Landeshauptstadt
München
Stadtkämmerei

Landeshauptstadt München – Stadtkämmerei – 80331 München

Christoph Frey
Stadtkämmerer

SPD-Stadtratsfraktion
Marienplatz 8
80331 München

27.07.2026

Gemeinwohl im Wohnungsbau stärken II: Bürgschaften für Genossenschaften

Antrag Nr. 20-26 / A 06282 von der SPD-Fraktion
vom 15.01.2026, eingegangen am 15.01.2026

Sehr geehrte Stadträt*innen,

In Ihrem Antrag führen Sie Folgendes aus:

„Wir bitten die Stadtverwaltung in Zusammenarbeit von Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie Stadtkämmerei und Referat für Arbeit und Wirtschaft nach Rücksprache mit der SSKM als „Bank unserer Stadt“ sowie den Stadtwerken München als städtischem Unternehmen der Daseinsvorsorge darzulegen, wie von Seiten der Stadt bzw. im Rahmen ihrer Unternehmen Möglichkeiten geschaffen werden können, um Bürgschaften für Genossenschaften übernehmen zu können, um deren Finanzierungen zu unterstützen.“

Ihr Einverständnis vorausgesetzt teile ich Ihnen zu Ihrem Antrag, in Abstimmung mit der SSKM, Folgendes mit:

Grundsätzlich bestehen für Bürgschaften strenge Kriterien. Neben einem Stadtratsbeschluss bedarf die Ausreichung einer Bürgschaft der Genehmigung der Regierung von Oberbayern, die das Vorliegen aller rechtlichen Voraussetzungen prüft, Art. 72 Abs. 2 Satz 2 GO. Eine Bürgschaftsübernahme durch die Landeshauptstadt München unterliegt stets einer Einzelfallprüfung. Die Einhaltung von wettbewerbsrechtlichen Vorgaben / Beilhilferecht ist sicherzustellen. Vorrangig sind immer zunächst alle anderen Möglichkeiten der Finanzierung/Besicherung heranzuziehen, bevor eine Bürgschaft in Betracht gezogen werden kann. Grundsätzlich wird die Ausreichung von Ausfallbürgschaften aufgrund der gesetzlichen Vorschriften restriktiv gehandhabt, um eine Inanspruchnahme aus der Bürgschaftsgewährung auszuschließen. Bei der Ausgabe von Ausfallbürgschaften wird daher auch eine Bonitätsprüfung der potenziellen Bürgschaftsnehmer vorgenommen und in die Entscheidung mit einbezogen.

Zu beachten ist zudem, dass Bürgschaften als Eventualverbindlichkeiten im Rahmen der Bewertung der dauernden Leistungsfähigkeit einer Kommune durch die Regierung von Oberbayern im Rahmen der Haushaltsgenehmigung miteinbezogen werden.

Die Stadtparkasse München teilt zur Ausreichung von und Konditionsänderungen durch Bürgschaften an Wohnungsbaugesellschaften Folgendes mit:

Die SSKM entscheidet bei der Ausreichung von Bürgschaften für Wohnungsbaugenossenschaften in Abhängigkeit von deren Bonitätsprüfung und als Einzelfallentscheidung. Grundsätzlich kann die SSKM Bürgschaften an Wohnungsbaugenossenschaften ausreichen, wenn deren Bonität für die Finanzierung ausreicht.

Die SSKM bevorzugt allerdings, die Finanzierung direkt zu übernehmen, sofern die Bonität der Wohnungsbaugenossenschaft für eine Bürgschaft ausreicht. Die SSKM steht Finanzierungen von Wohnungsbaugenossenschaften grundsätzlich positiv gegenüber und hat in der Vergangenheit bereits Finanzierungsmittel an solche ausgegeben.

Die Auswirkung einer Bürgschaft auf die Kondition ist differenziert zu betrachten und stark vom Einzelfall abhängig, da die Refinanzierungskosten nicht von der Bürgschaft beeinflusst werden und die Risikokosten sowie Eigenkapitalkosten je nach Bonität des Bürgen gesenkt werden können.

Folglich kann eine Bürgschaft durch einen Bürgen mit hoher Bonität in der Kalkulation die Risikokosten / Eigenkapitalkosten senken.

Nach Einschätzung der SSKM ist davon auszugehen, dass sich eine Bürgschaft der LHM am stärksten, die eines Kreditinstituts am 2.-stärksten und die der SWM am 3.-stärksten auf die Kondition auswirken würde.

Ergänzend weist die SSKM darauf hin, dass eine Bürgschaft zugunsten der SSKM i.R. der Kreditwürdigkeitsprüfung nur ein Beurteilungskriterium darstellt und für eine Finanzierungszusage nicht allein ausschlaggebend ist. Für eine Kreditgewährung ist insbesondere die Kapitaldienstfähigkeit ein weiteres wichtiges Kriterium.

Dieses Antwortschreiben ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, unter Einbindung der Stadtwerke München, abgestimmt.

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
Büro der Referatsleitung
Rückfragen/ -meldungen an:
poststelle.ska@muenchen.de