



- I. An die Stadtratsfraktion
Die Grünen - Rosa Liste - Volt
Marienplatz 8
80331 München

27.05.2026

Bürger*innenanleihe für bezahlbare Wohnungen

Antrag Nr. 20-26 / A 06149 von der Stadtratsfraktion Die Grüne/Rosa Liste/Volt vom 03.12.2025, eingegangen am 03.12.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrem Antrag vom 03.12.2025 führen Sie Folgendes aus:

*Die Stadtkämmerei führt eine Markterkundung durch mit dem Ziel, eine Bürger*innenanleihe für bezahlbare Wohnungen herauszugeben. Hierbei sind folgende Punkte zu untersuchen:*

- 1. Das mögliche Emissionsvolumen bei einmaliger Ausgabe bzw. in mehreren Tranchen*
- 2. Der zu erwartende Zinssatz*
- 3. Die Möglichkeit städtischer Gesellschaften (z.B. Münchner Wohnen), ebenfalls auf ein solches Finanzierungsinstrument zurückzugreifen*

Das Ergebnis wird dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Begründung:

*Die Landeshauptstadt München hat bereits 2020 mit „dem ‚Social Bond‘ unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ein innovatives und in dieser Form bundesweit einmaliges Finanzierungsinstrument“ angewendet (Stadtkämmerer Christoph Frey). Damit bekamen auch private Anleger*innen die Möglichkeit, ihr Kapital nachhaltig und sozial verantwortlich zu investieren. Die Münchner Stadtanleihe war als sogenannter „Social Bond“ ausgestaltet. Die finanziellen Mittel der Anleihe kamen besonders den Mietenden Münchens zugute. Sie dienten vor allem dazu, bezahlbaren Wohnraum zu sichern.*

*Die ausgefallenen Freistaats-Mittel für Wohnungen in der so genannten Einkommensorientierten Förderung (EOF) sorgen für Unsicherheit in der Bauwirtschaft und gefährden den sozialen Wohnungsbau in München. Gleichzeitig besteht weiterhin ein hoher Kapitalbedarf bei der Landeshauptstadt München, um die Lücken des Freistaats zu schließen und bei der städtischen Tochter Münchner Wohnen für den weiteren Bau bezahlbarer Wohnungen. Mit der Bürger*innenanleihe für bezahlbare Wohnungen sollen die Münchner*innen die Chance haben, sich daran zu beteiligen, bezahlbare Wohnungen zu schaffen.*

Zu Ihrem Antrag vom 03.12.2025 teile ich Ihnen Folgendes mit:

Die Finanzierung von Investitionen für bezahlbaren Wohnraum ist durch die Emission einer Bürger*innenanleihe grundsätzlich möglich. Weitere Finanzierungsformen sind darüber hinaus die Eigenfinanzierung, die Aufnahme von Förderdarlehen, die Aufnahme klassischer Kommunalkredite sowie die Emission anderer Kapitalmarktinstrumente (Anleihen, Schundscheindarlehen). All diese Finanzierungsalternativen werden dabei im Rahmen der Gesamtdeckung des städtischen Haushalts berücksichtigt. Die Stadtkämmerei als zuständiges Fachreferat trifft im Rahmen der Fremdkapitalaufnahme dabei die Entscheidung über die Auswahl des geeigneten Finanzierungsinstrumentes im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit. Diese Entscheidungen gelten als laufende Angelegenheiten der Gemeinde, die weder von grundsätzlicher Bedeutung sind noch erhebliche Verpflichtungen nach sich ziehen.

Dem Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München obliegen die Aufgaben der laufenden Verwaltung, die er im Rahmen der Geschäftsverteilung an die Referatsleitung der Stadtkämmerei zur Erledigung übertragen hat. Die Stadtkämmerei wird durch Beschlussfassung des Stadtrates über die Höhe der Kreditermächtigung beauftragt und ermächtigt, Mittel im Rahmen des in der Haushaltssatzung bzw. Nachtragshaushaltssatzung festgesetzten und rechtsaufsichtlich genehmigten Betrags zur Finanzierung von Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen entsprechend dem Liquiditätsbedarf als Fremdkapital aufzunehmen. Die Entscheidung über die Art der Fremdkapitalaufnahme (Tilgungsstruktur, Laufzeiten, Zinsbindungen, Kreditart, etc.) wird unter Aspekten wie Liquiditätsrisiken, Zinsänderungsrisiken, aktuellem Marktumfeld, Ausschöpfung Kreditlinien, Diversifizierung Kreditportfolio, Markt-Usancen und Investorennachfragen als Teil der laufenden Verwaltungstätigkeit getroffen.

Die Emission einer Anleihe erfolgt i.d.R. über eine oder mehrere beauftragte Banken (Bankenkonsortium) in Form eines öffentlichen Angebotes und eines Mindestvolumens in Höhe von 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 Höhe der Refinanzierungskondition wird dabei – wie bei allen anderen Refinanzierungen auch – vom jeweiligen Marktumfeld und volatilen Faktoren zum

Aufnahmezeitpunkt beeinflusst. Hierzu zählen insbesondere das aktuelle Marktzinsniveau (beeinflusst u.a. durch Leitzinsentscheidungen der EZB, Wirtschaftswachstums- und Inflationsprognosen) sowie das jeweilige Investoreninteresse. Darüber hinaus wirken sich die Laufzeit, das Emissionsvolumen und die Einschätzung der Investoren und Kapitalmärkte hinsichtlich der aktuellen Bonität und Preisindikationen (Entwicklung Kreditaufschlag auf Referenzzinssatz) großer Emittenten des öffentlichen Sektors (Bund, Länder, KfW) auf die Refinanzierungskosten der Landeshauptstadt München aus. Eine pauschale Prognose zum erwarteten Zinssatz ist daher im Vorfeld nicht belastbar. Die Landeshauptstadt München refinanziert sich über Anleihen mit einer Laufzeit von 10 Jahren aktuell bei rund 3,5 % p.a.

Auch bei diesem Finanzierungsinstrument handelt es sich um die Finanzierung bereits im städtischen Haushalt veranschlagter Investitionen bzw. Investitionsfördermaßnahmen. Die Option der Bürger*innenanleihe als Alternative stellt somit keine Finanzierung außerhalb des städtischen Haushalts dar, da auch für emittierte Anleihen die Stadt als Schuldner in der Haftung steht und dies einer Kreditaufnahme wirtschaftlich und kommunalrechtlich gleich kommt. Insofern erweitert auch die Ausgabe einer Bürger*innenanleihe bei einer angespannten Haushaltssituation nicht den finanzpolitischen Handlungsspielraum.

Die Emission von Anleihen durch städtische Gesellschaften (z.B. Münchner Wohnen) ist grundsätzlich möglich. Juristische, wirtschaftliche und operative Aspekte sind vom Emittenten individuell im Vorfeld zu prüfen. Der Stadtkämmerei selbst obliegt die Zuständigkeit der Kreditaufnahmen für Hoheit und Eigenbetriebe. Die Aufnahme von Fremdkapital durch städtische 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.

Ich möchte Sie um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen bitten und gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gezeichnet

Christoph Frey
Stadtkämmerer