



I. **An Herrn Stadtrat Höpner**  
Rathaus

29.06.2026

**Befürchtete 1,6 Milliarden Euro Investment-Verluste der Bayerischen Versorgungskammer (BVK): Was bedeutet das für Vorhaben in München (v.a. Neubau der BVK-Zentrale, Nachverdichtung Fürstenried)?**

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 01427 von Herrn StR Dirk Höpner vom 15.12.2025, eingegangen am 15.12.2025

Sehr geehrte Herr Kollege,

mit Schreiben vom 15.12.2025 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus: Da Investment-Verluste der Bayerischen Versorgungskammer (BVK) befürchtet werden, möchten Sie Informationen über die Auswirkungen auf die Vorhaben der BVK in München erhalten. Als aktuelle Vorhaben werden die geplante Zentrale der BVK an der Richard-Strauss-Straße und die geplante Erweiterung der Wohnsiedlung der BVK in Fürstenried benannt. Zusätzlich zu den Informationen, die uns vorliegen, haben wir die BVK gebeten, zu den befürchteten Auswirkungen Stellung zu nehmen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bedankt sich für die Fristverlängerung bis zum 30.09.2026.

Vor Beantwortung Ihrer Fragen möchten wir Ihnen daher die folgenden allgemeinen Erläuterungen der BVK zur Thematik übermitteln:

„Die Bayerische Versorgungskammer befasst sich schon seit längerem eingehend mit der Thematik rund um die einzelnen US-Immobilieninvestments und hat dazu auch Unterstützung bei externen Experten eingeholt. Die Investments werden konsequent aufgearbeitet.

Auswirkungen auf die Versorgungszusagen gegenüber Mitgliedern, Versicherten und Leistungsempfängerinnen sowie -empfängern schließt die Bayerische Versorgungskammer aus. Einzelne Verluste in dem breit diversifizierten Kapitalanlageportfolio werden durch Gewinne anderer Investments ausgeglichen. Zudem hat die Bayerische Versorgungskammer sehr früh ein effektives Risikomanagement aufgebaut. Hier ist unter anderem festgelegt, dass Einzel- Immobilieninvestments mit Projektentwicklungshintergrund nur einen sehr geringen Anteil an den Gesamtkapitalanlagen ausmachen dürfen. Daher haben sie auch im Falle einer Realisierung von Risiken keine signifikanten Auswirkungen auf das Gesamtergebnis. Wenn Medien also schreiben, dass die Bayerische Versorgungskammer Geld ohne Strategie und jegliches Risikomanagement „verzockt“ hätte, hat das mit der Realität nichts zu tun.

Bekanntermaßen wurden auch gegen die Bayerische Versorgungskammer in der Vergangenheit Klagen eingereicht, die zwischenzeitlich von der Klägerseite wieder zurückgenommen worden sind. Der Bayerischen Versorgungskammer ist bekannt, dass mittlerweile zwei Klagen wieder aufgenommen worden sind. Auch ist nicht ausgeschlossen, dass es zu weiteren Klagen kommen kann. Die Bayerische Versorgungskammer ist davon überzeugt, dass es keinerlei rechtliche Grundlage für eine Nennung der Bayerischen Versorgungskammer in den aktuell bekannten Klagen gibt.

Gleichwohl zieht die Bayerische Versorgungskammer mit Blick auf die wirtschaftlichen Herausforderungen einzelner US-Immobilieninvestments mit einem Maßnahmenprogramm umfassende Konsequenzen. Gerne möchten wir Sie an dieser Stelle auf die Website der Bayerischen Versorgungskammer hinweisen. Hier werden regelmäßig aktuelle Informationen zum Thema transparent bereitgestellt: <https://www.versorgungskammer.de/US-Immobilien>.“

Außerdem möchte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Beantwortung der einzelnen Fragen folgende Informationen zu den genannten Projekten voranstellen:

Am 6. Juli 2022 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrats die beiden Bebauungspläne Nr. 2109 Appenzeller Straße (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06490) und Nr. 2150 Richard-Strauss-Straße (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06558) als Satzung beschlossen.

#### Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 (Appenzeller Straße):

In Fürstenried West werden in der bestehenden Wohnsiedlung der Bayerischen Versorgungskammer beiderseits der Appenzeller Straße und Bellinzonastraße zusätzlich 660 neue Wohnungen gebaut. Der größte Teil des Planungsgebietes von insgesamt 16,7 ha ist – wie im Satzungsbeschluss ausgeführt - im Eigentum von fünf berufsständischen bzw. kommunalen Versorgungswerken. Sie werden gesetzlich vertreten von der BVK mit Sitz in München. Die Grundstücke der Versorgungswerke mit einer Größe von 13,5 ha waren als Ausgangslage der Planung bereits mit 1.486 Wohnungen bebaut. Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes sind in städtischem Eigentum. Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2109 hatte das vorrangige Ziel durch Weiterentwicklung der bestehenden Wohnsiedlung auf nachhaltige Weise die zusätzliche Errichtung von Wohnraum samt den erforderlichen Infrastrukturen zu ermöglichen. Insofern erfolgte hier eine Zusammenarbeit mit der BVK im Rahmen der üblichen und erforderlichen Abstimmungen mit Grundeigentümern. Entsprechend den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) wurde begleitend zum Bebauungsplanverfahren ein städtebaulicher Vertrag mit der BVK abgeschlossen. Eine Entwicklung städtischer Wohnbauflächen erfolgte in diesem Zusammenhang nicht.

In Hinblick auf die laufende Umsetzung des Quartiers wurden von der BVK und der zur Umsetzung beauftragten Hines Immobilien GmbH außerdem noch folgende Informationen (Stand Februar 2026) gegeben:

„Eigentümerin des Quartiers FÜRstenried West ist die Quartier FÜRstenried West GmbH & Co. geschl. InvKG, deren Gesellschafter fünf bei der Bayerischen Versorgungskammer bestehende Versorgungseinrichtungen sind. Damit ist die BVK nachhaltig und dauerhaft in Fürstenried West verankert. Dieses Konstrukt wurde gewählt, um eine optimierte Immobilienbewirtschaftung sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung des Quartiers sicherzustellen.

Zur Umsetzung der Baumaßnahmen wurde die Hines Immobilien GmbH als Asset- und Development-Manager beauftragt und hierzu umfassend bevollmächtigt. Hines übernimmt die operative Steuerung der Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen im Quartier. Die Hausverwaltung und Bewirtschaftung verantwortet die Smart Property Management GmbH.“

„Der Baubeginn für die Neubaumaßnahmen fand ebenfalls 2023 statt. Von insgesamt 23 erforderlichen Baugenehmigungen für die Neubaumaßnahmen liegt derzeit

der weit überwiegende Teil vor: 17 Genehmigungen sind bereits erteilt, fünf weitere Anträge sind eingereicht und ein weiterer unmittelbar in Vorbereitung. Die Sanierung von Dach, Fassade und Strängen in den übrigen Bestandsgebäuden erfolgt verfahrensfrei.

Nach derzeitigem Stand wird eine Fertigstellung aller Neubaumaßnahmen bis 2030 angestrebt.“

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150 (Richard-Straße-Straße):

In Bogenhausen entsteht derzeit das neue Headquarter TRIDEA der BVK, in dem alle bisherigen Münchner Standorte aus der Denninger Straße und der Arabellastraße zusammengefasst und zusätzliche Flächen für den mittelfristig zu erwartenden Anstieg ihrer Beschäftigtenzahlen geschaffen werden.

Die moderne Zentrale in Holz-Hybridbauweise mit insgesamt 72.400 m<sup>2</sup> Geschossfläche sieht zwei Punkthochhäuser mit 16 und 25 Geschossen sowie ein Schreibenhochhaus mit 13 Geschossen vor.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt und als Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelt. Der städtebauliche Vertrag wurde – wie beim Projekt Appenzeller Straße – parallel zum Planungsverfahren geschlossen.

Die BVK hat sich im Rahmen der o.g. städtebaulichen Verträge auch zu einer Realisierung in einem gewissen Zeitrahmen verpflichtet. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde diesbezüglich auch nicht über Änderungen an der geplanten Realisierung informiert.

Beantwortung der Fragen:

Vor dem Hintergrund der dargestellten Auskünfte und Informationen beantwortet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die gestellten Fragen wie folgt:

Frage 1:

„Liegt der Stadtverwaltung eine Bewertung vor, inwieweit die berichteten Verluste der BVK aus US-Immobiliengeschäften Auswirkungen auf laufende oder künftige Bauvorhaben der BVK in München haben? Wenn ja, wie wird dieses Risiko eingeschätzt?“

Antwort:

Der Landeshauptstadt München / Referat für Stadtplanung und Bauordnung liegen zu den oben beschriebenen Projekten keine Informationen vor, wonach sich Änderungen an der laufenden Umsetzung gemäß den vorliegenden Vereinbarungen ergeben.

Die BVK hat hierzu außerdem folgende Auskunft gegeben:

„Als einer der größten institutionellen Investoren Deutschlands verfügt die BVK über eine entsprechend solide finanzielle Basis und verfolgt eine breit diversifizierte Anlagestrategie, die auf Stabilität und langfristigen Werterhalt ausgerichtet ist.

Auch in anspruchsvollen Marktphasen hat die BVK wiederholt bewiesen, zuverlässig und vorausschauend zu agieren - einzelne Investments ändern daran nichts. Daher sind auch das Büroensemble TRIDEA oder die Wohnbauentwicklung Quartier FÜRstenried West von den Herausforderungen einzelner US-Immobilieninvestments der BVK nicht betroffen und werden planmäßig umgesetzt.“

Frage 2:

„Besteht aus Sicht der Stadtverwaltung die Gefahr, dass sich geplante Bauprojekte, an denen die BVK beteiligt ist, verzögern oder in ihrer Umsetzung gefährdet werden könnten – sei es durch Finanzierungsengpässe oder veränderte Investitionsstrategien der BVK?“

Antwort:

siehe Antwort zu Frage 1

Frage 3:

„In Berichten wird auch auf frühere Engagements der BVK mit der österreichischen Signa-Gruppe und deren Gründer René Benko verwiesen sowie das Risiko eines „Benko-Szenarios“ (Verluste, Projektstockungen, Insolvenzrisiken) in Verbindung mit Immobilienprojekten.

a) Hat die Stadtverwaltung Kenntnisse darüber, ob Beteiligungen oder Kooperationen der BVK mit Signa bzw. Benko-nahen Unternehmen auch städtische Projekte betreffen?

b) Welche Konsequenzen zieht die Stadtverwaltung für städtische Planungen, falls sich solche Risiken materialisieren?“

Antwort:

Die BVK hat hierzu mitgeteilt, dass die Bayerische Versorgungskammer zu keinem Zeitpunkt in Projekte der SIGNA-Gruppe in München involviert war.

Frage 4:

„Welche Mechanismen der städtischen Risikoüberwachung und Kommunikation mit der BVK existieren, um frühzeitig über mögliche Risiken aus solchen Investments informiert zu werden und darauf reagieren zu können?“

Antwort:

Die erforderlichen Vereinbarungen zur Umsetzung der oben beschriebenen Planungen wurden in einem städtebaulichen Vertrag mit der BVK getroffen und auch gesichert. Sollten die getroffenen Vereinbarungen nicht eingehalten werden können, greifen die entsprechenden Regelungen im Vertrag bzw. müsste die BVK mit dem Wunsch nach einer Anpassung des Vertrages auf die LHM zugehen.

Frage 5:

„Plant die Stadtverwaltung, sich gegenüber der BVK oder dem Freistaat Bayern für eine erhöhte Transparenz und Risikooffenlegung bei Großprojekten einzusetzen, um finanzielle und planerische Risiken für die Stadt auszuschließen?“

Antwort:

Durch die bei der LHM entsprechend den Regularien der SoBoN eingeführten städtebaulichen Verträge flankierend zur Aufstellung von Bebauungsplänen, erfolgt mit der Grundzustimmung schon vor Aufstellungsbeschluss bereits standardmäßig eine Vereinbarung bezüglich der Kostenbeteiligung privater Grundeigentümer an den durch die Bebauungsplanung entstehenden Kosten.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin