

Liebe Leserinnen und Leser,

Freiburg steht vor einer der schwierigsten Entscheidungen der letzten Jahrzehnte. Die Verschuldung der Stadt lässt keine Luft mehr, um die



dringenden Aufgaben zu erfüllen. Von Jahr zu Jahr wird das Defizit größer, wachsen unsere Schulden –

und Besserung ist nicht in Sicht. Schulen und Straßen verrotten und verfallen, die Existenz von sozialen und kulturellen Einrichtungen oder von vielen Vereinen steht auf dem Spiel.

Deshalb habe ich dem Gemeinderat vorgeschlagen, dass wir mit einem Verkauf der städtischen Gesellschaft Freiburger Stadtbau und der städtischen Mietwohnungen die Schulden zurückzahlen, um wieder für die Bürgerschaft investieren zu können, statt jedes Jahr mehr Zinsen und Tilgung an die Banken zu zahlen.

Kein Verkauf ohne Schutz der Mieterrechte

Ich habe großes Verständnis für die Sorgen der Mieterinnen und Mieter in den Wohnungen der Stadt und der Stadtbau. Deshalb werden wir bei einem Verkauf mit einer Sozialcharta einen Schutz garantieren, der deutlich über die gesetzlichen Mieterrechte hinausgeht. Das heißt: Niemand muss um seine Wohnung fürchten, und niemand soll finanzielle Nachteile erleiden. Ohne diese Garantien wird es keinen Verkauf geben.

Wir haben alle anderen Möglichkeiten geprüft, wie wir uns aus der Schuldenfalle befreien können. Ein Verkauf der Stadtbau ist der einzige Weg, um nachhaltig und dauerhaft den Haushalt in Ordnung zu bringen. Nur so können wir unsere Schulen sanieren, die Straßen reparieren und Kindergärten unterhalten.

In dieser AMTSBLATT-Sonderausgabe informieren wir Sie ausführlich über die Gründe und die Rahmenbedingungen des Vorschlags zum Verkauf der Stadtbau und der städtischen Wohnungen. Ich lade Sie herzlich ein, sich auch in den Bürgergesprächen in den Stadtteilen zu informieren und mit uns über Für und Wider zu diskutieren.

Dr. Dieter Salomon
Oberbürgermeister

Stadtbau-Verkauf:



Ziele & Gründe

Die Lage: Haushaltslöcher sind so groß wie nie

Der Haushalt in der Schuldenfalle

Die Zahlen des Haushalts lassen nur eine Deutung zu: Aus eigener Kraft kann die Stadt die wichtigsten Ausgaben nicht mehr finanzieren. Auch wenn Freiburg auf den ersten Blick ein vitales und wachstumsstarkes Gemeinwesen zu sein scheint: Seit 2004 klafft eine Lücke im Etat, die von Jahr zu Jahr schnell größer wird: 2006 „nur“ 9 Millionen Euro, weil die letzten Rücklagen geopfert wurden und Grundstücksverkäufe außerplanmäßig Geld in die Stadtkasse gebracht haben; bis 2008 wird das Loch voraussichtlich schon 43 Millionen Euro groß sein. Sichtbar wird die Dramatik der Stadtfinanzen beispielsweise bei den über 70 städtischen Schulgebäuden, für deren Sanierung jetzt schon weit über 100 Millionen benötigt werden. Und notdürftig geflickte Schlaglöcher zeugen davon, dass selbst dringende Reparaturen auf Freiburgs Straßen derzeit nicht bezahlt werden können.

Gleichzeitig wächst der Schuldenberg: 344 Millionen Euro sind es bis Ende 2006, zwei Jahre später fehlen voraussichtlich schon über 400 Millionen. 26 Millionen Euro zahlt die Stadt allein in diesem Jahr für Zinsen und Tilgung der Kredite, 2007 werden es bereits 29 Millionen sein – Steuer-gelder, die nicht investiert werden können und für soziale und andere Aufgaben fehlen. Kurzum: Die Lage ist dramatisch – und Besserung ist nicht in Sicht.

29 Millionen Euro nur für Zinsen und Tilgung

Bereits mit der Genehmigung des letzten Doppelhaushalts hat das Regierungspräsidium auf die Schieflage der Stadtfinanzen hingewiesen: „Das strukturelle Defizit ... nimmt kritische Ausmaße an und lässt einen Verlust der Handlungsfähigkeit befürchten.“ Und weiter: „Tilgungsleistungen für die bestehenden Kredite müssen ... aus der Substanz finanziert werden.“ Unmissverständlich fordert die Kommunal-aufsicht nun einen Kurswechsel.

Die Gründe für die prekäre finanzielle Situation sind zum kleineren Teil

auch hausgemacht. So wurden vor allem in den wachstumsstarken 70er und 80er Jahren, aber auch bis in die jüngste Vergangenheit zahlreiche öffentliche Einrichtungen neu gebaut oder aufwendig saniert: Schulen, Bürgerhäuser, Kindergärten, Museen, Bäder, Theater, Konzerthaus, Neue Messe, Stadtbahnlinien und vieles mehr. Finanziert wurde das meist durch Kredite oder Vermögensverkäufe, weil auf diese Weise auch neues städtisches Vermögen geschaffen wurde. Außerdem sorgte man so für eine wirtschaftliche Belebung und gab Anreize für private Investitionen. Doch Finanzierung und Betrieb dieser Einrichtungen binden heute Folgekosten in Millionenhöhe.

Wie ist die Stadt in diese Situation geraten?

Auf die wesentlichen Ursachen der Haushaltskrise hatte und hat die Stadt jedoch keinerlei Einfluss: Seit rund zehn Jahren sind die Städte und Gemeinden in den alten Bundesländern in die Finanzierung des Fonds Deutsche Einheit einbezogen. Das bedeutet: Die Zuweisungen aus dem „Finanzausgleich“ zwischen den Ländern gingen drastisch zurück. Zum Stopfen der damals entstandenen Haushaltslöcher hat Freiburg – traditionell keine besonders finanzkräftige Stadt – in großem Umfang Grundstücke verkaufen müssen, um laufende Ausgaben für Löhne und Gehälter, Unterhaltskosten, Sozialhilfe, Zins und Tilgung zu decken.

