

## Geschäftsbericht 2007



*Stabile Nachbarschaften*



# Inhalt

2	Grußwort
<b>4</b>	<b>Die MGS im Überblick</b>
4	Interview mit Dr.(l) Elisabeth Merk: Aus Chancen Stadt werden lassen
6	Kommunale Wohnungswirtschaft neu strukturiert: MGS wird Tochter der GWG
8	Gremien der MGS
9	Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2007
<b>10</b>	<b>Bericht der Geschäftsleitung</b>
10	Die Geschäftsleitung berichtet: Stabile Nachbarschaften als Leitlinie der MGS
<b>14</b>	<b>Auf gute Nachbarschaft</b>
<b>24</b>	<b>Tätigkeiten und Projekte</b>
24	Sanieren neben den Gleisen: Thalkirchner Straße 75
25	Wohnen und soziales Leben fürs Quartier: Moosacher Straße 11
26	Nachbarn auf Zeit: Clearinghaus am Drosselweg
28	Neue Nachbarn eingezogen: MGS verwaltet Tiefbauwerk auf der Theresienhöhe
29	Größte Künstlerkolonie Europas: MGS saniert Domagkateliers
30	Die Mischung macht´s: Lothringer Straße 32
31	Freiräume für Gemeinschaft: Landsberger Straße 13
32	Soziale Stadt: Nachbarschaft fördern, Orientierung schaffen
34	Soziale Stadt: Vielfältiges vorhaben, Kooperationen aufbauen
35	Orte für Kommunikation: Gestaltung von zwei Plätzen im Westend
<b>36</b>	<b>Lagebericht</b>
36	Geänderter Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007 der MGS
43	Medienspiegel

# Grußwort der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Hello ! Grüß Gott ! Merhaba ! 日安 ! Salve !  
Dzień dobry ! السلام عليكم !

Würden wir unsere Mieterinnen und Mieter in ihrer Muttersprache ansprechen, wären die Begrüßungen so zahlreich, dass auf dieser Seite kaum Platz mehr für das Grußwort wäre. Denn in den Häusern der MGS leben oft Menschen aus 5 bis 20 Nationen Tür an Tür. Außerdem sind dies Familien mit mehreren Kindern oder Menschen ohne Familie in problematischen Lebenssituationen. Das ist die Realität, in der die Bewohner, unser Hausmeister oder unsere Sachbearbeiterin in der MGS leben.

Wovon sprechen wir. Die Landeshauptstadt München fördert im Rahmen des kommunalen Wohnungsbauförderprogrammes dauerhaften Wohnraum für besonders Benachteiligte am Wohnungsmarkt (KomPro B). Ziel ist es, kleinteilige Wohnungsbauprojekte aufzubauen, die im Sinne einer sozialverträglichen Integration in die Nachbarschaft innerhalb gewachsener Quartiere liegen. Das ist die konzeptionelle und städtebauliche Seite.

Die Hausverwaltung der MGS setzt sich intensiv dafür ein, dass die sozialverträgliche Integration gelingt und eine stabile Nachbarschaft entsteht. Ganz entscheidend ist, dass sich die Menschen in ihrer Wohnung und mit ihren direkten Nachbarn „verstehen“ – häufig bereits aufgrund der verschiedenen Sprachen nicht ganz leicht. Hier spielen die Kinder als Dolmetscher eine ganz wichtige Rolle, die nicht zuletzt ihrem Selbstbewusstsein gut tut. Wichtig ist außerdem, dass die Mieterinnen und Mieter einen festen Ansprechpartner haben.

Die Hausgemeinschaft wird gefestigt, indem die Bewohner an der Hausverwaltung beteiligt werden, Verantwortung übernehmen, etwas für die Gemeinschaft zu tun. Je nach Interesse und Fähigkeiten sollen die Mieter den Gemeinschaftshof mit pflegen, den Müllplatz in Ordnung halten oder den Gemeinschaftsraum verwalten. Das verläuft – wie überall – nicht reibungslos, und die MGS unterstützt hier ebenso wie bei der Überwindung individueller sozialer Schwierigkeiten.

Vor allem sehen wir unsere Aufgabe aber auch darin, die Nachbarschaft außerhalb des Hauses zu stärken und stabilisieren. Denn nicht selten werden die neuen Nachbarn mit kritischen Augen betrachtet, wird die Lebendigkeit der Kinder und Jugendlichen im vorher ruhigen Quartier als Störung empfunden.

Die MGS lädt zu einem persönlichen Kennenlernen ein und vermittelt – wenn nötig – zwischen den Beteiligten. Und natürlich gelingt dies je nach Toleranz und Bereitschaft aufeinander zuzugehen, mal besser, mal schlechter.

Mittlerweile verwaltet die MGS zwei eigene und vier private KomPro B-Häuser in Berg am Laim, Bogenhausen, Engelschalking, Obermenzing und Untersending. Wir sind überzeugt, dass der vom Stadtrat der Landeshauptstadt München beschlossene Weg „Wohnen statt Unterbringen“ in der „Stadt mit Herz“ richtig ist. Als sozialorientierte Hausverwalter wollen wir die Menschen dorthin begleiten.

Ihre



Von links: Heinz Bartsch, Elisabeth Hunger, Simone Meier, Hans Hanner, Karl Burger

Karl Burger  
Teamleiter

Heinz Bartsch  
Hausmeister

Hans Hanner  
Technische Leitung

Elisabeth Hunger  
Sachbearbeiterin

Simone Meier  
Sachbearbeiterin

# Interview mit Dr.(I) Elisabeth Merk: Aus Chancen Stadt werden lassen

Dr.(I) Elisabeth Merk ist seit 400 Tagen Stadtbaurätin in München. Sorgfältig, kommunikativ und visionär steht die in Italien promovierte 45-jährige Architektin an der Spitze des Referates für Stadtplanung und Bauordnung.

## **Frau Dr. Merk, Ihr Motto lautet „Aus Chancen Stadt werden lassen“. Was heißt das für Sie als Stadtbaurätin?**

Stadt ist Raum. Jeder Raum bietet viele Chancen. Um diese wahr zu nehmen und zu realisieren, ist die zeitliche Dimension ganz entscheidend. Wir müssen uns heute sorgfältig mit der Stadt auseinandersetzen. Um Chancen für die aktuellen Bedürfnisse der Menschen konkret zu ergreifen. Um in der mittelfristigen Planung Chancen vorzubereiten und mitzudenken und um Chancen langfristig nicht zu verbauen. Damit Stadt auch zukünftig lebenswert ist.

## **Als Aufsichtsratsvorsitzende der MGS sind Sie auch unmittelbar und nicht nur übergeordnet mit Stadterneuerung befasst. Lässt sich Ihr Motto damit verbinden?**

Sehr gut sogar. Betrachten wir Umstrukturierungen, beispielsweise wenn in Freiham ein neues Quartier geplant wird, beschäftigen wir uns auch mit dem Umfeld und der bestehenden Nachbarschaft. Ein Glücksfall für eine gelungene Integration ist sicherlich das neue Stadtquartier auf der Theresienhöhe. Es wird auch aufgrund der Nähe zum gründerzeitlichen Westend angenommen. Hier hat die Stadtsanierung bereits die soziale Struktur des Umfelds stabilisiert.

Auf dem Agfa-Gelände kann die Umstrukturierung parallel zur Entwicklung des Umfeldes stattfinden, da das gesetzliche Instrumentarium der Sanierung von Anfang an für das Gelände selbst wie auch für den benachbarten gewachsenen Stadtteil zur Verfügung steht.

## **Stadterneuerung muss sich heute erweiterten sozialen und ökologischen Fragen stellen. Wo sehen Sie in den kommenden Jahren besonderen Handlungsbedarf?**

Meines Erachtens müssen die Themen Energie, Versorgung, nutzergerechte Wohnstrukturen mehr in den Fokus gerückt und für die breite Bevölkerung entwickelt werden. Ein wichtiges Feld in München sind zum Beispiel die vielen Immobilien der 50er und 60er Jahre, die sowohl in baulich-energetischer als auch in demografischer Sicht erneuerungsbedürftig sind.

## **Es gilt also intelligente, beispielhafte Lösungen – auch unter finanziellen Aspekten – zu entwickeln. Wie könnten Modellprojekte der MGS aussehen?**

Zwei Dinge kann ich mir vorstellen. Erstens könnte die MGS für Gebiete mit hohem Stadterneuerungsbedarf räumlich-strukturelle Quartierskonzepte erarbeiten, die breitgefächert die genannten Zukunftsfragen aufgreifen. Zweitens müssen exemplarisch Standards für die bauliche, energetische und funktionale Sanierung von Gebäuden, Wohnanlagen aber auch Siedlungen aus den 50er und 60er Jahren entwickelt werden. Insbesondere sollten auch Erkenntnisse für die Motivierung privater Immobilieneigentümer im Hinblick auf ihren Finanzierungs- und Beratungsbedarf beispielsweise durch den Sanierungsträger MGS abgeleitet werden können.

Das Gespräch führte Anke Witzel, Öffentlichkeitsarbeit der MGS.



# Kommunale Wohnungswirtschaft neu strukturiert: MGS wird Tochter der GWG

Am 01.01.2007 wurden die gesellschaftsrechtlichen Veränderungen bei der MGS gemäß dem Stadtratsbeschluss vom 25.10.2006 abgeschlossen. Die GWG – Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH München übernahm von der Landeshauptstadt München 94 % der Geschäftsanteile an der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS).

Die MGS und damit die Stadterneuerung wurden im Konzern GWG München verankert. In diesem Zusammenhang übernahm die GEWOFAG – Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG München, die andere große städtische Wohnungsbaugesellschaft, ebenfalls Geschäftsanteile an der MGS. Die HEIMAG – Gemeinnützige Heimstätten AG wurde ganz in den Konzern GEWOFAG eingegliedert.

## Sicherung kommunaler Wohnungen und kompetenter Stadterneuerung

Durch die Konzernbildung konzentriert die Landeshauptstadt München ihre direkte Beteiligung auf die großen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG. So sollen Synergieeffekte ermöglicht und die wohnungspolitischen Ziele der Stadt ("kein Verkauf städtischer Wohnungen und städtischer Wohnungsbaununternehmen") nachhaltig gesichert werden.

Im Hinblick auf die Stadterneuerung verfolgt die Landeshauptstadt München mit der Konzernbildung das Ziel, die MGS mit ihrer Fachkompetenz als Sanierungsträger auch unabhängig von der Verfügbarkeit staatlicher Städtebauförderungsmittel beauftragen zu können.

## Tätigkeitsschwerpunkte der GWG

Die GWG ist das städtische Wohnungsunternehmen, das den gesamten Tätigkeitsbereich der kommunalen Wohnungsversorgung abdeckt vom Wohnungsbau, umfassender Großmodernisierung und Instandhaltung bis hin zu ökologischen Modellprojekten und innovativen Wohnformen. Zu den weiteren Aufgaben des nahezu in allen Münchner Stadtvierteln tätigen Unternehmens zählen: soziales Quartiersmanagement, Umsetzung städtebaulicher Entwicklungen, Ankauf von Grundstücken zu Zwecken der Bebauung und Verkauf von neu erstellten Eigentumswohnungen.



Geschäftsführer der GWG (v.l.s): Dietmar Bock und Hans-Otto Kraus



Konstruktive Zusammenarbeit auf der Theresienhöhe: MGS ertüchtigt Tiefbauwerk – GWG baut Wohnungen.

