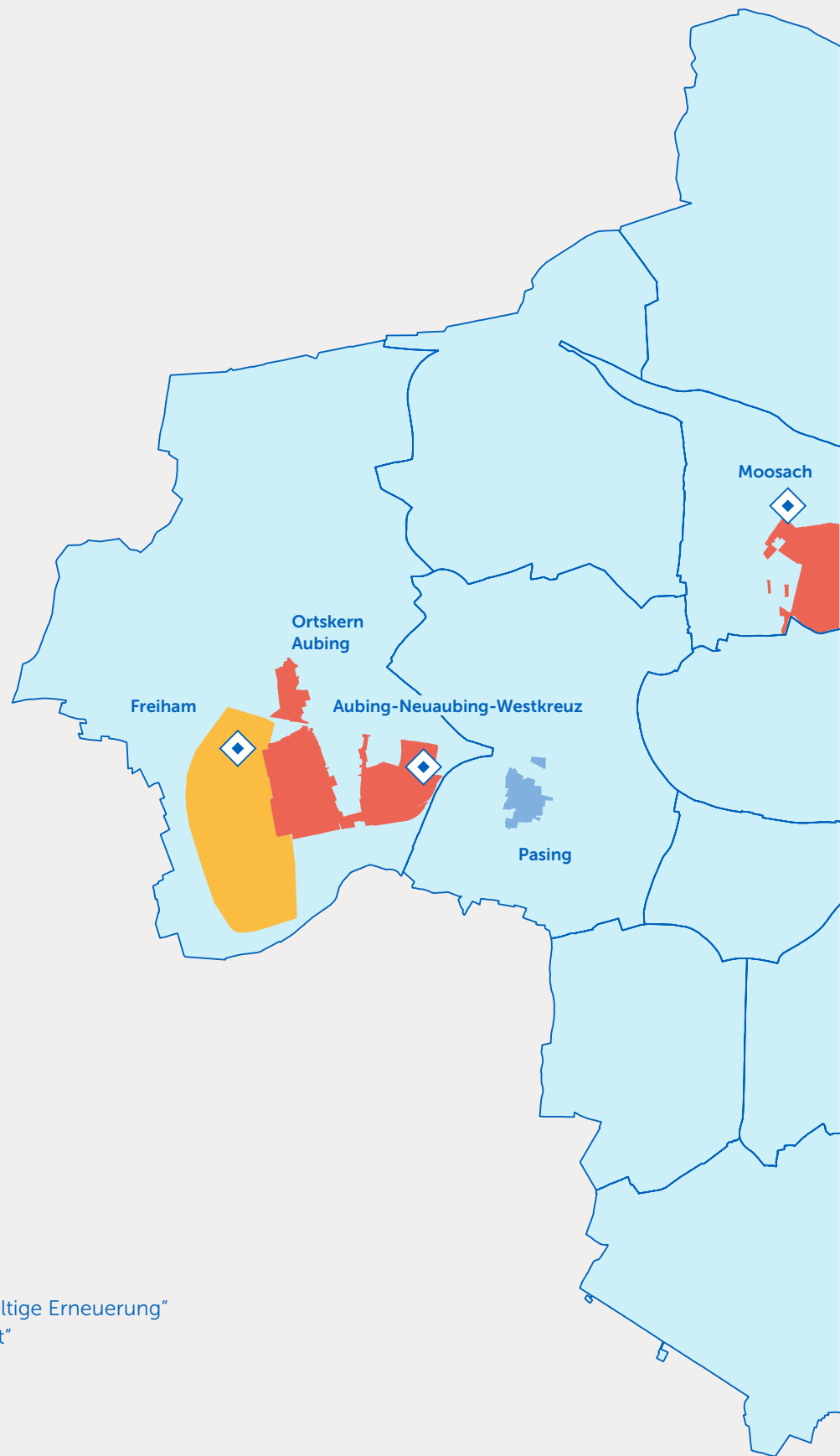
Herzliche Grüße,

Ihre  
Münchner Gesellschaft  
für Stadterneuerung mbH (MGS)

# Inhalt

<b>4</b>	<b>Wir vor Ort</b>
<b>6</b>	<b>Gremien der MGS</b>
	Bericht des Aufsichtsrates
<b>7</b>	<b>Prüfung des Jahresabschlusses 2023</b>
	Bericht der Geschäftsführung
<b>8</b>	<b>Ein ereignisreiches Jahr 2023</b>
	Grußwort
<b>10</b>	<b>Aus den Abteilungen</b>
<b>12</b>	<b>Neuperlach</b>
<b>14</b>	<b>Aubing – Neuaubing – Westkreuz</b>
<b>16</b>	<b>Moosach</b>
<b>18</b>	<b>Trudering</b>
<b>20</b>	<b>Quartierskonzepte für ein klimaneutrales München</b>
<b>22</b>	<b>ASCEND</b>
<b>23</b>	<b>NEBourhoods</b>
<b>24</b>	<b>Zwischennutzungen</b>
<b>25</b>	<b>Freiham</b>
<b>26</b>	<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023</b>
	Mitarbeiter*innen
<b>36</b>	<b>Mit Engagement bei der MGS</b>
	— —
<b>38</b>	<b>Impressum</b>

# Wir vor Ort



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

**◆ Stadteilläden**

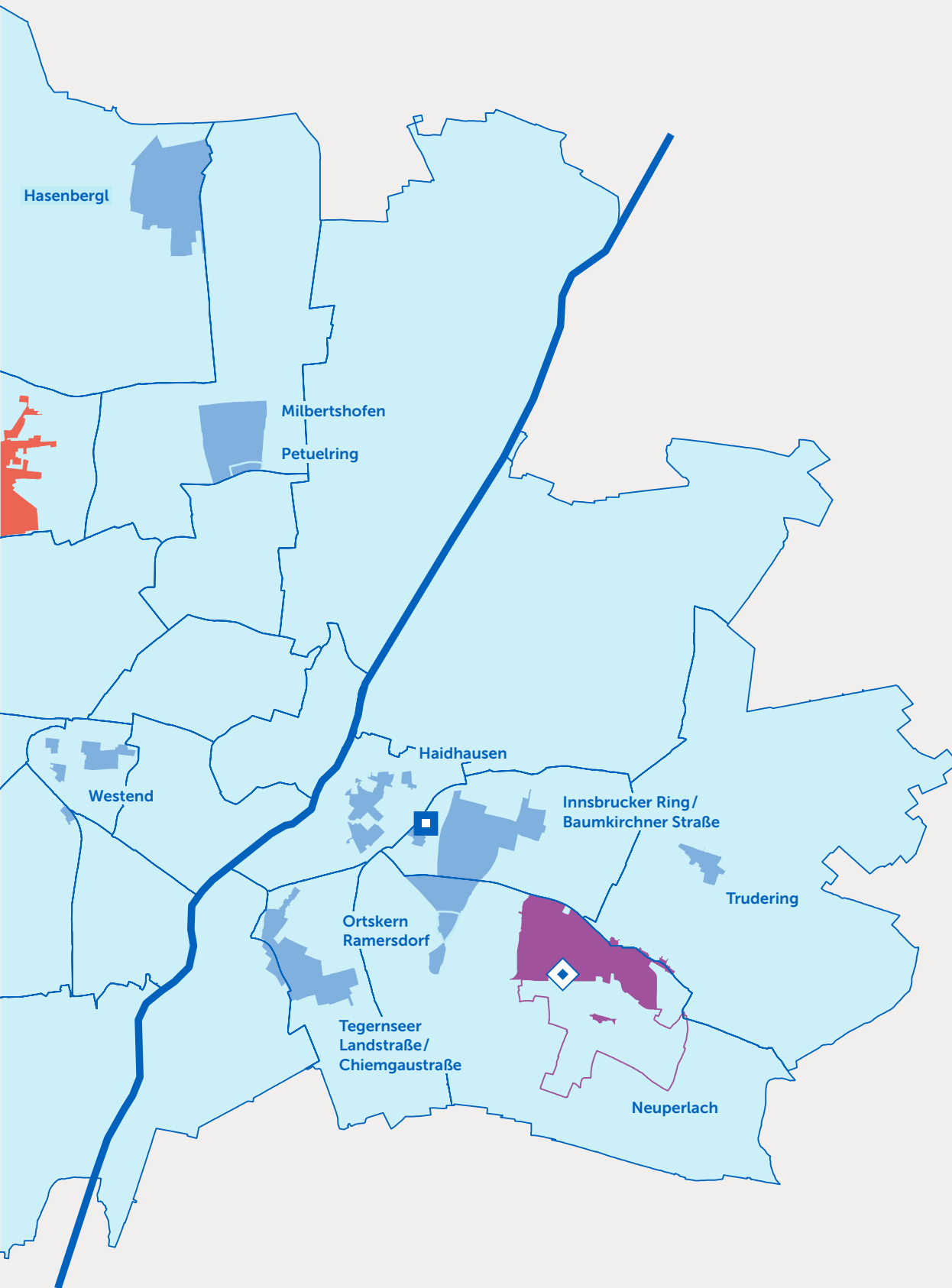
### Aktive Sanierungsgebiete

- Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“
- Programm „Sozialer Zusammenhalt“

### Stadteilmanagement

**■** Freiham

**■** Ehemalige  
bzw. im Abschluss befindliche  
Sanierungsgebiete



# Gremien der MGS

## Geschäftsführung

---

### **Norbert Kobald**

Geschäftsführer der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)

## Gesellschafterinnen

---

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, seit 5.12.2023: Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH (94 %)

GEWOFAG Wohnen GmbH, seit 1.1.2024: Münchner Wohnen Immobilien 3 GmbH (6 %).  
In der Vollversammlung des Stadtrats am 26.7.2023 wurde beschlossen, dass die MGS ab 1.1.2024 eine selbstständige 100%ige Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München werden soll.  
Die Geschäftsanteile der bisherigen Gesellschafterinnen wurden zum 31.12.2023 an die Landeshauptstadt veräußert.

## Sitz und Registergericht

---

München, eingetragen im Handelsregister unter HRB 58967

## Aufsichtsrat

---

### Vorsitzende

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

Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München

### Stellvertretender Vorsitzender

#### **Bernd Schreyer**

Stadtrat der Landeshauptstadt München bis 1.7.2023

#### **Sibylle Stöhr**

Stadträtin der Landeshauptstadt München ab 1.7.2023

## Mitglieder

#### **Christian Smolka**

Stadtrat der Landeshauptstadt München ab 1.7.2023

#### **Dr. Klaus-Michael Dengler**

Geschäftsführer (Sprecher) GEWOFAG Holding GmbH bis 21.3.2023

#### **Dr. Doris Zoller**

Geschäftsführer (Sprecher) Münchner Wohnen GmbH ab 21.3.2023

#### **Sebastian Dusch**

Stadtdirektor

#### **Michael Dzeba**

Stadtrat der Landeshauptstadt München

#### **Christian Müller**

Stadtrat der Landeshauptstadt München bis 1.3.2023

#### **Christian Köning**

Stadtrat der Landeshauptstadt München ab 1.3.2023

#### **Sebastian Schall**

Stadtrat der Landeshauptstadt München

#### **Kirsten Jahn**

Vertreterin Münchner Wohnen GmbH bis 1.3.2023

#### **Armin Hagen**

Vertreter Münchner Wohnen GmbH ab 1.3.2023

#### **Stefanie Noack**

Vertreterin Münchner Wohnen GmbH

#### **Christoph Heidenhain**

Arbeitnehmervertreter der MGS bis 31.3.2023

#### **Daniel Genée**

Arbeitnehmervertreter der MGS ab 31.3.2023

# Prüfung des Jahresabschlusses 2023



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

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 die Tätigkeit der Gesellschaft in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen laufend überwacht, die Geschäftsführung beraten und die ihm obliegenden Aufgaben und Pflichten wahrgenommen.

Dazu wurden vier Aufsichtsratssitzungen abgehalten, in denen sich der Aufsichtsrat ausführlich über sämtliche genehmigungspflichtigen und sonstigen wesentlichen Angelegenheiten informiert hat. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen, die für das Unternehmen von Bedeutung waren, regelmäßig eingebunden.

Die 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 2023 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 2023 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) für die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH und für das Treuhandvermögen sowie den Lagebericht 2023 für die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH erhalten, eingehend geprüft und ohne Beanstandungen zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat stimmt den Jahresabschlüssen 2023 und dem Lagebericht der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH in der Aufsichtsratssitzung am 23. Juni 2023 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

# Ein ereignisreiches Jahr 2023

Die Neuausrichtung der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) – als 100%ige Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München (LHM) in die Zukunft.

Das Geschäftsjahr 2023 war für die MGS ein richtungsweisendes Jahr. Mit Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt München am 26. Juli 2023 wurde die Neuausrichtung der MGS beschlossen.

Am 5. Dezember wurde im kleinen Sitzungssaal des Rathauses die gesellschaftsrechtliche Neuausrichtung zum 1. Januar 2024 notariell beurkundet. Ebenfalls soll die MGS zukünftig bei der Umsetzung der städtischen Klimaziele eine gewichtige Rolle spielen. Dafür wurde sogar der Unternehmenszweck in der Satzung der MGS entsprechend erweitert.

Zur Neuausrichtung der MGS wurde dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 23. November 2023 ein Businessplan zum Beschluss vorgelegt, welcher ebenfalls den Aufbau der Overheadleistung bei der MGS beinhaltet.

Für die MGS endet 2023 mit dem Beschluss des Aufsichtsrates zum Businessplan bzw. Wirtschaftsplan 2024–2028 ein spannendes und erfolgreiches Jahr.



Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH geht eigene Wege. Ulrike Klar (Referat für Stadtplanung und Bauordnung), Dr. Hans-Joachim Vollrath, Verena Dietl (Bürgermeisterin Landeshauptstadt München) und MGS-Geschäftsführer Norbert Kobald.





**Nach unserem Motto  
„Wir machen München lebenswerter  
für alle“ freuen wir uns auf die  
Umsetzung von städtebaulich und  
energetisch nachhaltigen Projekten  
gemeinsam mit der LHM  
für die Münchnerinnen und  
Münchner.**

Norbert Kobald,  
MGS Geschäftsführer

# Aus den Abteilungen

Unser interdisziplinäres Team aus Fachleuten trägt zu einer ganzheitlichen Herangehensweise bei.



## Stadtsanierung – unser Kerngeschäft

Die MGS unterstützt seit über 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 den gründerzeitlichen Stadtvierteln wie Haidhausen und Westend. Heute heißen unsere Sanierungsgebiete Moosach und Neuperlach. Wie bei einem alten Haus muss auch in einer Stadt kontinuierlich am Erhalt und der Erneuerung gearbeitet werden.

In München ist hier die MGS mit ihren Stadtteil-läden in den Sanierungsgebieten und der persönlichen Eigentümeransprache „das Gesicht“ der Stadtsanierung vor Ort. Wir stellen die Verbindungen her zwischen dem städtischen Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Abteilung Stadtsanierung) und den Menschen in den Sanierungsgebieten.

Wir sorgen für den gezielten Einsatz der Fördermittel in den Sanierungsgebieten: kommunale Förderprogramme wie aktiv.gestalten und Bundes- und Landesmittel der Städtebauförderung aus den Programmen „Sozialer Zusammenhalt“, „Lebendige Zentren“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sowie „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Auch EU-Programme setzen wir ein, zum Beispiel „NEBourhoods“ – eine Förderung im Rahmen des europäischen Bauhausprogramms New Horizon.

**Die MGS fungiert vor Ort als Bindeglied zwischen den Stadtbewohnern und dem städtischen Referat für Stadtplanung, insbesondere durch persönliche Ansprache und Stadtteilläden in den Sanierungsgebieten.**

Uta Wüst,  
Abteilungsleitung Stadterneuerung

Unser interdisziplinärer Mitarbeiterstamm aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung, Geografie, Soziologie, Energieberatung und Verkehrsplanung sorgt für eine integrierte Herangehensweise und die passenden Impulse in den Sanierungsgebieten.

Tatsächlich löst jeder Euro aus Städtebaufördermitteln inzwischen 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.



### **Energie und Klima ergänzt die Stadtsanierung**

Seit 2014 hat die MGS in den drei großen Sanierungsgebieten Aubing-Neuaubing-Westkreuz, Moosach und Neuperlach die „energetische Stadterneuerung“ kontinuierlich ausgebaut. Dabei werden Gebäudeeigentümer und vor allem Wohneigentümergeinschaften mit Energieberatung für die energetische Gebäudemodernisierung unterstützt und besonders mit dem „Sanierungsmanagement Energie“ von der ersten Beratung bis zur kompletten Umsetzung begleitet.

**Um München klimaneutral zu gestalten, setzt die MGS mit der Abteilung Energie und Klima eine umfassende Strategie um.**

Martin Kaltenhauser-Barth,  
Abteilungsleitung Energie und Klima

Somit konnte gerade mit dem EU-Projekt „smarter together“ in Neuaubing-Westkreuz die übliche energetische Sanierungsrate von 1 % auf fast 4 % gesteigert werden. Mit einem weiteren EU-Projekt „ASCEND“ soll am Harthof ein ganzes Quartier energetisch so saniert werden, dass dieses Quartier energiepositiv wird. Also mehr Energie erzeugt wird, als die Gebäude und Bewohner verbrauchen.

Konsequenterweise wurden seit 2022 und insbesondere 2023 die energetischen Dienstleistungen ausgebaut. Die MGS hat hierfür die neue Abteilung „Energie und Klima“ gegründet.

Es werden für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Referat Klima und Umwelt und für das Mobilitätsreferat stadtweit „integrierte Quartierskonzepte“ durchgeführt. Dabei wird mit den Quartierkonzepten aufgezeigt, wie die Quartiere bis 2035 „klimaneutral“ werden können und dies wird wiederum mit der weiteren Dienstleistung „Sanierungsmanagement“ umgesetzt.

Mit der Abteilung Energie und Klima verfolgt die MGS eine stadtweite Strategie für eine „klimaneutrales“ München.

# Neuperlach

Mit einem Integrierten Sanierungskonzept für das Gebäudeensemble Kurt-Eisner-Straße 41 und Friedrich-Engels-Bogen 3 und 5 startet die MGS im Sanierungsgebiet Neuperlach Nord.

## Integriertes Sanierungskonzept

Die Gebäude im Osten des Sanierungsgebiets Neuperlach Nord wurden in den 1970er Jahren errichtet. Typisch sind offene Zeilen, Riegel und Punktgebäude mit vier bis über zehn Geschossen, zwischen denen es Grünflächen mit sehr schönem alten Baumbestand gibt. Ein großer Teil der Gebäude ist heute in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Viele Außenflächen haben Potenzial für eine gestalterische, funktionale und stadtklimatische Aufwertung.

**Neuperlach ist groß, ebenso die Wohngebäude und deren Freiflächen. Die vielfältigen Wohnanlagen der 1970er Jahre energetisch zu sanieren, neu zu gestalten und die Freiräume lebenswerter zu machen – das lässt Neuperlach erwachen.**

Judith Rieger,  
Projektleitung Energie



Dies gilt auch für das Gebäudeensemble Kurt-Eisner-Straße 41 und Friedrich-Engels-Bogen 3 und 5. Die Wohnanlage bildet mit einem achtgeschossigen gegliederten Wohnriegel mit ca. 240 Wohneinheiten entlang des Karl-Marx-Rings und einem dreizehngeschossigen Hochhaus mit 130 Wohneinheiten an der Ecke Kurt-Eisner-Straße/Karl-Marx-Ring wichtige Orientierungspunkte im Nordosten Neuperlachs.

Die beiden Wohnkomplexe werden durch eine eingeschossige Schwimmhalle miteinander verbunden. Die Gebäude sind gut instand gehalten, haben jedoch erhebliche bauphysikalische Schäden.

Trotz weitläufiger und großzügiger Rasenflächen mit altem Bestand an Laub- und Nadelgehölzen sowie verschiedenen Heckenstrukturen finden sich in der Wohnanlage nahezu keine Spielflächen für Kinder. Das Potenzial für qualitativ hochwertige Aufenthaltsflächen ist groß. Sitzgelegenheiten sind jedoch kaum vorhanden. Eigentümer\*innen von Immobilien im Sanierungsgebiet Neuperlach werden bei der Erneuerung ihrer Gebäude und Freiflächen unterstützt.

Diese Chance hat die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) des Ensembles Kurt-Eisner-Straße 41 und Friedrich-Engels-Bogen 3 und 5 ergriffen, nachdem ihre Hausverwaltung Schild GmbH über einen Photovoltaik-Vortrag im Stadtteiladen Neuperlach – Quidde 35 im Frühjahr 2023 auf die Angebote der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) aufmerksam geworden war.

**Wärmebildaufnahme  
von Gebäuden in Neuperlach**



Stadtteiladen Neuperlach – Quidde35 – Raum für Stadtsanierung in der Quiddestraße 35

Als Sanierungsträgerin und Treuhänderin der Landeshauptstadt München hat die MGS im Auftrag des Referats für Stadtplanung und Bauordnung die WEG und Hausverwaltung mit einem interdisziplinären Fachteam aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Mobilität, Energieeffizienz und Klimawandelanpassung beraten und schließlich die Projektsteuerung für das Gebäudeensemble übernommen. Zunächst wurden von der MGS mithilfe des kostenfreien Gebäudemodernisierungschecks Easy mögliche Maßnahmen zur Steigerung der Gebäudeenergie-Effizienz und zu erneuerbaren Energien vorgeschlagen. Im Maßnahmenvergleich erhält die Wohneigentümergeinschaft auf diese Weise einen ersten Überblick über Kosten, Wirtschaftlichkeit und Förderungen.

Durch Planungsbüros wird dann im Auftrag der MGS ein ganzheitliches Konzept für Verbesserungen für die Gebäude, die Außenanlagen, die Mobilitätsangebote sowie die Barrierefreiheit für das Flurstück erarbeitet. Die Planungskosten werden von Bund und Freistaat im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ zu 95 % bezuschusst. Die WEG trägt einen Eigenanteil von 5 %. Auch eine Förderung der anschließenden Sanierung ist wahrscheinlich.

Mit der energetischen, gestalterischen und wohnklimatischen Aufwertung der Gebäude und des Freiraums soll ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtbildes an der Ecke Kurt-Eisner-Straße/ Karl-Marx-Ring erzielt werden. Dieses Projekt ist das erste Pilotprojekt der Sanierung von Gebäudeensembles mit einer privaten Wohneigentümergeinschaft im Sanierungsgebiet Neuperlach Nord.

Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

Fläche des Sanierungsgebiets

**215 ha**

Einwohnende

**19.000**



# Aubing – Neuauubing – Westkreuz

Die Sanierung der Alten Dorfschule soll zum öffentlichen Vorzeigeprojekt im Ortskern Aubing werden und weitere private Sanierungen auslösen.

## Sanierungskonzept Alte Schule

Bauhistorisch und gesellschaftlich ist das im Ensemblebereich Aubing befindliche Gebäude an der Altostraße von ganz besonderer Bedeutung. Das zweigeschossige Gebäude wurde 1822 als Dorfschule errichtet. Nach der Verlagerung der Schulnutzung erfolgte ab 1893 die Nutzung als Polizeistation. Von 1918 bis 1966 führten Dillinger Franziskanerinnen dort einen Kindergarten. In dieser Zeit wurde das Anwesen um ein erdgeschossiges Nebengebäude erweitert. 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.

Die Zeit als Kindergarten und Sozialstation bis Anfang der 1966er ist besonders hervorzuheben. Sie wurde von den Franziskanerinnen betrieben, die sich stark für die ärmere Aubinger Bevölkerung engagierten. Viele ältere Aubinger und Aubingerinnen sind dort noch selbst in den Kindergarten gegangen oder haben jemanden in der Familie, der dort noch war. Viele Akteur\*innen aus der Aubinger Bürgerschaft engagieren sich daher für die Sanierung des Gebäudes.

Der rückwärtig gelegene große Bauerngarten ist einer der letzten seiner Art im Ortskern. Ursprünglich als Küchengarten für den Obst- und Gemüseanbau angelegt, hat sich dieser inzwischen zum naturnahen Bauerngarten weiterentwickelt, der neben Erholungsqualitäten einen wichtigen Beitrag zum Erhalt und zur Förderung der lokalen Artenvielfalt leistet.

Das Gebäude ist energetisch und baubestandenmäßig stark sanierungsbedürftig. Überformungen und der Zustand der Fassade werden der Bedeutung des Gebäudes innerhalb des Denkmalensembles nicht gerecht.

**Es ist ein besonderes Privileg, an einer Aufgabe mitwirken zu dürfen, die auf so breite Zustimmung in der Bürgerschaft trifft.**

Jörg Kochmann,  
Projektleiter



**Vorzugsvariante für  
die Umsetzung**



Links: Bauerngarten mit Blick auf die rückwärtige Fassade  
Rechts: „Kinderbewahranstalt“ um 1915, zur Verfügung gestellt vom Aubinger Archiv

Die MGS hat im Rahmen ihrer Treuhändertätigkeit und im Auftrag des Kommunalreferates die Projektsteuerung für das Gebäude übernommen und in diesem Rahmen ein Sanierungskonzept in drei Varianten durch das Büro Baur & Latsch Architekten zusammen mit BEM Landschaftsarchitekten erarbeiten lassen. 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 Stadtsanierung zählt das Projekt zu den zentralen Maßnahmen im Teilgebiet Ortskern Aubing. Im Wesentlichen unterscheiden sich die Varianten im Umgang mit dem Anbau und den Veränderungen am Hauptgebäude in den 1960ern. Die Vorzugsvariante sieht vor, den Anbau durch einen filigranen, separaten Holzbau zu ersetzen, der ein WC und einen Veranstaltungssaal enthält und 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, pflege-extensive Bepflanzung steht hier im Vordergrund.

Die Varianten wurden im Rahmen einer öffentlichen, vom Stadtteilmanagement der MGS moderierten Bürgerveranstaltung vorgestellt. Der volle Saal belegte erneut, dass der Umgang mit dem Gebäude der Aubinger Bürgerschaft sehr am Herzen liegt.

#### Programm „Sozialer Zusammenhalt“

Fläche des Sanierungsgebiets

**255 ha**

Einwohnende

**25.000**



# Moosach

Von der vorbereitenden Untersuchung 2019 bis jetzt ist in Moosach bereits viel passiert.

## Sanierungsgebiet Moosach

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 bzw. unterstützt Maßnahmen der LHM im Rahmen der Treuhändertätigkeit sowie mit dem Stadtteilmanagement (GmbH). Im Jahr 2023 gab es folgende Schwerpunkte.

## Wohnsiedlungen westlich der Dachauer Straße

Die Wohnsiedlungen umfassen ca. 5.000 Wohneinheiten, überwiegend mit offener Zeilenbaustruktur aus den Jahren 1940 bis 1960. Es soll eine Siedlung mit Vorbildcharakter entstehen. Nach einem städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb erfolgte 2023 unter Federführung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung die Rahmenplanung. Die MGS beauftragte ergänzende Gutachten und begleitete weiterhin den Prozess durch Information, Dokumentation und Aktivierung. Schließlich bereitete die MGS im Jahr 2023 bauliche Umsetzungsmaßnahmen bzw. deren Förderung vor: Umgestaltung des Vorbereichs des AWO-Sozialzentrums, Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Kirchengrundstücks der Heilig-Geist-Kirche und Freiraumgestaltung in Bauabschnitten der Münchner Wohnen.



**Im Planungsgebiet gibt es viele engagierte Einrichtungen und Akteur\*innen, die mit dem Stadtteilmanagement kooperieren und mit Projekten im Sinne der Sanierungsziele agieren und daher insbesondere über den Verfügungsfonds gefördert werden (urbanes Gärtnern, Flüchtlingsarbeit, Hood-Training, offene Werkstatt).**

## Nachhaltigkeit

Eine zukunftsfähige und nachhaltige Stadtentwicklung lebt von der Aktionsvielfalt im Kleinen und der Verantwortlichkeit aller. In Moosach besteht ein durch das Stadtteilmanagement gepflegtes und befördertes Netzwerk von Nachhaltigkeitsinitiativen und dem Gesundheitsmanagement. Zahlreiche Aktivitäten im Jahr 2023 standen im Zeichen der Nachhaltigkeit. Ein wichtiges, auch soziales Themenfeld dabei ist die Hitzeresilienz. Aus den bisherigen Kooperationen entstand ein monatlicher offener Stammtisch der Nachhaltigkeitsinitiativen im Stadteilladen – die „Ideenplantage“.

**Wir sind intensiv in Kontakt mit Moosacher\*innen – die Identifikation mit dem Stadtteil ist hier wirklich hoch.**

Anna Canins,  
Stadtteilmanagement Moosach





Highlight des Jahres 2023 war die Aktion „Summer in the City“ vor dem Stadteilladen, die mit einfachen Mitteln Begrünung und Hitzeschutz sichtbar machte und zu Nachhaltigkeitsthemen und Fördermöglichkeiten informierte.



Der in einer Kooperation organisierte Flohmarkt in den Wohnsiedlungen am Aktionstag Nachhaltigkeit der Caritas erfreute sich großer Beliebtheit.

### Beratung und Aktivierung

Im gesamten Sanierungsgebiet sollen die Eigentümer\*innen und Gewerbetreibenden gewonnen werden, ihre Immobilien zu sanieren. Im Fokus stehen die energetische Sanierung, Klimaanpassung, Verbesserung des Wohnumfeldes und die Stadtgestalt. Hierfür akquiriert und berät die MGS über Veranstaltungen. Informationen und Beratungstermine: jeden Mittwoch zwischen 10 und 18 Uhr im Stadteilladen sowie nach Vereinbarung.

Im Bereich des alten Ortskerns von Moosach und im Quartierszentrum (Bahnhof und Dachauer Straße) soll die Identität dieses Moosacher Herzstückes durch Verbesserung der Stadtgestalt gestärkt werden. Als Beratungs- und Fördergrundlage entstand 2022 und 2023 ein ansprechendes Gestaltungskonzept, in dem auch Hitzeschutz und Klimaanpassung Eingang fanden.

Der sogenannte Gebäudemodernisierungs- und Energiecheck Easy (GMC Easy) sowie städtebauliche Beratungen/Vorplanungen sind konkrete Unterstützungen der MGS für die Eigentümerschaft, die 2023 bei ersten Projekten zum Tragen kamen.

### Programm „Sozialer Zusammenhalt“

Fläche des  
Sanierungsgebiets

**295 ha**

Einwohnende

**16.300**



# Trudering

Rund 13 Jahre dauerte die Stadtteilsanierung von Trudering, 13 Jahre war die MGS mit einem Stadtteilmanagement in der Truderinger Straße die zentrale Anlaufstelle im Ortskern.

## Bye-bye Trudering, bye-bye Stadtteilsanierung

Mit einem Baustellenmarketing hat das Stadtteilmanagement die rund zweieinhalbjährige Umbauzeit zu einem verkehrsberuhigten Geschäftsbereich begleitet, um die Sichtbarkeit und auch die Erreichbarkeit des Ortskerns und der Geschäfte zu gewährleisten. Gleichzeitig ging es um kontinuierliche Informationen zum Baufortschritt und auch darum, die Baustelle erlebbar zu machen. Die Aktivierung des neuen Ortskerns war der letzte Baustein aus dem Baustellenmarketing.

Zum Abschluss der Baumaßnahme und als großes Dankeschön für die geleistete Arbeit sowie die gemeisterten Einschränkungen war ein Straßeneröffnungsfest vorgesehen. Die Veranstaltung fand als Bürger\*innenfest im Rahmen des bundesweiten Aktionstages „Tag der Städtebauförderung“ am 6. Mai 2023 statt.

Gefeiert wurde in der Truderinger Straße östlich vom Schmuckerweg und rund um den neuen „Schmucker Brunnen“. Das Jugendblasorchester des Musikvereins Trudering eröffnete das Fest, es folgten Reden von Vertreter\*innen der Politik, Verwaltung und der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH.

Das vielfältige Programm bestand aus einer Ausstellung zur Städtebauförderung, dargestellt wurden die umfangreichen Maßnahmen und Projekte im Sanierungsgebiet. Zusätzlich bot das Stadtteilmanagement zwei Führungen zur Ausstellung an.

Bereichert haben die rund 20 Truderinger Vereine das Bürger\*innenfest mit Aktionen und Informationsständen. Vertreten waren unter anderem der Bezirksausschuss 15 Trudering-Riem mit dem Seniorenbeirat, die Polizei, Trudering im Wandel mit einem Radl-Repair-Café. Die Freiwillige Feuerwehr Trudering bot ein Löschtraining an, Mal- und Kinderaktionen organisierten die Pfadfinder vom Stamm der Cosuaneten und Echo e.V. auf der Grünfläche in der Truderinger Straße 321.

Für musikalische Programmpunkte sorgten neben dem Truderinger Musikverein auch der Chormäleon sowie ein Musikschüler des Kreativ Musikforums. Die sportliche Vielfalt präsentieren der Truderinger Sportverein sowie der Linguado Capoeira-Verein. Die lokale Ökonomie beteiligte sich einerseits mit Verpflegungsständen auf dem Fest, andererseits durch Aktionen in den Läden.

Bei dem Fest beteiligten sich rund 25 Vereine, Institutionen, Initiativen und Gewerbetreibende mit etwa 250 Teilnehmenden und rund 400 Besucher\*innen.

## Programm „Lebendige Zentren“

Fläche des  
Sanierungsgebiets

**20 ha**

Einwohnende

**530**





Mit einem musikalischen, sportlichen und informativen Programm feierten die Truderinger\*innen am Tag der Städtebauförderung ihren umgestalteten Ortskern.

**Ich bin glücklich und dankbar, dass sich die Stadtsanierung und das Stadtteilmanagement mit einem großen und bunten Fest aus Trudering verabschieden konnten. Mit dem Bürger\*innenfest dankten wir allen Bürger\*innen und Akteur\*innen für ihr langjähriges Engagement in Trudering.**

Katja Robl,  
Stadtteilmanagement Trudering

# Quartierskonzepte für ein klimaneutrales München

## Auf dem Weg zu einem klimaneutralen München: Strategien und Maßnahmen für die Quartiersentwicklung

Der Münchner Stadtrat hat sich durch den Beschluss im Dezember 2019 der weltweiten Koalition der Städte angeschlossen, 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 einem Wert unter 0,3 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Person und Jahr zu reduzieren. Dieser Wert beinhaltet sämtliche Lebensbereiche wie Gebäudebeheizung und Strombedarf, Energie für Mobilität und Verkehr und Lebensstil.

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 Stadtsanierung 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.

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.



**Bürgerbeteiligung für das Quartier  
St. Michael**





**Erste Informationsveranstaltung im Quartier  
St. Michael in Berg am Laim**

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.

Die Erarbeitung des Konzeptes erfolgt interdisziplinär und in enger Zusammenarbeit mit den verschiedenen Fachbereichen der MGS und der Landeshauptstadt München sowie von wichtigen Akteuren vor Ort, wie die städtische Wohnbaugesellschaft Münchner Wohnen, Genossenschaften oder Wohnungseigentümergeinschaften. Dabei wird mit den 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.

Die Mitarbeiter\*innen der städtischen Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung haben 2023 insbesondere das integrierte Quartierskonzept für das Quartier St. Michael in Berg am Laim erstellt.

### **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 Wärmepumpen
- 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 Fassadenbegrünung und die Entsiegelung und Begrünung von Plätzen
- Digitalisierung zur Informationsbereitstellung durch digitale Haustafeln oder Stärkung der digitalen Teilhabe durch einen WLAN-Hotspot oder Mieter-Apps
- Untersuchung zum bezahlbaren Wohnraum durch eine planungsrechtliche Voruntersuchung zur Neuschaffung von ca. 120 zusätzlichen Wohneinheiten
- Förderung nachhaltiger Lebensstile zur Implementierung von nachhaltigem Konsum durch Vermittlung von praktischem Wissen
- Aktive Einbindung der Bewohner\*innen durch Bürgerbeteiligung durch Umfragen und öffentliche Informationsveranstaltungen

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

# ASCEND

Im November 2023 fand die erste Eigentümer-Veranstaltung im EU geförderten Projekt ASCEND (Accelerate poSitive Clean ENergy Districts) im Harthof statt.



Luftbild des Projektgebiets im Harthof

Ziel des Projektes ist es, in den kommenden vier Jahren, das Projektgebiet zu einem energiepositiven Stadtteil zu entwickeln. Energiepositiv bedeutet, mehr Energie zu erzeugen als verbraucht wird. Dies soll durch energetische Modernisierung von Gebäuden, klimagerechte Mobilität, Photovoltaik-Ausbau und Fernwärme umgesetzt werden.

Das Projekt trägt dazu bei, die Lebensqualität der Bürger zu verbessern und nachhaltige städtische Entwicklungen zu fördern. München fungiert dabei als Pilotstadt, in der die entwickelten Technologien und Methoden in einer realen urbanen Umgebung getestet und optimiert werden.

Die im Projekt gewonnenen Erkenntnisse sollen auf regionaler, nationaler und europäischer Ebene weitergegeben werden. Gemeinsam werden so effektive Maßnahmen zur energetischen Sanierung in Europa multipliziert.

Alle Beteiligten profitieren so von den Erkenntnissen der EU-Mission „100 climate neutral and smart cities“.

Das gesamte ASCEND-Team beim Projektstart im Rathaus von Lyon



# NEBourhoods

## Wie kann der European Green Deal für die Bürgerinnen und Bürger auf Quartiersebene sichtbar werden?

Unter Koordination des Referats für Stadtplanung und Bauordnung erprobt die MGS gemeinsam mit Partner\*innen aus Wissenschaft, Verwaltung und Wirtschaft mit „Creating NEBourhoods Together“ innovative Lösungen zur Umgestaltung städtischer Räume. Ganz im Sinne des Neuen Europäischen Bauhauses soll das Leben und Arbeiten so für alle lebenswert, sozial gerecht und umweltfreundlich werden.

Bis 2025 werden zehn so genannte „Actions“ im Handlungsraum Neuperlach umgesetzt. Die thematischen Schwerpunkte sind dabei breit gestreut. Ob genossenschaftliche Energieversorgung, die Transformation von Ernährungsketten, neuartige Mobilitätsangebote, Förderung der Biodiversität, die Kombination von Verschattungs- und Solarprojekten auf öffentlichen Plätzen oder die zirkuläre Umnutzung von Bürokomplexen: Gemeinsam mit den Menschen vor Ort entwickeln und testen wir schrittweise passgenaue Lösungen.

Mit diesem prototypischen Ansatz kann das Projekt als Testfeld für langfristige Maßnahmen der Landeshauptstadt München verstanden werden.



Gemeinsam mit vielen engagierten Menschen aus Neuperlach wurde gepflanzt ...

Das mobile Fahrradkino „Cine Velo Cité“ verwandelte den Wohnring in einen temporären Kinosaal.



Als eines von sechs Leuchtturmprojekten der EU dient „Creating NEBourhoods Together“ darüber hinaus als Vorbild für andere Städte. Mit der Verantwortung für die Themen Verstetigung, Skalierung und Replikation koordiniert die MGS dabei sowohl die frühzeitige Beteiligung der verschiedenen städtischen Referate und Stellen als auch die Einbindung der internationalen Expertinnen und Experten. Gemeinsam sollen so die Ziele und der Geist des Neuen Europäischen Bauhauses weltweit verbreitet werden: schön, zukunftsfähig und inklusiv.



... diskutiert und getestet.

# Zwischennutzungen

Zunahme des Online-Handels, steigende Mieten und sinkende Frequenzen: Nicht erst seit der Coronapandemie befinden sich Innenstädte und Stadtteilzentren in einem starken Veränderungsprozess.

Trotz aller Herausforderungen bietet diese Situation jedoch auch Chancen für ein – auf den ersten Blick ganz anders gelagertes – Problem unserer Stadt: die Raumknappheit für Akteur\*innen aus der Kultur- und Kreativbranche.

Um Kreativnutzungen nachhaltig als Baustein lebendiger Quartiere zu verankern, braucht es intensive, niederschwellige Unterstützungsangebote. Im Rahmen des Sonderfonds „Innenstädte beleben“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr beauftragte das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft der Landeshauptstadt München die MGS daher mit der Einrichtung eines Zwischenutzungsmanagements für die Münchner Innenstadt.

Unter dem Titel „Munich Creative Heart Beat“ wurden wertvolle Kontakte zur privaten Immobilienwirtschaft geknüpft und unterschiedlichste Zwischennutzungsprojekte auf den Weg gebracht. Ob die Töpferwerkstatt „M Komma“ in Schwabing, der neu gegründete „Urban Comedy Club“ in der (von starken Trading-Down-Effekten betroffenen) Schützenstraße oder der interaktive Kunstraum „HII-Lab“ in der Sendlinger Straße: Sie alle belebten mit attraktiven Angeboten sonst verschlossene Räume und schafften Anziehungspunkte weit über die Nachbarschaft hinaus.



Täglich kostenfreie Stand-up-Shows gab es im „Urban Comedy Club“ in den Räumen einer Apotheke.



Mit dem „HII-Lab“ wurde ein ehemaliges Schuhgeschäft zum pulsierenden Treffpunkt für Künstler\*innen und Kreative.



In einem seit Jahren leerstehenden Ladenlokal in der Maxvorstadt trafen sich Töpferbegeisterte zum gemeinsamen Handwerken.



# Freiham

Im rasant wachsenden Stadtteil hat das Freihamer Stadtteilmanagement eine wichtige Mittlerfunktion.



Stadtteilfest Freiham in der Grete-Weil-Straße

## 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. 2023 standen Informationen zur Vorbereitung der U-Bahnanbindung und die geplanten Angebote im neuen Stadtteilzentrum ZAM im Mittelpunkt. 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. Wo kann ich mich engagieren? Sind noch Wohnungen frei? Welche Mobilitätsangebote gibt es? Telefonisch und per E-Mail steht das Stadtteilmanagement an fünf Tagen pro Woche als Ansprechpartner zur Verfügung, an zwei Tagen auch direkt in Freiham, seit November 2023 im neuen Büro als Untermieter des Jugendhilfeträgers Feierwerk e.V. in der Ute-Strittmatter-Straße 4.

## Ein Stadtteil in großer Aufbruchstimmung!

Reinhold Petrich,  
Stadtteilmanagement Freiham

## Freiham Feste und Veranstaltungen

Freiham wächst und damit auch das jährliche Stadtteilfest. 2023 wieder im Juli, wieder am selben Standort, aber mit fast doppelt so vielen Ständen. 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 die Bewohner\*innen der umliegenden Viertel Freiham kennenlernen können.

## freiham.inklusiv

Inklusion ist ein zentrales Querschnittsziel für Freiham und damit auch integraler Bestandteil der Aktivitäten des Stadtteilmanagements. Mit Betroffenen wurde beispielhaft mit konkreten Begehungen getestet, wie die bisherigen Maßnahmen im Stadtteil funktionieren. Der Handlungsbedarf wird an die relevanten Stellen rückgespiegelt.

## Stadtteilmanagement Freiham

Fläche des  
Gebiets

**350 ha**

Einwohnende  
(Anzahl wachsend)

**25.000**



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

## A 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 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 Zwischennutzung 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.

## B Wirtschaftsbericht

### 1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### 1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Die Entwicklungen in den einzelnen Wirtschaftsbereichen verliefen jedoch sehr unterschiedlich. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 ein kleines Plus von 0,2 %, wobei das Wachstum insgesamt aus den Steigerungen im Tiefbau resultiert. Der Hochbau war weiterhin besonders von hohen Baukosten, Fachkräftemangel und vor allem den zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen betroffen. Weiterhin sanken die Bauinvestitionen im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %, da die hohen Baupreise und die deutlich gestiegenen Bauzinsen insbesondere den Wohnungsbau hemmten.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich 2023 insgesamt robust. Die Anzahl der Erwerbstätigen betrug 2023 ca. 45,9 Mio., 0,7 % mehr als 2022. Jedoch resultiert der Beschäftigungsausbau insgesamt hauptsächlich aus den Steigerungen in den Dienstleistungsbereichen. Der demografische Wandel hatte einen dämpfenden Effekt. Die Bundesagentur für Arbeit weist für das Jahr 2023 eine jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 5,7 % aus, im Vorjahresvergleich eine Zunahme um 0,4 %. Jedoch lagen starke regionale Unterschiede vor. Während die Arbeitslosenquote in Bremen 10,6 % betrug, lag die Quote in Bayern lediglich bei 3,4 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Damit lag die Inflationsrate um 1,0 % unter dem historischen Höchststand des Jahres 2022 (6,9 %).

Allerdings bleibt sie damit insgesamt auf einem hohen Niveau. Die Haupteffekte lagen im Anstieg der Energie- und Nahrungsmittelpreise.

#### 1.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Bereich Städtebauförderung hat die Bundesregierung 2023 wie bereits 2022 790 Mio. € zur Förderung nachhaltiger Stadtentwicklung zur Verfügung gestellt. Die Fördermittel werden für folgende Programme eingesetzt: Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (300 Mio. €), Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere erhalten (290 Mio. €) sowie Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (200 Mio. €).

So sollen die Ziele einer sozial, wirtschaftlich und ökologisch ausgewogenen Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungspolitik erreicht werden.

#### 1.3 Stellung des Unternehmens am Markt

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

## 2 Geschäftsverlauf

Die mit Stadtratsbeschluss vom 20.7.2016 angestoßene Auflösung des Immobilien-Treuhandvermögens wurde im Geschäftsjahr 2023 abgeschlossen. Mit Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind somit keine Treuhandgrundstücke mehr im Besitz der MGS.

Am 26.7.2023 wurde im Stadtrat der Beschluss gefasst, dass die MGS als 100%ige Tochter der Landeshauptstadt München wieder selbstständig werden soll. Gleichzeitig entsteht ein neues Geschäftsfeld im Bereich der Energieberatung für die LHM.

Der bisherige Bereich der Treuhändertätigkeit in der Stadtsanierung bleibt unverändert das Kerngeschäft der MGS und ist mit den großen Sanierungsgebieten Aubing-Neuaubing-Westkreuz, Moosach und Neuperlach Nord/Neuperlach Zentrum für die nächsten Jahre gesichert.

## 2.1 Bewirtschaftung des fremden Grundbesitzes

Mit Stand 31.12.2023 hat die MGS den Besitz des Immobilien-Treuhandvermögens mit der Übertragung der letzten Immobilie (Rosenheimer Straße 123 und 125) an die Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH (vormals: GWG München), im Folgenden Münchner Wohnen 4, beendet. Im Nachlauf sind weiterhin noch „Restarbeiten“ notwendig, die im jährlichen Kosten- und Kapazitätsplan berücksichtigt werden.

## 2.2 Sanierungstätigkeit

Zum 31.12.2023 bestehen Sanierungsträger-Treuhandverträge mit der LHM für folgende förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 142 BauGB und Untersuchungsgebiete gemäß § 141 BauGB bzw. wurden 2023 noch abgearbeitet:

### Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 142 BauGB

- Innsbrucker Ring/Baumkirchner Straße (Aufhebung der Sanierungssatzung zum 28.2.2024)
- 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 Pasing (Sanierungsgebiet seit 2012; Aufhebung zum 31.12.2021)
- Aktive Zentren Trudering (Sanierungsgebiet seit 2013; Laufzeit bis Ende 2023; Stadtteilmanagement bis 31.12.2022)
- Aubing-Neuaubing-Westkreuz (ursprünglich Aktive Zentren, Überführung in das Programm Sozialer Zusammenhalt, Sanierungsgebiet seit 2014, Erweiterung um den Ortskern Aubing am 7.11.2018 gemäß Stadtratsbeschluss)
- Moosach (Sanierungsgebiet seit 27.1.2021)
- Neuperlach Nord (Sanierungsgebiet seit 19.1.2022)
- Neuperlach Zentrum (Sanierungsgebiet seit 19.1.2022)

### 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 vormalige Muttergesellschaft (bis 31.12.2023), die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG München, seit 5.12.2023: Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH), beauftragt.

Für zwei Privateigentümer konnte die MGS im Geschäftsjahr 2023 die Projektsteuerung und Bauherrenaufgabe übernehmen. So konnte eine private Fläche im öffentlichen Raum im Rahmen der Neugestaltung der Truderinger Straße mitsaniert werden und das Kirchenumfeld von St. Konrad in Neuaubing ebenfalls neugestaltet werden.

### 3 Lage des Unternehmens

#### 3.1 Vermögenslage der Gesellschaft

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Investitionen und langfristige Forderungen	535,8	5,5	102,0	0,9	433,8	425,3
Treuhandvermögen	0,0	0,0	1.523,3	12,7	-1.523,3	-100,0
Kurzfristiges Vermögen	9.153,5	94,5	10.365,6	86,4	-1.212,1	-11,7
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>9.689,3</b>	<b>100,0</b>	<b>11.990,9</b>	<b>100,0</b>	<b>-2.301,6</b>	<b>-19,2</b>

#### Kapitalstruktur

Eigenkapital	2.283,6	23,6	2.283,6	19,1	0,0	0,0
Langfristiges Fremdkapital	4.185,4	43,2	4.416,7	36,8	-231,3	-5,2
Treuhandverbindlichkeiten	0,0	0,0	1.523,3	12,7	-1.523,3	-100,0
Kurzfristiges Fremdkapital	3.220,3	33,2	3.767,3	31,4	-547,0	-14,5
<b>Gesamtkapital</b>	<b>9.689,3</b>	<b>100,0</b>	<b>11.990,9</b>	<b>100,0</b>	<b>-2.301,6</b>	<b>-19,2</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.301,6 T€ auf 9.689,3 T€ vermindert.

Der Rückgang des Gesamtvermögens ist überwiegend auf den Wegfall des Ausgleichsanspruchs auf Freistellung von Treuhandverbindlichkeiten im Zuge der erfolgten Rückübertragung des Treuhandvermögens und die Verringerung der unfertigen Leistungen um 986,1 T€ auf 619,1 T€ zurückzuführen. Zusätzlich verminderten sich die Bankguthaben um 350,2 T€ auf 8.303,9 T€. Dem standen durch den Rückkauf von Vermögensgegenständen ein neu erworbener Bestand an Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung von 431,1 T€ gegenüber.

Auf der Kapitaleseite blieb das Eigenkapital infolge des noch bis zum 31.12.2023 bestehenden Ergebnisabführungsvertrages mit der Münchner Wohn Immobilien 4 GmbH (vormals: GWG München) konstant. Die Rückstellungen verminderten sich um 248,3 T€ auf 4.783,8 T€. Davon sind langfristige Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 4.600,6 T€ enthalten. Die Verbindlichkeiten unter Berücksichtigung der entfallenen Treuhandverbindlichkeiten mit 1.523,3 T€ verringerten sich um 2.053,2 T€.

Laut Unternehmensplanung war eine Bilanzsumme von 8.767 T€ prognostiziert. Abweichungen ergaben sich auf der Aktivseite insbesondere bei den flüssigen Mitteln (+628 T€), denen auf der Passivseite höher als geplante Verbindlichkeiten gegenüberstehen (+1.634 T€). Zudem war der Erwerb des der MGS zuzuordnenden Anlagevermögens (+431 T€) nicht in der Unternehmensplanung enthalten.

Auf der Passivseite ergaben sich wesentliche Abweichungen zur Planung bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (-676 T€). Diese fielen aufgrund niedrigerer Renten- und Beihilfetrends sowie höherer Abzinsungssätze niedriger als prognostiziert aus.

Die Abweichung bei den Verbindlichkeiten ist auf die nicht in der Planung berücksichtigten Verbindlichkeiten gegenüber der Münchner Wohn Immobilien 4 GmbH (vormals: GWG München) aus der Geschäftsbesorgung (+397 T€) sowie aus der Ergebnisabführung (+591 T€) sowie auf eine Verbindlichkeit gegenüber der Landeshauptstadt aus einer Überzahlung der vergüteten Personalkosten (+632 T€) zurückzuführen.

Die um die passivierten Treuhandverbindlichkeiten bereinigte Eigenkapitalquote beträgt 23,6 % (Vj.: 21,8 %). Die Vermögenslage ist geordnet.

### 3.2 Finanzlage der Gesellschaft

	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.654,1	8.156,3	497,8
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	- 350,2	497,8	- 848,0
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>8.303,9</b>	<b>8.654,1</b>	<b>- 350,2</b>

Der Finanzmittelfonds – am Anfang der Periode und dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zum Ende der Periode – verringerte sich um 350,2 T€ auf 8.303,9 T€. Die Verringerung ist auf Veränderungen der kurz- und langfristigen Aktiva und Passiva zurückzuführen. Die Abweichung zum geplanten Stand des Finanzmittelfonds von 7.675 T€ ist überwiegend auf den Anstieg der kurzfristigen Passiva (Verbindlichkeiten) zurückzuführen.

Der Verschuldungsgrad – als Verhältnis Fremdkapital zur Bilanzsumme zum 31.12.2023 – reduzierte sich zum Vorjahr um 4,5 Prozentpunkte auf 76,4 %.

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

### 3.3 Ertragslage der Gesellschaft

	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Ergebnis aus der Sanierungstätigkeit	591,4	549,4	42,0
Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit	34,4	4,0	30,4
Ergebnis aus BIWAQ/Smarter Together	-8,5	-29,1	20,6
Ergebnis aus Energie und Klima	43,1	0,0	43,1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>660,4</b>	<b>524,3</b>	<b>136,1</b>
Neutrales Ergebnis	-69,1	-83,1	14,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,2	-4,4	4,2
Ergebnisabführung	-591,1	-436,8	-154,3
<b>Jahresergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Die MGS erwirtschaftete im Geschäftsjahr ein positives Betriebsergebnis von 660,4 T€ (Vj.: 524,3 T€). Aufgrund der letztmaligen Anwendung des Ergebnisabführungsvertrages mit der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH infolge der Beendigung zum 31.12.2023 im Zuge des Anteilsverkaufs der MGS an die LHM in Höhe von 591,1 T€ (Vj.: 436,8 T€) ist das Jahresergebnis 2023 ausgeglichen.

Die Umsatzerlöse von 6.418,4 T€ entwickelten sich weitgehend konstant im Vergleich zum Vorjahr. Erlöse in Höhe von 920,9 T€ stammen aus Abrechnungen mit der Münchner Wohnen 4. Die Umsatzerlöse gliedern sich ferner zum 31.12.2023 in Erlöse aus Sanierungstätigkeit mit 4.735,9 T€, aus BIWAQ mit 721,4 T€ und aus sonstigen Aktivitäten mit 40,2 T€.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich um 691,2 T€ auf 72,5 T€ und resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus der Rückdeckungsversicherung. Der Rückgang ist insbesondere auf den im Vorjahr realisierten Ertrag aus der Auflösung einer Pensionsrückstellung in Höhe von 681,6 T€ zurückzuführen.

Bei den Personalaufwendungen ergab sich eine Verringerung um 913,9 T€, die aus niedrigeren Zuführungen bzw. Auflösungen der Rückstellungen für Pensions- und Beihilfeleistungen resultieren.

Im Übrigen ergab sich noch eine Steigerung bei den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen um 91,6 T€ auf 122,7 T€.

Die Gesamtkapitalrentabilität vor Gewinnabführung – als im Verhältnis von Jahresergebnis vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen zur bereinigten Bilanzsumme per 31.12.2023 – beläuft sich auf 6,8 % (Vj.: 5,0 %).

Gegenüber Plan erhöhte sich die Gesamtkapitalrentabilität um 2,1 Prozentpunkte, im Wesentlichen aufgrund des höheren Jahresergebnisses.

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens ist stabil.

#### 4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Es ergab sich eine Abweichung von +300 T€ bei dem Jahresergebnis vor Ergebnisabführung gegenüber Plan, welche auf die folgenden Faktoren zurückzuführen ist.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit lagen um 434 T€ unter dem Planwert, da insbesondere die Beauftragungen für Quartierskonzepte noch nicht im geplanten Umfang vorlagen (-1,1 Mio. €) und in der Sanierungsträgertätigkeit weniger Umsätze generiert wurden (-837 T€).

Im Gegenzug erhöhten sich die Erlöse durch die Abrechnung der Projekte Neuhauser Trafo (904 T€) und Biwaq (721 T€).

Die Bestandsveränderungen lagen 1,1 Mio. € unter Plan hauptsächlich durch die Abrechnung der Projekte Neuhauser Trafo (-904 T€) und Biwaq (-730 T€). Im Gegenzug erhöhten sich die Bestandsveränderungen bei den Projekten EU Ascend (361 T€) und Integriertes Quartierskonzept St.-Michael-Straße (148 T€).