Die Steuerreformen der letzten Jahre haben zwar den Steuerzahlern mehr im Geldbeutel beschert, aber zugleich in alle öffentlichen Kassen Löcher gerissen. Die Einnahmen aus Einkommensteuer und Finanzausgleich gingen zurück.

Die wichtigste eigene Einnahmequelle ist die Gewerbesteuer. Bis 2004 verzeichnete die Stadtkasse jeweils Rekorderlöse – im Vergleich zu anderen Städten jedoch auf niedrigem Niveau, weil Freiburg kein klassischer Industriestandort ist. 2005 musste das Rathaus jedoch einen erheblichen Einbruch von 6,8 Millionen Euro hinneh-

men; auch 2006 wird die Gewerbesteuer unter den Erwartungen liegen.

Eine nachhaltige Besserung hatten die Städte und Gemeinden von der Gemeindefinanzreform 2003 erwartet. Diese Hoffnungen wurden durch den im Vermittlungsausschuss ausgehandelten Kompromiss jedoch bitter enttäuscht.

Schließlich hat die Hartz-IV-Reform längst nicht die Entlastung der städtischen Finanzen erbracht wie erwartet – im Gegenteil: Weil die Zahl der Bedarfsgemeinschaften viel höher liegt als von der Bundesregierung prognostiziert, musste Freiburg 2005 für die Kosten der Unterkunft rund 11,6 Millionen Euro mehr aufwenden als geplant. Dieser Trend setzt sich auch 2006 mit dann 13,7 Millionen Mehrausgaben fort, ohne dass die Stadt etwas dagegen tun kann. Dazu kamen weitere Mehrausgaben im Bereich der Sozial- und Jugendhilfe.

Diese und einige weitere Faktoren beschleunigten einen Trend, der sich seit Jahren schon abzeichnete: Die Stadt hat in den letzten 25 Jahren für fast eine halbe Milliarde Grundvermögen verkauft – und lebt trotzdem von der Substanz, weit entfernt von einem gesunden Haushalt, dessen Einnahmen nicht nur die Ausgaben decken, sondern darüber hinaus eine solide Finanzierung von Investitionen möglich machen. Und die Reserven sind erschöpft: Die Rücklage – zuletzt 16 Millionen Euro – wird bis zum Jahresende ausgegeben sein.

Was hat die Stadt dagegen unternommen?

Gemeinderat und Bürgermeister haben frühzeitig versucht, die ausufernden Ausgaben bei gleichzeitig sinkenden Einnahmen wieder ins Lot zu bringen. Bereits 1993 wurden erste „Giftlisten“ verabschiedet, die den Haushalt bis 1996 um rund 12 Millionen Euro entlasteten. Die Stadt hat Beteiligungen wie die Abfallwirtschaft oder die „Freiwag“ verkauft und Ämter in Eigenbetriebe mit eigenen Wirtschaftsplänen umgewandelt. Nahezu alle städtischen Gesellschaften schreiben inzwischen schwarze statt rote

Zahlen. Mit der Gründung der Badenova kamen 2001 rund 12 Millionen Euro in die Kasse, die zur Schuldentilgung verwendet wurden.

Auch die Verwaltung selbst hat sich verändert: Neue Verfahren wie Budgetierung, Kosten- und Leistungsrechnung, Berichtswesen und die schrittweise Einführung von kaufmännischer Buchführung sparen 4 Millionen Euro jährlich.

Und seit sich ab 2003 ständig neue Defizite aufgetan haben, gelten strenge Vorgaben: Pauschale Kürzungen der Personal- und Sachkosten, Streichung von frei werdenden Personalstellen, Einstellungsstopp, Kürzungen bei freiwilligen Zuschüssen für Kulturgruppen, soziale Organisationen und Sportvereinen und weitere Privatisierungen erbrachten bisher unter dem Strich Einsparungen von jährlich rund 20 Millionen Euro. Sie gehen zum Teil bereits auf das Konto der Anfang 2005 eingerichteten Projektgruppe Verwaltungsreform, die bis 2010 über die bisherigen Einsparungen hinaus weitere rund 15,8 Millionen Euro erwirtschaften will.

So beachtlich diese Einsparungen auch sind: Die Ausgaben sind stets schneller gewachsen. Ohne dass die Stadt darauf Einfluss nehmen konnte, haben Steuerausfälle und fehlende Finanzzuweisungen, steigende Ausgaben für Hartz IV und andere soziale Pflichtaufgaben wieder aufgezehrt, was mühsam zusammengespart worden ist. Nicht nur das: Trotz des strammen Sparkurses werden die Löcher größer statt kleiner.

Die Folge: Bereits in der Genehmigung des Doppelhaushalts setzte das Regierungspräsidium den Rotstift bei neuen Krediten an. Wenn der jetzt vorgelegte Nachtragshaushalt und der Doppelhaushalt 2007/2008, dessen Entwurf zum Jahresende in den Gemeinderat kommt, nicht vom Regierungspräsidium genehmigt werden, heißt das: Nur noch unabwendbare Pflichtaufgaben dürfen finanziert werden. Für dringend notwendige Investitionen – an erster Stelle die Sanierung der maroden Schulen und Straßen – oder für freiwillige Leistungen wird es keinen Spielraum mehr geben.

■ Die Folge: Was passiert, wenn nichts passiert?

Die soziale und kulturelle Vielfalt steht auf dem Spiel

Was ein nicht genehmigter Haushalt bedeutet, daran hat Regierungspräsident Sven von Ungern-Sternberg in einem Interview mit der Badischen Zeitung am 17. Mai keinen Zweifel gelassen: „Dann gilt der Grundsatz: Der gesamte Haushalt wird blockiert bis auf die gesetzlichen Zahlungsverpflichtungen. Eine Horrorvorstellung: Jede noch so kleine Ausgabe müsste hier im Regierungspräsidium beraten und freigegeben werden. [...] Ein nicht genehmigter Haushalt würde bedeuten: Absolute Konzentration auf Pflichtaufgaben, Freigabe von Mitteln nur, wenn sie der Sanierung des Haushalts dienen.“

Was heißt diese „Horrorvorstellung“ in der Praxis? Alle freiwilligen

Leistungen – also solche, zu denen die Stadt nicht gesetzlich verpflichtet ist – kommen auf den Prüfstand und sind im Einzelfall vom Regierungspräsidium als Aufsichtsbehörde freizugeben – oder auch nicht, solange der Haushalt nicht wieder ausgeglichen ist.

Hier zum besseren Verständnis einige Beispiele für freiwillige Leistungen. Im **Kulturbereich** sind das unter anderem die Zuschüsse an das Kinder- und Jugendtheater (611 000 Euro), die Jazz- und Rockschule (135 000 Euro), das Kulturhaus E-Werk (219 000 Euro), für die Volkshochschule (870 000 Euro), das Centre Culturel Français (268 000 Euro) oder für Chor- und Orchesterförderung (314 000 Euro). Im **Sozialbereich** gibt

die Stadt freiwillige Zuschüsse zum Beispiel für die Quartierssozialarbeit (357 000 Euro), den Abenteuerspielplatz (266 000 Euro), den Stadtteiltreff Rieselfeld (284 000 Euro), den Kontaktladen (253 000 Euro) oder für die Sozialbetreuung von Wohnsitzlosen durch die Heilsarmee (284 000 Euro). Auch die Kinder- und Jugendtreffs kosten einschließlich der Personalkosten jedes Jahr etwa 5 Millionen Euro. Selbst im Sektor der Kindergärten fallen rund 1,2 Millionen Euro (von insgesamt 22 Millionen) in die Kategorie „freiwillige Leistung“.

Ohne Zuschüsse sind viele Einrichtungen in Gefahr

Ähnlich die Zahlen im Bereich **Sport**: Pflege und Unterhaltung von Sportplätzen (327 000 Euro), Jugendarbeit (260 000 Euro) oder kostenlose Nutzung von Sporthallen (58 000 Euro), ebenso Betriebskosten für das FT-Hallenbad (243 000 Euro) und für die Eissporthalle (208 000 Euro) sind Leistungen, zu denen die Stadt nicht gesetzlich verpflichtet ist.

Freiwillige Leistungen im **Umweltbereich** sind beispielsweise das Förderprogramm „Wärmeschutz im Altbau“ (300 000 Euro) oder die Unterstützung der Ökostation (47 000 Euro).

Bei nahezu allen genannten (und vielen weiteren) hängt die Existenz der Einrichtungen an städtischen Geldern. Werden sie gestrichen oder massiv gekürzt, muss in vielen Fällen mit Schließungen und der Entlassung von Mitarbeitern gerechnet werden.

Die Summe aller städtischen Zuschüsse an „Dritte“, also nicht städtische Einrichtungen, liegt derzeit bei rund 37 Millionen Euro jährlich.

Neben den nichtstädtischen Einrichtungen, die von der Stadt bezuschusst werden, unterhält aber auch die Stadt selbst zahlreiche Einrichtungen: Bäder, Museen, Bibliotheken, Theater und Konzerthaus, Jugendbegegnungsstätten oder Bürgerhäuser



Freizeitspaß in Gefahr: Höhere Eintrittspreise, kürzere Öffnungszeiten oder gar Schließungen drohen in den städtischen Bädern, wenn sich an der Haushaltslage nicht ändert. Dann stehen auch alle anderen „freiwilligen Leistungen“ auf dem Prüfstand, beispielsweise die Zuschüsse für das Kulturhaus E-Werk (linkes Bild)

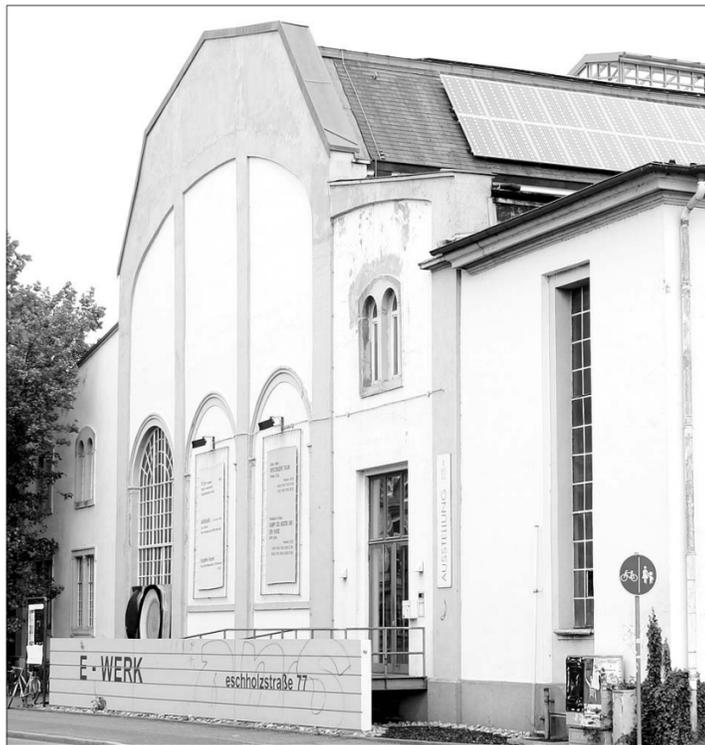
für Vereine und Veranstaltungen. Sie sind für die Bürgerschaft zu Selbstverständlichkeiten geworden, die zum Leben und zur Infrastruktur einer Großstadt einfach dazu gehören.

Die Kehrseite: Praktisch alle diese Einrichtungen kosten mehr Geld, als durch den laufenden Betrieb eingenommen wird. Die Eintrittspreise für Schwimmbäder oder das Theater wären beispielsweise um ein Vielfaches höher, wenn sie die tatsächlichen Kosten decken müssten. Ohne die städtischen Finanzhilfen könnten sich die meisten Menschen solche Aktivitäten kaum leisten. Dennoch gehören diese Einrichtungen ganz überwiegend in den Sektor der freiwilligen Leistungen, zu denen die Stadt nicht gesetzlich verpflichtet ist.

Zur Verdeutlichung: Im städtischen Haushalt beträgt der jährliche Zuschussbedarf für Jugendbegegnungsstätten 5 Millionen Euro, für Museen 3,9 Millionen Euro, für Hallen- und

Freibäder 2,9 Millionen Euro und für das Theater 13,5 Millionen. Dabei sind Einnahmen und andere Zuschüsse, beispielsweise vom Land, bereits abgezogen.

Wenn es nicht gelingt, den Haushalt der Stadt auszugleichen, stehen alle freiwilligen Leistungen auf dem Prüfstand. Das bedeutet nicht, dass sofort die Mehrzahl der Bäder oder Museen, Jugendbegegnungsstätten oder Bürgerhäuser geschlossen wird. Ein nicht genehmigter Haushalt wird aber zwangsläufig dazu führen, dass in vielen Fällen beispielsweise Öffnungszeiten verkürzt oder Eintrittspreise erhöht werden. Schlimmstenfalls droht aber auch die teilweise oder komplette Schließung von Einrichtungen, wenn die Stadt keinen genehmigten Haushalt mehr hat. Wenn es soweit kommt, ist die Stadt nicht mehr „Herr im Haus“; die Entscheidung, welche Beiträge einzusparen sind, liegt dann beim Regierungspräsidium.



■ Der Vorschlag: Verkauf der Stadtbau und weiterer städtischer Wohnungen

Alte Schulden tilgen, neue Schulden ausschließen

Mit einem Verkauf der FSB-Beteiligung und städtischer Wohnungen verknüpft die Stadt mehrere Ziele: Vollständige Entschuldung, Sanierung von Schulen und Straßen, Verbot weiterer Schulden.

An erster Stelle steht ein völliger Abbau der Verschuldung. 2007 wird der Schuldenstand des Haushalts rund 370 Millionen Euro erreichen. Jedes Jahr muss die Stadt dann rund 29 Millionen Euro allein für Zins und Tilgung zahlen – vorausgesetzt, die Zinsen bleiben auf dem historisch niedrigen Stand von heute.

Bei einem Verkauf der Stadtbau-Beteiligung und städtischer Wohnungen verliert die Stadt auch Einnahmen: Rund 1,2 Millionen Euro Mieten aus städtischen Wohnungen und 1,5 Millionen Euro Erbbauzinsen für die Grundstücke, auf denen die Stadtbau gebaut hat. Unterm Strich bleibt aber eine Netto-Entlastung von jährlich 26,3 Millionen Euro, die Jahr für Jahr statt für den Schuldendienst nun für die Sanierung von Einrichtungen ausgegeben und in wichtige Projekte investiert werden können.

Die Stadtbau selbst hat einen Schuldenstand von rund 140 Millionen Euro, die durch den Verkauf ebenfalls getilgt werden sollen. Die Summe von 510 Millionen Euro städtischer und Stadt-

bau-Schulden definiert somit die Untergrenze des Betrags, den sich die Stadt von einem Verkauf erwartet. Die dadurch im Haushalt freiwerdenden Spielräume sollen nach einem strengen Prioritätenkatalog genutzt werden: Pflichtaufgaben vor freiwilligen Ausgaben.

An erster Stelle steht deshalb die Sanierung der Schulen: Schulgebäude (und die Hauptfeuerwache) sollen für mindestens 60 Millionen Euro gemeinsam mit einem privaten Investor und Betreiber wieder in Schuss gebracht werden. Dieses „PPP-Modell“ spart gegenüber einer herkömmlichen Finanzierung rund 15 Prozent. In-

„Kein Oberbürgermeister kommt mit so einem Vorschlag, um sich zu profilieren. Nein, so einen Vorschlag zu machen, das ist nackte Not.“

Regierungspräsident Sven von Ungern-Sternberg in einem Interview am 17. Mai 2006

samt beläuft sich der Sanierungsstau aller Schulgebäude auf über 100 Millionen Euro.

Ebenso vordringlich ist die Sanierung der maroden Straßen und Brücken: Auf rund 4,5 Millionen Euro beziffert das Tiefbauamt die Schäden an Straßen und Brücken, die zur Verkehrsicherung sofort repariert werden müssten, weil ansonsten die Stadt für Schäden zu haften hat. Sanierungen für weitere 11,5 Millionen sind kaum weniger dringend, um den drohenden

Verfall zu stoppen. Darüber hinaus auf der Prioritätenliste: Die Sanierung des Augustinermuseums, deren erster Bauabschnitt finanziert ist, nicht jedoch die beiden folgenden. Wenn das Augustinermuseum eine „Dauerbaustelle“ bliebe, hätte das auch Auswirkungen auf alle anderen Museen.

Zweite Bedingung des Verkaufs: Wenn alle Schulden zurückgezahlt sind, soll Freiburg auch schuldenfrei bleiben. Für mindestens zehn Jahre – möglichst noch länger – dürfen keine neuen Schulden aufgenommen werden, sondern müssen alle Aufwendungen aus laufenden Einnahmen solide finanziert werden. Dieses Ziel will das Rathaus als Selbstverpflichtung des Gemeinderats, der gewählten Vertretung der Bürgerschaft, festschreiben. Damit soll die Gefahr einer neuen Schulden Spirale, die wieder zur Lähmung der Stadtpolitik führt, gebannt werden.

Und schließlich: Die Verwaltungsreform geht weiter. Denn auch nach einer Entschuldung ist der Haushalt noch nicht solide konsolidiert. Vielmehr geht das „Programm“ der Fusion von Ämtern, mehr Effizienz in den Verwaltungsabläufen und Abbau von Personalstellen unverändert weiter. Seit 2002 sind durch zahlreiche Reformschritte bereits 20 Millionen Euro jährlich eingespart worden; bis 2010 sollen pro Jahr rund 15 Millionen Euro hinzukommen.



Die Sanierung von Schulen und Straßen ist dringend notwendig – angesichts leerer Kassen derzeit aber nicht möglich



Daten und Fakten zur Freiburger Stadtbau GmbH

Stadtbau: Neuer Gesellschafter wird gesucht

Der Vorschlag des Bürgermeisteramts sieht vor, die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) mit ihrem gesamten Wohnungsbestand sowie weitere rund 1000 städtische Wohnungen zu verkaufen. Insgesamt umfasst das Paket also 8900 Wohnungen mit etwa 590000 Quadratmetern Wohnfläche.

Beim Verkauf der Stadtbau geht es nicht um einzelne Wohnungen, sondern um die 100-prozentige Beteiligung der Stadt als Gesellschafterin der Freiburger Stadtbau. Die Stadtbau als Gesellschaft bleibt somit erhalten, nur der Gesellschafter wechselt. Deshalb ändert sich für die Mieterinnen und Mieter in den Wohnungen der Stadtbau rein rechtlich gesehen zunächst gar nichts.

Die nach dem 1. Weltkrieg als „Siedlungsgesellschaft“ gegründete heutige Freiburger Stadtbau ist der größte Freiburger Wohnungsbauträger. Sie ist Eigentümerin von derzeit rund 7700 Wohnungen; durch Neubau und Erwerb werden bis 2007 rund 200 weitere hinzu kommen, sodass die FSB insgesamt über rund 7900 Wohnungen verfügt.

Stadtbauwohnungen gibt es fast in allen Stadtteilen, vor allem aber in Weingarten (rund 2250 Wohnungen) und Haslach (1900), in Brühl-Beurbarung (800) und der Unterwihre (150). Außerdem im Stühlinger (1150), im Mooswald (400) und im Rieselfeld (150). Hinzu kommen zahlreiche Einzelobjekte oder Reihenhäuserzeilen, die über das ganze Stadtgebiet verstreut sind. Die ältesten Wohnungsbestände in der südlichen Beurbarung stammen noch aus dem 19. Jahrhundert; der größere Teil entstand mit öffentlicher



Der größte Teil der Stadtbauwohnungen liegt in Weingarten – beispielsweise im unlängst sanierten Hochhaus in der Krozinger Straße. In Brühl-Beurbarung gibt es aber auch wesentlich ältere Häuser, so wie jenes 1928 erbaute in der Komturstraße

Förderung Ende der 60er und Anfang der 70er Jahre vor allem in Weingarten. Zum Stadtbau-Konzern gehören auch die Freiburger Kommunalbauten (FKB), die das Mineral-Thermal-Bad und mehrere Parkhäuser betreiben, die FKB-Baugesellschaft und die Anfang 2006 gegründete Regio-Bäder GmbH, die für den Betrieb aller Freiburger Bäder zuständig ist. Diese Gesellschaften sollen aus dem Stadtbau-

Konzern ausgegliedert werden und in Regie der Stadt verbleiben.

Bei der Freiburger Stadtbau sind insgesamt rund 250 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Von einem Verkauf wären aber nur jene 160 betroffen, die für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Wohnungsbestands zuständig sind.

Der zweite, kleinere Teil des „Paketes“ besteht aus rund 1000 Mietwoh-



nungen der Stadt Freiburg, die bislang vom Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen verwaltet werden. Sie liegen zum größeren Teil in den Stadtvierteln Mooswald, Weingarten und Brühl-Beurbarung sowie Zähringen. Etwa 370 Wohnungen sollen im Besitz der Stadt verbleiben: Überwiegend Dienstwohnungen sowie etliche, die langfristig für den Bau neuer Stadtbahnlinien abgerissen werden müssen.

STICHWORT

Belegungsrecht. Sobald eine Wohnung, für die die Stadt ein Belegungsrecht hat, frei wird, benennt das städtische Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen drei Haushalte aus der „Wohnungssucherdater“ als Nachmieter. Aus diesen drei muss der Vermieter einen auswählen.

So gewährleistet die Stadt, dass einkommensschwache Haushalte, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum eine Chance haben, eine passende und bezahlbare Unterkunft finden.

Wem diese Wohnungen gehören, ist dabei im Prinzip völlig unerheblich. Derzeit verfügt die Stadt über knapp 4800 Wohnungen mit Belegungsrechten: Fast 1500 bei der Stadtbau, bei weiteren rund 1000 eigenen Wohnungen ist sie selbst Vermieter und kann somit die Mieter selbst auswählen. Über 2300 – und damit etwa die Hälfte ihrer Belegungsrechte – hat die Stadt aber schon heute bei anderen, nichtstädtischen Wohnungsbauträgern. Diese Belegungsrechte hat sich die Stadt beispielsweise durch eine Mitfinanzierung per Zinszuschüssen, verbilligte Grundstücke oder Erbbaurechte gesichert. Hinzu kommt noch der „Zugriff“ auf weitere fast 4700 Stadtbau-Wohnungen vorrangig für Bewerber aus der Wohnungssucherdater.

So soll es auch in Zukunft bleiben: Bei einem Verkauf der Stadtbau will sich die Stadt die bestehenden und zusätzliche Belegungsrechte vertraglich absichern lassen, um weiterhin denen helfen zu können, die auf Hilfe bei der Wohnungssuche angewiesen sind.

Gemeinderat legt Bedingungen für den Verkauf fest

Sozialcharta: Mehr Mieterschutz als im Gesetz

Paragraph 566 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestimmt: „Kauf bricht nicht Miete.“ Das bedeutet: Wird eine Wohnung verkauft, besteht der Mietvertrag unverändert weiter und muss vom neuen Eigentümer mit allen Bestimmungen übernommen werden.

Wenn die städtische FSB-Beteiligung verkauft wird, bleibt juristisch sogar der Vermieter derselbe: Schließlich stehen nicht einzelne Wohnungen zum Verkauf, sondern die Gesellschaft Freiburger Stadtbau GmbH mit ihrem gesamten Wohnungsbestand. Lediglich für die rund 1000 städtischen Wohnungen käme es bei einem Verkauf zu einem „Vermieterwechsel“, bei dem die gesetzlichen Schutz-

rechte greifen. Sie umfassen im Wesentlichen:

- Übernahme des Mietvertrags mit allen Rechten und Pflichten.
- Kündigungsschutz: Kein Vermieter darf eine Wohnung kündigen, um eine Mieterhöhung durchzusetzen.
- Vorkaufsrecht des Mieters bei einem Weiterverkauf der Wohnung.
- Modernisierungskosten dürfen nur teilweise auf die Miete umgelegt werden.
- Mieterhöhungen sind nur innerhalb des gesetzlichen Rahmens erlaubt.

Kritiker des Verkaufs befürchten vor allem drastische Mieterhöhungen. Grundsätzlich kann jeder Vermieter – also auch die Freiburger Stadtbau oder die Stadt – die Miete innerhalb von drei Jahren um bis zu 20 Prozent bis auf das Niveau der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ (definiert durch den Mietspiegel) anheben, wenn sie deutlich unter dem Mietspiegel liegt. Ein solches Vorgehen hat vor mehreren Jahren auch der Aufsichtsrat der Freiburger Stadtbau beschlossen, um die Wirtschaftlichkeit zu verbessern. Im Ergebnis heißt das: Bereits heute sind Stadtbau- oder städtische Wohnungen nicht grundsätzlich billiger, sondern bis auf wenige Ausnahmen gilt bereits heute die „ortsübliche Vergleichsmiete“ von durchschnittlich 6,42 Euro mit allen Zu- oder Abschlägen des Mietspiegels je nach Ausstattung, Alter oder Lage – und zwar unabhängig davon, wem die Gesellschaft Freiburger Stadtbau gehört. Das heißt: Ein Verkauf bedeutet nicht automatisch steigende Mieten.

Anders sieht es bei Wohnungen aus, deren Bau mit öffentlichen Darlehen gefördert wurde: Für sie gilt völlig unabhängig von Angebot und Nachfrage eine „Kostenmiete“, die bis auf den Cent genau durch die öffentlichen Förderprogramme festgelegt ist. Daran ist jeder Eigentümer gebunden – auch nach einem Verkauf.



Eine Sozialcharta soll die Rechte der Mieterinnen und Mietern schützen und ihnen damit die Angst vor einem Verkauf nehmen

Im Ergebnis bedeutet dies: Bereits der gesetzliche Mieterschutz gewährleistet bei einem Verkauf zahlreiche Schutzrechte. Niemand muss wegen eines Verkaufs um seine Wohnung fürchten oder mit Mietererhöhungen über das gesetzlich erlaubte Maß hinaus rechnen.

Sozialcharta soll Mieter schützen

Über das Gesetz hinaus will die Stadt jedoch einen weitergehenden Schutz für die Mieterinnen und Mieter bei einem Verkauf garantieren lassen.

Durch Dresden ist sie bekannt geworden: die „Sozialcharta“, mit der die Elbmetropole beim Verkauf ihrer Wohnungsgesellschaft „Woba“ die Absicherung von Mieterinteressen

festgelegt hat. Nach diesem Vorbild soll auch der Freiburger Gemeinderat die Bedingungen bestimmen, die von jedem möglichen Käufer zu erfüllen sind. Über den gesetzlichen Mieterschutz hinaus sollen vor allem folgende Eckpunkte in der Freiburger Sozialcharta für mindestens 10 Jahre verbindlich festgeschrieben werden:

- Mietern über 60 Jahre und Schwerbehinderten wird ein lebenslanges Wohnrecht garantiert.
- Luxussanierungen zu Lasten und auf Kosten der Mieter werden für jeden einzelnen Mietvertrag ausgeschlossen.
- Die Spielraum für Mieterhöhungen wird begrenzt auf maximal 3 Prozent über dem Anstieg der Lebenshaltungskosten.

- Mieten, die mehr als 20 Prozent unter dem Mietspiegel liegen, dürfen nicht komplett bis zur „ortsüblichen Vergleichsmiete“ angehoben werden, sondern nur zu einem Teil.
- Bei einem Weiterverkauf der Wohnungen wird Mietern, die ihre eigene Wohnung kaufen möchten, ein Nachlass von etwa 15 Prozent auf den Marktwert gewährt.

Nach dem Vorbild Dresdens schlägt die Verwaltung eine Laufzeit der „Sozialcharta“ von mindestens zehn Jahren vor. Außerdem sollen Absicherungen im Grundbuch und Verträge garantieren, dass der weitergehende Mieterschutz „insolvenz sicher“ ist, also bei einem möglichen Weiterverkauf von Wohnungen in vollem Umfang gültig bleibt.

STICHWORT

Dienstvereinbarung. Nicht nur die freiwilligen Leistungen für Kultur, Sport und soziale Einrichtungen sind in Gefahr, wenn der Haushalt nicht genehmigt wird. Auch beim städtischen Personal könnte die bisherige Praxis nicht mehr weitergeführt werden, dass niemand um seinen Job fürchten muss. Wie in fast allen Städten galt bisher eine „Dienstvereinbarung zum Ausschluss betriebsbedingter Kündigungen“. Sie garantierte den städtischen Mitarbeitern sichere Arbeitsplätze. Die Laufzeit der Dienstvereinbarung endet jetzt; wegen der schwierigen Haushaltslage kann sie derzeit nicht neu abgeschlossen werden.

Für die Beschäftigten der Freiburger Stadtbau gilt noch wegen eines Sozialplans ein Ausschluss betriebsbedingter Kündigungen bis 2010. Bei einem Verkauf soll diese Garantie sicherer Arbeitsplätze mit einem neuen Stadtbau-Gesellschafter weiter festgeschrieben werden.

■ Gibt es andere Wege zur Haushaltssanierung ?

Alle denkbaren Alternativen unter der Lupe

Das Haushaltsloch und die düsteren Zukunftsperspektiven haben die Stadt dazu gezwungen, alle denkbaren Alternativen zu untersuchen. Das Ergebnis: Entweder sind sie rechtlich oder faktisch nicht machbar, führen nicht zum Ziel einer völligen Schuldentilgung oder sind wirtschaftlich nicht schlüssig. Deshalb bleibt angesichts der Dimension der Verschuldung sowie des rapide wachsenden Defizits nur die Möglichkeit, die städtische FSB-Beteiligung zu verkaufen, um den Haushalt nachhaltig zu sanieren. Die wichtigsten Alternativen auf einen Blick:



Verkauf der Badenova-Anteile

■ **Ausgangslage:** Die Stadt ist am regionalen Energieversorger Badenova zu 32,76 Prozent beteiligt. 2005 brachte diese Beteiligung einen Gewinn von 21,5 Millionen Euro ein; einschließlich Gewerbesteuer und Konzessionsabgaben waren es sogar rund 39 Millionen Euro.
 ■ **Mögliche Einnahme:** Laut Gesellschaftsvertrag darf die Stadt ihre Anteile nur an die übrigen 13 kommunalen Anteilseigner oder an die E.ON-Tochter Thüga, die ebenfalls an Badenova beteiligt ist, verkaufen. Dadurch ist kein realer Marktpreis zu erzielen. Bei einem angenommenen Verkaufserlös von etwa 300 Millionen könnten jährlich 18 Millionen für Zins und Tilgung eingespart werden, wenn der Erlös komplett in die Schuldentilgung fließt.
 ■ **Fazit:** Da die jährliche Gewinnausschüttung weit höher ist als die mögliche Einsparung, wäre ein Verkauf dieser profitablen Beteiligung ökonomisch nicht sinnvoll. Zudem wäre damit auch der steuerliche Querverbund über die Stadtwerke mit der VAG beendet, mit dem heute jährlich mehrere Millionen Euro gespart werden.



Stadtbau kauft der Stadt Grundstücke ab

■ **Ausgangslage:** In der Diskussion um mögliche Alternativen wird immer wieder der Vorschlag gemacht, die städtischen Wohnungen und die Erbaugrundstücke an die Stadtbau zu verkaufen, um den städtischen Haushalt zu entlasten.
 ■ **Mögliche Einnahme:** Unter dem Strich würde eine „Null“ stehen, weil den Einnahmen der Stadt neue Schulden in gleicher Höhe bei der Stadtbau gegenüberstehen würden.
 ■ **Fazit:** Das vorgeschlagene Geschäft wäre eine Verschiebung von Schulden innerhalb des „Konzerns Stadt“. Tatsächlich könnten die Einnahmen im städtischen Haushalt zur teilweisen Schuldentilgung verbucht werden; gleichzeitig müsste die Stadtbau jedoch den Erwerb mit Krediten finanzieren und wäre damit in gleicher Höhe zusätzlich verschuldet, wie die Stadt sich entschulden kann. Da das Regierungspräsidium bei der Beurteilung des Schuldenstands von einer „Konzernbetrachtung“ einschließlich der Gesellschaften ausgeht, verbietet sich diese Lösung nach dem Gemeindefinanzrecht.



Flugplatz, Rieselfeld und Güterbahnhof

■ **Ausgangslage:** Das westliche Rieselfeld steht unter Naturschutz und ist als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) vor der Bebauung geschützt. Der Gemeinderat hat nach dem Bürgerentscheid 1995 den Erhalt des Flugplatzes beschlossen. Dessen unbebauter Teil ist eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche und klimatologisch notwendige Schutzzone. Auf dem rund 40 Hektar großen Güterbahnhof-Nord soll im Lauf der nächsten Jahre ein Gewerbe- und Dienstleistungsstandort entstehen.
 ■ **Mögliche Einnahme:** Das Güterbahngelände gehört nicht der Stadt, sondern einer Immobiliengesellschaft der Bahn. Für das Rieselfeld und den Flugplatz gilt: Selbst wenn es gelänge, den Naturschutzstatus der Flächen aufzuheben, wäre aufgrund der langwierigen Rechtsverfahren weder kurz- noch mittelfristig mit Einnahmen zu rechnen. Außerdem würden bei einer Bebauung Kosten für die dann notwendige Infrastruktur (Kanalisierung, Straßen, Schulen etc.) anfallen.
 ■ **Fazit:** Alle drei Optionen scheiden zur Sanierung des Haushalts aus.



Erhöhung der Gewerbesteuer

■ **Ausgangslage:** Die Gewerbesteuer ist mit rund 108 Millionen Euro (2005) die wichtigste eigene Einnahmequelle der Stadt. Über die Höhe des „Hebesatzes“ (derzeit 400 v.H.) entscheidet der Gemeinderat. Von der Steuer verbleiben jedoch nur zwischen 30 und 40 Prozent in der Stadtkasse; den Rest schlucken Gewerbesteuerumlage und Finanzausgleich.
 ■ **Mögliche Einnahme:** Eine Erhöhung des Hebesatzes auf 420 v.H. (wie in Stuttgart) würde Mehreinnahmen von jährlich etwa 5,4 Millionen Euro bringen, von denen die Stadt jedoch nur 31 Prozent, also 1,4 Millionen Euro, behalten kann. Selbst eine Erhöhung auf 500 v.H. (das wäre der höchste Wert in Deutschland) brächte am Ende nur 11 Millionen Euro.
 ■ **Fazit:** Selbst eine drastische Erhöhung des Hebesatzes würde nicht zu einer nachhaltigen Haushaltsentlastung oder gar einer Entschuldung führen. Außerdem hätte eine Gewerbesteuererhöhung Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort, weil die Abwanderung von Firmen mit dem Verlust von Arbeitsplätzen drohen würde.



Messe, Konzerthaus, Theater, Thermalbad

■ **Ausgangslage:** Messe, Konzerthaus und das Mineral-Thermal-Bad sind defizitäre Einrichtungen, die für Unterhalt und Betrieb auf städtische Zuschüsse angewiesen sind. Der Betrieb des Theaters wird jährlich mit 13,5 Millionen Euro von der Stadt und 7 Millionen vom Land bezuschusst.
 ■ **Mögliche Einnahme:** Kein privater Investor zahlt Geld für Einrichtungen, deren Betrieb keinen Gewinn erwarten lässt. Zudem besteht die Gefahr, dass bei einem Verkauf zweckgebundene Zuschüsse wieder zurückgezahlt werden müssten. Das Theater gehört seit der Sanierung nicht mehr der Stadt, sondern einer Leasinggesellschaft. Eine Schließung des Theaterbetriebs würde außerdem – neben den Folgen für das Kulturleben – kaum Geld sparen, weil für einen großen Teil der Beschäftigten gegenwärtig ein faktischer Kündigungsschutz besteht und es für sie keine anderen Beschäftigungsmöglichkeiten bei der Stadt gibt.
 ■ **Fazit:** Selbst wenn es Interessenten gäbe, ist eine nennenswerte Haushaltsentlastung nicht zu erwarten.

■ Interview mit Horst Kary

„Projekt liegt weit über unseren Möglichkeiten“

Gleich in doppelter Hinsicht ist die Sparkasse beim geplanten Verkauf der städtischen Stadtbau-Beteiligung im Gespräch: Entweder, um über die jährliche Gewinnausschüttung zur Sanierung des städtischen Haushalts beizutragen oder gar als potenzieller Käufer der Stadtbau. Im Gespräch mit dem Amtsblatt nimmt Horst Kary, Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, zu beiden Fragen Stellung.
AB: Die Stadt plant, ihre Beteiligung an der Freiburger Stadtbau GmbH und große Teile des städtischen Wohnungsbestands zu verkaufen. Wer kommt als Käufer in Frage?



Kary: In der Regel sind das große Gesellschaften, die nicht am schnellen Geld, sondern an einer langfristigen, stabilen Rendite für ihre Anleger interessiert sind. Immobilien sind eine Anlageform mit sehr langfristiger Perspektive, für Privatleute genau so wie für Gesellschaften. Deshalb ist in der Regel kein Käufer an einem schnellen Weiterverkauf interessiert.
Weshalb engagiert sich die Sparkasse nicht selbst in diesem Geschäft für eine langfristig sichere Rendite?
Kary: Auch wenn der Zeitpunkt wegen niedriger Zinsen und großer Nachfrage jetzt günstig wäre, gehören Immobiliengeschäfte dieser Größe

nicht zum Aufgabenspektrum einer Sparkasse. Selbst wenn wir das wollten: Ein Projekt dieser Dimension erfordert Eigenkapital und Kreditvolumen in einem Maß, das unsere Möglichkeiten bei weitem übersteigt.
Kritiker des Verkaufs fordern unter anderem eine jährliche Gewinnausschüttung oder einen Verkauf der Sparkasse, um mit dem Erlös die Schulden der Stadt abzubauen. Wie stehen Sie zu diesen Vorschlägen?
Kary: Rechtlich ist ein Verkauf der Sparkasse nicht möglich. Die Stadt Freiburg ist auch nicht die einzige Gewährträgerin, sondern es kommen weitere 34 Städte und Gemeinden in den Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald hinzu.
 Durch die Liberalisierungsrichtlinie „Basel II“ mit Veränderungen in der öffentlich-rechtlichen Gewährträgerschaft werden alle Sparkassen stärker als bisher im Wettbewerb stehen. Deshalb wurden die Gewinne vollständig zur Stärkung des Eigenkapitals verwendet. Damit sichern wir die Guthaben unserer Kunden, finanzieren Eigenheime und für mittelständische Unternehmen deren Investitionen zum Erhalt und zur Sicherung der Arbeitsplätze. Unabhängig hiervon ist die Höhe der Ausschüttungen auch gesetzlich begrenzt und müsste zwischen allen Trägerkommunen aufgeteilt werden. Deshalb würden die Ausschüttungsbeträge bei weitem nicht ausreichen, um den städtischen Haushalt nachhaltig zu entlasten.

■ Wie geht es weiter ?

Die Grundsatzentscheidung fällt am 4. Juli im Gemeinderat

Wie geht es weiter mit einem Verkauf der Stadtbau-Beteiligung und der städtischen Wohnungen? Der Vorschlag des Bürgermeisters liegt jetzt auf dem Tisch des Gemeinderats, dessen Fraktionen umfangreiche Fragenkataloge als Entscheidungsgrundlage erarbeitet haben. Eine Ergänzungsvorlage wird deshalb bis Ende Juni zu allen Punkten umfassend Stellung nehmen.

Der Gemeinderat entscheidet am 4. Juli

Am 4. Juli stehen mehrere Beschlüsse auf der Tagesordnung:
 • Die grundsätzliche Zustimmung zu einem Verkauf mit dem Ziel einer vollständigen Entschuldung des Haushalts und der Stadtbau.
 • Die Entscheidung über die Eckpunkte einer Sozialcharta und zu einer sozialen Absicherung der Beschäftigten.
 • Die Selbstverpflichtung des Gemeinderats, für mindestens zehn Jahre keine neuen Schulden mehr aufzunehmen.
 • Eine Ausschreibung, mit der ein externer Berater für die Vorbereitung und Durchführung eines Bieterverfahrens verpflichtet werden soll.
 Über den Verkauf selbst – zu welchen Konditionen und zu welchem Preis an welchen Erwerber? – wird der Gemeinderat voraussichtlich erst in einem Jahr entscheiden.

Bürgerbegehren und Bürgerentscheid

Eine Bürgerinitiative gegen den Verkauf der Stadtbau sammelt im Vorfeld der Gemeinderatsabstimmung Unterschriften für ein Bürgerbegehren. Wenn mindestens 14000 wahlberechtigte Freiburgerinnen und Freiburger dieses Bürgerbegehren mit ihrer Unterschrift unterstützen, folgt ein Bürgerentscheid, mit dem die Bürgerinnen und Bürger selbst über einen Verkauf der Stadtbau und der städtischen Wohnungen abstimmen. Ein Bürgerentscheid ist dann erfolgreich und bindend, wenn mindestens 25 Prozent aller Wahlberechtigten (etwa 37000 Stimmen) die gestellte Frage eindeutig mit Ja oder mit Nein beantwortet haben. Wird dieses Quorum verfehlt, bleibt die Entscheidung beim Gemeinderat.

Bisher haben in Freiburg drei Bürgerentscheide stattgefunden: 1988 zum Bau des heutigen Konzerthauses, 1995 über den Erhalt des Flugplatzes und 1999 zur Stadtbahnlinie Haslach. Keiner hat das Quorum erreicht.

Weitere Bürgergespräche in den Stadtteilen

In drei weiteren Bürgergesprächen informieren OB Dieter Salomon und Erster Bürgermeister Otto Neideck über die Gründe und Rahmenbedingungen eines Verkaufs der Stadtbau und der städtischen Wohnungen:

- **Montag, 19. Juni, 20 Uhr:** Foyer der Max-Weber-Schule, für den Stadtteil Stühlinger.
- **Donnerstag, 22. Juni, 20 Uhr:** Gemeindefestsaal der Melanchthon-Gemeinde, Markgrafenstraße, für den Stadtteil Haslach.
- **Dienstag, 27. Juni, 19.30 Uhr:** Schlossbergsaal des SWR in der Kartäuserstraße, für die östlichen Stadtteile Wiehre, Waldsee, Littenweiler, Ebnet und Kappel.

AMTSBLATT

Redaktion: Eberhard Heusel, Patrick Kunkel, Gerd Süßbier
 Presse- und Öffentlichkeitsreferat
 Rathausplatz 2-4, 79098 Freiburg
 Telefon 0761/201-1340, Fax: 201-1399
 E-Mail: amtsblatt@stadt.freiburg.de

Fotos: Rüdiger Buhl
Verantwortlich: Walter Preker

Verlag: Freiburger Stadtkurier
 Verlagsgesellschaft mbH
 Bismarckallee 8, 79098 Freiburg
 Tel. 0761/207190

Herstellung:
 Freiburger Druck GmbH & Co. KG

Stand: Mai 2006

