

Finanzierung von städtischen Grundstückskäufen durch Bürgeranleihen

BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 02482
 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 6 - Sendling vom
 21.11.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19531

Beschluss des Finanzausschusses vom 28.04.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

| | |
|--|--|
| Anlass | Empfehlung der Bürgerversammlung des 6. Stadtbezirks Sendling vom 21.11.2024 |
| Inhalt | Finanzierung von städtischen Grundstückskäufen durch Bürgeranleihen verbundener Organisationen. |
| Gesamtkosten / Gesamterlöse | -/- |
| Klimaprüfung | Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein |
| Entscheidungsvorschlag | <ol style="list-style-type: none"> 1. Nach erfolgter Prüfung wird festgestellt, dass die Aufnahme von Bürgeranleihen durch verbundene Unternehmen bzw. städtischen Beteiligungsgesellschaften der jeweiligen Geschäftsführung der Gesellschaft im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit (vorbehaltlich gegebenenfalls erforderlicher Zustimmung des Aufsichtsrats, der Gesellschafterversammlung, o.Ä.) obliegt. 2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02482 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 06 – Sendling vom 21.11.2024 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt. |
| Gesucht werden kann im RIS auch unter | Bürgeranleihe, Grundstückskäufe |
| Ortsangabe | -/- |

Finanzierung von städtischen Grundstückskäufen durch Bürgeranleihen

BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 02482
der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 6 - Sendling vom
21.11.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19531

1 Anlage

Beschluss des Finanzausschusses vom 28.04.2026 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Anlass der Vorlage

Die nachfolgende Empfehlung der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 - Sendling auf Antrag eines Bürgers vom 21.11.2024 wurde der Stadtkämmerei zur federführenden Bearbeitung zugeleitet. Der Bitte um Fristverlängerung zur Prüfung der Empfehlung bis zum 30.04.2026 wurde dankenswerterweise zugestimmt.

Die Stadtverwaltung soll über verbundene Organisationen Bürgeranleihen ermöglichen, mit denen Grundstückskäufe finanziert werden können. Damit können mehr günstige Wohnungen in München gebaut werden.

2. Anleiheemission - Grundsätzliches

Die Emission von Anleihen (mit und ohne Bürgerbeteiligung) stellt ein Instrument der Fremdkapitalaufnahme dar (analog z.B. Kreditvertrag, Schuldscheindarlehen). Der Emittent verpflichtet sich, den Anlegern für die Kapitalüberlassung Zinsen zu bezahlen und den Nennbetrag bei Fälligkeit der Anleihe zurückzuzahlen. Das Mindestvolumen beträgt i.d.R. ca. 100 Mio. Euro. Die Standardausgestaltung der Tilgungsmodalität bei Anleihen ist eine endfällige Struktur (keine Tilgungsleistungen während der Laufzeit). Insofern ist das Emissionsvolumen in Bezug auf Klumpenrisiken individuell im Schuldenportfolio des Emittenten zu prüfen.

Die Emission erfolgt i.d.R. über eine oder mehrere beauftragte Banken (Bankenkonsortium) in Form eines öffentlichen Angebotes. Werden Wertpapiere entweder öffentlich angeboten oder sollen sie zum Handel an einem geregelten Markt zugelassen werden, ist grundsätzlich ein Prospekt zu erstellen.

Im Rahmen der Primärmarktplatzierung der Banken haben grundsätzlich institutionelle Anleger die Möglichkeit, entsprechende Kauforders bei den beteiligten Banken zu erteilen. Entsprechende Anteile werden dann nach Orderbuchschießung an die institutionellen Anleger zugeteilt. Nach Abschluss der Emission wird die Anleihe an einer Börse eingeführt und kann dann täglich gehandelt werden, d.h. Anleger (institutionelle Anleger und Privatkunden / Bürger*innen) können die Anleihe – sofern Anleihestücke am Markt vorhanden sind bzw. Kaufinteresse besteht – jederzeit zum aktuellen Börsenkurs kaufen und verkaufen. Auf eine entsprechende Mifid II Zielmarkt und VertriebsEinstufung für Privatkunden und eine kleine Stückelung der Anleihe ist bei Anleihen für Privatkunden / Bürger*innen zu achten. Alternativ übernehmen Banken als institutionelle Anleger im Rahmen der Primärmarktplatzierung Anteile mit dem Ziel, diese anschließend im Privatkundenvertrieb zu platzieren.