Der Personalaufwand lag 1,6 Mio. € unter Plan, hauptsächlich aufgrund von geringeren Beihilfeaufwendungen (-706 T€) sowie geringeren Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen (-290 T€). Die Löhne und Gehälter lagen aufgrund des niedrigeren Personalstandes um 411 T€ unter Plan.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen aufgrund der unter Plan erbrachten Stunden und des damit verbundenen geringeren Aufwands aus Geschäftsbesorgung (-470 T€) um 260 T€ unter Plan.

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. Auf dieser Basis sollen im Auftrag der LHM weitere integrierte Quartierskonzepte stadtweit entwickelt werden, um die Landeshauptstadt bei der Erreichung der Klimaziele zu unterstützen.

Das europäische Projekt ASCEND am Harthof (gemeinsam mit der Landeshauptstadt München sowie der Münchner Wohnen) läuft nach Plan und es wurde neben dem Projektstart auch ein Projektbüro im Quartier eröffnet.

#### Stadtteilmanagement

Das Stadtteilmanagement ist in den städtischen Sanierungsgebieten zentraler Ansprechpartner und „Kümmerer“ vor Ort. In den Sanierungsgebieten Aubing-Neuaubing-Westkreuz, Moosach und Neu-perlach 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.



## C Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 1 Prognosebericht

In der Vollversammlung des Stadtrats am 26.7.2023 wurde beschlossen, dass die MGS ab 1.1.2024 eine selbstständige 100%-ige Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München werden soll. Die Geschäftsanteile der bisherigen Gesellschafterinnen GWG München (seit 5.12.2023: Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH) und GEWOFAG Wohnen GmbH (seit 1.1.2024: Münchner Wohnen Immobilien 3 GmbH) wurden zum 31.12.2023 an die Landeshauptstadt veräußert. 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 geleistet wurden, erfordert die gesellschaftsrechtliche Neuausrichtung der MGS einen schrittweisen Neuaufbau der Querschnittsfunktionen, den Rückkauf von der MGS zuzuordnendem Anlagevermögen von der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH und den Aufbau entsprechender IT-Infrastruktur bei der MGS. Der Rückkauf des Anlagevermögens wurde zum 31.12.2023 umgesetzt.

Während der Zeit des Neuaufbaus wird der Münchner Wohnen-Konzern im Rahmen eines Funktionsausübungsvertrags die Geschäftsbesorgungstätigkeiten der Münchner Wohnen Immobilien 4 GmbH übernehmen und die MGS bei ihrem Neuaufbau unterstützen. Dabei wird die Münchner Wohnen GmbH die MGS bei den Leistungen Rechnungswesen, Controlling, IT, Vergabe, Personalmanagement sowie Gesellschafterbeziehungen unterstützen, während die Münchner Wohnen Service GmbH die Unterstützungsleistungen aus dem Bereich der Zentralen Dienste übernehmen wird.

Der im Funktionsausübungsvertrag angenommene Leistungsumfang soll durch Aufbau entsprechender In-House-Funktionen bei der MGS sukzessive im Laufe des Jahres 2024 bzw. im Jahr 2025 auf null reduziert werden. Entsprechend wird sich auch sukzessive das Vergütungsvolumen aus dem Funktionsausübungsvertrags reduzieren.

Im Geschäftsjahr 2024 sollen Umsatzerlöse in Höhe von 5.915 T€ erzielt werden. Die Personalaufwendungen sollen plangemäß 5.631 T€ betragen.

Im Geschäftsfeld Energie und Klima sollen 2024 abrechenbare Leistungen in Höhe von 2.720 T€ erbracht werden, die dann plangemäß in 2025 abgerechnet werden.

Aufgrund der Gründungs- und Aufbaukosten in den Jahren 2024 und 2025 sind die Ergebnisse dieser Planjahre annahmegemäß negativ. Im Jahr 2024 wird ein Jahresfehlbetrag von 660 T€ erwartet, für 2025 geht man nochmals von einem Jahresfehlbetrag von 419 T€ aus. In den Folgejahren werden jedoch plangemäß ausschließlich positive Jahresergebnisse erwirtschaftet.

### 2 Risikobericht

Durch die langjährige Zusammenarbeit und deren vertraglicher Vereinbarungen mit der Landeshauptstadt ist ein jährlicher Zufluss der Gesellschaft gesichert. Vor diesem Hintergrund ist die Gesellschaft stark abhängig von der Beauftragung durch die Landeshauptstadt. Bei nicht ausreichenden Projektbeauftragungen durch die Landeshauptstadt in den kommenden Planjahren kann es zu einer Nichtauslastung bzw. Unterbeschäftigung des dafür vorgesehenen Personals kommen, was sich negativ auf die Ertragslage auswirken kann.

Das Beauftragungsrisiko wird aufgrund der neuen Gesellschafterstruktur als gering eingeschätzt.

Die Lage auf dem Arbeitsmarkt wirkt sich in zunehmendem Maße auf die Personalgewinnung aus. Laut einer Erhebung des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IWD) bleibt dieser Fachkräftemangel auch weiterhin akut. Der geplante Kapazitätsaufbau liegt jedoch derzeit im Plan, sodass das Personalrisiko als gering eingestuft wird.

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

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

### 3. Chancenbericht

Die MGS wird mit Stadtratsbeschluss vom 26.7.2023 zukünftig als 100%ige Tochter der LHM vorrangig für die LHM 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. Ebenfalls wird die MGS im Bereich der energetischen Quartiersentwicklung die LHM bei der Erstellung der Integrierten Quartierskonzepte unterstützen.

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.

### D Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

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

München, den 16. Mai 2024

Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH  
(MGS)



Norbert Kobald  
Geschäftsführung



# Mit Engagement bei der MGS

- 1 Alexandra Weiß, Teamleitung
- 2 Renate Seemüller, Assistenz
- 3 Katja Robl, Stadtteilmanagement Trudering
- 4 Jörn Kochmann, Projektleitung
- 5 Gregor von Uckermann, Stabsstelle Recht
- 6 Doris Preißler, Projektleitung Öffentlichkeitsarbeit
- 7 Jakob Schweiger, Projektleitung Energie
- 8 Mayra Noble, Projektleitung
- 9 Manuel de Borja Torrejon, Projektleitung Energie
- 10 Ivana Juros, Assistenz Energie
- 11 Katharina Walter, Projektleitung ASCEND
- 12 Reinhold Petrich, Stadtteilmanagement Freiham
- 13 Maria Mastroianni, Stadtteilmanagement Moosach
- 14 Sven Papendick, Projektleitung Öffentlichkeitsarbeit
- 15 Angelika Schmidt, Projektleitung Energie
- 16 Tina Zoch, Projektleitung NEBourhoods
- 17 Dominika Anna Koziar, Projektleitung
- 18 Dragana Petrovic, Projektleitung Energie
- 19 Simone Burger, Referentin der Geschäftsführung
- 20 Ramona Sadean, Projektleitung ASCEND
- 21 Marie-Theres Kaiser, Projektleitung
- 22 Thomas Rütter, Stabsstelle Controlling
- 23 Lucia Heimrath, Projektleitung
- 24 Andrea Costa, Projektleitung Energie
- 25 Monika Schmid, Projektleitung
- 26 Judith Rieger, Projektleitung Energie



1



2



7



8



13



14



15



20



21



22



23



Wie jedes Jahr  
stellen wir in unserem  
Geschäftsbericht  
einige unserer  
Mitarbeiter\*innen vor.  
Bedanken möchten  
wir uns bei allen!

# 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

## **Projektleitung**

Doris Preißler, Öffentlichkeitsarbeit

## **Gestaltung**

Stephan Wittmann, Mano Wittmann  
Complizenwerk  
www.complizenwerk.de

## **Titelbild**

Benjamin Ganzenmüller

## **Bilder**

Aubinger Archiv  
Baur & Latsch Architekten  
Lukas Barth-Tuttas  
Edward Beierle  
Laurence Danière  
Coletta Ehrmann  
Benjamin Ganzenmüller  
Andreas Hantschke  
Landeshauptstadt München  
Quirin Leppert  
Nicolas Martin-Beaumont  
Florian May  
MGS  
Michael Nagy  
Martin Say  
Patrik Thomas  
Urban Comedy Club

© MGS, 2024

---

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.



Die Streetart-Künstlerin „Beastiestylez“ erzählt auf der Fassade des Truderinger Rathauses die wechselvolle Geschichte des Gebäudes – von einem Bauernhof über das Rathaus bis hin zur heutigen Nutzung durch Feuerwehr und Rettungsdienst.

