Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

An Herrn Stadtrat Manuel Pretzl, Frau Stadträtin Evelyne Menges, Herrn Stadtrat Matthias Stadler
An die Geschäftsstelle der CSU-Stadtratsfraktion, mit der Bitte um Weiterleitung an Herrn Winfried Kaum
Rathaus

26.08.2026

Münchner Wohnen – Bürgerfinanzierungsmodell entwickeln
Antrag Nr. 20-26 / A 06135 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Dr. Evelyn Menges, Herrn StR Matthias Stadler, Herrn Winfrid Kaum vom 02.12.2025, eingegangen am 02.12.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrem o.g. Antrag fordern Sie dazu auf, für die Münchner Wohnen – unter Beteiligung diverser Kreditinstitute und der Stadtsparkasse München – ein Bürgerfinanzierungsmodell aufzulegen, um die zahlreichen Neubau- und Sanierungsvorhaben der Münchner Wohnen auskömmlich finanzieren zu können.

Gem. § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrages – hier die zusätzliche Aufnahme von Fremdkapital in Form eines Bürgerfinanzierungsmodells zur Errichtung zusätzlicher Wohnungen und zur Sanierung des Bestands – betrifft ein operatives Geschäft der Münchner Wohnen. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher nach der Geschäftsordnung nicht möglich.

Die bereits verstrichene Frist bitten wir Sie aufgrund der zeitaufwendigen Beteiligung anderer Referate und der Münchner Wohnen zu entschuldigen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beantwortet Ihren Antrag vom 02.12.2025 in enger Abstimmung mit der Stadtkämmerei und der Münchner Wohnen daher wie folgt:

Die Emission von Anleihen mit Bürgerbeteiligung (Bürgerfinanzierungsmodell) stellt grundsätzlich ein Instrument der Fremdkapitalaufnahme dar (analog z.B. Kreditvertrag, Schuldscheindarlehen).
Anleiheemissionen gelten zudem als Bankgeschäfte nach §1 Abs. 1 Kreditwesengesetz (KWG) und bedürfen einer Banklizenz. Eine direkte Annahme fremder Gelder des Publikums (hier Bürger*innen) ohne Beteiligung eines Bankenkonsortiums ist i.d.R nicht möglich.
Die Emission würde in dem Fall über Kreditinstitute oder die Stadtsparkasse München in Form eines öffentlichen Angebotes erfolgen. Werden Wertpapiere entweder öffentlich angeboten oder sollen sie zum Handel an einem geregelten Markt zugelassen werden, wäre grundsätzlich ein Prospekt zu erstellen.

Im Rahmen der Primärmarktplatzierung der Banken hätten institutionelle Anleger*innen grundsätzlich die Möglichkeit entsprechende Kauforders bei den beteiligten Banken zu erteilen.

Entsprechende Anteile würden dann nach Orderbuchschließung an die institutionellen Anleger zugeteilt.

Nach Abschluss der Emission würde die Anleihe an einer Börse eingeführt und könnte dann täglich gehandelt werden, d.h. Anleger*innen (u.a. auch Münchner Bürger*innen) können diese 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 (kleinstmögliche Einheit, die gehandelt werden kann) ist grundsätzlich bei Bürgerschaftsanleihen zu achten.

Gegen die Idee einer Anleihe spricht, dass Wohnungsbauvorhaben der Münchner Wohnen grundsätzlich aus einem Mix von Fremdkapital, Fördermitteln und Eigenkapital finanziert werden. Dieser Mix ermöglicht es im Rahmen der aktuell einschlägigen Förderlandschaft geförderten Wohnungsbau wirtschaftlich tragfähig zu errichten.

Die Münchner Wohnen verfügt zudem bereits jetzt aufgrund ihres sehr gutem Kreditratings über einen sehr guten und vergleichsweise günstigen Zugang zu Fremdkapital.

Investitionen sind darüber hinaus auch mit einem Eigenkapitalanteil zu finanzieren. Dieses Eigenkapital muss die Münchner Wohnen zunächst selbst erwirtschaften oder die LHM als Gesellschafterin in Form einer Kapitaleinlage einbringen. Ohne diesen Eigenkapitalanteil müssten schlechtere Finanzierungskonditionen akzeptiert werden.
Mit einer steigenden Verschuldung steigt für die Münchner Wohnen das Risiko, den daraus resultierenden höheren Kapitaldienst (Zins- und Tilgungszahlungen) nicht nachhaltig durch die Einnahmenseite bedienen zu können, sofern nicht gleichzeitig die Mieten signifikant erhöht werden.
Abschließend bleibt festzuhalten, dass die zusätzliche Aufnahme von Fremdkapital in Form einer Bürgerschaftsanleihe nicht die aktuellen Probleme der Münchner Wohnen im Hinblick auf die Förderlandschaft des sozialen Wohnungsbaus und der notwendigen Eigenkapitalausstattung in Form von Mieteinnahmen oder Bareinlagen in das Stammkapital der Münchner Wohnen löst.

Darüber hinaus ist die Einrichtung und Auflage einer Bürgerschaftsanleihe mit sehr hohen rechtlichen Auflagen verbunden, die im schlimmsten Falle für die Käufer*innen – und damit u.a. auch die Bürger*innen der Stadt – im Falle eines vorzeitigen Verkaufs mit ggf. erheblichen Kursverlusten verbunden ist.

Vor dem Hintergrund des derzeit sehr guten Kreditratings der Münchner Wohnen und des somit sehr guten Zugangs zu Fremdkapital ist daher die Aufnahme von zusätzlichen Darlehen über die bereits vereinbarten und abrufbaren Kreditchargen mit deutlich geringerem organisatorischen Aufwand sowie zeitlichem Vorlauf verbunden und daher entsprechend gegenüber einer neuen Bürgerschaftsanleihe zu bevorzugen.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ.Florenz) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin