

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
V/Stadtkämmerei	Frau Wolfrum	5100	03.05.2006

Betreff:**Haushaltskonsolidierung****hier:****Veräußerung der Beteiligung der Stadt an der Freiburger Stadtbau GmbH und Veräußerung von städtischen Wohnungsbeständen**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. HA	15.05.2006	X			
2. HA	26.06.2006		X	X	
2. GR	04.07.2006	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja, bezüglich der in Ziffer 5 die FSB betreffenden Angaben

Finanzielle Auswirkungen: ja - derzeit nicht bezifferbar

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt gemäß Drucksache G-06/109 die Information zur finanziellen Lage der Stadt zur Kenntnis und beschließt, den Haushalt so zu konsolidieren, dass er dem Ziel und Inhalt einer zukunftsorientierten Finanzwirtschaft entspricht. Dies bedeutet, dass die laufenden Ausgaben (Verwaltungshaushalt) aus eigener Kraft finanziert werden; zugleich sind für die Finanzierung von Investitionen aus dem laufenden Haushalt eine ausreichende Investitionsrate sowie die Tilgung zu erwirtschaften und dem Vermögenshaushalt zuzuführen.

2. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung beauftragt der Gemeinderat die Verwaltung, die begonnene Verwaltungsreform mit dem Ziel der nachhaltigen Haushaltskonsolidierung, unabhängig von anderweitigen Entscheidungen, mit Nachdruck voranzutreiben im Interesse der Handlungsfähigkeit der Stadt.
3. Der Gemeinderat nimmt die Darstellung der Handlungsoptionen zur Kenntnis.
4. Der Gemeinderat erklärt seine grundsätzliche Bereitschaft, die Beteiligung an der Freiburger Stadtbau GmbH (nach Ausgliederung der Sanierungsträgerschaft und des kommunalen Wohnungsneubaus) sowie städtische Wohnungsbestände zu veräußern.
5. Das weitere Verfahren steht unter folgenden Prämissen:
 - Einhaltung einer die Rechte und Interessen der MieterInnen absichernden Sozialcharta
 - Absicherung der berechtigten Interessen der MitarbeiterInnen der FSB GmbH
 - Gewährleistung der im öffentlichen Interesse liegenden Wohnversorgung von auf preisgünstigen Wohnraum angewiesenen Wohnungssuchenden.
6. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, zur Vorbereitung einer möglichen Verkaufsentscheidung erfahrene und sachkompetente BeraterInnen in das Entscheidungsverfahren einzubeziehen. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Ausschreibung für eine Beratung durchzuführen und die Vergabe vorzunehmen. Die externe Beratung bezieht sich in einem ersten Schritt auf die Vorbereitung der erforderlichen Ausschreibung der Maßnahme. Danach wird der Gemeinderat in einem zweiten Schritt über die konkrete Umsetzung entscheiden.
7. Zur Weiterführung der kommunalen Wohnungsneubautätigkeit, insbesondere für den geförderten Wohnungsbau, und der Sanierungsträgerschaft, sollen diese Aufgabenbereiche auf eine neue Gesellschaft übertragen werden.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, im Interesse einer optimalen steuerlichen Struktur/Lösung eine gutachterliche Beurteilung in Auftrag zu geben, die auch erforderlichenfalls Grundlage eines Antrages auf verbindliche Auskunft an das Finanzamt sein kann.
9. Im Verkaufsfalle wird der Erlös verwendet zur vollständigen Entschuldung der FSB sowie der Stadt Freiburg (insgesamt rd. 510 Mio. EUR). Darüber hinausgehende Erlöse werden, soweit möglich, für die in der Vorlage genannten Projekte/Investitionen und für eine neue Gesellschaft zur Weiterführung der Sanierungsträgerschaft und des kommunalen Wohnungsneubaus verwendet.

10. Investitionen werden grundsätzlich künftig nur dann in Angriff genommen, wenn sie aus dem Haushalt erwirtschaftet und in den Folgekosten getragen werden können. Die in Ziffer 7 der Vorlage genannten Rahmenbedingungen werden verbindlich festgelegt.
11. Der Gemeinderat ist in den Prozess einzubinden und wird regelmäßig unterrichtet.

Die Betriebsräte bzw. die Personalvertretung sind durch regelmäßige Informationen unter Wahrung der gesetzlichen Beteiligungsrechte einzubeziehen.

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
Ausgangslage und notwendige Ziele	6
1. Finanzielle Situation	6
1.1 Entwicklung der Kommunalfinanzen	6
1.2 Entwicklung in der Stadt Freiburg	8
1.3 Bisherige Schritte zur Konsolidierung	10
1.4 Aktuelle Eckdaten	13
1.5 Konsequenzen der finanziellen Situation	15
2. Handlungsoptionen und Perspektiven	17
2.1 Verkauf der Anteile an der badenova AG & Co KG	17
2.2 Verkauf der Anteile an der Abfallwirtschaft und Stadtreinigung Freiburg GmbH (ASF)	18
2.3 Weitere Bebauung des Rieselfeldes	18
2.4 Bebauung Flugplatzgelände	19
2.5 Erhöhung der Gewerbesteuer und der Grundsteuer	20
2.6 Verkauf von Einrichtungen wie Konzerthaus, Messe, Theater, Mineral-Thermal-Bad (MTB), Parkhäuser/Garagen	21
2.7 Vorgehensweise anderer Großstädte zur Sanierung der Finanzen	23
3. Verkauf der Beteiligung an der Freiburger Stadtbau GmbH und städtischer Wohnungsbestände	25
3.1 Verkauf eines Teils der Wohnungsbestände	25
3.2 Veräußerung der Beteiligung an der FSB sowie Verkauf städtischer Wohnungsbestände	25
3.3 Umstrukturierung des Freiburger Stadtbau-Konzerns im Falle einer Veräußerung der Beteiligung an der FSB	26

4. Steuerliche Rahmenbedingungen	27
4.1 Nicht steuerrelevanter Bereich	27
4.2 Steuerrelevanter Bereich	27
5. Wohnungsbestand und wohnungswirtschaftliche Situation	29
5.1 Wohnungsbestand in Freiburg	29
5.2 Aktive Wohnungspolitik in Freiburg	30
5.3 Sicherung von Wohnraum	31
5.4 Ausübung des städtischen Belegungsrechtes	34
5.5. Auswirkungen der Veräußerung der Beteiligung an der FSB sowie städt. Wohnungsbestände auf den Wohnungsmarkt	34
5.6 Umsetzungsoptionen	36
6. Rahmenbedingungen für eine mögliche Veräußerung der Beteiligung an der Freiburger Stadtbau GmbH und von städtischen Wohnungsbeständen	37
6.1 Mieterschutz/Sozialcharta	38
6.2 Arbeitnehmerinteressen/Sozialcharta	39
6.3 Belegungsrechte	39
6.4 Stadtplanung	39
6.5 Standortsicherung	40
6.6. Rechtliche Möglichkeiten zur Absicherung der Mieter und der Beschäftigten	40
7. Rahmenbedingungen für die Verwendung des Veräußerungserlöses	41
7.1 Rückzahlung der Schulden	41
7.2 Keine Neuverschuldung für mindestens 10 Jahre	41
7.3 Verwendung der eingesparten Zinsen und der Tilgung für Investitionen	42
7.4 Fortführung der Verwaltungsreform	42
8. Chancen für eine Zukunftsentwicklung	43
9. Weiteres Verfahren	43

Anlage:

Entwicklung des Schuldenstandes von 1980-2007

Ausgangslage und notwendige Ziele

Die Finanzlage der Stadt Freiburg ist aufgrund des seit Jahren stark wachsenden strukturellen Defizits trotz umfassender Bemühungen um Haushaltskonsolidierung immer prekärer geworden. Auch für die zukünftige Entwicklung zeichnet sich keine grundlegende Verbesserung ab.

Wie schon in den Jahren von 1995 bis 1998 mit rd. 61,7 Mio. Euro, 2002 mit 1,7 und von 2004 bis 2006 mit 86 Mio. Euro müssen zunehmend Ersatzdeckungsmittel (städt. Vermögen) für die Finanzierung der laufenden Ausgaben und sogar zur Bezahlung der Tilgung eingesetzt werden, die im Rahmen der Mindestzuführung richtigerweise vom Verwaltungshaushalt zu erwirtschaften wäre. Außerdem wächst die Verschuldung weiter an.

Ziel und Inhalt einer zukunftsorientierten Finanzwirtschaft muss jedoch – entsprechend den Vorgaben des Gemeindefinanzrechts - sein, die laufenden Ausgaben (Verwaltungshaushalt) aus eigener Kraft zu finanzieren und zugleich für die Finanzierung von Investitionen aus dem laufenden Haushalt eine ausreichende Investitionsrate sowie die Tilgung zu erwirtschaften und dem Vermögenshaushalt zuzuführen. Nur so können ausreichend kommunalpolitische Handlungsspielräume geschaffen und gewährleistet werden.

Die Aufnahme neuer Schulden bedeutet eine Verpflichtung und Bindung nachfolgender Generationen. Nur durch eine vollständige Entschuldung kann die soziale Verantwortung für künftige Generationen wahrgenommen werden.

1. Finanzielle Situation**1.1 Entwicklung der Kommunalfinanzen**

Die Realisierung kommunalpolitischer Haushaltsziele ist in Städten und Gemeinden nur begrenzt aus eigener Kraft möglich. Dies ist um so schwieriger, wenn im Rahmen von Steuerreformen oder Steuerrechtsänderungen die Steuerzahler entlastet werden und entsprechende Steuerausfälle ohne Ausgleich von den Kommunen zu verkraften sind.

Dies gilt z. B. auch für Zusatzbelastungen durch Aufgaben, die den Kommunen von Bund und Land ohne ausreichende Mitgabe von Finanzmitteln aufgebürdet werden. Hinzu kommt, dass sich Bund und Land zunehmend aus der Subvention von Aufgaben zurückziehen (z. B. ÖPNV) oder zugesagte Entlastungen (z. B. 2,5 Mrd. Euro bei Hartz IV) nicht einhalten.

Diese Erkenntnisse ändern jedoch nichts an der Situation, solange die Kommunen keine wirksame Mitentscheidungskompetenz und kein Gegeninstrument haben. Die dringend notwendige Gemeindefinanzreform ist 2003 gescheitert. Die hier letztlich den Kommunen zugestandene überfällige Rücknahme der Gewerbesteuerumlage von 30 auf 20 % wirkt sich zunächst zwar positiv aus; dies relativiert sich allerdings in den Folgejahren angesichts der Anrechnung der Entlastung bei der für die Finanzausgleichsumlage und den Finanzausgleich (FAG) relevanten Steuerkraft.

Der Deutsche Städtetag stellt in seinen letzten Veröffentlichungen fest, dass die Finanzlage der Kommunen äußerst prekär und keine Trendwende in Sicht ist. Signifikant für die Finanzsituation ist lt. Mitteilung des Deutschen Städtetages vom 02.02.2006,

- dass das Jahresdefizit der Kommunen in Deutschland zwischen Einnahmen und Ausgaben 2006 voraussichtlich 4,5 Mrd. Euro betragen wird,
- die Kommunen gezwungen waren und sind, Kassenkredite, die eigentlich nur zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen bestimmt sind, aufgrund der Finanznot als dauerhafte Finanzierungsquelle einzusetzen. Diese Kassenkredite stiegen von 7 Mrd. Euro im Jahre 2000 um rund 16 Mrd. Euro auf 23 Mrd. Euro zum Ende des dritten Quartals 2005,
- die kommunalen Investitionen sind seit 1992 von 34 Mrd. Euro um rd. 15 Mrd. Euro auf inzwischen unter 19 Mrd. Euro gesunken, mit allen negativen Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Beschäftigungslage,
- das Aufkommen der Gewerbesteuer hat 2005 mit rd. 32 Mrd. Euro nach einem erheblichen Rückgang in 2001 bis 2003 in etwa das Niveau des Jahres 2000 erreicht.

Der Deutsche Städtetag stellt zu den von der neuen Bundesregierung angedachten Steuerrechtsänderungen fest, dass sich für die Städte und Gemeinden in den Jahren 2006 bis 2008 Mindereinnahmen von insgesamt rd. 1,2 Mrd. Euro, insbesondere durch Änderung von Abschreibungsvorschriften u. a., ergeben werden; Mehrausgaben im Zusammenhang mit der geplanten Mehrwertsteuererhöhung werden die Kommunen zusätzlich belasten. Erst für 2009 weisen die Zahlen des Bundesfinanzministeriums für die Städte und Gemeinden Mehreinnahmen von 0,6 Mrd. Euro aus, ein relativ geringer Betrag bei Verteilung auf alle Kommunen.

Zur Ausgabenseite weist der Deutsche Städtetag darauf hin, dass neben dem starken Anstieg der Bewirtschaftungskosten durch Strom- und Öl-/Gaspreissteigerungen sowie Mehrausgaben durch die geplante Mehrwertsteuererhöhung die Belastung durch Hartz IV eine gravierende Rolle spielt. Anstelle der geschätzten 2,8 Mio. erhalten tatsächlich 3,7 Mio. Bedarfsgemeinschaften Leistungen nach dem Hartz IV, wobei die Kommunen die Unterkunftskosten tragen.

Der Bund beteiligt sich an den von den Gemeinden für Hartz IV-Empfänger zu tragenden Unterkunftskosten, da er wie die Bundesländer das bisherige Wohngeld (Bund und Länder zahlen dieses je zur Hälfte) für diese Haushalte einspart. Für 2005 und nun auch für 2006 leistet der Bund einen Zuschuss von 29,1 % der Unterkunftskosten; der Anteil müsste schon jetzt lt. Deutschem Städtetag im Verhältnis der Entwicklung von Hartz IV bei 34,4 % liegen. Die Quote von 29,1 % ist bisher nur für 2005/06 gesichert.

Die alten Bundesländer haben an die neuen Bundesländer rd. 1 Mrd. Euro im Zusammenhang mit Hartz IV zu leisten. Viele Bundesländer, so auch Baden-Württemberg, haben aus diesem Grund die wegen des eingesparten Wohngeldes an ihre Kommunen eigentlich weiterreichenden Beträge gegengerechnet, so dass auch Freiburg einen wesentlich geringeren Zuschuss zu den Unterkunftskosten vom Land erhält als zunächst in Aussicht gestellt.

Den Kommunen war bei der Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe eine reale Entlastung um jährlich 2,5 Mrd. Euro gesetzlich zugesichert worden. Diese Zusicherung hatte ihren Ursprung in der Diskussion um die Gemeindefinanzreform. Beabsichtigt war, der eklatanten kommunalen Finanzmisere zu begegnen und die Investitionskraft der Kommunen zu stärken. Eine Einlösung der Zusicherung ist in weite Ferne gerückt.

1.2 Entwicklung in der Stadt Freiburg

Freiburg reiht sich im Großen und Ganzen in die unter 1.1 geschilderte allgemeine bundesweite Entwicklung ein, wobei wesentliche Parameter, gemessen an vielen Städten, insbesondere an den Großstädten in Baden-Württemberg, eher schlechter sind.

Gründe und Ursachen sind u. a. darin zu sehen, dass Freiburg im Krieg stark zerstört wurde und der Wiederaufbau erhebliche Investitionen erforderte. So war Freiburg bereits Ende der 70er Jahre mit rd. 134 Mio. Euro verschuldet.

Ein weiterer Grund war der starke Anstieg der Bevölkerung in den letzten 55 Jahren von rd. 110.000 auf rd. 213.000 Einwohner, davon allein bis 1980 Anstieg auf 174.000 Einwohner. Die dadurch gestiegenen Bedarfe und Ansprüche insbesondere an Wohnen, an Schulen und Kinderbetreuung, an Kultur (z. B. Konzerthaus, Museen, Bürgerhäuser), an den Messestandort (Neue Messe mit Erweiterung) und an die ökologische Erschließung der Stadt mit ihren Stadtteilen und dem Um-

land durch den ÖPNV usw. führten zu einem kostenintensiven Ausbau der Infrastruktur.

Die Zentrumsfunktion Freiburgs in seiner Solitärlage (einzige Großstadt bis hin zum Bodensee bzw. Ulm, Stuttgart oder Karlsruhe) hat ebenfalls finanzielle Konsequenzen.

In Diskrepanz zu den Investitionen und Ausgaben mit erheblichen Folgekosten steht die vergleichsweise geringe Steuerkraft Freiburgs; das Schwergewicht unserer Wirtschaft liegt nicht im eher schwach vertretenen industriellen Bereich, sondern in der Dienstleistung.

Die Finanzierung der notwendigen Projekte und Infrastruktur erforderte somit einen hohen Vermögensverbrauch und erhebliche Kreditaufnahmen. Nicht damit abgegolten sind die hohen Folgekosten, die die Stadt dauerhaft belasten.

Insgesamt hat die Stadt Freiburg in den letzten 25 Jahren Schulden in Höhe von rd. 200 Mio. Euro (Anlage) zusätzlich aufgenommen zur Finanzierung notwendiger Investitionen. Deutlich war der Anstieg der Verschuldung zwischen 1980 und 1993 um rd. 150 Mio. Euro. Da dies nicht ausreichte, wurde auch Vermögen eingesetzt und musste sogar teilweise verwendet werden zur Bezahlung der Tilgung und zur Deckung von Defiziten des Verwaltungshaushaltes (Ersatzdeckungsmittel).

Insgesamt hat die Stadt Freiburg in den letzten 27 Jahren (1980 - 2006) Grundvermögen mit rd. 490 Mio. Euro veräußert, davon rd. 363 Mio. Euro an unbebautem Grundbesitz; in den rd. 490 Mio. Euro sind auch rd. 25 Mio. Euro enthalten aus dem Verkauf von Wohngebäuden und rd. 60 Mio. Euro aus der Veräußerung von bebauten Grundstücken ohne Mietwohnungen sowie Grundstücksveräußerungen in Höhe von rd. 42 Mio. Euro im Zusammenhang mit Wohnungsverkäufen der FSB.

Die strukturelle Schieflage des städtischen Haushalts wurde seit Anfang/Mitte der 90er Jahre u. a. durch gezielte Grundstücksverkäufe ausgeglichen. Wurden zwischen 1980 und 1992 jährlich durchschnittlich 8,7 Mio. Euro durch Grundstücksverkäufe Erlöst, so waren es in den 10 Jahren zwischen 1993 und 2002 im Durchschnitt 28,6 Mio. Euro pro Jahr, in den Jahren 2003 - 2006 22,9 Mio. Euro. Große, zusammenhängende Grundstücke, die sich im Bereich der Stadt befinden und verkaufbar sind, sind aber nicht mehr vorhanden (siehe Punkte 2.3 und 2.4).

Nicht in den o. g. Volumina enthalten sind die Grundstücksverkäufe in den neuen Stadtteilen Rieselfeld und Vauban mit rd. 200 Mio. Euro; in diesen Stadtteilen sollen rd. 15.000 bis 17.000 Menschen zusätzlich mit Wohnraum versorgt werden, wobei der weitaus größte Teil der teils preiswerten Mietwohnungen von Dritten, also nicht von der FSB, errichtet wird. Dies galt für den gesamten sozialen Wohnungsbau der letzten 30 Jahre, da diese Bauträger die gleichen Bedingungen einzuhalten hatten und ihr Eigenkapital selbst einbrachten, also eine geringere Subvention der Stadt erforderten als die FSB.

Dem Verkauf unbebauter Grundstücke ging vielfach ein Planungsprozess voraus, der sich auf die Wertigkeit des Grundvermögens auswirkte. Insgesamt wurden in den letzten 27 Jahren Grundvermögen im entwickelten Wert von rd. 690 Mio. Euro und Schulden mit rd. 200 Mio. Euro zur Finanzierung der Investitionen und seit 1995 vereinzelt auch der laufenden Kosten bzw. der Tilgung eingesetzt. Seit 1995 wurden in den Jahren 1999 bis 2001 und 2003 aufgrund von Sonderentwicklungen keine Ersatzdeckungsmittel benötigt.

Die Stadt Freiburg war trotz des hohen Investitionsbedarfs stets bestrebt, günstige Finanzierungsmodelle wie die In-sich-Finanzierung von Rieselfeld und Vauban, Leasingmodelle usw. zu entwickeln und umzusetzen.

Dennoch sind aufgrund der notwendigen Investitionen in die Infrastruktur insgesamt Folgekosten, auch im Zins- und Tilgungsbereich, zu verzeichnen, die die städt. Handlungsspielräume einengen.

1.3 Bisherige Schritte zur Konsolidierung

Die Finanzlage der Stadt Freiburg war, wie oben dargestellt, immer wieder sehr schwierig. Dennoch konnte bis Ende der 80er Jahre mit stets wachsenden Einnahmen im Finanzausgleichsgesetz (FAG) und dem Einkommensteueranteil gerechnet werden.

Mit der Neugestaltung der Ausgleichsbeziehungen und Finanzierungsgrundlagen im Rahmen des Fonds Deutsche Einheit Anfang der 90er Jahre sowie danach durch die Steuerreformen zur Entlastung der Steuerzahler brachen auf der Einnahmeseite wesentliche Stützen weg, und auf der Ausgabenseite wuchsen Folgekosten, Personal- und Bewirtschaftungskosten sowie Sozial- und Jugendhilfeleistungen an (z B. Zunahme der Personalkosten seit 1990 um rd. 40 Mio. Euro, Reinaufwand für Sozial- und Jugendhilfe um rd. 60 Mio. Euro, davon allein Kinderbetreuungskosten um rd. 18 Mio. Euro).

Um dieser Entwicklung gegenzusteuern und das sich abzeichnende strukturelle Defizit aufzufangen, wurden schon frühzeitig sogenannte „Giftlisten“ erstellt, die im Verlauf der Jahre 1993 bis 1996 Einsparungen bzw. Mehreinnahmen von rd. 12,6 Mio. Euro erbrachten. Darin enthalten war der Verkauf einer Vielzahl von

Beteiligungen mit rd. 7 Mio. Euro und die Ausgliederung/Umstrukturierung von Aufgaben.

So wurden 1994/95 die Beteiligungen an der FEBA (Freiburger Erdaushub und Bauschutt GmbH), am Schwarzwald-Reisebüro, an der Breisgaumilch-GmbH, an dem Wohnungsunternehmen FREIWAG, am Schlachthof, an der HTCO GmbH verkauft, die Stadtgärtnerei mit Baumschule an den VABE veräußert und Aufgaben auf Eigenbetriebe, Gesellschaften oder Dritte übertragen. Es wurden Eigenbetriebe gegründet für die Stadtreinigung und Abfallwirtschaft, die Stadtentwässerung und in der Folgezeit für den Friedhofbereich; Messen und Märkte wurden an die FWT und die Nachrichtentechnik an die Stadtwerke ausgegliedert, das Thermalbad Zähringen wurde geschlossen.

In den Jahren 1994/95 wurden mit den städtischen Gesellschaften, die bis dahin mit teils erheblichen Millionenbeträgen zu subventionieren waren, Finanzziele festgelegt; das angestrebte Ziel einer „schwarzen Null“ bis 2000 war dann bei der FSB und den Stadtwerken schon deutlich vorher erreicht, die FWT hat ihre Verluste (ohne Konzerthaus) deutlich verringert. Nachdem z. B. 1994 noch Verlustabdeckungen von 12 Mio. Euro erforderlich waren, konnten 2000 bereits 4,5 Mio. Euro an Gewinnen an den städt. Haushalt abgeführt werden. Die FWTM ist angesichts ihrer Aufgabenstruktur weiterhin auf Zuschüsse/Verlustabdeckungen angewiesen.

Im Sinne des Neuen Steuerungsmodells und betriebswirtschaftlicher Grundsätze wurde die Verwaltung ab 1994 zukunftsorientiert umgebaut; die seit 1996 forcierte dezentrale Ressourcenverantwortung mit Budgetierung und Kosten- und Leistungsrechnung, Berichtswesen usw. haben zusammen mit der 2003 erfolgten Einführung von SAP und der allmählichen Ausrichtung auf die Doppik das betriebswirtschaftliche Denken in den Ämtern gestärkt und so zur Erwirtschaftung von anfangs jährlich rd. 4 Mio. Euro geführt; durch die ständige pauschale wie auch dezidierte Kürzung der Ansätze können diese hohen Zahlen naturgemäß aktuell nicht erreicht werden.

1995/1996 mussten aufgrund der Finanzlage und des Rückzuges des Landes aus bisherigen Förderbereichen die Stammkapitalanteile aus dem Eigenbetrieb Abwasser mit 34,8 Mio. Euro und 1998/99 aus der Abfallwirtschaft mit 3,78 Mio. Euro, insgesamt somit 38,6 Mio. Euro, entnommen werden zum Haushaltsausgleich.

2001 wurden im Rahmen der Teilprivatisierung der Abfallwirtschaft und der Stadtreinigung 47 % der Anteile mit einem Erlös von 9,2 Mio. Euro verkauft und teilweise zur Schuldentilgung verwendet.

Am 19.12.2000 stimmte der Gemeinderat der Gründung der Lohengrin AG & Co KG (später badenova) zu und beauftragte die Verwaltung mit der weiteren Umsetzung der Fusion der im Verbund zusammengeschlossenen Partner mit wirtschaftlicher Wirkung ab 01.01.2001.

Dabei stimmte der Gemeinderat auch der Aufhebung des Konsortialvertrages vom 26.07.1972 zu mit einem Ablösevolumen von 20,9 Mio. Euro, das mit 15,5 Mio. Euro zum Erwerb von Aktien der Gas- und Elektrizitätsversorgungs-AG verwendet wurde. Die restlichen 5,3 Mio. Euro sowie 6,8 Mio. Euro aus der Veräußerung der Dienstleistungsbereiche der Stadtwerke, DIT und PRAXXIS, somit 12,1 Mio. Euro, wurden zur Schuldentilgung verwendet. Vor allem dadurch sowie u. a. durch Einsatz eines Teilbetrages des Erlöses aus dem Anteilsverkauf an der ASF (siehe oben) konnte die Verschuldung auf knapp unter 300 Mio. Euro gesenkt werden.

Dies alles reichte bekanntermaßen bei weitem nicht aus, das strukturelle Defizit spürbar zu verringern. Der Verwaltungsreformprozess musste 2002 wieder neu in die Wege geleitet werden mit einer Vielzahl struktureller Maßnahmen zur Verbesserung der Finanzsituation und Umstrukturierung sowie Vereinfachung des Verwaltungshandelns.

Da die Personalkosten einer der wesentlichen Kostenfaktoren des Haushaltes sind, wurden diverse Maßnahmen zur Reduzierung der Planstellen vorgenommen. Wie in Drucksache G-06/057 vom 13.02.2006 dargestellt, umfassen diese u.a. pauschale Kürzungsvorgaben von 5,5 % seit 2003, teilweise interne Stellenbesetzungsstopps und einen generellen Einstellungsstopp, von dem nur mit Einverständnis des Oberbürgermeisters abgewichen werden kann. Die Zeitverträge werden überprüft und daneben ist ein ganzes Bündel von Maßnahmen des Internen Arbeitsmarktes (von der Vermittlung von freigesetztem Personal bis zu Aufhebungsverträgen) in Angriff genommen worden.

Die Personalstellen wurden seit dem Doppelhaushalt 1993/1994 von 3.600 Stellen (ohne Zeit- oder Teilzeitbeschäftigte) real auf aktuell rd. 2530 Stellen abgesenkt. Darin enthalten sind Effekte der Auslagerung von Aufgaben und Privatisierungen (z.B. Auslagerung ESE, ASF, Bäder, Eigenbetrieb Friedhöfe, Eigenbetrieb Theater). Allein seit dem Nachtragshaushalt 2002 sind vor allem über pauschale Kürzungsvorgaben und erste Ergebnisse aus der Verwaltungsreform rd. 143 Stellen abgebaut worden.

Ergänzend zum reinen Stellenabbau wurde durch die verstärkte Realisierung von Personalkostenersätzen Dritter (z.B. von Eigenbetrieben, städt. Gesellschaften, Landesverwaltungsreform, Landeswohlfahrtsverbänden, ARGE) eine Personalkostenerstattung in 2005 in Höhe von 5,1 Mio. Euro (2002: 1,1 Mio. Euro) erreicht. Insgesamt führt die Berücksichtigung der kumulierten Einsparungen bzw. Kostenersätze zu einer jährlichen Netto-Entlastung in Höhe von 11,5 Mio. Euro im Vergleich des fiktiv fortgeschriebenen Haushaltsplanansatzes zum voraussichtlichen Rechnungsergebnis 2005.

Das voraussichtliche Rechnungsergebnis 2005 weist damit zum ersten Mal seit vielen Jahren einen leichten Rückgang der Nettopersonalkosten im Vergleich zum Vorjahr aus.

In den Jahren 2003/04 (seit Ende 2004 in neuer Organisationsform durch die PG Verwaltungsreform) wurden umfassende Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung auf den Weg gebracht. Strukturelle Veränderungen, Sparvorgaben, Kürzung von Zuschüssen an soziale Gruppen, an Kulturgruppen und im Sport usw. beinhalten Entlastungen der Finanzen um rd. 20 Mio. Euro jährlich.

Bis 2010 sollen weitere Verbesserungen von 15,8 Mio. Euro durch Umstrukturierungen (z. B. Ämterzusammenlegungen, weitere Optimierung Reinigungsdienst), Zuschussskürzungen und auch durch vergleichbare Anstrengungen und Optimierungen in den Gesellschaften erzielt werden.

Betrachtet man allerdings die Verschlechterungen ohne Einflussnahmemöglichkeiten der Stadt, die bei Zuweisungen und Umlagen (Bund und Land) bei Gegenüberstellung allein der beiden Jahre 2000 und 2004 auf die Stadt zukamen, so waren dies rd. 50 Mio. Euro. Ab 2005 kamen Mehrausgaben für die Unterkunftskosten im Rahmen von Hartz IV hinzu, die z. B. 2006 gegenüber dem Haushaltsansatz netto 13,7 Mio. Euro mehr erfordern.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass seit 1992 immer wieder erhebliche pauschale wie auch punktuelle Kürzungen bis hinein in die neueste Zeit vollzogen wurden, sowohl im Personal- wie im Sachkostenbereich. Die Ämter haben die Aufgabenerfüllung dennoch zu gewährleisten; dies führt stellenweise zu ganz erheblichen Belastungen.

Es ist deutlich, dass sich die Stadt mit Gemeinderat und Verwaltung seit vielen Jahren erheblich bemüht, die weitere Verschlechterung der Finanzlage aufzuhalten. Dennoch sind die Mittel dazu weitgehend ausgeschöpft und keinesfalls ausreichend.

1.4 Aktuelle Eckdaten

Die Finanzlage nimmt seit einigen Jahren einen sehr besorgniserregenden Verlauf, wobei diese Entwicklung in den Jahren bis 2004 teilweise überlagert wurde durch Verkäufe sowie durch einmalige Sonderentwicklungen in der Gewerbesteuer, wo die kumulative Auswirkung von Nachzahlungen mit gleichzeitigen Vorauszahlungsanpassungen oft zu falschen Vorstellungen über die tatsächliche Sachlage führten.

Berücksichtigt man außerdem, dass Gewerbesteuereinnahmen sich zunächst im gleichen oder teilweise im Folgejahr durch die Gewerbesteuerumlage um rd. 20 % reduzieren, und dass in den Folgejahren nach der Festsetzung aufgrund der anzurechnenden Steuerkraft im FAG und bei der Finanzausgleichsumlage z. B. von 1 Mio. Euro Mehreinnahme an Gewerbesteuer bei einem Hebesatz von 400 v. H. in Freiburg nur noch rd. 27,5 % übrigbleiben für die Stadt, dann relativiert sich die Bedeutung der Einnahmen aus der Gewerbesteuer.

Eckdaten

Das Jahr 2004 schloss mit einem Fehlbetrag von	rd. 4 Mio. Euro
Für 2005 wird von einem Fehlbetrag von ausgegangen	rd. 14 Mio. Euro
Für 2006 wird entsprechend dem Nachtragshaus- haltsentwurf eine Nettokreditaufnahme von erwartet.	rd. 9 Mio. Euro

Da Fehlbeträge innerhalb von 3 Jahren auszugleichen sind, werden die Jahre 2007 und 2008 bereits vorbelastet. Des weiteren sind keine verfügbaren Rücklagemittel mehr vorhanden. Die Fehlbeträge/Nettokreditaufnahme 2005 und 2006 wären noch höher, wenn nicht noch zusätzliche Grundstücksverkäufe erfolgt wären, die u.a. als Ersatzdeckungsmittel für laufende Ausgaben verwendet werden müssen.

Der Entwurf der mittelfristigen Finanzplanung bis 2009 geht davon aus, dass sich folgende Nettokreditaufnahmen bzw. Fehlbeträge ergeben:

Im Jahre 2007	rd. 35,7 Mio. Euro
Im Jahre 2008	rd. 43,0 Mio. Euro
Im Jahre 2009	rd. 29,6 Mio. Euro

Weitere Eckdaten sind:

Rücklagen

Entnahmen 2005/2006	rd. 15 Mio. Euro
Verfügbar ab Ende 2006	0 Mio. Euro

Schulden

Stand zum 31.12.2005	rd. 320 Mio. Euro
Stand zum 31.12.2006 (voraussichtlich, auf Basis des Nachtrags- haushaltsentwurfs 2006)	rd. 344 Mio. Euro
Stand zum 31.12.2007 (analog Fortschreibung wie 2006 und Entwurf mittelfristige Finanzplanung)	rd. 370 Mio. Euro

Das Regierungspräsidium stellte – ohne Kenntnis der zwischenzeitlichen Verschlechterungen - in seinem Erlass vom 08.06.2005 zum DHH 2005/06 fest:

„Die Haushaltslage der Stadt Freiburg ist weiterhin prekär und in nicht vertretbarem Umfang durch Kreditaufnahmen gekennzeichnet. Der Doppelhaushalt 2005/2006 ist zur Finanzierung der laufenden Ausgaben auf Zuführungen des Vermögenshaushaltes an den Verwaltungshaushalt angewiesen.

Erwirtschaftete Mittel für fällige Kredittilgungen fehlen... Nach der Finanzplanung kann auch für 2007 und 2008 keine Nettoinvestitionsrate erwirtschaftet werden. Die Pro-Kopf-Verschuldung würde Ende 2006 1.553 Euro erreichen. Sie ist schon bisher im Vergleich der Stadtkreise im Land überdurchschnittlich hoch.

Die Stadt Freiburg hat in den letzten Jahren große Anstrengungen zur Stärkung der Wirtschaftskraft unternommen... Dennoch besteht das strukturelle Defizit im Verwaltungshaushalt nach wie vor. Es nimmt im Zusammenwirken mit der allgemeinen Finanzmisere kritische Ausmaße an und lässt einen Verlust der Handlungsfähigkeit befürchten... Da Überschüsse des Verwaltungshaushaltes nicht zur Verfügung stehen, müssen auch Tilgungsleistungen für die bestehenden Kredite über Ersatzdeckungsmittel und damit aus der Substanz finanziert werden...

Das derzeitige Ausgabeniveau der Stadt ist auf absehbare Zeit nicht finanzierbar. Es bedarf der Anpassung an die aktuellen Möglichkeiten. Je früher Beschlüsse gefasst werden, um so kürzer dürfte die Übergangszeit ausfallen, in der schmerzhaft Einschnitte notwendig sind. Ziel muss die möglichst rasche Wiedergewinnung der Ertragskraft des Verwaltungshaushaltes sein, um die Mittel für wichtige Pflichtaufgaben wie die Schulen bereitstellen zu können..... „

1.5 Konsequenzen der finanziellen Situation

1.5.1 Nichtgenehmigung von Haushalten

Als erste Konsequenz der Finanzlage wurde für den Doppelhaushalt 2005/06 das beschlossene Kreditvolumen von der Rechtsaufsichtsbehörde nicht in vollem Umfang genehmigt und eine Senkung der vorgesehenen Verpflichtungsermächtigungen vorgegeben. Ohne einschneidende strukturelle Maßnahmen sind der Nachtragshaushaltsplanentwurf 2006 und der nachfolgende Doppelhaushalt 2007/08 nicht genehmigungsfähig. Dies bedeutet, dass zwar der laufende Betrieb der unabdingbaren Daseinsvorsorge gewährleistet werden muss, aber an freiwillige Leistungen wie z. B. auch Zuschüsse, sehr strenge Maßstäbe anzulegen wären. Die Handlungsfreiheit wird erheblich eingeschränkt.

1.5.2 Neue Investitionen sind nicht mehr möglich.

Das Investitionsvolumen der Stadt hat sich seit 2003 gegenüber den Vorjahren bereits halbiert und beträgt nur noch rd. 30 Mio. Euro. Würde die Stadt ihren Haushalt nicht nachhaltig sanieren, müssten auch diese Investitionen weiter reduziert bzw. gestrichen werden. Dies würde sich besonders auswirken auf:

- Sanierung Schulen/Feuerwache (über PPP) und Investitionsvolumen Schulen insgesamt
- Sanierung von Straßen und Brückenbauwerken
- weiterer Ausbau des Augustinermuseums mit Depot
- Umbau des Rotteck-/Werderrings, Ausbau der Heinrich-von-Stephan-Straße

Die kommunale Infrastruktur und die Gebäude würden weiter verfallen. Würde die Stadt Freiburg nach wirtschaftlichen Grundsätzen vorgehen, müsste sie nach groben Schätzungen zur Bauunterhaltung ihrer Gebäude und Verkehrsinfrastruktur rd. 60 Mio. Euro jährlich aufwenden. Tatsächlich ist sie nur in der Lage, dafür 12,5 Mio. jährlich Euro auszugeben und müsste auch diesen Betrag angesichts fehlender Mittel weiter senken.

Die Stadtentwicklung wäre zur Stagnation verurteilt.

1.5.3 Gravierende Einschnitte wären unvermeidlich:

- Schließung von Einrichtungen (z. B. Bäder, Museen, Büchereien, Kinderbetreuungseinrichtungen)
- Der bisher angestrebte weitere Verzicht auf betriebsbedingte Kündigungen wäre nicht zu halten
- Kürzungen oder Streichungen von Zuschüssen in den Bereichen Soziales, Kultur und Sport über die ohnehin notwendigen 10 % hinaus wären erforderlich
- Die Schulden würden weiter stetig anwachsen.

Auch die künftigen Generationen würden mit diesen Fehlentwicklungen und Problemen erheblich vorbelastet. Der weitere Anstieg von Schulden, allein schon durch die Defizite, führt zur weiteren Lähmung der Handlungsfähigkeit.

2. Handlungsoptionen und Perspektiven

In der bestehenden Situation mit der negativen Zukunftsperspektive ist eine grundlegende Verständigung über den weiteren Weg notwendig. Wenn diese Entwicklung gestoppt und statt dessen das Ziel erreicht werden soll, Handlungs- und Investitionsspielräume zu schaffen sowie auf gesichertem Finanzfundament zu stehen, muss ein Weg beschritten werden, der dies möglich macht.

Es zeigt sich, dass die bisherigen Schritte mit einer umfassenden Verwaltungsreform richtig und notwendig waren und deshalb weiterzuführen sind. Sie reichen aber angesichts der Finanzentwicklung bei weitem nicht aus.

Es ist erforderlich, eine grundlegende Umstrukturierung der Finanzen zu erreichen und diese durch verbindliche Rahmenbedingungen dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verwaltung hat zur Sanierung der Finanzen verschiedene Handlungsoptionen geprüft mit folgendem Ergebnis:

2.1 Verkauf der Anteile an der badenova AG & Co KG

Die Stadt hat sich Ende 2000 für die Einbringung ihrer Mehrheitsbeteiligung an der FEW (66 %) in die damals auf Veranlassung der Stadt neu zu gründende badenova AG & Co KG in Form einer Minderheitsbeteiligung mit jetzt 32,76 % entschieden.

Die badenova ist ein Zusammenschluss von 6 regionalen Energieversorgern unter maßgeblicher Beteiligung der Thüga AG.

Für Anteilsveräußerungen ist die Stadt aufgrund der Zielsetzung, eine kommunale Mehrheit und damit die kommunale/regionale Verankerung dauerhaft zu sichern, an einen zugunsten der kommunalen Seite ausgelegten Andienungsmodus gebunden. Grundlage von Veräußerungen ist der jeweils aktuelle Ertragswert, nicht ein etwaiger Marktwert.

Für den Fall, dass andere Kommunen nicht kaufen würden, hätte die Thüga ein Vorkaufsrecht. Durch die Einbindung in badenova ist die Stadt anders als z. B. die Städte Düsseldorf und Stuttgart, die sich durch Verkäufe ihrer Mehrheitsbeteiligungen an den Werken saniert haben, nicht mehr frei in ihrem Handeln.

Wie mit der Fusion beabsichtigt, hat sich die badenova AG & Co KG zu einem ertragsstarken Unternehmen entwickelt. Mit einer prognostizierten Gewinnabführung an die Stadtwerke im Jahre 2005 von 21 Mio. Euro, Gewerbesteuern in deutlicher Höhe und einer Konzessionsabgabe von rd. 11,3 Mio. Euro bietet sie gute Einnahmemöglichkeiten für die Stadt. Auch angesichts des steuerlichen Querverbundes wäre nach heutiger Lage ein Verkauf der Anteile ökonomisch nicht sinnvoll.

Bei Unterstellung eines Wertes von 300 Mio. Euro und ausgehend von einsparbaren Kreditzinsen und Tilgung von rd. 6 % ergäbe sich bei einem Verkauf eine Verbesserung von 18 Mio. Euro p.a.. Gleichzeitig würden jedoch 21 Mio. Euro aus der Gewinnabführung der badenova fehlen. Schon dies macht, noch ohne die Gewerbesteuer oder Konzessionsabgabe zu betrachten, deutlich, dass eine solche Transaktion nicht weiter verfolgt werden soll.

Unter ökologischen Gesichtspunkten bietet der Innovationsfonds der badenova, der aus einem prozentualen Anteil an den Gewinnen gespeist wird, vielfältige Möglichkeiten zur Finanzierung innovativer Energieeinsparungsmodelle in Freiburg und in der Region.

2.2 Verkauf der Anteile an der Abfallwirtschaft und Stadtreinigung Freiburg GmbH (ASF)

Ein Verkauf der Anteile an der ASF würde voraussichtlich rd. 10 Mio. Euro erbringen. Zu berücksichtigen ist hier das Rückkehrrecht der Mitarbeiter zur Stadt, sodass in diesem Fall mit erheblichen Problemen und Kosten zu rechnen wäre.

2.3 Weitere Bebauung des Rieselfeldes

Diese Option ist kurz- und mittelfristig nicht realisierbar. Bisher nicht zur Bebauung freigegebene Flächen sind unter Naturschutz gestellt und als FFH-Gebiet ausgewiesen. Eine Baureifmachung weiterer Teilflächen wäre, wenn überhaupt, nicht in absehbarer Zeit möglich.

Hinzu kommt, dass, wie für die derzeitige Bebauung, auch bei einer Erweiterung für die Bewohnerschaft Infrastruktur zu schaffen wäre, die die Grundstückserlöse mindern oder gänzlich erfordern würde.

Eine solche Option wäre daher vielmehr unter dem Gesichtspunkt eines weiteren Wohnversorgungsbedarfes durch Weiterführung der heutigen Bebauung anzustreben, sofern dies langfristig notwendig und gewollt ist.

2.4 **Bebauung Flugplatzgelände**

Die Bebauung des Flugplatzareals wurde in der Vergangenheit mehrfach geprüft und teilweise im Rahmen der klimatischen und landschaftsschutzrechtlichen Möglichkeiten realisiert.

Im Jahre 1995 wurde vom Gemeinderat nach einem Bürgerentscheid, in dem sich von 52.472 BürgerInnen 37.320 für den Erhalt des Flugplatzes aussprachen, der Beschluss zur Schließung des Flugplatzes aufgehoben. Ziel der ursprünglich beabsichtigten Schließung war eine weitgehende Bebauung des Flugplatzgeländes.

In der Folge wurde mit einer Teilbebauung (Neue Messe, 11. Fakultät, Gewerbegebiet am Flugplatz) der ursprünglich 115 ha großen Fläche (Stand 1990) ein tragfähiger Kompromiss zwischen unabdingbaren klimatischen Schutzzielen für die Gesamtstadt, insbesondere aber für die nördlichen Stadtteile, den Landschaftsschutzzielen und notwendiger Stadtentwicklung erreicht. Das verbleibende freie Flugplatzgelände mit ca. 45 ha wurde in den Bebauungsplänen als notwendige (nicht bebaubare) Ausgleichsfläche und unverzichtbare Klimazone festgeschrieben, auch im Hinblick auf die am Rande des Flugplatzgeländes erfolgten Bebauungen durch IKEA und Möbel-Braun.

Mit den entsprechenden Unternehmen und Vereinen wurden Erbbauverträge über eine Laufzeit von 25 Jahren abgeschlossen.

Das gesamte Flugplatzgelände nimmt in seiner gegenwärtigen Ausdehnung einen hohen Stellenwert für das Klimageschehen des nördlichen Stadtgebietes ein.

Mit der gemeinderätlichen Entscheidung vom 04.10.2005 (Drucksache G-05/211) wurde zur Erreichung der vom Gemeinderat der Stadt Freiburg formulierten Klimaschutzziele auf einer Fläche von 1500 m² (entspricht 150kWp) auf Dächern der Flugplatzhallen/Firmengebäude der Installation von Photovoltaikanlagen zur umweltgerechten Stromerzeugung zugestimmt. Mit dieser Zustimmung verbunden war die Garantie auf das Fortbestehen der Pachtverhältnisse zur fliegerischen Nutzung auf 25 Jahre. Im Falle einer Bebauung und Schließung des Platzes wären zwangsläufig, u. a. wegen der soeben getätigten Investitionen, nicht bezifferbare Schadensersatzansprüche zu erwarten.

Die grundsätzliche Bedeutung des Verkehrslandeplatzes für die gewerbliche Wirtschaft in Freiburg und der Region, für die Universitätskliniken und die Neue Messe ist bekannt und wird hier nicht weiter ausgeführt.

In der Gesamtbetrachtung scheidet die weitere Bebauung des noch verbliebenen Flugplatzgeländes aus.

2.5 Erhöhung der Gewerbesteuer und der Grundsteuer

In Baden-Württemberg liegen 2005 die Hebesätze für Gewerbesteuer in Stuttgart bei 420, in Mannheim bei 415 und in Karlsruhe bei 410 v. H.. Freiburg hat einen Hebesatz von 400 v. H.. Die höchsten Hebesätze in Deutschland haben Frankfurt, München und Bottrop mit 490 v. H. Eine Anhebung des Hebesatzes brächte in Freiburg zunächst Bruttomehreinnahmen bei 410 v. H. von rd. 2,7 Mio. Euro, bei 420 v. H. von rd. 5,4 Mio. Euro, bei 440 v. H. von rd. 10,0 Mio. Euro und bei 500 v. H. von rd. 25,0 Mio. Euro.

Ausschlaggebend aber ist nicht eine Bruttobetrachtung, sondern die Frage, wie viel der Stadt letztlich von den Mehreinnahmen verbleibt.

Zunächst wirkt sich die Gewerbesteuerumlage im gleichen bzw. im Folgejahr der Steuererhebung mindernd aus. In den darauffolgenden Jahren reduzieren die Auswirkungen der Mehreinnahme auf die Finanzausgleichsumlage und den Finanzausgleich die o. g. Beträge drastisch, so dass letztlich von den Mehreinnahmen der Stadt nur 27,50 % bei 400 v. H., bzw. 31 % bei 420 oder 34,1 % bei 440 v. H. verbleiben würden. Sogar eine Erhöhung auf 500 Prozentpunkte würde somit zwar Mehreinnahmen von brutto rd. 25 Mio. Euro bringen, die aber tatsächlich netto lediglich bei rd. 11 Mio. Euro lägen.

Die heimische Wirtschaft würde durch eine Hebesatzerhöhung belastet, während die Mehreinnahmen zu einem deutlichen Teil Bund und Land und letztlich anderen Kommunen über die ganze komplexe Umlagen- und FAG-Struktur zugute kämen, zu einem geringen Teil aber nur der Stadt Freiburg selbst, die allerdings an Attraktivität für Wirtschaftsunternehmen und letztlich auch Arbeitsplätze einbüßen würde. Die Sinnhaftigkeit dieser Vorgehensweise muss hinterfragt werden, zumal die Hebesätze der Umlandgemeinden deutlich niedriger sind (Abwanderungsgefahr). Aus diesen Gründen haben auch einige Großstädte die Hebesätze abgesenkt.

Bei der Grundsteuer liegt die Stadt Freiburg mit einem Hebesatz von 500 v. H. bereits mit einigen wenigen Großstädten an der Spitze. Eine Hebesatzerhöhung bei der Grundsteuer würde im Übrigen besonders die Mieter, auf die sie i. d. R. abgewälzt wird, belasten.

2.6 Verkauf von Einrichtungen wie Konzerthaus, Messe, Theater, Mineral-Thermal-Bad (MTB), Parkhäuser/Garagen

2.6.1 Verkauf des Konzerthauses

Das Konzerthaus mit Gesamtherstellungskosten von rd. 80 Mio. Euro ist zu einem Drittel mit zweckgebundenen Landeszuschüssen finanziert worden, zu nahezu zwei Dritteln mit Darlehen, die teils von der Stadt verbürgt sind oder mit Bauspardarlehen, die die Stadt in Anspruch nehmen konnte.

Bei einem Verkauf wäre zu beachten, dass

- a) das Konzerthaus eine Sonderimmobilie ist; einen typischen Verkaufswert gibt es dafür nicht. Sonderimmobilien werden in ihrem Wert maßgeblich bestimmt durch die Zwecke, denen sie dienen.
- b) Zuschussempfänger ausdrücklich die Stadt war, nicht die FKB GmbH & Co. KG. Die Zuschüsse sind zweckgebunden. Es ist zu erwarten, dass die Zuschüsse im Verkaufsfall von der Stadt zurückgezahlt werden müssten.
- c) die in großem Umfang eingesetzten Darlehen zum Teil von der Stadt verbürgt sind. Ob die Darlehensgeber den Käufer für ausreichend abgesichert halten würden, ist fraglich. Eine kommunale Bürgschaft an einen privaten Käufer wäre allerdings nicht denkbar; eine Zustimmung des Regierungspräsidiums wäre unwahrscheinlich.

Das Konzerthaus erfordert eine Verlustabdeckung der Stadt im Jahre 2006 von rd. 3 Mio. Euro, von denen rd. 2,4 Mio. Euro auf Finanzierungskosten (Pacht der FKB an die FWTM) und rd. 600.000 Euro Betriebsverluste sind.

Das Konzerthaus ist in der Zweckbestimmung und Gestaltung gebunden, vor allem für Kultur sowie Kongress- und Fachveranstaltungen.

Abgesehen von den vorgenannten Sonderfaktoren ist ein Verlustbringer in der Regel nur veräußerbar bei gleichzeitiger Übernahme der Verluste durch die Stadt. Dies bringt somit keine finanziellen Vorteile oder Entlastungseffekte.

2.6.2 Verkauf der Messe

Im wesentlichen gilt für diese Sonderimmobilie das gleiche wie für das Konzerthaus. Auch hier erfolgte die Finanzierung für die Messe einschließlich Erweiterung mit Kosten von rd. 61,3 Mio. Euro (ohne äußere Erschließung) mit rd. 7 Mio. Euro durch zweckgebundene Landeszuschüsse an die Stadt und durch die stille Beteiligung von Rothaus sowie Darlehen mit Bürgschaften der Stadt. Auch die Messe ist ein Verlustbringer, sowohl aus der Finanzierung heraus wie auch durch den Betrieb, der noch nicht kostendeckend ist.

Auch hier müssten unter Beibehaltung der Zweckbestimmung als „Messestandort Freiburg“ an den Käufer, sofern es einen gäbe, entsprechende Zuschüsse gezahlt werden; ein Verkauf erscheint somit nicht sinnvoll. Auch die Wahrung des Messestandortes Freiburg wäre nicht gewährleistet.

2.6.3 Verkauf oder Aufgabe des Theaters Freiburg

Auch für diese Sonderimmobilie gilt vergleichbares. Für die Sanierung flossen erhebliche zweckgebundene Landesmittel an die Stadt. Das Theatergebäude ist im übrigen langfristig (bis 2020) auf einen Leasinggeber (Südleasing) übertragen worden. Im Jahre 2020 kann die Stadt entscheiden, ob sie das Theater zu einem Restwert erwerben will.

Eine vorzeitige Rückübertragung der Immobilie an die Stadt wäre, soweit man sich auf eine solche überhaupt mit der Leasinggesellschaft einigen könnte, sicherlich mit deutlichen Rückübertragungsforderungen sowie Entschädigungsansprüchen für entgangenen Gewinn verbunden.

Darüber hinaus wäre angesichts der städtischen Verlustabdeckung von 13,5 Mio. Euro und der Zuschüsse des Landes von rd. 7 Mio. Euro ein Verkauf nur bei Weiterleistung dieser Zuschüsse an den Käufer denkbar.

Eine – hypothetisch angenommene – Abkehr von der aktuellen Theaternutzung könnte die Rückforderung der zweckgebundenen Landeszuschüsse zur Sanierung zur Folge haben. Die Auswirkungen für die Kultur in Freiburg wären zudem fatal.

Dies gilt auch für die mehrfach gestellte Frage der Einstellung des Theaterbetriebes, um die Betriebszuschüsse einzusparen. Hier sind auch z. B. für das Personal (z. B. Orchester) bestehende Beschäftigungsverhältnisse zu berücksichtigen sowie die evt. Rückforderung der Landeszuschüsse zur Sanierung.

2.6.4 Verkauf des Mineral-Thermal-Bades (MTB)

Für das ebenfalls eine Sonderimmobilie darstellende Mineral-Thermal-Bad gab es schon Verkaufsüberlegungen, die aber an mangelndem Interesse scheiterten; nicht einmal das große Erweiterungsgelände, das die Stadt der FKB vor vielen Jahren überließ, konnte bisher für andere Zwecke veräußert werden. Das MTB wird derzeit den aktuellen Bedürfnissen mit einem Aufwand von rd. 1,8 Mio. Euro angepasst und wird aufgrund der Investitionen, die vom Land bezuschusst werden, mittelfristig keine schwarzen Zahlen schreiben. Ein rentierlicher Verkaufspreis wäre auch hier im Falle eines Interessenten nicht zu erwarten.

2.6.5 Verkauf der Parkhäuser/Garagen

Die Parkhäuser/Garagen der Stadt selbst sind meist Quartiersgaragen zur Versorgung der jeweiligen Wohnbevölkerung mit Stellplätzen.

Die FKB verfügt über eine Mischung von rentierlichen und weitgehend unrentierlichen Parkhäusern. Soweit Gewinne einzelner Parkhäuser die Verluste anderer überwiegen, trägt dieser Überschuss im Querverbund zur Verlustabdeckung des MTB bei. Der Verkauf der unrentierlichen Parkhäuser/Garagen wäre nur bei Zusage von entsprechenden Zuschussleistungen denkbar. In jedem Fall brächte ein Verkauf keine ausreichenden Mittel.

Auch hier wäre im Einzelfall zu prüfen, ob zweckgebundene Zuschüsse (z. B. Konzerthausgarage) zurückzuzahlen wären.

2.7 Vorgehensweise anderer Großstädte zur Sanierung der Finanzen

In der Frage, welche Schritte andere Städte zur Rückgewinnung der Handlungsfähigkeit und Sanierung der Finanzen unternommen haben, gibt es im wesentlichen folgende Wege, die gegangen werden:

- a) Nahezu alle in Finanznotlagen befindlichen Kommunen versuchen analog Freiburg seit Jahren, durch strukturelle Änderungen und Reformen die Handlungsfähigkeit zurückzugewinnen, was bei vielen Kommunen (siehe Freiburg) nicht ausreicht. Sie lassen Kassenkredite anwachsen, die Entwicklung stagniert, die Substanz kann nicht erhalten werden.
- b) Einige Städte haben in einer Art „Befreiungsschlag“ ihre Lage erheblich verbessert bzw. sind schuldenfrei. Hierfür gibt/gab es im wesentlichen folgende Möglichkeiten, für die allerdings Zeitfenster gelten:
 - Verkauf der Mehrheitsbeteiligung (vergl. FEW) an den Energie- und Wasserversorgungsunternehmen
 - Verkauf von Beteiligungen an kommunalen Wohnungsunternehmen bzw. von städt. Wohnungsbestand

Beispiele für den Verkauf von Beteiligungen an Energie- und Wasserversorgungsunternehmen sind Düsseldorf und Stuttgart, die Ende der 90 er Jahre bzw. 2000/01 ihre Anteile an der Stadtwerke Düsseldorf AG bzw. den Neckar-Werken Stuttgart verkauften.

Für Düsseldorf betont der dortige Oberbürgermeister in der Fachzeitschrift „Der Neue Kämmerer“ (Ausgabe 01.03.2006), dass die Stadt ein hohes Defizit gehabt habe und hoch verschuldet war. Neben der Haushaltskonsolidierung über Jahre hinweg habe der Verkauf der Mehrheitsanteile an der Stadtwerke Düsseldorf AG mit 450 Mio. Euro und der Verkauf von Aktien zu einer vollständigen Entschul-

dung geführt.

Dadurch seien Mittel frei geworden für die Sanierung öffentlicher Gebäude, Schulen usw.; dies habe sich sehr positiv ausgewirkt auf den Schulbetrieb, das Bildungsniveau und die Attraktivität der Stadt.

Die Stadt Stuttgart veräußerte ihre Anteile an den Neckar-Werken Stuttgart und erzielte einen Erlös von rund 2 Mrd. Euro; sie hat dieses Geld zur Schuldentilgung verwendet bzw. fest angelegt und erhebliche Handlungsspielräume gewonnen; allein aus den Geldanlagen werden Zinseinnahmen in zweistelliger Millionenhöhe erzielt.

Für Braunschweig betont der dortige Oberbürgermeister, dass die Versorgungs AG, die als Tochter der Stadtwerke für Gas, Strom und Wasser zuständig ist, teilprivatisiert worden sei; für 74,9 % Anteile habe die Stadt 450 Mio. Euro erhalten.

Generell wird betont, dass für die Veräußerungen von Beteiligungen an Energieversorgungsunternehmen ein optimales Zeitfenster in der betreffenden Zeit, also Ende der 90er Jahren, 2000 und 2001, bestanden habe. Der Gemeinderat der Stadt Freiburg hat sich damals gegen einen Verkauf der FEW und stattdessen für die Gründung der badenova AG & Co. KG entschieden (siehe Ziffer 2.1).

Zum Verkauf von Beteiligungen an kommunalen Wohnungsunternehmen bzw. von städt. Wohnungsbeständen ist festzustellen, dass offensichtlich derzeit ein günstiges Zeitfenster besteht. Dieses haben bisher insbesondere die Länder, z. B. das Land Berlin, das Land Hessen sowie Einrichtungen und Verbände usw. genutzt. Die Länder Baden-Württemberg, Niedersachsen oder NRW haben ihre landeseigenen Entwicklungsgesellschaften weitgehend veräußert. Auch die Baubecon (Gewerkschaftsholding BGAG) hat erst 2005 einen Bestand von 20.000 Wohnungen an die Firma Cerberus verkauft.

Bei den Kommunen ist der vollzogene Verkauf der Beteiligung der Stadt Dresden an der Woba Dresden GmbH aktuell bekannt; weitere Kommunen, z. B. Kiel, Wilhelmshaven, Osnabrück sind ebenfalls diesen Weg gegangen, andere zeigen an diesem Vorgehen deutliches Interesse, wie zahlreiche Anfragen an die Stadt Dresden beweisen.

Andere Städte wie z. B. Wuppertal haben praktisch ohnehin keine nennenswerten eigenen Wohnungsbestände und auch keine Beteiligung an einer Wohnungsbaugesellschaft.

3. Verkauf der Beteiligung an der Freiburger Stadtbau GmbH und städtischer Wohnungsbestände

Unter dem angestrebten Ziel der Sanierung der städtischen Finanzen sowie der Rückgewinnung der Handlungsfähigkeit und von Gestaltungsspielräumen ist, angesichts der unter Ziffer 2 dargestellten, derzeit unrealistischen Handlungsoptionen, der Verkauf der Beteiligung an der Freiburger Stadtbau GmbH und städtischer Wohnbestände genauer zu prüfen und zu untersuchen. Es wären verschiedene Möglichkeiten denkbar.

Von der Entscheidung abhängig ist die Vorgehensweise beim Verkauf der Erbbaugrundstücke, auf denen die FSB ihre Wohnungen hat. Entweder können diese Erbbaugrundstücke bei der Veräußerung der Beteiligung gesondert oder, bei Verkauf von Wohnungsbeständen mit diesen (wie bisher) verkauft werden.

3.1 Verkauf eines Teils der Wohnungsbestände

Schon bisher haben die FSB und die Stadt Teilverkäufe vorgenommen, vielfach um die notwendigen Modernisierungen am verbleibenden Wohnungsbestand finanzieren zu können. Die Stadt hat von der FSB anteilig den Verkaufserlös erhalten, der auf die Erbbaugrundstücke entfallen ist, und zu 40 % der FSB zur Erhöhung des Eigenkapitals wieder zur Verfügung gestellt.

Ein Teilverkauf dürfte allerdings keinesfalls zur Entschuldung der Stadt ausreichen und neue Investitionsspielräume schaffen.

Die steuerlichen Rahmenbedingungen werden unter Ziffer 4 dargestellt.

3.2 Veräußerung der Beteiligung an der FSB sowie Verkauf städtischer Wohnungsbestände

Die Geschäftsentwicklung der Freiburger Stadtbau GmbH wurde in den letzten Jahren im wesentlichen durch die Schwerpunkte Mietwohnungsbewirtschaftung und Eigentumsmaßnahmen geprägt.

Die Freiburger Stadtbau GmbH bewirtschaftet mit Stand vom 31.03.2006 einen Wohnungsbestand von insgesamt 9.239 Einheiten. Im eigenen Bestand befanden sich 7.681 Wohnungen mit einer Nutzfläche von 503.196 qm.

Angemietet waren Anfang 2006 von der Freiburger Stadtbau GmbH 442 Wohnungen, für 1.206 Wohnungen hat die FSB die Mietverwaltung.

Die Freiburger Stadtbau errichtet lt. Wirtschaftsplan 2006 bis 2009 355 Wohneinheiten, mit deren Bau teilweise bereits begonnen wurde.

Sie hat im Jahre 2001 ihr eigenes Portfolio-Szenario entwickelt, das sich an den spezifischen Freiburger Gegebenheiten sowie realisierbar erscheinenden wirtschaftlichen Möglichkeiten des Unternehmens orientiert. Es ist vorgesehen, innerhalb der nächsten 15 Jahre ca. 109 Mio. Euro in den Wohnungsbestand zu investieren, um rund 3.000 Wohnungen in ihrem Wohnungsstandard zu verbessern. Ein Schwerpunkt dieser Aufgabe liegt mit 1.442 Wohnungen in Weingarten-West.

Die FSB ist als Wirtschaftsunternehmen gehalten, die Gesellschaft unter wirtschaftlichen Zielsetzungen zu führen und Einnahmemöglichkeiten, auch im Mietbereich, im Rahmen der Gesetze und Möglichkeiten auszuschöpfen. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass auf Wunsch der Stadt erfolgende generelle Mietkapungen steuerlich als verdeckte Gewinnausschüttung an die Stadt als Gesellschafterin gewertet werden.

Nach der mittelfristigen Finanzplanung bis 2010 geht die Freiburger Stadtbau GmbH von Umsatzerlösen für 2006 von 65,8 Mio. Euro aus; für die Gewinnerwartungen spielt der Investitionsaufwand für die Modernisierungen und Sanierungen eine wesentliche Rolle. Während der Jahresüberschuss im Jahre 2006 wesentlich von Bestandsverkäufen bestimmt wird und damit nicht mit anderen Jahren vergleichbar ist, wird ab 2007 und zunehmend ab 2008 mit deutlich geringeren Jahresergebnissen gerechnet, da sich hier unter anderem auch die vorgenannten Modernisierungsinvestitionen auswirken.

3.3 Umstrukturierung des Freiburger Stadtbau-Konzerns im Falle einer Veräußerung der Beteiligung an der FSB

Zum Freiburger Stadtbau-Konzern gehören die Freiburger Kommunalbauten GmbH mit der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG sowie die Regio Bäder GmbH. An der Freiburger Stadtbau GmbH ist die Stadt Freiburg zu 100 % beteiligt, an der Freiburger Kommunalbauten GmbH zu 20 % (80 % Beteiligung entfallen auf die Freiburger Stadtbau GmbH), an der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co KG hat die Stadt einen Anteil von 94 %.

Die Regio Bäder GmbH hat die Betriebsführung für alle Bäder der Stadt Freiburg, teils beauftragt durch die Stadt selbst, teils durch die Stadtwerke GmbH, an die die Stadt diejenigen Bäder verpachtet hat, die über ein Blockheizkraftwerk verfügen.

Vor einer etwaigen Veräußerung der Beteiligung der Stadt an der Freiburger Stadtbau GmbH sind sowohl die Sanierungsträgerschaft wie auch der kommunale Wohnungsneubau, insbesondere für geförderte Wohnungen, herauszulösen und auf eine andere (neue) Kapitalgesellschaft zu übertragen. Die Regio Bäder GmbH wie auch die FKB sollen nicht mitveräußert werden; dies bedeutet, dass die Struktur des Konzerns zu verändern ist; hierbei spielen steuerliche Rahmenbedingungen eine wesentliche Rolle, so dass vor einer Entscheidung über die zukünftige Struktur des FSB Verbundes eine gutachterliche Stellungnahme zu den steuerrechtlichen Voraussetzungen und Lösungsmöglichkeiten, wie in Ziffer 4 dargestellt, erforderlich ist.

Die wohnungswirtschaftlichen Zusammenhänge werden in Ziffer 5 und 6 dargestellt.

4. Steuerliche Rahmenbedingungen

4.1 Nicht steuerrelevanter Bereich

Eine Veräußerung städtischer Wohnungsbestände fällt in den Bereich der Vermögensverwaltung und ist somit nicht steuerrelevant; etwaige Veräußerungsgewinne unterliegen keiner Ertragssteuerbelastung, die Grunderwerbsteuer ist vom Käufer zu entrichten.

4.2 Steuerrelevanter Bereich

Der von der FSB gehaltene Immobilienbestand ist „steuerverstrickt“; zurückzuführen ist dies auf die Tatsache, dass die Stadt der Siedlungsgesellschaft (jetzt FSB) für ihre Aufgabe städtische Grundstücke im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt hat. Der weitere Grund liegt im Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit und damit im Wegfall der Steuerbefreiung für diese Gesellschaft ab 1991.

Mit diesem Zeitpunkt begann die Betriebsaufspaltung; die Einräumung von Erbbaurechten für Grundstücke wurde von der Finanzverwaltung als Überlassung wesentlicher Betriebsgrundlagen bewertet (sogenannte sachliche Verflechtung). Mit der Stellung der Stadt als Alleingesellschafterin der FSB lagen gleichzeitig die Voraussetzung einer personellen Verflechtung vor.

Bei der Stadt führte die Betriebsaufspaltung damit zu einem Betrieb gewerblicher Art (Betriebsaufspaltungs-BgA) mit der Folge, dass nicht nur die in Frage kommenden Erbbaugrundstücke, sondern auch die Beteiligung an der FSB dem steuerlichen Betriebsvermögen dieses BgA zuzuordnen waren und damit steuerverstrickt sind.

Die von der FSB unmittelbar gehaltenen Wohnungen sind ohnehin dem Betriebsvermögen der FSB zuzurechnen.

Auf Grund der bestehenden Betriebsaufspaltung zur Stadtbau GmbH ist gegenüber den Rahmenbedingungen in anderen Städten, wie z. B. Dresden, eine andere steuerliche Ausgangssituation gegeben, da dort die Anteile an der städtischen Wohnungsbaugesellschaft offensichtlich dem Bereich der nicht steuerrelevanten Vermögensverwaltung zugeordnet waren. Aus heutiger Sicht zeichnen sich steuerlich gesehen im wesentlichen zwei Alternativen ab:

- **Veräußerung der Beteiligung an der FSB**

Gegenstand der Veräußerung ist bei dieser Alternative die FSB-Beteiligung. Da die Beteiligung zum steuerlichen Betriebsvermögen des BgA gehört, wäre ein über dem steuerlichen Buchwert dieser Beteiligung liegender Veräußerungspreis in Höhe von 95 % steuerfrei.

Bei der Ermittlung des zu versteuernden Veräußerungsgewinns würde die Differenz zwischen dem Steuerbilanzwert der Beteiligung dem Kaufpreis gegenüber gestellt. Außerdem spielt die Frage der Gegenrechnung des im BgA vorhandenen Verlustvortrages eine Rolle.

Bei dieser Alternative wären vorab zumindest die Sanierungsträgerschaft und der kommunale Wohnungsneubau auszugliedern zur Weiterführung in einer anderen (neuen) Kapitalgesellschaft.

- **Veräußerung von Teilen des Betriebsvermögens der FSB**

Alternativ soll auch die Möglichkeit der Veräußerung von im Betriebsvermögen der FSB gehaltenen Immobilienbeständen einschließlich damit zusammenhängender Erbbaugrundstücke der Stadt dargestellt werden.

Der in diesem Falle auf der Ebene der FSB wegen der Veräußerung entstehende Handelsbilanzgewinn müsste wegen der angestrebten Entschuldung der Stadt an diese ausgeschüttet werden. Diese Gewinnausschüttung würde voraussichtlich auf der Ebene der FSB zu einer zusätzlichen, definitiven Steuerbelastung von bis zu 3/7 des Ausschüttungsbetrages führen. Es käme zu einer Nachversteuerung der ursprünglich steuerfrei aufgedeckten stillen Reserven. Diese Steuerbelastung würde den von der FSB an die Stadt weiterzuleitenden Veräußerungserlös im Vergleich zur vorherigen Alternative deutlich reduzieren.

Hierbei sind auf Grund von Sonderregelungen für ehemals gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften, insbesondere die Körperschaftssteuerrechtlichen Auswirkungen, zu beachten.

- Erbbaugrundstücke Stadt

Die Betriebsaufspaltungsstruktur führte auch zur Steuerverstrickung der städtischen Grundstücke, die der FSB im Wege des Erbbaurechts überlassen worden waren, und zum Ausweis dieser Grundstücke in der Steuerbilanz des Betriebsaufspaltungs-BgA. Ein entstehender Veräußerungsgewinn ist somit grundsätzlich ertragssteuerpflichtig, wobei der bestehende Verlustvortrag beim BgA-Betriebsaufspaltungen gegengerechnet werden könnte.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich auf Grund der steuerlichen Betriebsaufspaltungsstruktur bei der Stadt Freiburg eine besondere Ausgangssituation ergibt. Dies gilt sowohl für die Ertragssteuer als auch für die Grunderwerbsteuer und die Umsatzsteuer. Nach erster Überprüfung der steuerlichen Konsequenzen stellt sich die Veräußerung der Beteiligung als deutlich günstigere Alternative dar.

In Anbetracht der Komplexität und der Größenordnung sollten die Alternativen auf ihre steuerlichen Auswirkungen gutachterlich beurteilt und eine optimierte Lösung erarbeitet werden; die steuerlichen Folgen sollen vorsorglich im Vorfeld mit der Finanzverwaltung im Rahmen einer verbindlichen Auskunft abgestimmt werden.

5. Wohnungsbestand und wohnungswirtschaftliche Situation**5.1 Wohnungsbestand in Freiburg**

In der Stadt Freiburg gibt es nach der letzten Fortschreibung des Amtes für Bürgerservice und Informationsverarbeitung (ABI) zum 01.01.2005 insgesamt 101.714 Wohnungen. Eine Aufteilung in Eigentums- und Mietwohnungen liegt nicht vor. Das Amt geht jedoch auf der Grundlage früherer Umfragen und Erhebungen davon aus, dass sich dieser Wohnungsbestand in ca. 1/3 Wohneigentum und ca. 2/3 Mietwohnungen aufteilt.

Von den rd. 67.800 Mietwohnungen stehen zum Stand 31.03.2006 wiederum 7.681 Wohnungen im Eigentum der Freiburger Stadtbau GmbH. Im laufenden Jahr kommen durch Erwerb bzw. Neubau nochmals rd. 200 Wohnungen hinzu, so dass rd. 7.900 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 518.000 qm vorhanden sind.

Im Eigentum der Stadt befinden sich aktuell 1.375 Wohnungen; hierin enthalten sind allerdings auch Dienstwohnungen, Gebäude der Ortsverwaltungen, Wohnungen, die wegen des Neubaus von Stadtbahnlinien zum Abriss vorgesehen sind sowie Einzelobjekte, so dass ca. 1000 Wohnungen mit rd. 62.000 qm Wohnfläche verbleiben.

Insgesamt handelt es sich somit um rd. 8.900 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 580.000 qm.

5.2 Aktive Wohnungspolitik in Freiburg

Die Wohnungsbauförderung, eine gemeinsame Aufgabe von Bund, Ländern und Kommunen, war in ihren Grundzügen im II. Wohnungsbaugesetz, das zum 01.01.2002 vom Gesetz zur sozialen Wohnraumförderung abgelöst worden ist, verankert.

Die Stadt Freiburg hat stets auf steigenden Wohnungsbedarf reagiert und mit erheblichen finanziellen Aufwendungen, aber auch mit vorausschauenden, zukunftsgerichteten Entscheidungen die Grundlagen zur Verfügung gestellt, um den Anforderungen an die Wohnungsbauförderung und Wohnversorgung Rechnung tragen zu können. Im Rückblick auf die letzten 25 Jahre ist hervorzuheben, dass im Jahre 1980 im Freiburger Gemeinderat ein Programm zur finanziellen Förderung des Wohnungsbaus und der Wohnversorgung beschlossen wurde, das in der Folgezeit immer wieder durch zusätzliche Förderarten und Initiativen ergänzt wurde und somit die Grundlage eines erfolgreichen „Freiburger Modells“ bildete.

Neben der Übernahme der programmbedingten Mitfinanzierungen (z. B. städt. Zinszuschüsse) der jeweiligen Förderprogramme des Landes wurde ein breites Spektrum an zusätzlichen freiwilligen Leistungen wie Zinszuschüsse, Grundstücksverbilligungen und Erbbauzinsermäßigungen u.a. geleistet und mit der Festlegung von Belegungsrechten verbunden.

Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die in den 80er und 90er Jahren errichteten zahlreichen geförderten Wohnungen im Seeparkgelände (im Vorfeld der Landesgartenschau) und die aus wohnungspolitischen/sozialen Überlegungen heraus über das gesamte Stadtgebiet verteilten, in diesen Jahrzehnten geschaffenen Sozialwohnungsbestände sowie stadtteilbezogenen geförderten Altenwohnanlagen; da die privaten Bauträger wie z. B. Genossenschaften, Versicherungen, Privatpersonen das erforderliche und in den Förderprogrammen teilweise vorausgesetzte Eigenkapital selbst aufbrachten, wurden die vorgenannten mehreren tausend geförderten Sozial- und Altenwohnungen überwiegend nicht von der Siedlungsgesellschaft bzw. Stadtbau GmbH errichtet, da die Stadt hier noch das Eigenkapital zu leisten gehabt hätte. Über die städtische Mitfinanzierung wurden regelmäßig die Belegungsrechte mit den Bauträgern festgelegt und in Vereinbarungen abgesichert.

Für die aktive Wohnungspolitik und Wohnversorgung besonders bedeutend waren die Entscheidungen zur Realisierung des Neubaugebietes im Rieselfeld für ca. 10.000 – 12.000 Menschen im Jahre 1991 und des Neubaugebiets auf der Konversionsfläche Vauban für ca. 5.000 Menschen im Jahre 1993, die zu einem wesentlichen Entlastungseffekt in der Wohnraumversorgung geführt haben und immer noch führen.

In beiden Gebieten sollte in erheblichem Umfang preiswerter geförderter Wohnraum entstehen. Zur Sicherstellung einer urbanen Struktur und einer ausgewogenen Mieterstruktur wurde vom Gemeinderat vorgegeben, dass die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in einem Verhältnis von 50:50 zum freifinanzierten Wohnungsbau stehen sollte. Ziel bei allen Überlegungen und Maßnahmen war auch hier, den geförderten Wohnungsbau in erheblichem Umfang durch private Bauträger realisieren zu lassen, die ihrerseits das Eigenkapital ohne Belastung der Stadt einbrachten und sich intensiv engagierten sowie Belegungsrechte einräumten. Als Beispiele für gelungene Kooperationen mit privaten Bauträgern sind gerade im Rieselfeld die Baumaßnahmen der ZVK und der LEG zu nennen.

Die neuen Wohnungen im Rieselfeld und im Vaubangelände führten einerseits u. a. zu einem Sickereffekt innerhalb des Freiburger Wohnungsbestandes und andererseits zu einer Bevölkerungszunahme (z. B. Zuzüge aus dem Umland), vor allem durch junge Familien.

Mitte der 90er Jahre war insgesamt eine deutliche Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu verzeichnen. Auch in Freiburg war aufgrund der neuen Baugebiete, aber auch wegen des Freiwerdens der rd. 550 sogenannten FFA-Wohnungen, eine deutliche Beruhigung eingetreten. In der Folge wurde von Bund und Land zunächst das Verhältnis der Förderprogramme zu Gunsten der Eigentumbildung geändert. Mit den zunehmenden Haushaltsproblemen zogen sich Bund und Land dann immer mehr aus der Wohnungsbauförderung zurück und reduzierten die Programme von Jahr zu Jahr. So wurde z. B. das Fördervolumen für den Mietwohnungsbau vom Land von 281 Mio. Euro im Jahre 1993 auf 18,2 Mio. Euro im Jahre 2006 zurückgefahren.

Die Stadt hat auf diese Entwicklung reagiert und mit der zunehmenden Übernahme der Subjektförderung gezielt den auf preiswerten Wohnraum besonders angewiesenen Personenkreis unterstützt. In der Summe wurden in den Jahren 1993 – 2005 über 13,7 Mio. Euro von der Stadt Freiburg in den geförderten Mietwohnungsbau von 2.862 Wohneinheiten investiert. Im interkommunalen Vergleich der Stadtkreise in Baden-Württemberg mit Ausnahme von Stuttgart liegt die Stadt Freiburg zusammen mit Pforzheim mit deutlichem Abstand an der Spitze.

5.3 Sicherung von Wohnraum

5.3.1 Geförderter Wohnraum

Geförderter Wohnraum unterliegt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Voraussetzung für den Bezug einer solchen Wohnung ist ein gültiger Wohnberechtigungsschein. Es besteht von Seiten der Verwaltung kein Vorschlagsrecht bei der Vermietung dieser Wohnungen, es muss lediglich die ordnungsgemäße Belegung überwacht werden.

Diese gesetzliche Mietpreis- und Belegungsbindung gilt unabhängig von einem Eigentümerwechsel.

5.3.2 Städtisches Belegungsrecht

Darüber hinaus können durch städtische Mitfinanzierung in Form einer

- Übernahme der Subjektförderung (im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus), und/oder durch
- Grundstücksverbilligungen,
- Gewährung von Zinszuschüssen,
- Vergünstigung des Erbbauzinses,
- sanierungsbedingte Mitfinanzierungen (z. B. Alt Haslach, Weingarten, Sedanviertel)

Belegungsrechte eingeräumt werden. Diese gelten für die Zeit der Mitfinanzierung (i.d.R. 10 Jahre) oder bis zum Ablauf der vertraglich festgelegten Frist.

Diese Wohnungen sind bei Mieterwechsel mit Personen aus der städtischen Wohnungsnotfalldatei zu belegen.

5.3.3 Wohnungen der FSB und des ALW

Aufgrund der aktuellen städtischen Wohnungssucherrichtlinien und einer mit der Freiburger Stadtbau getroffenen Vereinbarung sind 75 % des Wohnungsbestandes Personen aus der städtischen Wohnungsnotfalldatei anzubieten. Davon ausgenommen sind die Wohnungen, für die explizit ein städtisches Belegungsrecht vereinbart wurde. Diese stehen zu 100 % dem o.g. Personenkreis zur Verfügung.

Die städtischen Wohnungen sind bei Freiwerden zu 100 % an Personen aus der städtischen Wohnungsnotfalldatei zu vermieten.

5.3.4 Verteilung des vorhandenen Bestandes

Für die zu versorgenden Zielgruppen (MieterInnen und EigentümerInnen, die die Einkommensgrenzen des § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) einhalten) standen mit Stichtag vom 31.03.2006 insgesamt 13.828 Wohneinheiten (WE) zur Verfügung. In dieser Gesamtzahl enthalten sich 375 öffentlich geförderte und durch die EigentümerInnen selbstgenutzte WE. Die verbleibenden 13.453 Mietwohnungen teilen sich wie folgt auf:

Freiburger Stadtbau

Die Freiburger Stadtbau unterteilt ihren Wohnungsbestand in 2.389 gebundene (=geförderte) und 5.292 freifinanzierte Wohneinheiten. Dies entspricht einem Gesamtbestand von 7.681 WE. Hiervon sind aktuell für 1.482 Wohnungen explizit Belegungsrechte vereinbart.

Bislang war ausweislich der Wohnungssucherrichtlinien der Stadt Freiburg i.Br., unabhängig von bestehenden Belegungsrechten nach Ziffer 5.3.1 und 5.3.2, eine 100 %ige Belegung im gesamten Wohnungsbestand durch Personen aus der städtischen Wohnungsnotfalldatei bei Freiwerden vorgesehen. Zur Stabilisierung der Bewohnerstruktur hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.04.2005 anhand der Drucksachen G-05/042 und G-05/042.1 jedoch beschlossen, für diese Zielgruppen nur noch 75 % des Wohnungsbestandes, das sind derzeit 4.649 Wohneinheiten, vorzuhalten.

Bei dieser Regelung erfolgt keine wohnungsgenaue Festlegung, um bei der Belegung auf individuelle, teilweise belastete Bewohnerstrukturen reagieren zu können. Daher sind in den restlichen 25 % (1.550 WE) der Wohnungen auch geförderte WE enthalten. Diese stehen somit weiterhin der Zielgruppe des § 9 WoFG zur Verfügung.

Stadt Freiburg

Die Stadt selbst besitzt aktuell 1.375 Wohneinheiten. Hierin enthalten sind Dienstwohnungen, Ortsverwaltungen, Wohnungen, die wegen des Neubaus von Stadtbahnlinien zum Abriss anstehen sowie verschiedene Einzelobjekte, so dass rd. 1.000 Wohneinheiten zur Belegung mit Bewerbern der städtischen Wohnungsnotfalldatei zur Verfügung stehen.

Andere Bauträger

Bei Wohnungsbauunternehmen, -genossenschaften und Privatpersonen stehen derzeit 4.772 geförderte Wohneinheiten zur Verfügung, wobei bei 2.347 Wohneinheiten Belegungsrechte bestehen. Bei den restlichen 2.425 Wohneinheiten gilt das Erfordernis des insbesondere an bestimmte Einkommensgrenzen gekoppelten Wohnberechtigungs nachweises.

Somit ergibt sich folgendes Gesamtbild:

Vorhandener Gesamtbestand:	13.828 WE
• selbstgenutzte Eigenheime	375 WE
Bestand an Mietwohnungen	13.453 WE
• hiervon Wohnungen anderer Bauträger	4.772 WE
• hiervon Wohnungen der Stadt	1.000 WE
• hiervon Wohnungen der FSB	7.681 WE
○ davon mit förderbedingten Belegungsrechten	1.482 WE
○ davon mit vereinbarten Belegungsrechten	4.649 WE
○ davon ohne Belegungsrechte (gebunden/frei)	1.550 WE

5.4 Ausübung des städtischen Belegungsrechtes

Sobald voraussehbar ist, dass eine entsprechende Wohnung bezugsfertig oder durch Mieterwechsel bedingt frei wird, haben die jeweiligen Verfügungsberechtigten dies dem Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen (ALW) unverzüglich anzuzeigen. Hierauf benennt das ALW mindestens 3 Wohnungssuchende aus der städtischen Wohnungsnotfalldatei zur Auswahl. Die betreffende Wohnung muss von den Verfügungsberechtigten mit einem der vorgeschlagenen Bewerber belegt werden.

Zur Gewährleistung einer ausgewogenen Mieterstruktur bzw. zur Vermeidung überforderter Nachbarschaften steht es im Ermessen des ALW, den Verfügungsberechtigten einen zweiten Bewerbervorschlag zu unterbreiten.

5.5 Auswirkungen der Veräußerung der Beteiligung an der FSB sowie städt. Wohnungsbestände auf den Wohnungsmarkt

5.5.1 Allgemeiner örtlicher Wohnungsmarkt

Mit dem Verkauf der Beteiligung an der Freiburger Stadtbau und städtischer Wohnungsbestände verändert sich das Wohnungsangebot auf dem örtlichen Wohnungsmarkt grundsätzlich nicht; die Wohnungen bleiben in ihrer Gesamtheit erhalten und stehen nach wie vor zur Deckung der vorhandenen Nachfrage zur Verfügung.

5.5.2 Wohnungs-Teilmärkte

Keine Auswirkungen ergeben sich bei einem Verkauf auf die folgenden Wohnungs-Teilmärkte:

- Wohnraum für soziale Randgruppen

Zur Beseitigung von Obdachlosigkeit ist die Kommune verpflichtet, entsprechende Übernachtungsmöglichkeiten vorzuhalten. Mit den vorhandenen Einrichtungen steht hier ein ausreichendes Angebot zur Verfügung. Eine dauerhafte Wohnversorgung dieser Personen in normale Mietverhältnisse des städtischen Wohnungsangebotes oder des Wohnungsbestandes der FSB war bisher schon aufgrund verschiedenster Hemmnisse (Suchtprobleme, psychische Krankheiten) nur in den wenigsten Fällen gelungen, da die hierfür benötigten Einfachstunterkünfte trotz intensivster Bemühungen der Stadt nach wie vor nicht zur Verfügung stehen. Auch die Anwendung von Gewährleistungsverträgen hat aufgrund fehlender Bereitschaft von Vermietern nicht zum Erfolg geführt.

- Wohnraum für Schwellenhaushalte

Für die Schwellenhaushalte wird es weiterhin die Möglichkeit geben, Wohneigentum über die bisherigen Förderungsinstrumente der Stadt (Reihenhausprogramm, Erbbauzinsvergünstigungen) zu erlangen. Durch Bildung von Wohneigentum und den damit verbundenen Sockereffekt wird zusätzlich preiswerter Wohnraum frei, der dann zusätzlich zur Versorgung von Personen aus der städtischen Wohnungsnotfalldatei zur Verfügung steht.

- Wohnraum für Senioren

Hier gibt es mit 2.311 Wohnungen ein ausreichendes seniorengerechtes Wohnraumangebot, so dass 5,2 % (Richtwert Land: 2 %) der Personen über 60 Jahre in betreuten Seniorenwohnungen oder Seniorenstiften wohnversorgt werden können.

- Wohnraum für Studenten

Dieser wird wie bisher auch vorrangig durch das Studentenwerk und private Dritte sichergestellt.

5.5.3 Wohnungs-Teilmarkt „preiswerter Wohnraum“

Für den Wohnungs-Teilmarkt „preiswerter Wohnraum“ würde sich die Situation wie folgt darstellen:

- Bei einer Veräußerung der Beteiligung an der FSB und von Wohnungsbeständen der Stadt entfällt zunächst die direkte Zugriffsmöglichkeit auf diese Wohnungen, da die entsprechende Regelung in der städt. Wohnungssucherrichtlinie keinen Bestand mehr hat. Deshalb müssten für die Wohnversorgung der Personen aus der städtischen Wohnungsnotfalldatei bereits in der Ausschreibung entsprechende Regelungen vorgesehen werden (siehe Ziffer 6.3).

Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass zum einen aktuell im Wohnungsbestand der Freiburger Stadtbau noch 1.482 Belegungsrechte, die bis zum Jahr 2017 sukzessive auslaufen werden, bestehen. Entsprechend stehen sie bis zu diesem Zeitpunkt weiterhin für die Versorgung von Personen aus der städtischen Wohnungsnotfalldatei zur Verfügung.

Zum anderen ist darauf hinzuweisen, dass durch Rechtsprechung für die Stadt Freiburg für preiswerten Wohnraum eine Grenze von 5,62 Euro/qm vorgegeben wurde. Diese Grenze wird schon heute bei rd. 1.630 Wohnungen der Freiburger Stadtbau überschritten. Sie sind somit für Personen aus der städtischen Wohnungsnotfalldatei in der Regel über Transferleistungen nicht bezahlbar.

- Inwieweit eine Veräußerung der Beteiligung an der FSB und städt. Wohnungsbestände Auswirkungen auf das Mietniveau hat, bleibt abzuwarten. Zu berücksichtigen ist, dass die städtischen Wohnungen wie auch die Wohnungen der Freiburger Stadtbau in den vergangenen Jahren sukzessive an die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel) angepasst wurden (vgl. auch entsprechenden Beschluss des Aufsichtsrates der FSB aus dem Jahre 2001). In den bei einer Veräußerung festzulegenden Rahmenbedingungen ist (siehe Ziffer 6.1/6.6) eine Beschränkung von Mieterhöhungen vorgesehen.

5.6 Umsetzungsoptionen

Um auch nach einer Veräußerung der Beteiligung an der FSB und städt. Wohnungsbestände (Ziffer 5.1) zukünftig die Wohnversorgung der Personen der städtischen Wohnungsnotfalldatei mit „preiswertem Wohnraum“ sicherzustellen, schlägt die Verwaltung folgende Maßnahmen vor:

- Die Wohnungsneubauförderung im Rahmen der jährlichen Landeswohnraumförderungsprogramme wird konsequent weitergeführt. Dabei wird auch wie bisher die Subjektförderung zum Erwerb von Belegungsrechten übernommen. In den letzten 10 Jahren wurden dadurch jährlich rd. 100 geförderte und somit preiswerte Wohneinheiten erstellt.
- Darüber hinaus werden weiterhin durch verbilligte Grundstücksabgaben im gesamten Stadtgebiet von bis zu 25 % (siehe Drucksache G-05/042 und G-05/042.1) sowie durch Erbbauzinsvergünstigungen Investitionsanreize geschaffen und somit zusätzliche Belegungsrechte erworben.
- Zur Fortführung einer aktiven Wohnungspolitik wird die Stadt eine neue Gesellschaft gründen, um u.a. weiterhin ausreichend preiswerten Wohnraum bereitstellen zu können.
Die Verwaltung wird - wie bisher auch schon – gemeinsam mit privaten Investoren geförderten Mietwohnungsbau initiieren.

Bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes 2020 wurde ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf von 150 ha brutto bis ins Jahr 2020 errechnet (siehe Drucksache G-05/108). Grundlage dafür ist die Bevölkerungsprognose 2005, die bis zum Jahr 2012 von einem Wachstum von 1,65 % ausgeht. Danach wird eine Abnahme der Bevölkerungszahl bis 01.01.2020 um rd. 2.400 Personen prognostiziert. Im Gesamtzeitraum bedeutet dies eine Zunahme um 0,5 % bis 2020.

Im Rahmen der weiteren Umsetzung und in Verbindung mit dem Projekt KOM-REG (Drucksache G-06/064) werden die Innenentwicklungspotenziale näher überprüft und Wohnbauflächen ausgewiesen.

Ferner sollen im Verkaufsfalle im Rahmen einer Sozialcharta Belegungs- und Mietpreisbindungen eingeräumt werden. Damit wird die künftige Wohnraumversorgung der Personen aus der städtischen Wohnungsnotfalldatei sichergestellt (vgl. Ausführungen in Ziff. 6).

6. Rahmenbedingungen für eine mögliche Veräußerung der Beteiligung an der Freiburger Stadtbau GmbH und von städtischen Wohnungsbeständen

Grundüberlegungen

Der Vorschlag einer Veräußerung der Beteiligung an der Freiburger Stadtbau GmbH und städtischer Wohnungsbestände steht ausdrücklich nicht unter dem Diktum einer Gewinnerzielung um jeden Preis. Neben dem fiskalischen Interesse an einem hohen Verkaufserlös müssen auch die grundlegenden sozialpolitischen, wohnungsbau- und stadtentwicklungspolitischen Belange, die Mieterinteressen und die Interessen der Stadt als Ganzes gesichert werden. Dazu gehören auch die Interessen der Freiburger Wirtschaft und des Handwerks.

In Orientierung an den Regelungen, die bei dem Wohnungsverkauf in Dresden zu Grunde gelegt worden sind, werden sowohl zur Sicherung der Mieterschaft wie der ArbeitnehmerInnen und zur Wahrung der wohnungspolitischen, planerischen und wirtschaftlichen Interessen entsprechende Vereinbarungen zu treffen sein.

6.1 Mieterschutz/Sozialcharta

Der Bestand und der Inhalt aller bestehenden Mietverträge bleiben von einer Veräußerung sowohl der Beteiligung an der FSB als auch städtischer Wohnungsbestände unberührt. Damit sowie mit den geltenden Gesetzen ist bereits ein umfangreicher Mieterschutz sichergestellt.

Hinsichtlich der Mietverhältnisse der FSB tritt durch eine Veräußerung der Beteiligung an der FSB keine Änderung ein, weil die Stellung der FSB als Vermieterin durch den Verkauf unberührt bleibt. Änderungen der Mietverhältnisse sind nur im Rahmen der bereits bestehenden vertraglichen und der gesetzlich gegebenen Bestimmungen möglich.

Bei einem Verkauf der städtischen Wohnungen an einen Dritten kommt es zu einem Vermieterwechsel. Hier greift zu Gunsten der Mieter aber der gesetzlich festgeschriebene Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ (§ 566 BGB) ein. Der erwerbende Dritte tritt an die Stelle der bisherigen Vermieterin Stadt in die sich aus den Mietverhältnissen ergebenden Rechte und Pflichten ein.

Darüber hinaus können mit einem Erwerber zusätzliche Vereinbarungen, die über den gesetzlichen Mieterschutz hinausgehen, getroffen werden. Hierbei könnte eine Orientierung an den Regelungen, die beim Beteiligungsverkauf in Dresden zu Grunde gelegt worden sind, erfolgen. In Anlehnung an die dort vereinbarte Sozialcharta wären insbesondere folgende Punkte anzustreben:

- Lebenslanges Wohnrecht für über 60-jährige und Mieter mit schweren Behinderungen,
- Verbot von Luxussanierungen,
- Vorkaufsrecht für Mieter im Verkaufsfall zu einem Preis, der deutlich unter dem Marktwert liegt,
- Begrenzung von Mietsteigerungen, auch im Falle von Modernisierungen
- Sicherung von Belegungsrechten für die Stadt Freiburg
- Verpflichtung zur Weiterführung von Instandsetzungen/Modernisierungen/Sanierungen

Die Verwaltung wird bis zu der vom Gemeinderat zu treffenden Entscheidung über die Rahmenbedingungen einer Ausschreibung der Maßnahme die vorgenannten Punkte detailliert ausarbeiten und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorlegen.

6.2 Arbeitnehmerinteressen/Sozialcharta

Für die Belegschaft der FSB wäre einer Veräußerung der Beteiligung nicht mit unmittelbaren Folgen verbunden. Die Belegschaft bleibt grundsätzlich bei der FSB in den Beschäftigungsverhältnissen entsprechend den bestehenden vertraglichen Regelungen und den arbeitsrechtlichen gesetzlichen Rahmenbedingungen.

In Ergänzung des bestehenden Schutzes ließe sich eine Verpflichtung des Erwerbes vereinbaren, einen zeitlich garantierten Schutz vor betriebsbedingten Kündigungen festzuschreiben.

Die FSB hat über den Sozialplan eine Sicherheit für die Arbeitnehmerschaft bis Juni 2010 festgelegt; im Gegensatz dazu hat die Stadt Freiburg eine Vereinbarung mit dem Gesamtpersonalrat bis Juni 2006 getroffen, darüber hinaus gibt es augenblicklich keine Arbeitsplatzgarantie außerhalb der tariflichen Regelungen.

Vom Verkauf des städtischen Wohnungsbestandes sind auch einige MitarbeiterInnen des Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen betroffen. Diese werden bei der Stadt verbleiben und im Rahmen des internen Arbeitsmarktes auf andere adäquate Arbeitsplätze vermittelt werden.

6.3 Belegungsrechte

Die zugunsten der Stadt Freiburg bestehenden verbindlich vereinbarten Belegungsrechte bleiben auch bei einer Veräußerung bestehen bzw. sind abzusichern.

Die Eigenschaft einer geförderten Wohnung ändert sich bei einer Veräußerung nicht.

Bezüglich der bestehenden Belegungsrechte und des Absicherungsbedarfes wird auf die Ausführungen in Ziffer 5 verwiesen.

6.4 Stadtplanung

Auch nach einer Veräußerung unterliegt die Gesellschaft/der Käufer bauplanungsrechtlichen Bindungen. Über die im Bauplanungsrecht vorgesehenen Instrumentarien können städteplanerische Ziele unverändert verfolgt werden.

6.5 Standortsicherung

Mit der Veräußerung der Beteiligung an der FSB erwirbt der Erwerber die Gesellschaft als wirtschaftliche Einheit. Mit dem Erwerber soll verbindlich vereinbart werden, die FSB als wohnungshaltendes und bewirtschaftendes Unternehmen mit Sitz in Freiburg zu erhalten.

6.6 Rechtliche Möglichkeiten zur Absicherung der Mieter und der Beschäftigten

- Durch Belegungsrechte kann sich die öffentliche Hand gegenüber einem Vermieter das Recht sichern, die Mieter zu benennen. Daraus ergibt sich für den Vermieter das Verbot, einen Mietvertrag mit jemand anderem als dem von der Stadt Benannten abzuschließen. Das Belegungsrecht kann vertraglich damit verbunden werden, dass der Vermieter verpflichtet wird, die Neuvermietung nur zu einer bestimmten Miethöhe vorzunehmen.
Das Belegungsrecht selbst kann im Grundbuch über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert werden. Damit trifft diese Verpflichtung jeden Rechtsnachfolger des ursprünglichen Erwerbers und ist auch insolvenz- bzw. zwangsversteigerungsfest.
- Ein Kündigungsausschluss oder auch eine Kündigungseinschränkung kann im Veräußerungsvertrag vereinbart werden. Ein solcher Vertrag kann als Vertrag zu Gunsten der Mieter ausgestaltet werden und bindet grundsätzlich auch jeden weiteren Erwerber, ohne dass es einer dinglichen Sicherung im Grundbuch bedarf. Im Falle einer Zwangsversteigerung oder einer Veräußerung durch den Insolvenzverwalter ist eine Kündigung nur dann möglich, wenn diese auf den ersten gesetzlich möglichen Termin, erfolgt. Doch auch in diesem Falle gelten die allgemeinen Kündigungsschutzregeln, d.h. der Erwerber braucht einen Kündigungsgrund, was in der Regel einen Eigenbedarf voraussetzt. Ist diese erstmalige Frist verstrichen, so gilt der Kündigungsausschluss in vollem Umfange, wie ursprünglich vereinbart, weiter.
- Alle sonstigen Vereinbarungen, wie solche über Begrenzungen von Mieterhöhungen, Sanierungsverpflichtungen oder Sanierungsverbote etc. können im Veräußerungsvertrag als Vereinbarung zu Gunsten Dritter geregelt werden. Dann werden diese automatisch Teil des Mietvertrages und sind auch entsprechend den vorherigen Ausführungen „insolvenzfest“, da der Grundsatz „Kauf bricht nicht Mieta“ auch für solche Vereinbarungen gilt.
- Darüber hinaus können natürlich alle vertraglichen Regelungen über Vertragsstrafen sanktioniert oder Rückerwerbs- und Vorkaufsrechte vereinbart und im Grundbuch dinglich gesichert werden.

- Für die MitarbeiterInnen ändert sich durch einen Wechsel des Inhabers nichts. Die Gesellschaft als solche bleibt bestehen, es wechselt nur der Eigentümer der Gesellschaft. Das bedeutet, dass auch die bestehenden vertraglichen und gesetzlichen Bindungen bestehen bleiben. Da die Gesellschaft als solche fortbesteht, liegt weder eine Personalüberleitung noch ein Betriebsübergang vor. Dennoch können natürlich zusätzliche Sicherungen, wie Kündigungsschutzvereinbarungen u.ä. mit dem Erwerber im Veräußerungsvertrag getroffen werden.

7. Rahmenbedingungen für die Verwendung des Veräußerungserlöses

Wie in Ziffer 1 dargestellt, müssen klare und verbindliche Regelungen getroffen werden für die Verwendung des Veräußerungserlöses, damit die Stadt nicht mittel- oder längerfristig wieder in die selbe Lage gerät wie heute. Daher werden folgende Parameter zur verbindlichen Festlegung dargestellt.

7.1 Rückzahlung der Schulden

Bei einem Verkauf der Beteiligung an der Freiburger Stadtbau GmbH sowie städtischer Wohnungsbestände müssen zumindest die Schulden der Stadt, Stand 2007 mit rd. 370 Mio. Euro, und die der FSB mit rd. 140 Mio. Euro abgelöst werden. Hierfür wären somit 510 Mio. Euro erforderlich.

Für die Auswirkungen auf die städtischen Finanzen ist bei vollständiger Entschuldung von Zins- und Tilgungsentlastungen von über 29 Mio. Euro jährlich auszugehen. Allerdings entfallen bei den städtischen Wohnungsbeständen – ohne Berücksichtigung der nach kaufmännischen Grundsätzen anzusetzenden Abschreibung – Einnahmen von 1,2 Mio. Euro; diese würden bei Einführung der Doppik allerdings ohnehin von den Abschreibungen vollends aufgezehrt. Darüber hinaus entfallen Erbbauzinsen der FSB von rd. 1,5 Mio. Euro. Die Entlastung des städtischen Haushaltes läge somit bei 26,3 Mio. Euro jährlich.

7.2 Keine Neuverschuldung für mindestens 10 Jahre

Auch hier gilt, wie unter Ziffer 7 dargestellt, die Notwendigkeit, diese Rahmenbedingung dringend festzulegen, um sowohl in der Stadtpolitik der nächsten 10 Jahre, aber auch für die künftigen Generationen Handlungsspielräume zu schaffen und zu erhalten. Es soll daher festgelegt werden, dass grundsätzlich Investitionen künftig nur dann in Angriff genommen werden, wenn sie aus dem Haushalt erwirtschaftet und in den Folgekosten getragen werden können.

7.3 Verwendung der eingesparten Zinsen und der Tilgung für Investitionen

Die durch die Rückzahlung der Schulden freien Mittel sollen für Investitionsmaßnahmen verwendet werden. Hier bestehen bereits heute vorrangige Prioritäten sowohl für Bildung, Verkehrsinfrastruktur und Kultur mit folgenden Projekten

	- netto -
- Sanierung Schulen/Feuerwache (PPP)	rd. 110 Mio. Euro
- Straßen und verkehrliche Infrastruktur	rd. 16 Mio. Euro
- Augustinermuseum einschl. Depot	rd. 26 Mio. Euro
- Werder-/Rotteckring sowie Heinrich-von-Stephan-Str.	rd. 15 Mio. Euro
- Messelinie	<u>rd. 4 Mio. Euro</u>
insgesamt	rd. 170 Mio. Euro

Da die Sanierungsträgerschaft und die Fortsetzung des kommunalen Wohnungsneubaus in einer neuen Gesellschaft weitergeführt werden sollen, wäre auch ein Startkapital für diese Gesellschaft aus dem Erlös zu finanzieren.

7.4 Fortführung der Verwaltungsreform

Durch die vorgenannte Verwendung des Veräußerungserlöses wird das strukturelle Defizit des Verwaltungshaushaltes noch nicht beseitigt. Die begonnene Verwaltungsreform muss daher mit dem Ziel der nachhaltigen Haushaltskonsolidierung mit Nachdruck vorangetrieben werden, um die Handlungsfähigkeit der Stadt und des Gemeinderates zu erhalten bzw. zu gewährleisten.

Diese Notwendigkeit wird insbesondere in den Rückbetrachtungen in Ziffer 1.3 deutlich; hier zeigt sich, dass die recht erfolgreichen Bemühungen im Rahmen von Umstrukturierungen, Haushaltskonsolidierungen usw. durch Zusatzbelastungen, die die Stadt nicht zu vertreten hatte, wieder "aufgezehrt" wurden. Hätte die Stadt diese Haushaltskonsolidierungsbemühungen jedoch unterlassen, so wäre schon viel früher eine der heutigen Notlage vergleichbare Situation eingetreten.

Mit der angestrebten Entschuldung der Stadt ist die Finanzkrise allein nicht gelöst. Notwendig ist weiterhin, dass die Einnahmen- und Ausgabenrelationen im Verwaltungshaushalt verbessert werden.

Entscheidend ist die Verstetigung der Veränderungsprozesse und eine verstärkte Verankerung innerhalb der Ämter selbst. Angesichts eines sich mittelfristig ändernden Haushaltsrechtes mit einer Umstellung auf die kommunale Doppik, verbunden mit erhöhten Anforderungen auch an Organisationsstrukturen, soll eine stärkere Verknüpfung beider Themen erfolgen.

8. Chancen für eine Zukunftsentwicklung

Die Sicherung und die Weiterentwicklung der städtischen Infrastruktur sind entscheidend dafür, dass die Stadt prosperieren kann. Für die weitere Profilierung der Stadt als Motor der Südbadischen Region benötigen wir Investitionen. Die in Ziffer 7.3 genannten, prioritär notwendigen Investitionen in die Bildung, Kultur und Verkehrsinfrastruktur sind ein großer und unverzichtbarer Schritt für eine Zukunftsentwicklung der Stadt, auch im Interesse der nachfolgenden Generationen.

Ziele sind hierbei die Stärkung der Wirtschaftskraft, die Schaffung von Gestaltungs- und Investitionsspielräumen, und die Verbesserung der Beschäftigungslage.

Nur durch Sanierung der Finanzsituation und Bindung an die in die Zukunft ausgerichteten Rahmenbedingungen kann dies im gemeinsamen Bemühen gelingen.

9. Weiteres Verfahren

Bei einer positiven Beschlussfassung im Juli 2006 wird die gutachterliche steuerliche Beurteilung in Auftrag gegeben. Parallel ist die Ausschreibung der Beratungsleistung für das Verkaufsverfahren durchzuführen, so dass voraussichtlich im September/Oktober 2006 die Vergabeentscheidung für die externe Beratung getroffen werden kann. Danach sind die Ausschreibungsunterlagen für die Veräußerung aufzubereiten. Das europaweite Verfahren kann dann voraussichtlich vor dem Jahreswechsel 2006/07 eingeleitet werden; eine Entscheidung ist angesichts des voraussichtlich mehrstufigen Verfahrens und entsprechendem Auswertungs- und erforderlichenfalls Vertragsverhandlungsbedarf sowie des politischen Entscheidungsfindungsprozesses voraussichtlich im ersten Halbjahr 2007 zu erreichen.

Die Vertreter der Mitarbeiterschaft der FSB GmbH und des Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen werden in den Prozess durch regelmäßige Informationen unter Wahrung der gesetzlichen Beteiligungsrechte mit einbezogen.

Der Gemeinderat ist ohnehin in den Prozess eingebunden und wird regelmäßig unterrichtet.

In Pressekonferenzen, Bürgergesprächen und Gesprächen mit dem Vorstand des AFB und weiteren interessierten Gruppen/Vertretern sowie durch eine breit angelegte Öffentlichkeitsarbeit soll objektiv und umfassend über die Fakten, Ziele und Rahmenbedingungen informiert werden.

Verwaltungsintern wird eine Lenkungs- und eine Projektgruppe gebildet, in denen auch die externe Beratung vertreten sein wird.

An der Vorlage unter Federführung der Stadtkämmerei haben das ALW, das Büro EBM, die PG Verwaltungsreform und das Rechtsamt mitgewirkt.

Ansprechpartnerin ist Frau Gudrun Wolfrum, Leiterin der Stadtkämmerei, Tel.: 201-5100.

- Bürgermeisteramt -