## GWG in Zahlen (Stand: 31.12.2007)

Bewirtschaftung und Betreuung von rd. 25.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten
Verwaltung von mehr als 1.100 Eigentumswohnungen
Bilanzsumme rd. 975 Mio. €
Eigenkapital 201 Mio. €
Gesellschafter 100 % Landeshauptstadt München

## MGS in Zahlen (Stand: 31.12.2007)

Bewirtschaftung und Betreuung von rd. 1.860 Wohn- und Gewerbeeinheiten
Bilanzsumme rd. 107 Mio. €
Eigenkapital 2,3 Mio. €
Gesellschafter
94 % GWG, 3,5 % BayernLB, 2,5 % GEWOFAG

## Veränderung der Gesellschafterstruktur der MGS zum 01.01.2007

94 % GWG – Gemeinnützige Wohnstätten und Siedlungsgesellschaft mbH
3,5 % Bayerische Landesbank (bleiben dort)
2,5 % GEWOFAG – Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG München

## Anknüpfungspunkte für Projekte im Konzern GWG

Die Geschäftsleitungen von GWG und MGS unterstützen die mit der Konzernbildung verfolgten Ziele der Landeshauptstadt München und sehen mehrere Anknüpfungspunkte für gemeinsame Projekte. Die Gesellschaften werden im Interesse der Landeshauptstadt München und des Konzerns als Wohnungsunternehmen und Sanierungsträger ihre Aufgaben weiterhin wirtschaftlich und kompetent erfüllen.

## Leistungsspektrum der MGS

Die MGS ist der Sanierungsträger der Landeshauptstadt München und übernimmt städtebauliche, soziale, planerische und bauliche Stadterneuerungsaufgaben. Die Gesellschaft ist schwerpunktmäßig in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten tätig. Sie bewirtschaftet für die Landeshauptstadt München ein umfangreiches Treuhandvermögen, u.a. die von der MGS sanierten oder neu gebauten Wohn- und Gewerberäume. Daneben agiert die MGS als Quartiersmanager in der Sozialen Stadt und führt das Projektmanagement oder die Projektleitung bei komplexen Bauvorhaben durch.

## Gremien der MGS

Am 02.07.2008 tagte der Aufsichtsrat der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH zum letzten Mal in der Zusammensetzung, in der er im Geschäftsjahr 2007 die Geschicke der Gesellschaft begleitet hat.

Die MGS, insbesondere die Geschäftsleitung, bedankt sich bei den scheidenden und weiter vertretenen Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihr Engagement und die gute Zusammenarbeit, die teilweise kontroversen, jedoch immer zielführenden Diskussionen und ihr Engagement für die Themen Stadterneuerung und Wohnungspolitik in München.

Der besondere Dank gilt der im letzten Jahr verstorbenen Christl Purucker-Seunig, Stadträtin der Landeshauptstadt München, die trotz schwerer Krankheit bis zuletzt aktiv im Aufsichtsrat zum Wohle der MGS mitgewirkt hat.

### Gesellschafter:

GWG-Gemeinnützige Wohnstätten und Siedlungsgesellschaft mbH, Beteiligung 94 %

Bayerische Landesbank, Beteiligung 3,5 %

GEWOFAG-Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG, Beteiligung 2,5 %

### Aufsichtsrat (Oktober 2007):

Vorsitzende: Dr.(I) Elisabeth Merk

Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München

Stellvertreter: Hans Podiuk

Stadtrat der Landeshauptstadt München

Mitglieder:

Christian Amlong,

Stadtrat der Landeshauptstadt München

Oliver Belik,

Stadtrat der Landeshauptstadt München

Karl Burger,

Arbeitnehmervertreter

Eva Caim,

Stadträtin der Landeshauptstadt München

Ernst Fichtel,  
Abteilungsleiter Beteiligungen  
Bayerische Landesbank

Sabine Krieger,

Stadträtin der Landeshauptstadt München

Marian Offman,

Stadtrat der Landeshauptstadt München

Christl Purucker-Seunig,

Stadträtin der Landeshauptstadt München

Klaus Peter Rupp,

Stadtrat der Landeshauptstadt München

Mario Schmidbauer,

Stadtrat der Landeshauptstadt München

Gertraud Walter,

Stadträtin der Landeshauptstadt München

Dr. Ernst Wolowicz,

Stadtkämmerer der Landeshauptstadt München

### Geschäftsleitung:

Dipl.-Ing. Arch. Helmut Steyrer, Geschäftsführer

Dr. Michael Hohenester, Prokurist

### Sitz und Registergericht:

München eingetragen im Handelsregister unter

HR B 58967

## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2007

Die Geschäftsleitung hat den Aufsichtsrat laufend mündlich und schriftlich über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte der Gesellschaft überwacht und in Übereinstimmung mit dem Gesetz befunden. Im Geschäftsjahr 2007 fanden vier Sitzungen statt. Im Vordergrund stand dabei die Mitwirkung des Aufsichtsrates an der

- Änderung des Gesellschaftsvertrages im Hinblick auf die Übernahme der Geschäftsanteile der Landeshauptstadt München durch die GWG Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH
- Genehmigung des Wirtschaftsplans 2008 – 2012 und
- Genehmigung des darauf aufbauenden Businessplans der Gesellschaft.

Entsprechend dem Beschluss des Aufsichtsrates vom 12.07.2007 hat die Vorsitzende des Aufsichtsrates am 17.12.2007 den VdW Bayern Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V., München, mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2007 beauftragt.

Der VdW Bayern hat dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gemäß § 322 HGB erteilt.

Der Jahresabschluss 2007 wurde geändert. Auf die Erläuterungen im Anhang zum Jahresabschluss wird verwiesen. Am 08.04.2008 hat der Aufsichtsrat beschlossen, den VdW Bayern mit der Nachtragsprüfung des geänderten Jahresabschlusses 2007 zu beauftragen. Dieser hat die Buchführung, den geänderten Jahresabschluss und den geänderten Lagebericht der Geschäftsleitung geprüft, die Übereinstimmung der Geschäftstätigkeit mit den satzungsgemäßen und den gesetzlichen Vorschriften bescheinigt und den geänderten Jahresabschluss 2007 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis dieser Prüfung an und erhebt auch nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen.



Dr.(I) Elisabeth Merk

Neben dem Prüfungsbericht wurden dem Aufsichtsrat der geänderte Jahresabschluss 2007 und der geänderte Lagebericht vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 02.07.2008 den geänderten Jahresabschluss gebilligt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den geänderten Jahresabschluss festzustellen, den Bilanzgewinn auf das neue Geschäftsjahr vorzutragen und hiervon 4 % bezogen auf das Stammkapital an die Gesellschafter zur Ausschüttung zu bringen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsleitung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der MGS für ihre Leistungen.

München, 02.07.2008

Dr.(I) Elisabeth Merk  
Vorsitzende des Aufsichtsrates

## Die Geschäftsleitung berichtet: Stabile Nachbarschaften als Leitlinie der MGS



Die Gastwirtschaft als wichtiger Treffpunkt im Viertel

Stabile Nachbarschaften sind ein hohes Gut. Sie bilden die Grundlage für das friedliche Nebeneinander von Menschen – im Großen (Staaten) wie im Kleinen (Familien, Personen). Werden Nachbarschaften instabil, entstehen Konflikte. Vom Staat, Städten und Gemeinden, Unternehmen und Institutionen bis zum einzelnen Menschen ist jeder verantwortlich, dass Nachbarschaften stabil bleiben oder stabil werden.

### Gemeinschaft kleinteilig fördern

Auch die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung engagiert sich im Auftrag der Landeshauptstadt München für stabile Nachbarschaften im Wohnungsbau und in der Stadtteilsanierung. Gewiss, es sind, im Ganzen betrachtet, nur bescheidene Beiträge, die kleinteilig in Stadtviertel, Wohnquartiere, Häuser und Wohnungen hineinwirken. Dennoch ergänzen die Aktivitäten der MGS das Bestreben der Landeshauptstadt, durch soziale und kulturelle Integration München als eine lebens- und liebenswerte Metropole für alle hier Lebenden zu erhalten.

### Flexible Finanzierungsmodelle

Die MGS ist dem Gedanken der Gemeinnützigkeit verpflichtet. Sie schafft Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Geförderter Mietwohnungsbau (Sozialer Wohnungsbau) in gewachsenen Stadtvierteln ist ein Schwerpunkt der Aktivitäten.

Die einkommensorientierte Förderung (EOF) gewährleistet eine gemischte Bewohnerstruktur im Haus, sie ergänzt in den Sanierungsgebieten die im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) errichteten und modernisierten Wohnanlagen und Einzelanwesen.

Hinzu kommen einzelne Eigentumswohnungen und frei finanzierte Mietwohnungen in Lagen, die für den geförderten Wohnungsbau aus baulichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht in Frage kommen. Bauvorhaben mit Wohnungsgenossenschaften sind ein weiteres Segment, mit dem die MGS den Bedürfnissen der Bewohner nach bezahlbarem Wohnen in der Stadt, Kommunikation, gegenseitiger Hilfe und Mitgestaltung entgegen kommt.



Straßenfest bringt Kulturen und Generationen zusammen.

### Standortwahl und sozialorientierte Hausverwaltung

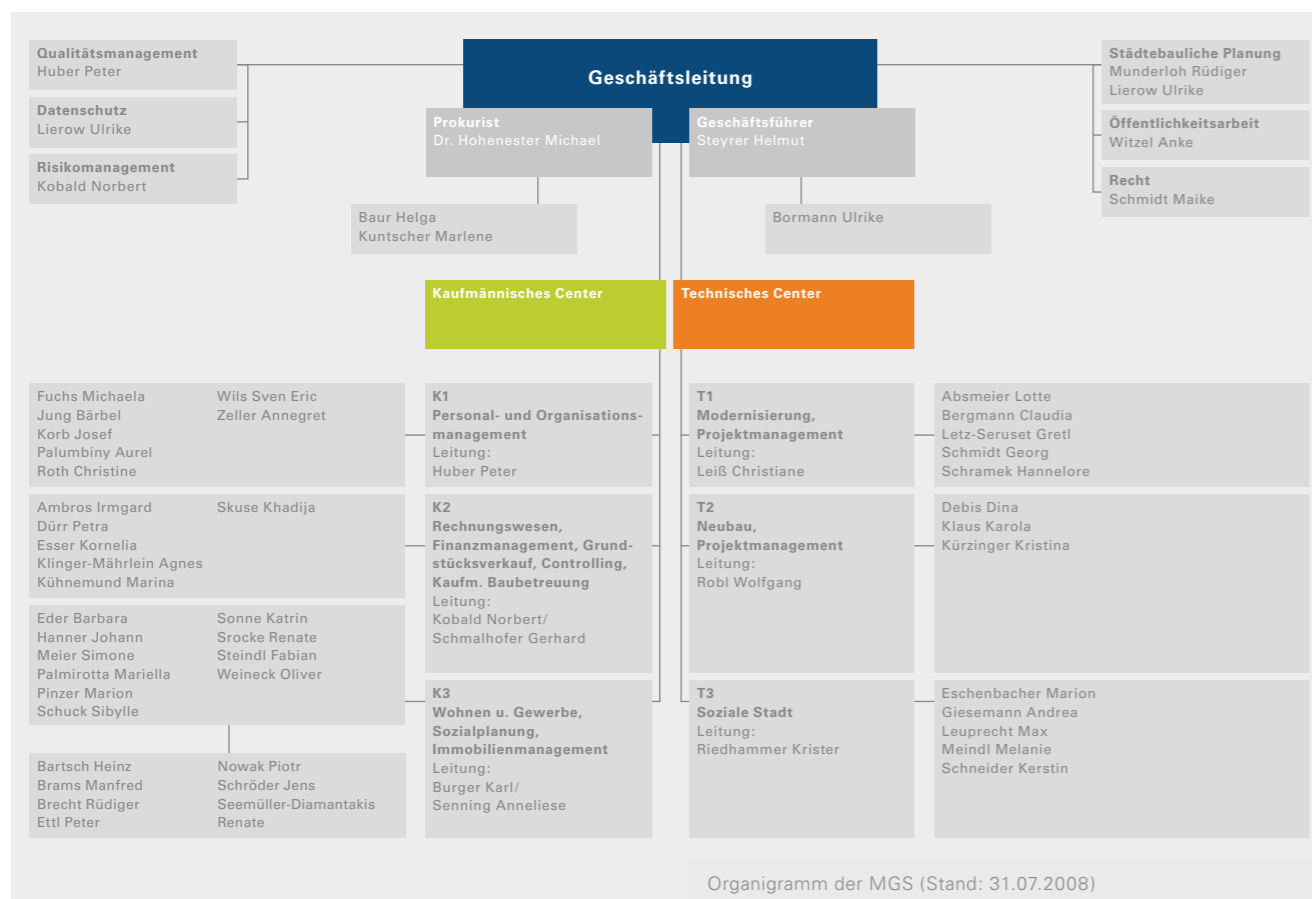
Alle Aktivitäten der MGS im Wohnungsbau zielen darauf ab, stabile Nachbarschaften im Haus, im Wohnquartier und im Stadtviertel zu schaffen. Flexibler Einsatz von Förderprogrammen, sorgfältige Standortwahl und nutzergerechte Planung sind dafür Voraussetzung. Dabei sieht sich die MGS als Partner der Landeshauptstadt München in allen Bereichen des Kommunalen Wohnungsbauprogramms „Wohnen in München IV“.

Über das Stadtgebiet verteilt schafft die Gesellschaft Wohnungen für Benachteiligte am Wohnungsmarkt mit kommunalen Fördermitteln; sei es als eigene Baumaßnahme, sei es als Projektmanager für das Sozialreferat.

Mit qualifizierter sozial orientierter Hausverwaltung soll das Zusammenleben der Mieter untereinander und im gewachsenen Umfeld gefördert werden.

Einweihen des Stadtplatzes im Westend





An ausgewählten Standorten errichtet die MGS für das Sozialreferat Clearinghäuser, gefördert im Kommunalen Wohnungsbauprogramm (KomPro C). Damit wird der bauliche Rahmen geschaffen, um in Not geratene und wohnungslos gewordene Menschen unterzubringen und zu betreuen. Mit kompetenter Hilfe durch Sozialpädagogen sollen sich die Bewohner im neuen Wohnumfeld zurechtfinden lernen und eine Wohn- und Lebensperspektive entwickeln.

**Infrastruktur und Wohnumfeld**

Insbesondere in den Sanierungsgebieten Haidhausen, Westend oder Feldmüllersiedlung in Giesing ist die Tätigkeit der MGS als Sanierungsträger wahrnehmbar. Neubauten und oftmals denkmalgeschützte modernisierte Altbauten prägen die Stadtteile.

Doch die MGS leistet wesentlich mehr für stabile Nachbarschaften: Sie versorgt die Stadtviertel mit Räumen

für soziale und kulturelle Einrichtungen und ist gegenüber entsprechenden Anforderungen aus dem Quartier aufgeschlossen – als Bauherr wie als Hausverwaltung. So entstanden Kindergärten, -krippen und -horte, Räume für Stadtteilinitiativen, Alten- und Servicezentren.

Grünflächen und Gemeinschaftshöfe werden als Orte der Begegnung, des Meinungsaustauschs, für Sport, Spiel und Ruhe geschaffen.

**Partner vor Ort**

In den Sanierungsgebieten der Sozialen Stadt bilden nicht baulich-intensive Maßnahmen den Schwerpunkt. Der Versorgung mit sozialen und kulturellen Einrich-

tungen im Quartier wird ebenfalls hohe Aufmerksamkeit geschenkt und wenn notwendig Raum – örtlich und finanziell – gegeben. Mit dem Quartiersmanagement besteht eine Anlaufstelle vor Ort, die in Kooperation mit den lokalen Akteuren der Politik, der Verwaltung und dem Sanierungsträger MGS Projekte auf den Weg bringt. Hier wird besonders deutlich, wie stabile Nachbarschaften im Sinne funktionierender Netzwerke auf verschiedenen räumlichen Ebenen gefördert werden können.

Die nachfolgenden Projekte zeigen das breite Leistungsspektrum der MGS als städtischem Sanierungsträger und Wohnungsbauunternehmen unter dem Blickwinkel der Schaffung und Bewahrung stabiler Nachbarschaften.



*Helmut Steyrer*  
 Dipl.-Ing. Arch. Helmut Steyrer  
 Geschäftsführer

*Michael Hohenester*  
 Dr. Michael Hohenester  
 Prokurist



Wer wissen will, ob und wie seine Arbeit wirkt, muss dort hingehen, wo sie ankommen soll.

Deshalb hat die MGS einen Fotografen und eine Geografin losgeschickt, um sich dort umzuhören, wo die MGS aktiv ist. Wir wollten direkt von den Menschen erfahren, wie sie sich in ihrer Nachbarschaft fühlen, wie ihre Beziehung zum Quartier ist, wie sie das Angebot vor Ort beurteilen. Ein paar Ausschnitte dieser Gespräche finden Sie auf den folgenden Seiten.

*Auf gute Nachbarschaft*



Susanne Hecker, 44, Friseurmeisterin,  
1. Vorsitzende des TeLa Aktiv e.V. in Giesing

„Die Tegernseer Landstraße wird durch unseren Verein und die Unterstützung der MGS attraktiver. Das Erscheinungsbild wird schöner und die Leute arbeiten auch mehr Hand in Hand.“



Eva Butt, 43, Sozialpädagogin,  
Gründerin der Spielkiste und Mieterin der MGS  
in Haidhausen

„Ich fühl mich sehr dem Stadtviertel verbunden, weil ich genau das liebe, dass es Leute gibt aus den verschiedenen sozialen Schichten – Deutsche, Migrantinnen und Migranten, Alleinerziehende, Klein- Großfamilien, mit Kindern, ohne Kinder, Behinderte, nicht Behinderte, das ist eine ganz gute Mischung hier.“

Michael Metzger, 37, Musiktherapeut,  
aktiver Bürger der Sozialen Stadt Giesing

„Mir gefällt die Art und Weise wie Kontakt entsteht zwischen den verschiedenen Leuten. Ich empfinde Giesing ein bisschen als ein kleines Dorf. Es hat hier einen Mittelpunkt, und ich kenne auf der Straße die Geschäftsleute und die kennen mich so ein bisschen.“





Egzon Hasanaj, Fijamus Nimana, beide 16, Schüler, häufig im Multikulturellen Jugendzentrum im Westend

„Der Sportplatz ist besonders, weil jeder von uns hier fußballsüchtig ist. Jeder versteht sich miteinander, das ist zusammen einfach eine gute Atmosphäre. Es wird eigentlich nie langweilig.“



Karin Lohr, 47, Dipl. Soziologin, Geschäftsführerin Dynamo Fahrradservice, Mieter im Gewerbehof am Ostbahnhof

„Ich finde es gut, Arbeitsplätze in der Stadt zu halten, da es dadurch auch noch eine Mischung gibt. Es ist alles in der Nähe, Cafes, Wohnen, Läden. Es ist super, dass die Kunden in der Nähe und wir nicht in einem Gewerbegebiet am Stadtrand sind.“



Feyza Palacek, 53, Dipl. Sozialpädagogin,  
Geschäftsführerin von Donna Mobile e.V. im Westend

„Durch die sozialen Einrichtungen um mich herum ist es natürlich auch für mich interessanter als ganz allein irgendwo zu arbeiten. Die Nachbarn gegenüber sind für mich sehr wichtig, ich habe vielfältige Kontakte.“

Markus Jugan, 42, Immobilienverwalter,  
Wohnumfeldverbesserung mit MGS-Mitteln

„Wir haben in Haidhausen eine Vielzahl an Immobilien, die auch im Förderprogramm der MGS saniert worden sind. Das Programm passt und trifft, aus meiner Sicht, auf eine große Nachfrage von Familien im Stadtviertel.“





Earnie Kollar, 73, Künstler,  
Atelier in Haidhausen

„Ich fühle mich hier wohl und komme gut mit den Nachbarn klar. Die MGS macht einen guten Job. Die Miete ist günstig und alles funktioniert. Zum Wohnen ist es hier absolut okay.“



Gottfried Weber-Jobe, 43, Kunstlehrer,  
wohnt seit 15 Jahren mit seiner Familie in Haidhausen

„Das Viertel ist toll; die Dorfstruktur blieb erhalten. Man kennt sich einfach und quatscht beim Gemüsehändler auch mal mit dem Nachbarn. Es ist super für die Familie und für Kinder wird viel angeboten. Und eigentlich alles ist zu Fuß zu erreichen.“

## Sanieren neben den Gleisen: Thalkirchner Straße 75

Im kommunalen Wohnungsbauförderprogramm KomPro B begann die MGS im Jahr 2007 zwei Baumaßnahmen: die Modernisierung eines Wohngebäudes im Stadtteil Sendling sowie den Neubau geförderter Wohnungen und sozialer Einrichtungen im Stadtteil Milbertshofen. Bei beiden Vorhaben agiert die MGS als Projektleitung der Baumaßnahme sowie als künftige sozial orientierte Hausverwaltung.

### Städtebaulich schwieriges Grundstück in Sendling

Im Oktober 2007 war der Baubeginn in der Thalkirchner Straße 75, einem Anfang des 20. Jahrhunderts erbauten Anwesen im Schlachthofviertel. Ziel ist es, im Auftrag des Sozialreferates 20 zeitgemäße und bezahlbare Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten zu schaffen. Aufgrund der städtebaulich höchst problematischen Lage, auch angesichts der unmittelbaren Nachbarschaft zur Bahnlinie München-Rosenheim, ist dies eine besondere Herausforderung.

Die Baumaßnahme umfasst:

- Abbruch und Neubau des Rückgebäudes,
- Abbruch des Seitengebäudes,
- Modernisierung des Vordergebäudes mit Dachausbau und
- Errichtung einer Lärmschutzwand zur Bahn.

Alle an Straße und Bahn gelegenen Wohnungen erhalten Schallschutzfenster und im Vordergebäude zusätzlich Schalldämm-Wohnraumlüfter mit Wärmerückgewinnung. Im Innenhof werden auf der zuvor entsiegelten Oberfläche Spielmöglichkeiten für Kinder geschaffen.

### Neue Mieter ab 2009

Wenn im Jahr 2009 die bis zu drei Zimmer großen Wohnungen belegt werden, wird sich die MGS wie in bereits laufenden KomPro-Projekten für eine funktionierende Hausgemeinschaft einsetzen. Mit einem Mieterfest gemeinsam mit den Anwohnern soll der Dialog untereinander und mit den angrenzenden Nachbarn eingeleitet werden.



Noch sind Alt- und Neubau eingerüstet (Juni 2007).



## Wohnen und soziales Leben fürs Quartier: Moosacher Straße 11



Der Rohbau des viergeschossigen Gebäudes steht (Juni 2007).



### Neue Wohnungen und soziale Einrichtungen für Milbertshofen

Im Juni 2007 begann die MGS mit dem Neubau von 20 geförderten Mietwohnungen zwischen 35 und 80 m<sup>2</sup>. Parallel entstehen ein 2-gruppiger Kindergarten, Räume für die Gemeinwesenarbeit, ein Stadtteiltreffpunkt sowie ein Second-Hand-Laden. Ergänzt wird der Neubau durch eine Tiefgarage mit 10 zusätzlichen Anwohnerstellplätzen.

Um die Gebäude, ihre Nutzer und Besucher vor Verkehrslärm und -gefahren zu schützen, wurde der Fußgängerweg zwischen Moosacher Straße und Bertholdstraße neu gestaltet, begrünt und beleuchtet sowie entlang der Moosacher Straße 11 und 13 eine 5 m hohe Schallschutzwand aus Glas mit Tor errichtet. Das gesamte Vorhaben wird im Frühjahr 2009 fertig gestellt.

### Ziel ist eine stabile Hausgemeinschaft

Die sozialorientierte Hausverwaltung der MGS wird die verschiedenen Alters- und Bevölkerungsgruppen, die hier wohnen und mit der Nachbarschaft Kontakt aufnehmen werden, unterstützen. Sie sieht sich insbesondere dem Aufbau einer stabilen Hausgemeinschaft und einem friedlichen und respektvollen Miteinander der Anwohner verpflichtet.

## Nachbarn auf Zeit: Clearinghaus am Drosselweg



Das dreigeschossige Gebäude fügt sich unaufdringlich in die Nachbarschaft ein.

Am 01.02.08 eröffnete Sozialreferent Friedrich Graffe das Clearinghaus am Drosselweg 29 in Trudering. In dem von der MGS gebauten Gebäude bekommen 47 wohnungslose Frauen, Männer, Alleinerziehende und Familien mit Kindern intensive Unterstützung, um so schnell wie möglich wieder in eine eigene Wohnung ziehen zu können. Nach sechs Monaten soll die Wohnungslosigkeit auf Dauer überwunden sein.

### Kleinteilige Verteilung über das Stadtgebiet

Das Clearinghaus ist ein Baustein zur Unterbringung der zunehmenden Zahl wohnungsloser Menschen – zwischen 1999 und 2003 von 1.100 auf 3.000 angestiegen – und damit Teil des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München IV“. Die Konzeption des Sozialreferates sieht vor, die Einrichtungen ebenso

wie Mietwohnungen kleinteilig auf gewachsene Stadtviertel zu verteilen. Dahinter steht die Überzeugung, dass bestehende Nachbarschaften die soziale und bauliche Veränderung am Besten integrieren können.

### Toleranz und Dialog in der Nachbarschaft

Derartige Bauvorhaben können ein breites Spektrum an Reaktionen hervorrufen: Verunsicherung, Befürchtung von Störungen des privaten Umfeldes oder Wertverlust der eigenen Immobilie – aber auch Zustimmung zum Konzept und Interesse an einer vielfältigen Nachbarschaft. Im Fall des Clearinghauses am Drosselweg regten sich anfangs Widerstand und Proteste der Anwohner und Stadtteilpolitiker.

Sozialreferat und MGS haben sich deshalb im frühen Stadium der Planung eingesetzt:

- vor Ort umfassend über das Konzept der Clearinghäuser, die künftige Bewohnerstruktur und Integrationsmaßnahmen der Stadt zu informieren,
- für die Notwendigkeit einer dezentralen Verteilung der sozialen Lasten zu werben,
- die Toleranz gegenüber in Not geratenen Personen und Familien zu erhöhen und durch Akzeptieren des Standortes an deren Integration in die Stadtgesellschaft mitzuwirken.

### Gute Erfahrungen mit Qualität bei Bau und Betreuung

Mittlerweile sind die 26 flexiblen Wohneinheiten am Drosselweg bezogen. Die Wohnungen sind mit hochwertigen, stabilen Möbeln in Küche, Bad, Ess- und Schlafbereich ausgestattet. Büro- und Gemeinschaftsräume sowie gestaltete Außenanlagen stellen die Infrastruktur für die sozialpädagogische Betreuung,

Gespräche der Bewohner untereinander, Hausaufgabenbetreuung oder Spielgruppen für Kinder und Jugendliche bereit.

Planung und Realisierung bauen auf den Erfahrungen aus dem Betrieb des Clearinghauses Orleansstraße in Haidhausen auf, ebenfalls ein Gemeinschaftsprojekt von Sozialreferat und MGS. In dem ersten Münchner Clearinghaus lebten im Jahr 2007 rund 70 Personen, durchschnittlich 8,5 Monate, bevor sie in eine Wohnung mit dauerhaftem Mietvertrag umzogen. Davon waren zwei Drittel Erwachsene und ein Drittel Kinder; bezogen auf die Herkunft waren 55,5 % Deutsche, 9,2% EU-Bürger und 35,3 % Ausländer außerhalb der EU.

Sozialreferat und MGS werden auch künftig als Partner für die Mieter und Nachbarn zur Verfügung stehen, wenn es um Konfliktvermeidung, Interessensausgleich und den Aufbau stabiler Nachbarschaften geht.



Großzügige Glasflächen ermöglichen eine helle und transparente Atmosphäre.





Dicht beieinander die Kloengel des Oktoberfestbauhofes

## Neue Nachbarn eingezogen: MGS verwaltet Tiefbauwerk auf der Theresienhöhe

Am 08.12.07 nahm Kommunalreferentin Gabriele Friderich das sanierte und ertüchtigte Tiefbauwerk auf dem ehemaligen Messegelände offiziell in Betrieb. Die Pkw-Stellplätze für Mieter der Wohnanlagen von GEWOFAG und GWG hatte die MGS bereits im Oktober an die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften übergeben.

### Stellplätze ab Juni 2008 auf dem Markt

Um einen möglichst reibungslosen Übergang vom Bauvorhaben zur Verwaltung des Sonderbauwerks zu gewährleisten, beauftragte das Kommunalreferat die MGS mit der Verwaltung der 590 Stellplätze und insgesamt 30.500 m<sup>2</sup> Lagerflächen. Die Hälfte der Stellplätze wurde für die beiden städtischen Wohnungsunternehmen und mehrere private Bauträger bis zum Frühjahr 2008 vorgehalten. Mit der freien Vermarktung beginnt die MGS ab Juni 2008.

### Kunst, Kulissen und Kloengel im neuen Zuhause

Nach und nach ziehen drei städtische Einrichtungen als Nutzer der Lagerflächen und Werkstätten im Tiefbauwerk ein. Den Anfang machten noch im Jahr 2007 die Kammerspiele mit ihren Bühnenaufbauten. Der Oktoberfestbauhof nutzt ab 2008 rund 10.000 m<sup>2</sup> für Buden, Zubehör und Werkstatt im 1. Untergeschoss. Insbesondere die Anforderungen der Lenbachgalerie für eine sichere, präzise klimatisierte Lagerung wertvoller Kunstwerke haben hoch technisierte Lagerräume entstehen lassen. Und all das bleibt unsichtbar für die Münchnerinnen und Münchner.



Komfortabler Umzug dank Hebebühne



Kommunalreferentin Gabriele Friderich macht den Weg unter der Erde frei, unterstützt von MGS-Projektleiter Wolfgang Robl und Geschäftsführer Helmut Steyrer.

## Größte Künstlerkolonie Europas: MGS saniert Domagkateliers

Die Domagkateliers, eine international renommierte Künstlerkolonie im Norden Münchens, bleiben erhalten. Im Auftrag des Kommunalreferates wird die MGS im Konzern GWG die Gebäude umbauen und damit ihren Beitrag zu einem wesentlichen kulturpolitischen Ziel Münchens leisten.

### Verfahrenre Ausgangssituation gelöst

Auf dem ehemaligen Gelände der Funkkaserne hatten sich vielfältige Künstlerinnen und Künstlern angesiedelt und dem Standort ein neues Gesicht mit anerkanntem Ruf gegeben. In einem jahrelangen Prozess versuchte die Künstlerkolonie, sich als Genossenschaft zu festigen, im südlichen Teil ein ehemaliges Mannschaftsgebäude zu erwerben und als Ateliers umzubauen. Nachdem diese Bemühungen scheiterten, beschloss der Stadtrat am 04.10.07, das sogenannte Haus 50 und die angrenzende Panzerhalle in städtisches Eigentum zu übernehmen, umzubauen und an Künstler zu vermieten.

### Wirtschaftliche Sanierung gestartet

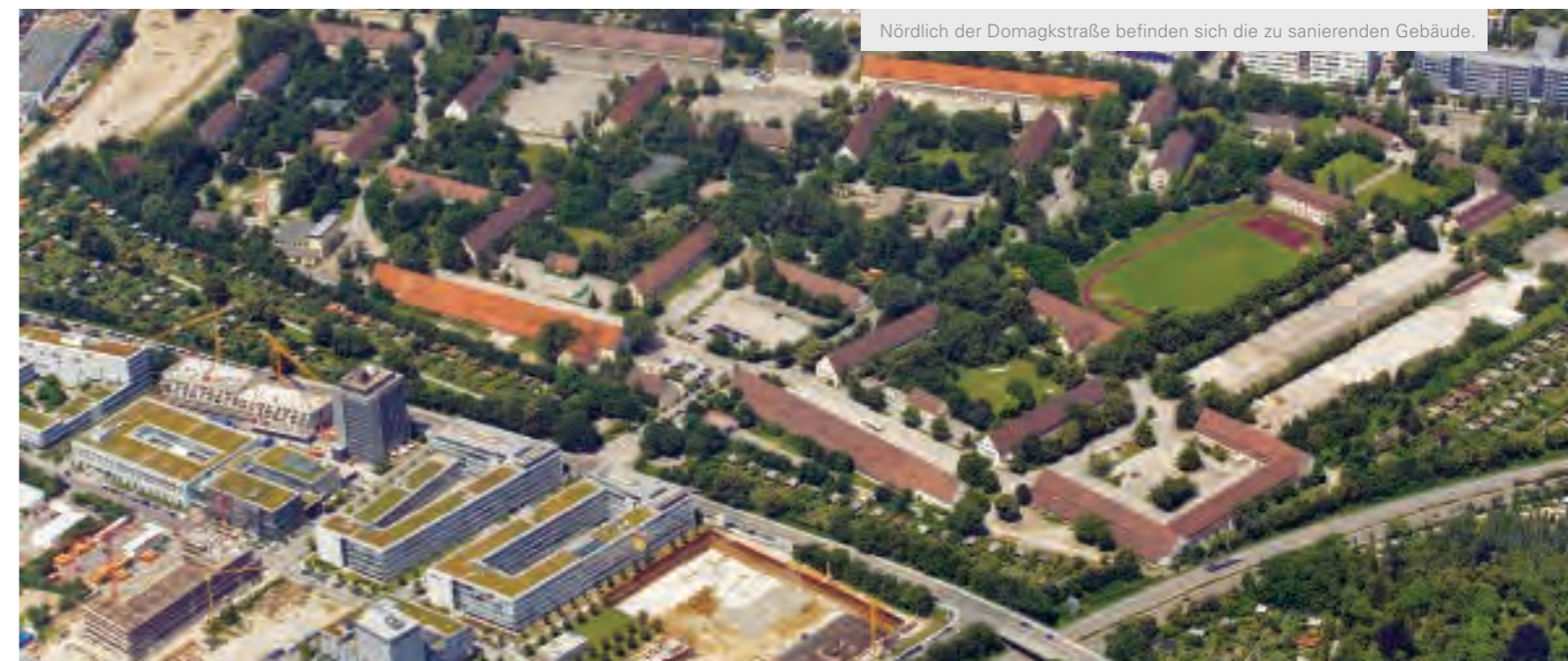
Die MGS im Konzern GWG ist mit der Leitung des Gesamtprojekts vom Kommunalreferat beauftragt. Den Zeit- und Kostenrahmen beschloss der Stadtrat am 14.02.08 auf Basis der konzeptionellen Vorarbeiten der

Gesellschaft. Das Haus 50 und die Panzerhalle werden um- und ausgebaut. Dadurch können für etwa 111 Künstler auf ca. 3.600 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche Ateliers und Werkstätten geschaffen werden. Unter Beteiligung einer Stadtratskommission hat das Kulturreferat die Künstler, die dort künftig tätig sein werden, ausgewählt.

Die Umbaumaßnahmen sollen bis spätestens Juli 2009 abgeschlossen sein; dafür sind städtische Mittel in Höhe von 5,35 Mio. € bereit gestellt. Der Erfüllung dieses ehrgeizigen Termin- und Kostenrahmens wird sich die MGS mit voller Kraft widmen.

### Perspektive für Vielfalt an der Domagkstraße

Im Umfeld der für die Zukunft stabilisierten Künstlerkolonie werden die übrigen Gebäude der Funkkaserne abgebrochen und die Flächen weiter entwickelt. Ziel ist es, auf der Konversionsfläche zwischen Schwabing und Freimann kleinteilige Wohn- und Gewerbenutzung anzusiedeln. Mit der Vielfalt von Nutzungen und Nutzern soll eine stabile Basis für eine nachhaltige Stadtentwicklung gelegt werden.



Nördlich der Domagkstraße befinden sich die zu sanierenden Gebäude.



## Die Mischung macht's: Lothringer Straße 32



Teil des baulichen Rahmens ist an dieser Stelle die 2.340 m<sup>2</sup> große Gemeinschaftsgrünfläche für die Bewohner von insgesamt 110 Wohnungen. Angelegt ist der 2005 ausgezeichnete Innenhof als Ort der Begegnung, Bewegung und Kommunikation.



Damit sich stabile Nachbarschaften und ein lebendiges Gemeinwesen entwickeln können, legt die MGS nicht nur großen Wert auf das bauliche Umfeld, sondern auch auf die soziale Mischung im Quartier. Zwei Sanierungsmaßnahmen im Bestand in den Sanierungsgebieten Haidhausen und Westend sind in diesem Zusammenhang beispielhaft.

### Sanierung eines 100-jährigen Wohngebäudes

Um im Anwesen Lothringer Straße 32 zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen, wurden Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallationen komplett erneuert und eine zentrale Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung eingebaut. Umfangreiche statische Maßnahmen waren notwendig, um das Haus aufzustocken, das Dachgeschoss auszubauen und die insgesamt 14 Wohneinheiten über einen Aufzug barrierefrei zu erschließen.

### Finanzierung und Gestaltung für Nachbarschaft

Nachdem die MGS zuvor im Sanierungsverfahren zahlreiche Sozialwohnungen in der Nachbarschaft erstellt hatte, entschloss sich der Sanierungsträger in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dieses Vorhaben mit Mitteln der einkommensorientierten Förderung (EOF) zu finanzieren. Die Bestimmungen der EOF legen fest, dass Mieter mit unterschiedlichem Einkommen eine geförderte Wohnung beziehen können. Auf diesem Weg wird eine Durchmischung der Bewohnerstruktur erreicht und der Rahmen für eine stabile Nachbarschaft gegeben.



Ausgezeichnet für einen Beitrag zur Nachbarschaftsförderung: Die Preisträger des Deutschen Bauherrenpreises 2008 umrahmt von Vertretern des Preisgerichts

## Freiräume für Gemeinschaft: Landsberger Straße 13

Nachdem das neue Wohn- und Geschäftshaus Landsberger Str. 15/ Holzapfelstr. 1 und 3 mit der gemeinsamen Freifläche Ende 2005 bezogen wurde, konnte die MGS das denkmalgeschützte Nachbargebäude im Jahr 2007 sanieren. Im Juli 2008 wird es bezogen.

Zwischen den Neubauten der GEWOFAG und der MGS im Sanierungsgebiet Westend gelegen, erinnert allein das schmale, 130-jährige Anwesen Landsberger Straße 13 an die historische, kleinteilige Bebauung dieses Straßenabschnitts. Die MGS sanierte es unter den Anforderungen des Denkmalschutzes. Die Keller wurden trocken gelegt und erweitert, Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen sowie Fenster, Türen und Treppen erneuert, ein neuer Dachstuhl errichtet und Balkone an der Südfassade angebaut.

Landsberger Straße 13 vor der Sanierung neben dem nicht erhaltenen Wertes Altbau Nr. 15



Nachdem das Rückgebäude aus dem frühen 20. Jahrhundert aufgrund schlechter Bausubstanz abgebrochen werden musste, gestaltet die MGS eine große Freifläche im Innenbereich, die spätestens im Oktober 2008 gemeinsam mit den Nachbarn des angrenzenden Neubaus Landsberger Straße 15 genutzt werden kann.

Wie die Modernisierung der Lothringer Straße 32 wird die Sanierung der Landsberger Straße 13 mit Mitteln der einkommensorientierten Förderung, Städtebauförderungsmitteln und Eigenkapital aus dem Treuhandvermögen der MGS finanziert.

Differenzierte Lösungen für kleinteilige Bebauung zwischen Alt und Neu



# Soziale Stadt: Nachbarschaft fördern, Orientierung schaffen

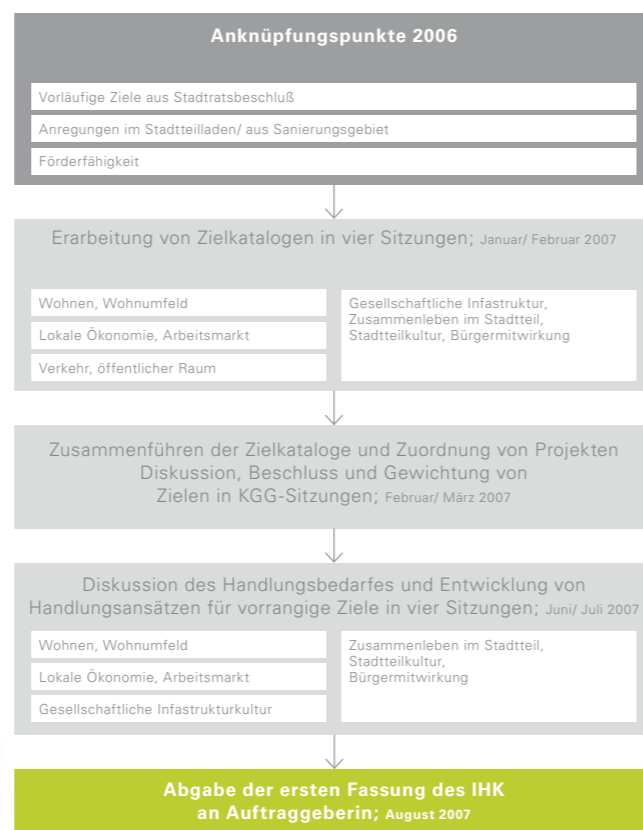
In den Sanierungsgebieten Tegernseer Landstraße/ Chiemgaustraße in Giesing sowie Innsbrucker Ring/ Baumkirchner Straße in Berg am Laim und Ramersdorf ist die MGS als Sanierungsträger-Treuhänder von der Landeshauptstadt München beauftragt. Im Giesinger Sanierungsgebiet hat die MGS darüber hinaus das Quartiersmanagement übernommen.

## Systematisierung in Handlungsfeldern

Die beiden Sanierungsgebiete werden im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ gefördert. Die vielfältigen investiven und nicht-investiven Projekte werden in den Handlungsfeldern

- Wohnen, Wohnumfeld,
- Lokale Ökonomie, Arbeitsmarkt,
- Zusammenleben im Stadtteil, Stadtkultur, Bürgermitwirkung und
- gesellschaftliche Infrastruktur auf den Weg gebracht.

## Arbeitsschritte zur Entwicklung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK)



## Unterstützung vor Ort durch Quartiersmanagement

Das Quartiersmanagement mit Sitz im Stadteilladen ist die Anlaufstelle für Menschen, Initiativen und Einrichtungen aus dem jeweiligen Stadtteil. Ideen werden zugespielt, Projekte beraten und gefördert, Akteure und Aktivitäten zusammengebracht, um ein zielgerichtetes und abgestimmtes Vorgehen im Stadtteil zu ermöglichen. Zu diesem Zweck hat das Quartiersmanagement der MGS in Giesing im Jahr 2007 ein Integriertes Handlungskonzept entwickelt, das im intensiven Dialog mit den städtischen Projektbeteiligten und Akteuren vor Ort erarbeitet wurde.

## Orientierung mit Hilfe eines Integrierten Handlungskonzeptes

Das gemeinsam verabschiedete Integrierte Handlungskonzept bildet die Arbeitsgrundlage für alle Beteiligten und nennt konkrete Projekte in den kommenden Jahren in der Sozialen Stadt Giesing. Es wird kontinuierlich fortgeschrieben.

## Erreichen der Bürger durch Öffentlichkeitsarbeit

Damit das Programm Soziale Stadt möglichst viele Bürger mit ihren unterschiedlichen Interessen und Bedürfnissen erreicht und in Projekte einbindet, ist eine breite und umfassende Information über die Aktivitäten im Stadtteil wichtig. Das Quartiersmanagement in Giesing hat deshalb das Stadteilladenmagazin „giesinger“ konzipiert und veröffentlicht auch Artikel von Akteuren vor Ort. Im Jahr 2007 erschienen drei Ausgaben mit Berichten und Hinweisen über Aktivitäten, Menschen und Einrichtungen im Stadtteil.

Neben dem in Geschäften und Einrichtungen ausliegenden Stadteilladen richtete das Quartiersmanagement im Jahr 2007 die Webseite [www.stadteilladen-giesing.de](http://www.stadteilladen-giesing.de) ein. Ansprechend, einheitlich und übersichtlich gestaltet bekommen Interessierte hier jederzeit und aktuell grundsätzliche Informationen über die Soziale Stadt, Berichte und Termine.

Magazin und Internetseite leben von den Anregungen und der Mitwirkung engagierter Giesinger. Finanziert werden sie mit Städtebauförderungsmitteln der Sozialen Stadt.



Stöbern in den Angeboten der Tegernseer Landstraße beim Ramadama 2007

## Soziale Stadt: Vielfältiges vorhaben, Kooperationen aufbauen



Bekommt ein neues Gesicht: Baumkirchner Straße bis zur Kreillerstraße

Als Sanierungsträger arbeitet die MGS an zahlreichen mehrjährigen Projekten und längerfristigen Prozessen. Ziele sind (städte-)bauliche und sozio-ökonomische Verbesserungen in den Stadtvierteln. Wesentlich für den Erfolg ist auch die Zusammenarbeit verschiedener städtischer und privater Partner. Dafür setzt sich die MGS ein.

### Neuordnungskonzepte für ausgewählte Quartiere

Für Giesing, Berg am Laim und Ramersdorf hat die MGS an der Erstellung von Neuordnungskonzepten mitgewirkt. Diese liefern Informationen zum baulichen Zustand der Gebäude und Freiflächen sowie zur Lärmbelastung. Gleichzeitig zeigen sie Verbesserungspotenziale auf. Mit dieser Grundlage kann die MGS im nächsten Schritt zielorientiert mit Grundstückseigentümern verhandeln.

### Städtebauliche Machbarkeitsstudie für Ortskern Ramersdorf

Für die Entwicklung des alten Ortskerns von Ramersdorf mit der Wallfahrtskirche beauftragte die MGS eine städtebauliche Machbarkeitsstudie. Ergebnis sind Maßnahmen, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

### Lokale Ökonomie stärken

Mit dem Ziel die Lokale Ökonomie zu stärken, ist die MGS im Sanierungsgebiet Tegernseer Landstraße/ Chiemgaustraße und im Ortskern Berg am Laim innerhalb des Sanierungsgebietes Innsbrucker Ring/ Baumkirchner Straße befasst.

In Giesing unterstützte die MGS den Weg zur Gründung der Standortgemeinschaft TeLa Aktiv e.V. sowie erste gemeinsame Marketingaktionen.

Nachdem die MGS in der Baumkirchner Str. 20 im Jahr 2007 ein weiteres Stadtteilbüro eingerichtet hat, gibt es in Berg am Laim eine zentral gelegene Anlaufstelle für die Soziale Stadt. Hier stehen das örtliche Quartiersmanagement für alle Themen der Sozialen Stadt sowie die MGS für die Lokale Ökonomie bereit.



### Öffnung der Führichschule für den Stadtteil

Federführend hat die MGS daran mitgewirkt, ein Konzept für die stadtteilbezogene Mitnutzung einer neuen Sporthalle der Führichschule mit zusätzlichen Ausweichräumen im Konsens zu verabschieden. Zur Finanzierung der geplanten Mehrfachnutzung können Städtebauförderungsmittel akquiriert werden.

### Gestaltung von Grünflächen mit Wohngrün.de

In Ramersdorf wurden die ersten Grünflächen im Programm „Wohngrün.de“ in Angriff genommen und umgesetzt. Bis Sommer 2008 sind dies insgesamt 34.000 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen. Bis Ende 2011 werden 63.000 m<sup>2</sup> mietergerecht gestaltet sein.

## Orte für Kommunikation: Gestaltung von zwei Plätzen im Westend

Am 30.06.2007 wurden die neu gestalteten Plätze vor der Stadtteilbibliothek Westend und dem Multikulturellen Jugendzentrum (MKJZ) eingeweiht.

### Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Die Gestaltung und Begrünung von privaten und städtischen Flächen sind im dicht besiedelten Stadtteil Westend ein wichtiges Sanierungsziel. Mit den sich zur Westendstraße hin öffnenden Vorplätzen haben die MGS und ihre Partner weitere Schritte zur Verbesserung der Aufenthalts- und damit Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger getan.

### Gemeinschaftsprojekt Traumhof

Mitten in der Stadt wachsen jetzt Sonnenblumen und Auberginen. Der Gemüse- und Blumengarten, gepflegt von Mitarbeitern eines Computerkonzerns, ist nur ein lebendiger Baustein der zweijährigen Planung und Umsetzung des Traumhofes vor dem MKJZ. Die Kinder und Jugendlichen des Stadtviertels können außerdem auf dem Vorplatz Tischtennis spielen oder Kinofilme sehen, miteinander reden und feiern oder Lebensmittel ernten.

### Beteiligung und Unterstützung vieler Akteure

Viele Menschen, Einrichtungen und Unternehmen haben seit 2006 an dem Projekt zwischen dem Gebäude des MKJZ und dem zentralen Aktions- und Bolzplatz

im Rahmen der Stadtteilsanierung mitgewirkt. Der Kinder- und Jugendrat des MKJZ hat die Idee zum multifunktionalen Hof entwickelt. Die „Kids“ haben Modelle gebastelt, die Sitzpoller farbig gestrichen und die Helfer bewirten. Im Auftrag der MGS hat Urbanes Wohnen e.V. das Beteiligungsprojekt fachlich begleitet und dokumentiert. Der Bezirksausschuss Schwanthalerhöhe, das Stadtjugendamt, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Baureferat und das Hausmeisterprojekt des Kreisjugendrings haben das Projekt unterstützt.

Finanziert wurde die Platzgestaltung mit Städtebauförderungsmitteln von Bund, Land und Kommune. Das MKJZ hat neben der umfangreichen Eigenarbeit Sponsoringmittel eingeworben.

### Gestaltung des öffentlichen Raums abgeschlossen

Gleichzeitig eingeweiht wurde der Vorplatz der Stadtteilbibliothek, auf der anderen Seite der Westendstr. 66a. Nicht nur Leseratten können nun auf den ovalförmigen Sitzelementen schmökern. Auch ohne Literatur laden sie zum Verweilen ein.

Mit den beiden Plätzen fand die Neugestaltung der Westend- und der Ganghoferstraße als gemeinschaftliches Projekt des Baureferates und der MGS ihren Abschluss.

Einsatz mit Pinsel und Farbe: Mitarbeiter des Marriott Hotels und Kids des MKJZ



Josef Thurner und der stellvertretende Vorsitzende Hans-Jürgen Bucko vom BA 08 im Gespräch mit MGS-Geschäftsführer Helmut Steyrer



# Geänderter Lagebericht<sup>1)</sup> für das Geschäftsjahr 2007 der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)

## Angaben zum geänderten Lagebericht

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 wurde geändert. Die Änderung ist auf die Rückabwicklung der in der ursprünglichen Fassung des Jahresabschlusses berücksichtigten Umwandlung bzw. Abfindung von Versorgungsansprüchen zurückzuführen. Zu den Änderungen im Einzelnen verweisen wir auf die Angaben im Anhang des geänderten Jahresabschlusses. Aufgrund der Änderungen im Jahresabschluss wurde der Lagebericht in Abschnitt 2. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage angepasst.

## 1. Wirtschaftsbericht

### 1.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

#### Unternehmensauftrag

Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) ist der Sanierungsträger der Landeshauptstadt München; sie erfüllt diese Aufgaben als Treuhänder. Am Stammkapital der Gesellschaft (511.291,88 €) ist seit dem 01.01.2007 die GWG-Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH, München, ein zu 100 % kommunales Unternehmen, mit 94 %, die Bayerische Landesbank mit 3,5 % und die GEWOFAG Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG, München, mit 2,5 % beteiligt.

Satzungsgemäß sind die städtebauliche Erneuerung zum Wohl der Allgemeinheit sowie eine sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung Gegenstand des Unternehmens. Hierzu kann die Gesellschaft städtebauliche, bauliche, soziale, infrastruktur-, wohnwert- und strukturverbessernde Maßnahmen fördern, vorbereiten, betreuen, durchführen, die Durchführung dieser Maßnahmen leiten und entsprechende Projekte entwickeln. Der räumliche Geschäftskreis der Gesellschaft bleibt auf das Gebiet der Landeshauptstadt München beschränkt, soweit die Gemeindeordnung keine Ausnahmen zulässt.

#### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Jahr 2007 war für die deutsche Wirtschaft insgesamt und für die Bauwirtschaft erfolgreich. Das Bruttoinlandsprodukt ist mit ca. 2,5 % zwar etwas weniger gestiegen als im Vorjahr (2,9 %), doch mussten die Erhöhung der Mehrwertsteuer und externe Faktoren, wie der hohe Euro-Kurs und der Ölpreisanstieg, kompensiert werden. Auch für das Jahr 2008 ist tendenziell mit einem Aufschwung zu rechnen, was sich auch in

einer weiteren Verringerung der Arbeitslosigkeit auswirken wird. Gegenüber dem Jahr 2007 dürfte sich der Aufschwung jedoch abschwächen.

Die Umsätze der deutschen Bauwirtschaft sind im Jahr 2007 um 2,5 % gestiegen. Dies war zum Teil mit erheblichen Kostensteigerungen über 10 % verbunden, was im öffentlich geförderten Wohnungsbau nur durch eine Reduzierung des Standards und Anpassung der Fördersätze ausgeglichen werden konnte.

Für das Jahr 2008 ist mit wenig veränderten Ergebnissen zu rechnen; insbesondere werden sich die Umsätze im Wohnungsneubau weiter verringern, ohne dass dies zu Preiseinbrüchen führen wird.

#### Stellung des Unternehmens am Markt

Die MGS ist als einziges Unternehmen in München als Sanierungsträger mit Aufgaben der Stadtentwicklung und Stadterneuerung beauftragt. Die Landeshauptstadt München ist auch bei der Betreuung und Verwaltung von Projekten im Kommunalen Wohnungsbauprogramm sowie der Leitung und Steuerung sonstiger komplexer Bauprojekte Hauptkunde des kommunalen Unternehmens MGS.

Künftig wird die MGS vergleichbare Aufgaben auch im Konzern der GWG übernehmen. Daneben werden die Leistungen der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Erfüllung öffentlicher Aufgaben auch sonstigen Interessenten, wie z. B. Wohnungsbaugesellschaften oder privaten Dritten, angeboten.

### 1.2 Unternehmenstätigkeiten

#### Bewirtschaftung des eigenen Grundbesitzes

Die MGS bewirtschaftete zum 31.12.2007 einen eigenen Bestand von 32 geförderten Mietwohnungen.

#### Bewirtschaftung des fremden Grundbesitzes

Daneben verwaltete die Gesellschaft

- das Sanierungs-Treuhandvermögen mit 1.037 Wohneinheiten (überwiegend geförderte Mietwohnungen), 320 Gewerbeeinheiten und 2.094 Stellplätzen,
- für die Landeshauptstadt München weitere 218 Wohneinheiten (überwiegend geförderte Mietwohnungen), 21 Gewerbeeinheiten und 522 Stellplätze sowie
- für private Dritte 54 geförderte Mietwohnungen und 47 Stellplätze.

#### Sanierungsträgertätigkeit

Zum 31.12.2007 bestehen Sanierungsträger-Treuhänderverträge mit der Landeshauptstadt München für folgende förmlich festgelegte Sanierungsgebiete:

- Haidhausen,
- Westend,
- Milbertshofen (einschließlich Petuelring),
- Tegernseer Landstraße/ Chiemgaustraße und
- Innsbrucker Ring/ Baumkirchner Straße.

Im Sanierungsgebiet Tegernseer Landstraße/ Chiemgaustraße ist die MGS zusätzlich als Quartiersmanager im Rahmen des Förderprogramms der „Sozialen Stadt“ beauftragt. In den Sanierungsgebieten Haidhausen und Westend, welche in den Jahren 2008 bzw. 2011 nach mehr als 25jähriger Tätigkeit der MGS zum Abschluss gebracht werden, lagen die Investitionsschwerpunkte in der Modernisierung denkmalgeschützter gründerzeitlicher Anwesen mit öffentlichen Mitteln, der Schließung einer Baulücke mit Eigentumswohnungen und dem Bau eines Gewerbehofes für sanierungsbetroffene Betriebe. In den Gebieten der „Sozialen Stadt“ wurden die Förderprogramme zur Begrünung von Innenhöfen an private Grundstückseigentümer vermittelt sowie schulische, soziale und kulturelle Projekte koordiniert. Das Quartiersmanagement Giesing hat umfangreiche Kontakte zu den Akteuren vor Ort geknüpft und in den Handlungsfeldern der „Sozialen Stadt“, insbesondere im Bereich der lokalen Ökonomie, umfangreiche Initiativen gestartet.

#### Projektmanagement und Baubetreuung

Die wesentlichen Aktivitäten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2007 betrafen die Projektleitung beim Bauvorhaben zur Ertüchtigung der ehemaligen Messetiefgarage auf der Theresienhöhe. Als Projektleiter und Projektsteuerer für das Kommunalreferat hat die MGS sichergestellt, dass das Tiefbauwerk statisch so ertüchtigt wurde, dass GWG und GEWOFAG darauf 188 bzw. 131 geförderte Mietwohnungen bauen konnten. Am 07.12.2007 wurde das Tiefbauwerk termingerecht offiziell in Betrieb genommen; im Tiefbauwerk entstanden 591 Stellplätze und mehr als 30.000 m<sup>2</sup> hochwertige Lagerflächen.

Des Weiteren hat die MGS im Berichtsjahr insgesamt 4 Wohnungsbaumaßnahmen des Sozialreferates mit insgesamt 121 Wohneinheiten technisch und wirtschaftlich betreut: Bei einem Neubauprojekt in Giesing wurde der Planungsauftrag erteilt; bei 2 Projekten in Sendling und in Milbertshofen konnte mit dem Bau begonnen werden. Die Neubaumaßnahme in Trudering wurde nahezu fertig gestellt; das Clearinghaus am Drosselweg wird am 01.02.2008 eröffnet.

Schließlich übernahm die MGS im Geschäftsjahr 2007 als Projektsteuerer die Aufgabe, die Planungen zum Umbau eines ehemaligen Kasernengebäudes an der Domagkstraße zu Künstlerateliers zu konkretisieren. Hier wird die MGS im Konzern für die vom Kommunalreferat beauftragte GWG tätig.

### 1.3 Personal und Organisation

Alleiniger Geschäftsführer der MGS ist seit 01.07.2002 Dipl.-Ing. Helmut Steyrer. Bis zu seinem Eintreten in die MGS leitete er als Selbständiger ein eigenes Architekturbüro. Von 1990 bis 2002 war er Mitglied des Stadtrates der Landeshauptstadt München und in dieser Funktion von 1996 bis 2002 in den Aufsichtsrat der MGS entsandt. Es ist eine Prokura erteilt.

Die Organisation der MGS umfasst zum Stichtag 31.12.2007 drei kaufmännische und vier technische Center. Der Geschäftsleitung mit dem Geschäftsführer und dem Prokuristen sind die Stabstellen Recht, städte-

bauliche Planung und Öffentlichkeitsarbeit direkt zugeordnet. Für die umfassende Tätigkeit als Sanierungsträger-Treuhänder, Wohnungsunternehmen, Quartiersmanager, Projektsteuerer und Projektleiter wurden vom Unternehmen durchschnittlich insgesamt 52 kaufmännische und technische Mitarbeiter/innen sowie 8 hauptberufliche Hausmeister eingesetzt bzw. umgerechnet 57 Vollzeitstellen besetzt. Hinzu kommen 16 nebenberufliche Hausmeister für den sehr kleinteiligen Grundbesitz im Treuhandvermögen und 6 Aushilfskräfte; umgerechnet sind dies weitere 4 Vollzeitstellen. Der Personalstand blieb gegenüber dem Vorjahr stabil, wobei sich aufgrund der veränderten Aufgabenstellung eine Verschiebung zu den Tätigkeiten in den Gebieten der „Sozialen Stadt“ ergeben hat. Dieser Trend wird auch in den Folgejahren anhalten.

Auch im Geschäftsjahr 2007 wurden zahlreiche Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen eingeleitet und durchgeführt. Schwerpunkte bildeten dabei Projektmanagement, Vergaberecht, Bau- und Planungsrecht, Bautechnik, Baukostenkontrolle, Mietrecht für Wohnen und Gewerbe und Kommunikation.

Eine Mitarbeiterin schloss ihre von der Gesellschaft unterstützte Weiterqualifizierung als Fachwirtin in der Wohnungswirtschaft ab.

Am 24.08.2007 wurde eine Betriebsvereinbarung zur Einführung der leistungsorientierten Vergütung nach dem Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) abgeschlossen.

#### 1.4 Sonstige wichtige Vorgänge

Am 12.07.2007 endete die Amtszeit von Stadtbaurätin Prof. Christiane Thalgott als Aufsichtsratsvorsitzende der MGS. Prof. Thalgott gehörte dem Aufsichtsrat der MGS insgesamt 15 Jahre, davon 13 Jahre als Vorsitzende, an. Durch einstimmigen Beschluss des Aufsichtsrates wurde Stadtbaurätin Dr.(I) Elisabeth Merk, seit 12.07.2007 Mitglied im Aufsichtsrat der MGS, zur neuen Vorsitzenden gewählt.

Am 06.11.2007 haben Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung der MGS den Businessplan beschlossen, der die Grundlage für die Aktivität der Gesellschaft in den nächsten 5 Jahren sein wird. Arbeitsschwerpunkte der MGS werden dabei sein:

- „Stadterneuerung aus einer Hand“, insbesondere als Sanierungsträger und Quartiersmanager in den Sanierungsgebieten,
- Beauftragter in Stadterneuerungsgebieten,
- technische und kaufmännische Hausverwaltung,
- technische und kaufmännische Baubetreuung und Projektmanagement.

## 2. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Das Jahresergebnis wurde in folgenden Bereichen erzielt:

	2007 T€	2006 T€	Veränderung T€
Ergebnis aus der Sanierungs- und Betreuungstätigkeit	+ 5.206,6	+ 4.564,6	+ 642,0
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	+ 97,3	+ 116,0	- 18,7
	<b>+ 5.303,9</b>	<b>+ 4.680,6</b>	<b>+ 623,3</b>
Verwaltungsaufwand	+ 4.756,5	- 4.383,8	- 372,7
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>+ 547,4</b>	<b>+ 296,8</b>	<b>+ 250,6</b>
Finanzergebnis	+ 118,1	+ 98,0	+ 20,1
Neutrales Ergebnis	- 237,6	+ 59,1	- 296,7
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	+ 427,9	+ 453,9	- 26,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 176,4	- 206,2	29,8
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>+ 251,5</b>	<b>+ 247,7</b>	<b>+ 3,8</b>

Das Betriebsergebnis erhöhte sich aufgrund der Verbesserung im Sanierungs- und Betreuungsbereich. Aufgrund des negativen Neutralen Ergebnisses hat sich das Jahresergebnis vor Steuern gegenüber dem Vorjahr um 26,0 T€ verringert. Die Ertragslage ist zufrieden stellend.

### 2.2 Finanzlage der Gesellschaft

	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€	Veränderung T€
Eigenkapital	1.822,0	1.570	+ 252,0
Pensionsrückstellungen	2.651,1	2.314	+ 337,1
Erhaltene Anzahlungen	2.183,6	1.474	+ 709,6
Sonstige Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	8.316,2	8.294	+ 22,2
Treuhandverbindlichkeiten	92.317,0	101.448	- 9.131,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>107.289,9</b>	<b>115.100</b>	<b>- 7.810,1</b>

Im Geschäftsjahr 2007 beträgt die Eigenkapitalquote 1,7 % (Vorjahr rd. 1,0 %). Bereinigt um den Anspruch auf Freistellung passivierter Treuhandverbindlichkeiten beträgt das Eigenkapital rd. 12,2 % (Vorjahr rd. 11,5 %) der Bilanzsumme.

Der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung beträgt im Geschäftsjahr 2007 331,3 T€ (Vorjahr: 1.072,0 T€). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Veränderung von Forderungen zurückzuführen.

Die Gesellschaft konnte ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen. Den Unfertigen Leistungen stehen erhaltene Anzahlungen gegenüber. Sachanlagen sind durch langfristiges Kapital finanziert. Die Finanzlage ist geordnet.

### 2.3 Vermögenslage der Gesellschaft

	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€	Veränderung T€	
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sach- und Finanzanlagen	6.461,9	6.513	-	51,1
Unfertige Leistungen	2.690,0	1.780	+	910,0
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Wertpapiere und flüssige Mittel	5.739,6	5.274	+	465,6
Anspruch auf Freistellung passivierter Treuhandverbindlichkeiten	92.317,0	101.448	-	9.131,0
Aktive Rechnungsabgrenzung	81,4	85	-	3,6
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>107.289,9</b>	<b>115.100</b>	<b>+</b>	<b>7.810,1</b>

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

### 3. Finanzinstrumente

Die Finanzierung der Bauinvestitionen erfolgt ausschließlich durch langfristige Kredite, überwiegend öffentliche Baudarlehen. Die Zinsen werden langfristig, in der Regel über 10 Jahre, gesichert. Zur Zinssicherung werden Forward-Darlehen eingesetzt.

### 4. Nachtragsbericht 2008

Am 19.12.2007 hat der Stadtrat beschlossen, die GWG mit der technischen und wirtschaftlichen Betreuung der Neubaumaßnahme Neuhauser Trafo (50 im Kommunalen Wohnungsbauprogramm geförderte Mietwohnungen) zu beauftragen. Der Vertragsabschluss ist für Februar 2008 vorgesehen. Auch diese Aufgabe wird die MGS im Konzern GWG übernehmen.

Am 28.11.2007 hat der Stadtrat beschlossen, den Vertrag für das Quartiersmanagement Giesing um weitere 2 Jahre zu verlängern. Die Vertragsverlängerung wurde im Januar 2008 mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung schriftlich vereinbart.

### 5. Risiken der künftigen Entwicklung

Die mit der Landeshauptstadt München abgeschlossenen Verträge in den Bereichen Stadterneuerung, Quartiersmanagement, Projektmanagement, Baubetreuung und Hausverwaltung bilden eine verläss-

liche Grundlage für die Tätigkeit der Gesellschaft in den nächsten Jahren. Die für die Vertragserfüllung notwendigen Mittel, insbesondere Treuhandmittel für die Stadterneuerung, stehen gesichert zur Verfügung. Die mit Stadtratsbeschluss vom 23.02.2005 vorgesehenen Treuhandmittelzuweisungen in Höhe von jährlich 2,3 Mio. € bis zum Jahr 2008 mussten bisher nicht in voller Höhe beansprucht werden. Aufgrund veränderter Dispositionen im Treuhandvermögen konnten die Jahresraten 2006 bis 2008 in die Jahre 2009 bis 2011 übertragen werden. Das Treuhandvermögen steht auch künftig zur Erfüllung von Aufgaben der Stadterneuerung durch die MGS zur Verfügung.

Gemäß dem Wirtschaftsplan 2008 – 2012 sind die geplanten Einnahmen aus Betreuungstätigkeit noch nicht vollständig durch entsprechende Aufträge gedeckt.

Mit dem Businessplan wurde die Grundlage geschaffen, rechtzeitig die notwendigen Aufträge, insbesondere der Landeshauptstadt München, zu akquirieren. Wie der Nachtragsbericht zeigt, wurden bereits die Grundlagen für den Abschluss weiterer Projektmanagement- und Baubetreuungsverträge geschaffen, so dass schon jetzt für das Jahr 2009 ein ausreichendes Auftragsvolumen gegeben ist. Die Geschäftsleitung erwartet, dass die MGS auch künftig mit entsprechenden Aufgaben

durch die Landeshauptstadt München beauftragt wird und damit aus heutiger Sicht mit entsprechenden Einnahmen gerechnet werden kann.

Qualitätsmanagement und Risikomanagement sind in der Gesellschaft fest verankert und bilden die Grundlage für die Optimierung von Geschäftsprozessen und das frühzeitige Erkennen von Planabweichungen mit der Möglichkeit, Korrekturmaßnahmen zeitnah zu ergreifen. Durch regelmäßige Risikobetrachtungen und Bildung einer Risikoreserve im Treuhandvermögen bestehen nach heutigem Kenntnisstand keine den Bestand des Unternehmens gefährdende oder sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage.

### 6. Chancen der künftigen Entwicklung

Wesentliche Chancen für die MGS liegen in der Verstärkung der Tätigkeit als Sanierungsträger der Landeshauptstadt München und der Entwicklung von gemeinsamen Projekten mit und in der GWG. Für die Tätigkeit als Sanierungsträger hat der Stadtrat bereits im Jahr 2005 einen entsprechenden Beschluss zum Fortgang der Sanierung in München gefasst und im Jahr 2006 die Position der MGS als Sanierungsträger auch im Konzern GWG bekräftigt. Auf diesen Beschlüssen fußen der Businessplan der Gesellschaft und der Wirtschaftsplan für die Jahre 2008 bis 2012. Die gemeinsamen Projekte mit der GWG sind angelaufen; wie ausgeführt sind dies die Projekte DomagkAteliers und Neuhauser Trafo.

### 7. Prognosebericht 2008 bis 2011

Im Jahr 2008 wird die Stadtteilsanierung Haidhausen zum Abschluss gebracht werden. Neben der Abrechnung der Sanierungsmaßnahmen steht die umfassende Dokumentation von nahezu 30 Jahren Stadtsanierung im Vordergrund. Die letzten baulichen Maßnahmen werden im Jahr 2009 durchgeführt bzw. abgeschlossen und damit die Dokumentation komplettiert.

Die Stadtteilsanierung Westend wird intensiv fortgesetzt werden. Nach Umsetzung von verschiedenen Betrieben aus dem Sanierungsgebiet in den neuen Gewerbehof am Westpark können neue Sanierungs-

maßnahmen auf Grundstücken des Treuhandvermögens in Angriff genommen werden. Die Stadtteilsanierung Westend wird voraussichtlich im Jahr 2011 abgeschlossen und dokumentiert werden können.

Die weitere Stadtteilsanierung Milbertshofen konzentriert sich auf das Gebiet des Petuelrings. Neben den Maßnahmen auf eigenen Grundstücken stehen weiterhin Verhandlungen mit Privateigentümern zur Neugestaltung ihrer Grundstücke, insbesondere im Hinblick auf eine Lärmschutzbebauung im Vordergrund.

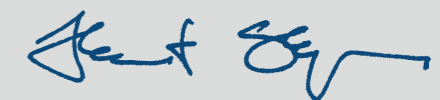
Die Sanierungsgebiete Tegernseer Landstraße/ Chiemgaustraße und Innsbrucker Ring/ Baumkirchner Straße werden intensiv bearbeitet werden. Freiwerdende Arbeitskapazitäten der MGS werden gezielt in diesen Gebieten eingesetzt, um dort nach Erwerb von Schlüsselgrundstücken ebenfalls investive Baumaßnahmen verwirklichen zu können.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München prüft derzeit, für welche Gebiete vorbereitende Untersuchungen zur Festlegung neuer Sanierungsgebiete durchgeführt werden sollen. Es ist beabsichtigt, dem Stadtrat vorzuschlagen, den Sanierungsträger MGS mit diesen Untersuchungen zu beauftragen.

Gemeinsam mit der GWG werden weitere Kontakte zu potenziellen Auftraggebern, insbesondere für Projektmanagement und Baubetreuungsleistungen, geknüpft.

Die Gesellschaft erwartet für die Geschäftsjahre 2008 bis 2012 kontinuierlich ein positives Jahresergebnis, das die Ausschüttung von jeweils 4 % auf das Stammkapital zulässt.

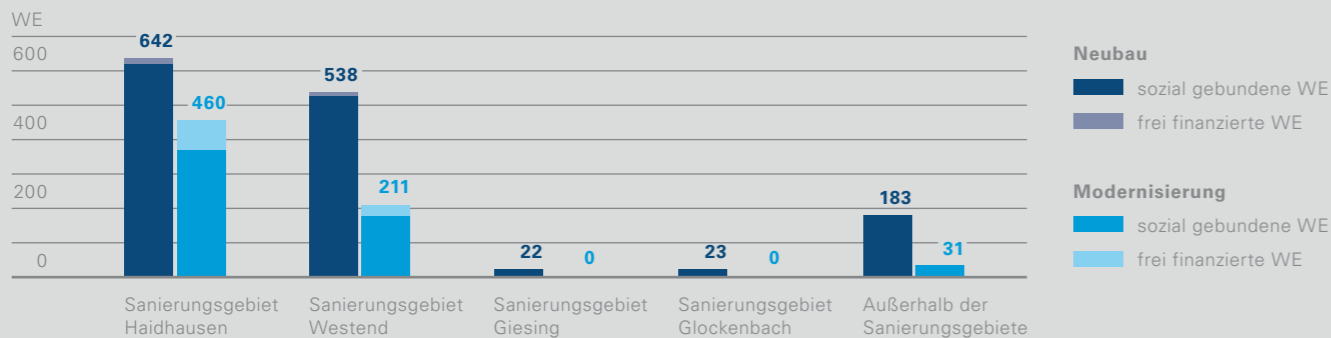
München, 31.01.2008 / 30.04.2008



Helmut Steyrer  
Geschäftsführer

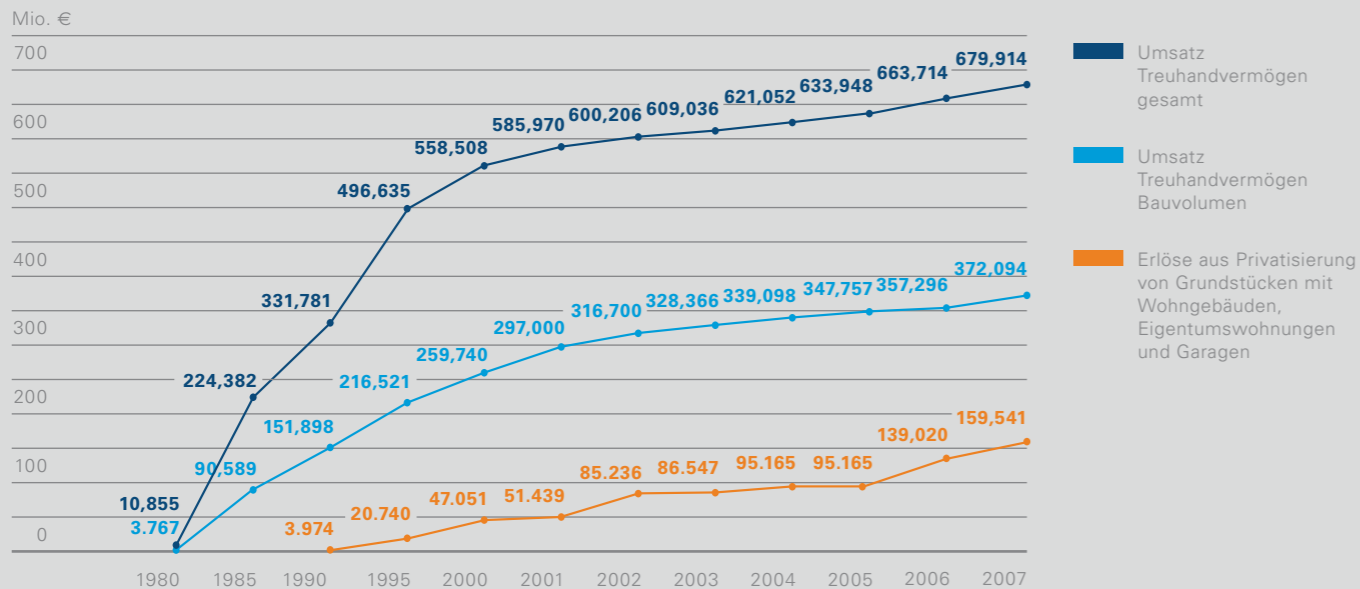
**Von der MGS fertiggestellte Wohneinheiten**

Stand: 31.12.2007



**Umsätze im Treuhandvermögen**

Stand: 31.12.2007



Entwicklung des Treuhandvermögens der MGS: seit 1980 kumulierte Werte.

**Immobilienverwaltung**

Stand: 31.12.2007

	Wohnungen	Gewerbeeinheiten	Garagen/ Stellplätze
Haidhausen	843	304	1.960
Westend	412	37	540
Außerh. d. Sanierungsgebiete	86	0	47
<b>Summe</b>	<b>1.341</b>	<b>341</b>	<b>2.547</b>

Die Tabelle erfasst alle Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Stellplätze, die die MGS zum 31.12.2006 verwaltet; darunter Immobilien im für die Landeshauptstadt München verwalteten Treuhandvermögen, eigene Anwesen sowie sonstige Bestände, mit deren Verwaltung die MGS beauftragt ist.

# Medienspiegel

Das größte Medienecho fanden die verschiedenen Aktivitäten der MGS und ihrer Partner in den Sanierungsgebieten der Sozialen Stadt. Vom Ramadama entlang der Tegernseer Landstraße, über Programme und Projekte zur Wohnumfeldverbesserung und zum Lärmschutz bis zur Eröffnung des neuen Stadteilladens in der Baumkirchner Straße: Die Tageszeitungen und Wochenblätter sind wichtige Mittler, um die Bürgerinnen und Bürger in den Stadtvierteln zu informieren.

Über fertig gestellte Bauprojekte, wie das Tiefbauwerk auf der Theresienhöhe oder die Kinderkrippe in der Kirchenstraße, sowie über die Entscheidung zur Erhaltung der Domagkateliers, erfuhren die Münchner auch über die Presse.

Neben der laufenden Information über das Internet beteiligte sich die MGS im Jahr 2007 mit drei Beiträgen am Magazin Unser München auf münchen.tv. Zum wiederholten Anschauen können die 2,5-minütigen Berichte auf [www.mgs-muenchen.de](http://www.mgs-muenchen.de) unter Publikationen heruntergeladen werden.



## **Impressum**

### **Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt**

Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH  
Haager Str. 5  
81671 München  
Tel. 089.233-339 55  
Fax 089.233-339 89  
mgs@mgs-muenchen.de  
www.mgs-muenchen.de

### **Projektleitung**

Anke Witzel, Öffentlichkeitsarbeit

### **Gestaltung**

fpm factor product münchen  
Comeniusstraße 1 Rgb.  
81667 München

### **Bildnachweis**

Sven Beckmann  
Edward Beierle  
Christine Dempf  
Axel Häsler  
Andreas Heddergott  
Denise Krejci  
Ismail Sahin  
Ingrid Scheffler  
Georg Schmidt  
MGS-Archiv  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung





**Edward Beierle** ist freier Fotodesigner aus München. Die Schwerpunkte seiner Arbeit sind die Portrait-, Reportage- und Architekturfotografie.

**Julia Erd** hat über die Stadtteilsanierung Haidhausens ihre Diplomarbeit geschrieben. Schwerpunktmäßig beschäftigt sich die Diplom-Geografin mit Stadt- und Verkehrsplanung.

Für diesen Geschäftsbericht haben sich Beierle und Erd in den MGS-Wirkungsräumen umgesehen und die Bewohnerinnen und Bewohner in Ihrer Nachbarschaft porträtiert. Ausschnitte dieser Gespräche finden Sie auf den Seiten 14 bis 23.

Münchner Gesellschaft für  
Stadterneuerung mbH  
Haager Straße 5  
81671 München

Tel. 089.233-339 00  
Fax 089.233-339 89  
mgs@mgs-muenchen.de  
www.mgs-muenchen.de

