

10 Fragen und Antworten zum Wohnungsverkauf

Verkauf der Stadtbau und städtischer Wohnungen soll alle Schulden tilgen – Mieterschutz soll vertraglich garantiert werden

1 Welche Rolle spielen der Haushalt und die städtischen Schulden?

Der aktuelle Schuldenstand der Stadt beträgt 320 Millionen Euro und wird bis zum Jahresende 2007 voraussichtlich auf 370 Millionen Euro anwachsen. Darin berücksichtigt sind die Defizite der Haushaltsjahre 2006 und 2007, die voraussichtlich mit 9 Millionen Euro (2006) und rund 27 Millionen Euro (2007) minus abschließen werden. Im Jahr 2008 wird der Fehlbetrag schätzungsweise 40 Millionen Euro betragen.

Das bedeutet: Weder der Nachtragshaushalt 2006, der im Mai in den Gemeinderat eingebracht wird, noch der Doppelhaushalt 2007/2008 können genehmigt werden. Angesichts der hohen Verschuldung ist eine weitere Aufnahme von Krediten nicht zulässig und wird seitens der Aufsichtsbehörde nicht genehmigt. Bereits im laufenden Haushaltsjahr 2006 hatte das Regierungspräsidium 5 Millionen Euro Verpflichtungsermächtigungen (Kreditaufnahmen für 2007) gestrichen. Im Ergebnis bedeutet dies, dass die Stadt nicht mehr über einen Haushalt als politisches Steuerungsinstrument verfügen wird.

2 Welche Folgen hätte ein nicht genehmigter Haushalt?

Nahezu alle wichtigen Projekte müssen gestoppt oder zusammengestrichen werden: Zum Beispiel die Sanierung von Schulgebäuden und des maroden Straßennetzes, Stadtbahnerweiterungen, der Umbau des Augustiner Museums oder der vierstürmige Ausbau der Heinrich-von-Stephan-Straße. Zudem werden weitere massive Einschnitte bei allen freiwilligen Leistungen (insbesondere in den Bereichen Kultur, Soziales und Sport) notwendig; ebenso wäre die Schließung von städtischen Einrichtungen nicht zu vermeiden, um die Pflichtaufgaben und unabwiesbare vertragliche oder gesetzliche Ausgaben finanzieren zu können. Auch betriebsbedingte Kündigungen für städtisches Personal könnten nicht mehr ausgeschlossen werden.

Das Regierungspräsidium als Aufsichtsbehörde erkennt ausdrücklich an, dass die Stadt bereits durch eigene Anstrengungen eine erhebliche Entlastung des Haushalts erreicht hat. Sie reichen jedoch nicht zu einer nachhaltigen Gesundung der Stadtfinanzen aus. Vielmehr werden auch bei größtmöglicher Sparsamkeit die Schulden weiter wachsen. Das Regierungspräsidium ist aber definitiv nicht bereit, dies zuzulassen, und fordert nachdrücklich von der Stadt, den Haushalt zu sanieren und Schulden abzubauen. Dieses Ziel soll mit einem Verkauf der Stadtbau und der städtischen Wohnungen erreicht werden.

3 Welche Wohnungen wären von einem Verkauf betroffen?

Das Bürgermeisteramt schlägt den Verkauf der städtischen Gesellschaft Freiburger Stadtbau (FSB) und von städtischen Wohnungen vor. Der Bestand der Stadtbau umfasst derzeit rund 7600 Wohnungen mit insgesamt etwa 500.000 Qua-

dratmetern Wohnfläche. Im Laufe des Jahres 2006 werden überwiegend durch Neubau weitere 200 Wohnungen hinzukommen. Vom Gesamtbestand der FSB sind ungefähr 2300 Wohnungen öffentlich gefördert; knapp 5300 sind frei finanzierte Wohnungen bzw. solche, die nach Ablauf der öffentlichen Förderung aus der Sozialbindung gefallen sind.

Die Stadt selbst besitzt etwa 1350 Wohnungen, von denen ungefähr 1000 mit rund 91.000 Quadratmetern Wohnfläche verkauft werden könnten.

Zusammen genommen ergibt sich also ein Potenzial von maximal 8900 Wohnungen mit rund 590.000 Quadratmetern Wohnfläche. Zum Vergleich: Im gesamten Stadtkreis Freiburg gibt es rund 102.000 Wohnungen, von denen etwa zwei Drittel Mietwohnungen sind.

4 Welche Absicherung kann bei einem Verkauf für die Mieter garantiert werden?

Schon jetzt ist klar: Wer die Freiburger Wohnungen kaufen möchte, wird einen Katalog von vertraglich festgeschriebenen Bedingungen zum Schutz der Mieter erfüllen müssen.

Vor allem folgende Bedingungen, die konkret vom Gemeinderat festzulegen sind, sollen von Beginn an verbindliche Grundlage des Bieterverfahren sein:

- Lebenslanges Wohnrecht für Mieter ab 60 Jahren und/oder mit schweren Behinderungen
- Verbot von Luxussanierungen
- Vorkaufsrecht für Mieter mit Nachlass auf den Marktpreis bei einem Weiterverkauf der Wohnungen
- Begrenzung von Mietsteigerungen
- Sicherung von Belegungsrechten für die Stadt
- Verpflichtung zur Weiterführung der Sanierung Weingarten-West, die überwiegend FSB-Wohnungen betrifft

5 Stehen weiterhin ausreichend Wohnungen für einkommensschwache Haushalte zur Verfügung?

Mit der Sicherung von Belegungsrechten soll die Wohnversorgung für einkommensschwache Haushalte weiter gewährleistet werden. Heute verfügt die Stadt über Belegungsrechte bzw. Belegungsmöglichkeiten für rund 14.000 Wohnungen, davon nur etwa die Hälfte bei der FSB. Das heißt: Bereits jetzt hat die Stadt Zugriff auf Wohnungen außerhalb des eigenen Bestandes und nutzt sie für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein und Anspruch auf Wohngeld. Bei einem Verkauf sollen Belegungsrechte in einer noch festzulegenden Größenordnung mit dem Käufer vertraglich festgeschrieben werden, damit einkommensschwachen Haushalten weiterhin ausreichend Wohnungen zur Verfügung stehen.

6 Wofür soll der Verkaufserlös eingesetzt werden?

Mit dem Erlös aus einem Verkauf sollen alle Schulden (im städtischen Haushalt 370 Millionen Euro bis Ende 2007 sowie weitere rund 140 Millionen Euro bei der FSB) getilgt werden. Dadurch können jährlich rund 29,2 Millionen Euro

Der Vorschlag des Bürgermeisteramts, die Freiburger Stadtbau (FSB) mit ihrem Bestand von rund 7900 Mietwohnungen sowie weitere 1000 städtische Wohnungen zu veräußern, um mit dem Erlös die Schulden der Stadt zu tilgen und wieder Handlungsspielraum im Haushalt zu gewinnen, hat in der Öffentlichkeit erhebliche Diskussionen ausgelöst. Zahlreiche Organisationen und Gruppen, insbesondere der Mieterbund, die Mietervertretung der Stadtbau, der DGB und andere, lehnen einen Verkauf ab oder sind skeptisch, was die Folgen für den Wohnungsmarkt und für die Mieterinnen und Mieter angeht. Für den 4. Juli ist im Gemeinderat eine Grundsatzentscheidung sowie eine Festlegung der Eckpunkte für ein Bieterverfahren vorgesehen.

Auf dieser Seite dokumentiert das AMTSBLATT die wichtigsten Gründe und Rahmenbedingungen des Vorschlags, den OB Salomon und Bürgermeister Neideck am 12. April in einer Pressekonferenz vorgestellt haben.



Flagge zeigen gegen den Stadtbau-Verkauf: In Weingarten hängen mittlerweile fast an jedem Haus der Stadtbau die „Heuschrecke verboten“-Schilder der Verkaufs-Gegner. Unser Bild zeigt das jüngst renovierte Hochhaus in der Krozinger Straße 78. (Foto: R. Buhl)

Zinsen und Tilgung (Stand Ende 2007) eingespart werden. Dem stehen Mieteinnahmen und Erbbauzinsen von jährlich 2,7 Millionen Euro gegenüber, die bei einem Verkauf der städtischen Wohnungen verloren gehen würden. Die Netto-Entlastung des Haushalts beträgt somit etwa 26,5 Millionen Euro.

Noch nicht kalkulierbar sind allerdings eventuelle Auswirkungen auf die „Kosten der Unterkunft“, die die Stadt für die Bezieher von Arbeitslosengeld II (Hartz-IV) zahlt.

7 Wie kann ausgeschlossen werden, dass sich in einigen Jahren neue Schulden aufhäufen?

Mit der Rückzahlung aller Kredite wäre die Stadt schuldenfrei. Damit und mit gegebenenfalls noch darüber hinaus verbleibenden Einnahmen aus dem Verkaufserlös wäre die Stadt wieder in die Lage versetzt, ohne neue Kredite dringend notwendige Investitionen vorzunehmen. Dazu schlägt das Bürgermeisteramt als Bedingung eines Verkaufs vor, per Gemeinderatsbeschluss die Aufnahme neuer Schulden für mindestens zehn Jahre auszuschließen.

Um den Haushalt langfristig auszugleichen, muss jedoch der eingeschlagene Konsolidierungskurs mit einer grundlegenden Verwaltungsreform, Abbau von Personal und Straffung von Abläufen und Verfahren weitergehen. Deshalb bleiben Aufgabenkritik und eine Verschlinkung der Stadtverwaltung unverzichtbar, um das strukturelle Haushaltsdefizit dauerhaft zu beheben.

8 Welche weiteren Schritte sind bis zu einer endgültigen Entscheidung geplant?

Am 15. Mai wird in öffentlicher Sitzung in den Hauptausschuss eine Vorlage eingebracht, über die der Gemeinderat am 4. Juli abstimmen wird. Ein Verfahren dieser Dimension und Komplexität kann nicht von der Stadtverwaltung allein geleistet werden. Deshalb soll bei einer grundsätzlichen Zustimmung per Ausschreibung ein externer Berater für ein Bieterverfahren gefunden werden. Dessen Aufgabe soll es sein, die Details des Angebots zu erarbeiten, eine Ausschreibung vorzubereiten und die Angebote zu bewerten. Der Gemeinderat allein entscheidet, ob und an welchen Investor veräußert wird. Ebenso ist eine umfassende Information der Bürgerschaft, insbesondere der Mieter vorgesehen. Eine endgültige Entscheidung zum Verkauf ist voraussichtlich erst in einem Jahr möglich.

Der Vorschlag sieht auch vor, dass die von der Freiburger Kommunalbauten (FKB) betriebenen Parkhäuser und das Mineral-Thermal-Bad sowie die Regio-Bäder GmbH von einem möglichen Verkauf ausgenommen werden.

Nach einem Verkauf soll eine städtische Gesellschaft verstärkt in den geförderten Wohnungsneubau investieren und damit wieder einen städtischen Wohnungsbestand schaffen. Das bedeutet: Auch künf-

tig sollen neue preiswerte Wohnungen in Regie der Stadt gebaut werden.

9 Sind bereits konkrete Verkaufsverhandlungen geführt worden?

Nein. Die Entscheidung über den Verkauf und über einen Erwerber trifft allein der Gemeinderat nach Abschluss des Bieterverfahrens. Deshalb entbehren alle in der Öffentlichkeit geäußerten Vermutungen über konkrete Verhandlungen, eine angeblich getroffene Verkaufsentscheidung, oder gar die Höhe des Erlöses jeder Grundlage. Vielmehr hat die Verwaltung ihren Vorschlag außergewöhnlich früh, nämlich noch vor Fertigstellung der Gemeinderatsvorlage, der Öffentlichkeit vorgestellt.

10 Welche Alternativen zum Verkauf gibt zur Sanierung des Haushalts?

Die Verwaltung hat alle denkbaren Alternativen geprüft. Die wichtigsten Ergebnisse auf einen Blick: Die Rücklage im Haushalt ist bis zum Ende 2006 vollständig aufgezehrt; die Stadt hat keine Reserven mehr und verfügt nicht mehr im nennenswerten Umfang über Grundstücke, die sich kurzfristig wirtschaftlich verwerten ließen.

Als mögliche Alternativen zu einem Verkauf der Stadtbau werden in der Öffentlichkeit immer wieder das Theater, eine „Verlängerung“ des Stadtteils Rieselfelds nach Westen, die Bebauung des Flugplatzes oder der Verkauf der Badenova genannt.

• Das Theater gehört nicht mehr der Stadt, sondern jener Leasinggesellschaft, die in den Jahren 1996 bis 1998 die Sanierung des Theaters vorfinanziert hat. Die Stadt zahlt dafür langfristige jährliche Leasingraten. Ehe die Stadt das Theater veräußern könnte, müsste sie es also selbst zurück kaufen.

• Das westliche Rieselfeld steht unter Naturschutz und ist eine Schutzfläche nach europäischem Recht (FFH-Gebiet). Das könnte man – wenn überhaupt – nur in einem sehr aufwändigen, mehrjährigen Verfahren ändern. Für den Flugplatz gilt aus klimatologischen Gründen ein Bebauungsverbot; außerdem sind dort Betriebe mit Pachtverträgen bis 2030 zu Hause, die entschädigt werden müssten. Falls rechtlich überhaupt möglich, wäre aus beiden Gebieten frühestens in einigen Jahren ein Vermarktungserlös zu erwarten, dem wiederum die Ausgaben für öffentliche Infrastruktur entgegen zu rechnen sind (beispielsweise für Straßen, Kanalisation, Schulen und Kindergärten).

• Ökonomisch unsinnig wäre ein Verkauf des knapp 33-prozentigen Anteils an der Badenova. Der Energieversorger ist die mit Abstand ertragreichste städtische Beteiligung und hat im letzten Jahr rund 39 Millionen Euro an die Stadt gezahlt, davon mehr als 20 Millionen Euro Gewinnausschüttung. Mit dieser werden beispielsweise die Verluste der VAG ausgeglichen; bei einem Verkauf der Badenova-Anteile müssten diese in voller Höhe aus dem städtischen Haushalt gezahlt werden.