Landeshauptstadt
München
Stadtkämmerei

Landeshauptstadt München – Stadtkämmerei – 80331 München

Christoph Frey
Stadtkämmerer

CSU-Stadtratsfraktion
Marienplatz 8
80331 München

27.07.2026

Bürgschaften für Wohnungsbauer

Antrag Nr. 20-26 / A 06136 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl
vom 02.12.2025, eingegangen am 02.12.2025

Sehr geehrter Herr Reissl,
sehr geehrter Herr Stadtrat Pretzl,

in Ihrem Antrag vom 02.12.2025 führen Sie Folgendes aus:

„Bürgschaften für Wohnungsbauer
Die Stadt München bietet Wohnungsbauern, die für den eigenen Bestand oder für den Erwerb anderer Bestandhalter Wohnungen bauen, Bürgschaften für die notwendigen Bankdarlehen an.

Begründung
Leider gehen die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau zurück. Das hat sicher unterschiedliche Ursachen. Eine Ursache sind vermutlich aber die Finanzierungskosten der Banken. Kommunale Bürgschaften können diese Kosten senken."

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlaube ich mir, Ihren Antrag per Brief zu beantworten und teile Ihnen auf diesem Wege Folgendes mit:

Die Ausreichung von Bürgschaften stellt gemäß Art. 72 Abs. 2 Satz 2 GO für Kommunen ein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft dar. Genehmigungsbehörde ist im Fall der Landeshauptstadt München die Regierung von Oberbayern (Art. 117 Abs. 1, 110 Satz 2 GO).

Eine Bürgschaftsübernahme durch die Landeshauptstadt München unterliegt stets einer

Einzelfallprüfung. Dabei bedarf es jeweils einer Prüfung der kommunal- und europarechtlichen Voraussetzungen. Gem. Art. 72 Abs.2 BayGO dürfen Bürgschaften nur für gemeindliche Aufgaben ausgereicht werden. Die Einhaltung von wettbewerbsrechtlichen Vorgaben / Beilhilferecht ist sicherzustellen. Beihilfen sind nach Art. 107 Abs. 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) mit dem Unionsrecht grundsätzlich nicht vereinbar. Bürgschaften stellen eine Begünstigung des Schuldners, dessen Forderung verbürgt wird, dar und können unter das Beihilfeverbot fallen. Die Vereinbarkeit der geplanten Bürgschaftsausreichung mit dem Beihilferecht ist entsprechend zu prüfen.
Nach der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration über das Kreditwesen der Kommunen (Kreditbekanntmachung) sollen Bürgschaften grundsätzlich nur für dinglich gesicherte Kredite übernommen werden. Bei allen Bürgschaften ist Vorsicht und Zurückhaltung geboten. Die Bonität des Kreditnehmers darf eine Inanspruchnahme des Bürgen (Landeshauptstadt München) nicht erwarten lassen.

Grundsätzlich ist die Bürgschaft als Absicherung dabei als letztmögliche Absicherungsmöglichkeit gedacht und nicht als wählbare „günstigere“ Option für eine Verbesserung der Finanzierungskonditionen.

Die Genehmigung der Regierung von Oberbayern kann nur unter dem Gesichtspunkt einer geordneten Haushaltswirtschaft erteilt werden, wenn die Verpflichtungen mit der dauernden Leistungsfähigkeit in Einklang stehen, Art. 72 Abs. 4 Satz 1 GO i.V.m. Art. 71 Abs. 2 Sätze 2 und 3 GO.

Grundsätzlich wird die Ausreichung von Ausfallbürgschaften aufgrund der gesetzlichen Vorschriften deshalb sehr restriktiv gehandhabt, um eine Inanspruchnahme aus der Bürgschaftsgewährung möglichst auszuschließen. Eine Generalbewilligung von Bürgschaften für Wohnungsbauer in nicht absehbarer Anzahl und Höhe ist auch bereits allein aufgrund der rechtlichen Grundlagen - insbesondere dem Grundsatz des Erhalts der dauernden Leistungsfähigkeit der LHM - nicht möglich.

Anträgen auf die Übernahme einer Bürgschaft durch die Landeshauptstadt kann zusammengefasst nur für gemeindliche Aufgaben in begründeten und genehmigungsfähigen Einzelfällen, auf der Basis eines entsprechenden Stadtratsbeschlusses für den jeweiligen Einzelfall und der rechtsaufsichtlichen Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern entsprochen werden.

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

Stadtkämmerei
SKA 1.1
Rückfragen/ -meldungen an:
poststelle.ska@muenchen.de