

Fragen und Antworten zu „Neue Wohnungen für Fürstenried“

Wer ist eigentlich die Bayerische Versorgungskammer?

Die Bayerische Versorgungskammer ist ein Verbund aus zwölf Altersversorgungseinrichtungen, deren Geschäfte sie führt. Damit ist sie die größte öffentlich-rechtliche Versorgungsgruppe und auch einer der großen institutionellen Investoren in Deutschland und Europa. Formell ist sie eine Behörde im Ressort des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr. Sie nimmt die Beiträge für die Altersversorgung der Versicherten ein, legt das Geld am Kapitalmarkt an – unter anderem in Immobilien – und zahlt bei Renteneintritt dann Geld in Form von Renten wieder aus.

Welche Menschen erhalten von der Bayerischen Versorgungskammer eine Altersversorgung?

Bei der Bayerischen Versorgungskammer sind zum einen Mitglieder der freien Berufe wie Rechtsanwälte, Apotheker, Ärzte oder Bauingenieure rentenversichert, die bei der Gründung der gesetzlichen Rentenversicherung als Freiberufler nicht aufgenommen wurden und sich selbst eine Altersversorgung organisieren mussten. Zum anderen erhalten aber auch Bühnenkünstler, Orchestermusiker, Schornsteinfeger oder Angestellte im öffentlichen Dienst ihre betriebliche Altersversorgung über ihre Versorgungswerke bei der Bayerischen Versorgungskammer.

Wohin fließen die Mieteinnahmen der Bayerischen Versorgungskammer?

In die Renten dieser bei uns versicherten Menschen fließen auch die Mieteinnahmen aus den Wohnungen der Bayerischen Versorgungskammer. Die Kammer selbst erwirtschaftet für sich keinen Gewinn, sondern ausschließlich für die Renten ihrer Versicherten. Sie selbst verbraucht davon nur ihre eigenen Verwaltungskosten.

Wie „groß“ ist die Bayerische Versorgungskammer als Altersversorger?

Insgesamt ist allein in Bayern jeder fünfte Haushalt mit der Versorgungskammer wirtschaftlich verbunden. Über zwei Millionen Menschen vertrauen auf eine Altersversorgung durch die Versorgungswerke bei der Bayerischen Versorgungskammer. Das bedeutet für uns eine große gesellschaftliche Verantwortung. Das Geld unserer Versicherten rentabel und zugleich sicher anzulegen ist dabei unsere zentrale Aufgabe.

Welche Rolle spielen Wohnungen in der Kapitalanlage der Bayerischen Versorgungskammer?

Immobilien sind schon seit Jahrzehnten fester Bestandteil unserer Kapitalanlage. Anders als viele große Investoren haben wir in der Vergangenheit unsere Bestände nicht verkauft, als es gerade Mode war, sich davon zu trennen. Wir kaufen Immobilien, um sie langfristig als Teil unserer

Kapitalanlage zu behalten. Somit sind wir für unsere Mieter auch ein verlässlicher und langfristiger Partner. Wir sind ein erfahrener Vermieter und Verwalter mit aktuell etwa 12.000 Wohnungen im gesamten Bundesgebiet, davon etwa 6.500 allein in München.

Entstehen hier Luxus-Eigentumswohnungen?

Nein. Die Bayerische Versorgungskammer ist ein sogenannter Bestandshalter, vermietet ihren Wohnungsbestand also langfristig und wandelt nicht in Eigentum um, um dann gewinnbringend zu verkaufen. Wir bauen Mietwohnungen, um sie langfristig als Kapitalanlage zu vermieten.

Es wurden bereits Grundstücke der Bayerischen Versorgungskammer in Fürstenried West verkauft.

Warum?

In seltenen Fällen verkaufen wir auch mal ein Objekt. In diesem Fall konnte der damalige gewerbliche Mieter (REWE) dort leider nicht profitabel wirtschaften und die Mieteinnahmen waren dadurch defizitär. Zudem bestand ein enormer Renovierungsbedarf an den Wohnungen und die Fußbodenheizung war so defekt, dass die Energiekosten nicht korrekt umgelegt werden konnten. Die Marktsituation war 2011 eine andere und es erschienen weder eine Neuvermietung der Gewerbefläche realistisch noch die nötigen umfangreichen Renovierungsarbeiten als ausreichend rentabel. Heute sieht der Münchner Immobilienmarkt anders aus; die Bayerische Versorgungskammer würde nun möglicherweise entscheiden, solch ein Objekt zu halten und zu sanieren.

Wer wird Mieter in den neuen Wohnungen? Werden ein Großteil Flüchtlinge sein?

30 % der neuen Wohnungen werden sozial gebundener Wohnraum und durch die Programme „Einkommensorientierte Zusatzförderung“ und „München-Modell“ der Landeshauptstadt München organisiert. Der Großteil der Wohnungen wird auf dem privaten Wohnungsmarkt angeboten und von der Bayerischen Versorgungskammer selbst vermietet. Dabei achten wir stets auf eine ausgewogene Mischung bei der Mieterauswahl.

