Bayerische Versorgungskammer

Bayerische Versorgungskammer ● 81921 München

Landeshauptstadt München
Sozialreferat
[redacted]

per beBPo

Vorstand

Ansprechpartnerin: [redacted]
Tel. 089 9235-[redacted]
[redacted]@versorgungskammer.de
www.versorgungskammer.de
Hausanschrift: Denninger Straße 37, 81925 München
U-Bahn: U4 Richard-Strauss-Straße

Unser Zeichen: VR

München, 27. März 2026

Ihr an den Vorstand der Bayerischen Versorgungskammer (BVK) gerichtetes Schreiben vom 04.02.2026 zu den Anträgen Fürstenried West 2, 5 und 6

Sehr geehrte[redacted],

danke für Ihr Schreiben vom 04.02.2026 und für die Gelegenheit zur Stellungnahme.
Gerne nehmen wir die angesprochenen Punkte zum Anlass, die Mietsituation im Quartier FÜRstenried West umfassend darzustellen und fachlich einzuordnen.

Das Areal, welches heute unter dem Namen Quartier FÜRstenried West bekannt ist, stand vormals im Besitz von fünf einzelnen Versorgungseinrichtungen, vertreten durch die Bayerische Versorgungskammer. Diese fünf Versorgungseinrichtungen haben vor einigen Jahren eine gemeinsame Gesellschaft gegründet, die „Quartier FÜRstenried West GmbH & Co. geschl. InvKG“, welche seit Jahresende 2020 vom externen Manager [redacted] verwaltet wird. Dieser wurde damals mit der ganzheitlichen Quartiersentwicklung betraut und verantwortet seither als Asset- und Development-Manager die Steuerung aller baulichen und städtebaulichen Maßnahmen im Areal. In dieser Funktion steuert und koordiniert der Manager die langfristig angelegte Quartiersentwicklung, um ein zukunftsfähiges Stadtquartier mit hoher Lebensqualität, bezahlbaren Mieten, nachhaltiger

Mobilität und sozialer Durchmischung, ganz im Sinne der fünf Versorgungseinrichtungen, zu entwickeln.

Wir teilen Ihnen gerne nachfolgend unseren aktuellen Kenntnisstand nach Rückmeldung durch unseren zuständigen Asset-Manager mit, mit dem wir in regelmäßigen Abständen im Austausch stehen, um möglichst nah über die Entwicklungen im Quartier informiert gehalten zu werden.

<u>Antrag Fürstenried West 2</u>: Verdacht auf Verstöße gegen die Mietpreisbremse im Quartier – Prüfung und Durchsetzung sicherstellen

Punkt 1: zu prüfen, ob die im Quartier FÜRstenried West verlangten Mieten – insbesondere bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen – mit den Vorgaben der Mietpreisbremse nach §§ 556d ff. BGB vereinbar sind;

Die Vermieterin, die Quartier FÜRstenried West GmbH & Co. geschl. InvKG, hat die Mieten nach bestem Wissen und Gewissen in Einklang mit den Anforderungen des Münchner Mietspiegels ermittelt bzw. Erhöhungen hieran ausgerichtet. Die im Quartier FÜRstenried West verlangten Mieten – insbesondere bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen – entsprechen den gesetzlichen Vorgaben der Mietpreisbremse nach §§ 556d ff. BGB. Ungeachtet dessen wird der Umgang mit Mieterhöhungen im Quartier moderat und sozialverträglich gehandhabt. In den vergangenen Jahren wurden Mieten nicht in dem rechtlich zulässigen Umfang angepasst; Anpassungen erfolgen zum Teil gestuft. Soweit Mietparteien von baulichen Maßnahmen unmittelbar betroffen waren, wurden zudem Mietminderungen gewährt.

Punkt 2: dabei insbesondere zu untersuchen,

- **ob die geltend gemachten Ausnahmetatbestände (z. B. umfassende Modernisierung) rechtlich und tatsächlich vorliegen,**
- **ob als „Modernisierung“ deklarierte Maßnahmen in Wirklichkeit über Jahre unterlassene Instandhaltung darstellen und daher nicht umlagefähig sind;**

Die geltend gemachten Ausnahmeregelungen zur Mietpreisbremse liegen nach unserem Kenntnisstand sowohl rechtlich als auch tatsächlich vor. Modernisierungsmieterhöhungen werden in Einklang mit den gesetzlichen Regelungen und innerhalb der gesetzlichen Begrenzungen

vorgenommen. Die exakte Höhe der Modernisierungsmieterhöhungen richtet sich nach den tatsächlich entstandenen Modernisierungskosten (in Abgrenzung zu reinen Erhaltungskosten) und wird diese deutlich differenzieren.

Punkt 3: konkrete Angebotsmieten im Quartier, insbesondere bei Wohnungen aus den Baujahren der späten 1960er Jahre, exemplarisch zu überprüfen und mit dem qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt München abzugleichen;

Die Mieten im Quartier FÜRstenried West, insbesondere bei Wohnungen aus den Baujahren der späten 1960er Jahre, sind mit dem qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt München konform. Die Vermieterin hat den beauftragten Makler angewiesen, bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen jederzeit die Vorgaben des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt München einzuhalten.

Punkt 4: bei festgestellten Verstößen die zuständigen Stellen zur Durchsetzung der Mietpreisbremse einzuschalten und geeignete Maßnahmen zu ergreifen;

Da keinerlei Verstöße gegen die Mietpreisbremse vorliegen, ist die Einschaltung zuständiger Durchsetzungsstellen nicht erforderlich.

Punkt 5: dem Stadtrat Bericht über die Ergebnisse der Prüfung zu erstatten.

Weiterführende Informationen zur Quartiersentwicklung, zu aktuellen Aktivitäten sowie zu Kontaktmöglichkeiten vor Ort finden sich auf der Internetseite des Quartiers, insbesondere in den Rubriken „Entwicklung“, „Vision“ und „Nachbarschaft“, sowie in der dort abrufbaren Quartierszeitung.

Antrag Fürstenried West 5: Verdacht auf Verstöße gegen die Mietpreisbremse im Quartier – Prüfung und Durchsetzung sicherstellen

Punkt 1: zu prüfen, ob die Eigentümer-, Verwaltungs- und Dienstleisterstrukturen im Quartier FÜRstenried West den gesetzlichen Anforderungen an Transparenz, Erreichbarkeit und Verantwortungszuordnung entsprechen;

Der Quartier FÜRstenried West GmbH & Co. geschl. InvKG sind keine konkreten gesetzlichen Anforderungen an die Transparenz, Erreichbarkeit und Verantwortungszuordnung bei Vermietergesellschaften bekannt. Die bestehende Struktur entspricht den anwendbaren Anforderungen. Der Vermieterin ist eine offene und transparente Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern wichtig. Insbesondere in Zusammenhang mit der Bestands- und Schadstoffsanierung stehen der Mieterschaft daher konkret laufend Informationen und Fortschritte über Schreiben, Aushänge, Quartierszeitung, Quartierswebsite, Quartiers-Infopoints, die wöchentlich mehrfach offenen Sprechstunden im Quartiersbüro vor Ort sowie über die Mieter-App zur Verfügung.

Punkt 2: darzustellen,

- **welche Gesellschaft(en) rechtlich Vermieterin der Wohnungen ist/sind,**
- **wer jeweils verantwortlich ist für**
  - **Mietverträge und Mieterhöhungen,**
  - **Modernisierungsankündigungen,**
  - **Instandhaltung und Reparaturen,**
  - **Hausmeister- und Notfalldienste,**
- **welche Unternehmen aktuell mit Hausverwaltung, Asset Management und technischen Dienstleistungen beauftragt sind;**

Vermieterin ist die Quartier FÜRstenried West GmbH & Co. geschl. InvKG, welche auch als Bauherrin agiert. Bei dieser handelt es sich um einen geschlossenen Spezial-AIF (Alternativer Investmentfonds) in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft (§§ 149 ff., 285 f. KAGB), deren Gesellschafter fünf bei der Bayerischen Versorgungskammer bestehende Versorgungseinrichtungen sind.

Die Universal-Investment-Gesellschaft mbH ist gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt und nimmt die Verwaltung des Investmentvermögens auf Grundlage eines Verwaltungsvertrags wahr.

Das Asset- und Development Management wurde an die Hines Immobilien GmbH ausgelagert. Diese steuert alle baulichen und städtebaulichen Maßnahmen im Quartier.

Mit der Hausverwaltung ist die Smart Property Management GmbH beauftragt. Diese ist Ansprechpartnerin für Mietverträge, Mieterhöhungen, Modernisierungsankündigungen, Instandhaltung und Reparaturen, Hausmeister- und Notfalldienste und steht für alle Fragen rund um die Mietverhältnisse als erste Ansprechpartnerin für die Mieterinnen und Mieter zur Verfügung.

Punkt 3: zu prüfen, ob Mieter*innen verlässliche, ladungsfähige Ansprechpartner mit vollständiger Anschrift, klarer Zuständigkeit und erreichbaren Kontaktwegen (Post, E-Mail, Telefon) zur Verfügung gestellt werden;

Den Mieterinnen und Mietern sind die Anschrift und die Kontaktdaten der Vermieterin bekannt. Die Mieterinnen und Mieter wurden zu Beginn der Tätigkeit der Hausverwaltung Smart Property Management GmbH über deren Zuständigkeit, Anschrift und Kontaktmöglichkeit gesondert informiert. Regelmäßig erfolgende Aushänge in den Gebäuden benennen die jeweils maßgeblichen Kontaktpersonen, zudem finden wöchentlich an zwei Tagen angebotene Mietersprechstunden statt. Weitere Informationen zu Kontaktmöglichkeiten finden sich jederzeit unter der Rubrik „Kontakt“ auf der Internetseite des Quartiers.

Punkt 4: zu untersuchen, ob es Fälle gab, in denen wichtige Schreiben von Mieter*innen (z. B. Widersprüche, Mängelanzeigen) als unzustellbar zurückgekommen sind und welche rechtlichen Konsequenzen sich daraus ergeben;

Die Behauptung, dass wichtige Schreiben von Mieterinnen und Mietern in Einzelfällen als unzustellbar zurückgekommen seien, ist der Quartier FÜRstenried West GmbH & Co. geschl. InvKG bekannt. Allerdings können Schreiben an die Vermieterin problemlos an deren Adresse in Frankfurt am Main zugestellt werden. Es gibt daher keine Zustellungsprobleme oder damit verbundene rechtliche Konsequenzen. Zudem steht den Mieterinnen und Mietern neben dem postalischen Kontakt auch die digitale Möglichkeit der Kommunikation mit den bekannten Kontaktpersonen der Hausverwaltung Smart Property Management GmbH zur Verfügung sowie die zweimal wöchentlich stattfindende Mietersprechstunde.

Punkt 5: zu prüfen, ob die bisherige Praxis – insbesondere die Verwendung von Schreiben ohne namentlich Verantwortliche oder Unterschrift – den miet- und verwaltungsrechtlichen Mindestanforderungen entspricht;

Sämtliche Mieterkorrespondenz entspricht den gesetzlichen Anforderungen. Sofern gesetzlich Schriftform verlangt wird, werden die Schreiben selbstverständlich auch von den jeweils Verantwortlichen unterschrieben. Auf allen Schreiben ist eine Kontaktadresse genannt.

Punkt 6: gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen, um eine klare, transparente und für Mieter*innen verständliche Zuständigkeitsstruktur sicherzustellen;

Die bestehende Struktur ist bereits klar und transparent an die Mieterinnen und Mieter kommuniziert worden. Für darüberhinausgehende Maßnahmen bestehen kein Erfordernis und keine Rechtsgrundlage.

Punkt 7: dem Stadtrat Bericht zu erstatten.

Auf die Stellungnahme zu Punkt 5 vom Antrag Fürstenried West 2 wird verwiesen.

<u>Antrag Fürstenried West 6</u>: Besondere Verantwortung staatsnaher Institutionen als Vermieter – Konsequenzen aus dem Fall Quartier FÜRstenried West

Zu den angesprochenen Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2021 bis 2023 sowie den Anpassungen von Betriebskostenvorauszahlungen gilt nach Information durch unseren Asset-Manager Folgendes:

Die Vermieterin hat für die Erstellung dieser Abrechnungen jeweils fachkundige und spezialisierte Hausverwaltungsunternehmen beauftragt (bis 2023 die Firma ACKERMANN Hausverwaltung GmbH, danach die Firma Smart Property Management GmbH). Diese Unternehmen haben die Abrechnungen nach bestem Wissen und Gewissen und unter sorgfältiger Beachtung der geltenden gesetzlichen Anforderungen erstellt. Sofern Belege zu einzelnen Positionen nachgefordert wurden, hat sich die zuständige Hausverwaltung stets darum bemüht, diese den betreffenden Mieterinnen und Mietern schnellstmöglich zur Verfügung zu stellen oder ihnen Einsicht zu gewähren.

Es kann bei derart komplexen Abrechnungsthemen zu unterschiedlichen Ansichten darüber kommen, welche Kosten nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben, insbesondere der Betriebskostenverordnung, abrechenbar sind und welche nicht. In solchen Einzel-Fällen ist

tatsächlich eine gerichtliche Klärung geboten – dies ist ein normales Verfahren im Mietrecht und löst keine Haftung oder Sanktionierungen aus.

Sofern es im Ergebnis zu Korrekturen einzelner Positionen in den Nebenkostenabrechnungen gekommen ist, wurden diese vorgenommen, auch um Unklarheiten und potenzielle Fehler proaktiv auszuräumen und damit die Zufriedenheit der Mieterschaft insgesamt zu steigern.

Weiterhin teilen wir zu den aufgeworfenen Fragestellungen nach Information durch unseren Asset-Manager Folgendes mit:

Punkt 1: darzustellen, welche besonderen Anforderungen an Transparenz, soziale Verantwortung und rechtmäßiges Handeln an staatsnahe Institutionen gestellt werden, wenn diese in erheblichem Umfang als Vermieter auftreten;

Der Quartier FÜRstenried West GmbH & Co. geschl. InvKG sind keine gesetzlich fundierten besonderen Anforderungen an Transparenz, soziale Verantwortung und rechtmäßiges Handeln bei staatsnahen Institutionen als Vermieter bekannt. Dennoch engagiert sich die Bauherrin stark für einen Ausbau des sozialen Umfelds im Quartier – wie beispielsweise über ein umfangreiches Nachbarschaftsprogramm mit monatlichen Aktionen, eine quartalsweise erscheinende Quartierszeitung, den Nachbarschaftstreff als zentrale Anlaufstelle, in dem auch die regelmäßigen Mietersprechstunden stattfinden, den Quartierskiosk „Zur FÜRstin“, eine Lesehilfe für Bewohnerinnen und Bewohner, Garteninseln mit Beteiligungsmöglichkeiten sowie weitere Angebote vor Ort wie Spielebox oder Büchertauschregal.

Punkt 2: zu prüfen, ob das Vorgehen der Eigentümer- und Betreiberstrukturen im Quartier FÜRstenried West diesen Anforderungen gerecht wird, insbesondere im Hinblick auf

- **Informationspflichten gegenüber Mieter*innen,**
- **Umgang mit Gesundheits- und Sicherheitsrisiken,**
- **Ankündigung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen,**
- **Kommunikation und Erreichbarkeit;**

Lediglich im Rahmen des städtebaulichen Vertrags sind mit der Landeshauptstadt München spezifische Informationspflichten bezüglich des Mobilitätskonzepts vereinbart. Diesen kommt die

Vermieterin nach. Im Übrigen entspricht die Kommunikation den geltenden gesetzlichen Anforderungen.

Punkt 3: darzustellen, welche aufsichtsrechtlichen oder ordnungsrechtlichen Handlungsmöglichkeiten der Landeshauptstadt München zur Verfügung stehen, wenn bei staatsnahen Vermieterstrukturen systematische Defizite festgestellt werden;

Es bestehen keine systematischen Defizite. Für aufsichtsrechtliche oder ordnungsrechtliche Handlungsmöglichkeiten besteht insgesamt keine Rechtsgrundlage. Die Vermieterin unterliegt keiner unmittelbaren Aufsicht durch die Stadt München, mit Ausnahme der auf Bauvorhaben bezogenen bauaufsichtlichen Befugnisse.

Punkt 4: zu prüfen, ob und in welcher Form eine Befassung der zuständigen staatlichen Aufsichtsbehörden angezeigt ist;

Es gibt keine Veranlassung, dass die Stadt München als Ordnungsbehörde oder als Untere Bauaufsicht tätig wird oder andere Behörden einschaltet.

Punkt 5: dem Stadtrat Bericht zu erstatten.

Auf die Stellungnahme zu Punkt 5 vom Antrag Fürstenried West 2 wird verwiesen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

[redacted]

Stefan Müller
stellv. Vorsitzender des Vorstands

[redacted]

André Heimrich
Mitglied des Vorstands