Juristische, wirtschaftliche und operative Aspekte sind vom Emittenten einer Anleihe im Vorfeld individuell zu prüfen.

3. Bürgeranleihen verbundener Organisationen für Grundstückskäufe

Die Emission von Bürgeranleihen im Rahmen einer Fremdkapitalaufnahme stellt keine Finanzierung außerhalb der unternehmerischen Bilanz der verbundenen Organisationen bzw. städtischen Beteiligungsgesellschaften dar. Auch für emittierte Anleihen stehen verbundene Organisationen bzw. städtische Beteiligungsgesellschaften als Schuldner in der Haftung, da dies einer Kreditaufnahme wirtschaftlich gleich kommt. Daher erweitert die Ausgabe einer Anleihe unter Einbeziehung von Privatkunden / Bürger*innen nicht den finanzpolitischen und unternehmerischen Handlungsspielraum der verbundenen Organisationen im Vergleich zu anderen Finanzierungsinstrumenten (z.B. klassische Kredite und Schuldscheindarlehen). Bürgeranleihen als Schulden gegenüber den Gläubigern haben somit ebenfalls Auswirkungen auf Bilanz- und Schuldenkennzahlen und beeinflussen u.U. die Bonitätseinschätzungen der verbundenen Organisationen durch die Finanz- und Kapitalmärkte.

Der Stadtkämmerei selbst obliegt die Zuständigkeit der Kreditaufnahmen für Hoheit und Eigenbetriebe. Die Aufnahme von Fremdkapital / Krediten durch verbundene Unternehmen bzw. städtischen Beteiligungsgesellschaften obliegt der jeweiligen Geschäftsführung der Gesellschaft im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit (vorbehaltlich gegebenenfalls erforderlicher Zustimmung des Aufsichtsrats, der Gesellschafterversammlung, o.Ä.). Sie trifft dabei in eigener Zuständigkeit operative und strategische Entscheidungen hinsichtlich der Entwicklung von in Frage kommenden Finanzierungsmodellen und die Auswahl konkreter Finanzierungsinstrumente im Rahmen von Fremdkapitalaufnahmen.

4. Fazit/Entscheidungsvorschlag

Die Aufnahme von Bürgeranleihen durch verbundene Unternehmen bzw. städtischen Beteiligungsgesellschaften obliegt der jeweiligen Geschäftsführung der Gesellschaft im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit (vorbehaltlich gegebenenfalls erforderlicher Zustimmung des Aufsichtsrats, der Gesellschafterversammlung, o.Ä.).

5. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

6. Behandlung einer Empfehlung einer Bürgerversammlung

6.1 Finanzierung von Grundstückerkäufen durch Bürgeranleihen, Empfehlung Nr. 20-26 / E 02482 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 6 - Sendling vom 21.11.2024

| | | |
|--|--|------------------------------------|
| Der Empfehlung einer Bürgerversammlung wird entsprochen: | | |
| <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> teilweise |

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Der Korreferent der Stadtkämmerei Herr Stadtrat Sebastian Weisenburger, und der Verwaltungsbeirat der SKA1 Vermögens- und Beteiligungsmanagement, Herr Stadtrat Leo Agerer, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten

II. Antrag des Referenten

1. Nach erfolgter Prüfung wird festgestellt, dass die Aufnahme von Bürgeranleihen durch verbundene Unternehmen bzw. städtische Beteiligungsgesellschaften der jeweiligen Geschäftsführung der Gesellschaft im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit (vorbehaltlich gegebenenfalls erforderlicher Zustimmung des Aufsichtsrats, der Gesellschafterversammlung, o.Ä.) obliegt.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02482 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 06 – Sendling vom 21.11.2024 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Christoph Frey
Stadtkämmerer

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei 1.1**
z. K.

V. Wv. Stadtkämmerei SKA-1-1

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An D-HAII-BA- BA-Geschäftsstelle Süd 2x
z. K.

Am

Im Auftrag