Werden Parkplätze während der Bauphase wegfallen und werden nach Beendigung der Bauarbeiten mehr Parkplätze vorhanden sein?

Wir halten uns stets an die baurechtlichen Vorgaben und der verpflichtende Stellplatzschlüssel wird auch nach den Baumaßnahmen erhalten bleiben. Unter Anderem ist ein Neubau von Tiefgaragen angedacht. Vermutlich werden im Zuge der Baumaßnahmen aber vorübergehend Stellplätze wegfallen, zum Beispiel wenn eine Tiefgarage ausgebaut wird.

Müssen Mieter wegen der Bauarbeiten vorübergehend umziehen?

Nein, es ist geplant die Bauarbeiten so zu gestalten, dass vorübergehende Umzüge von Mietern unnötig sind.

Wird auch in die Infrastruktur investiert?

Ja, um der künftig erhöhten Anzahl der Bewohner im Quartier gerecht zu werden, sind auch Investitionen in die Infrastruktur geplant, sowohl in die soziale Infrastruktur als auch in die Verkehrsinfrastruktur. Derzeit steht schon fest, dass neue Kindertagesstätten entstehen. In Planung, aber noch nicht im Detail beschlossen sind z. B. auch ein Nachbarschaftstreff sowie ein Mobilitätskonzept. Dazu findet ein reger Austausch mit der Stadt München statt.

Wann ist Baubeginn?

Nach jetzigem Planungsstand ist Baubeginn frühestens ab 2019. Bis dahin sind noch viele Schritte zu machen, die transparent in einem Dialog zwischen Verantwortlichen und interessierten Bürgerinnen und Bürgern erfolgen werden. Der nächste Bürgerworkshop findet voraussichtlich im Oktober nach dem abgeschlossenen Architektenwettbewerb statt.

Wie viele neue Wohneinheiten sollen errichtet werden?

Im Moment strebt die BVK ca. 600 Wohnungen an, aber eine exakte Anzahl steht in dieser Projektphase noch nicht fest. Ein genauer Bebauungsplan und der entsprechende Architektenwettbewerb sind noch in Entwicklung bzw. stehen noch aus. Alle Schritte werden in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München erfolgen. Im Zuge der Errichtung von mehr Wohnraum wird die gesamte Wohnsiedlung auch aufgewertet, besonders die Außen- und Grünanlagen, aber auch die Infrastruktur.

Wie groß werden die neuen Wohneinheiten sein?

Dazu liegt noch kein abschließender Plan vor, aber es wird auf eine ausgewogene Mischung geachtet, um sowohl Familien als auch alleinstehenden Personen komfortablen Wohnraum zu bieten. Im sozial geförderten Anteil der Wohnungen werden z. B. auch 4-bis 5-Zimmer-Wohnungen entstehen. Bei der einkommensorientierten Förderung (EOF) gibt aber die Stadt München den Wohnungsmix vor.

Wir orientieren uns bei den frei vermietbaren Wohnungen an der Nachfrage, und da stehen 1-2-Zimmer-Wohnungen an erster Stelle.

Wie kann ich eine der neuen Wohnungen mieten?

Gegen Ende der Bauphase werden die neuen frei vermietbaren Wohnungen im Mietercenter der bayerischen Versorgungskammer angeboten, und zwar auf der Webseite www.bvk-immobilien.de und auch über unser Mietercenter (Tel. 089/9235-7300) oder per Mail: vermietung@versorgungskammer.de.

Spielt die Flüchtlingsthematik bei der geplanten Nachverdichtung eine Rolle? Werden Flüchtlinge bei der Vergabe der Wohnungen bevorzugt?

Nein. Generell ist der Münchner Mietwohnungsmarkt bereits seit Jahren sehr eng, weil die Stadt beständig wächst. Bei der Vergabe der Wohnungen gibt es zwei Wege: Für die Wohnungen im Modell der einkommensorientierten Förderung (EOF) vergibt die Stadt München die Wohnungen nach einem Punktemodell und einer Warteliste. Der weitere Anteil geförderter Wohnungen (das sog. München Modell) wird von der Bayerischen Versorgungskammer direkt vergeben, Interessentern brauchen allerdings den entsprechenden Berechtigungsschein. Die restlichen Wohnungen vergibt die Bayerische Versorgungskammer ebenfalls direkt und achtet generell auf einen guten demografischen Mix der Mieter.

Steckt die Bayerische Versorgungskammer in einer finanziellen Schieflage und ist deswegen auf eine schnelle Gewinnmaximierung bei Immobilieninvestitionen angewiesen, wie im Forum der Bewegung Pro Fürstenried angedeutet?

Die Bayerische Versorgungskammer steht auch unter dem Einfluss der Niedrigzinsphase auf einem soliden Fundament und ist als nachhaltiger Investor schon seit Jahrzehnten auf dem Immobilienmarkt aktiv. Derzeit liegt der Durchschnittspreis pro qm² in den BVK Immobilien in München bei ca. 10 € und verdeutlicht, dass die BVK attraktiven Wohnraum zu einem sozialverträglichem Preis anbietet.

Stand: 12.5.2016