

Bürgerentscheid Stadtbauverkauf

AMTSBLATT
Sonderausgabe
Oktober 2006

Am 12. November entscheidet die Bürgerschaft mit dem vierten Bürgerentscheid in der Geschichte Freiburgs, ob die städtische Beteiligung an der Freiburger Stadtbau GmbH zur Entlastung des Haushalts verkauft werden soll oder nicht. Mit dieser Sonderausgabe informiert das städtische AMTSBLATT über das Für und Wider dieser Entscheidung. Dabei kommen alle Positionen



zu Wort, die von den „Gemeindeorganen“ – Oberbürgermeister und Gemeinderat – vertreten werden. Wir möchten Ihnen mit dieser Sonderausgabe alle Informationen zur Hand geben, die für eine sachliche Beurteilung und Entscheidungsfindung erforderlich sind. Die Auswirkungen dieser Entscheidung und die mit ihr verbundenen Folgen für den städtischen Haushalt gehen alle Bürgerinnen und Bürger etwas an. Deshalb appellieren wir an Sie: Gehen Sie am 12. November zur Abstimmung!

zu Wort, die von den „Gemeindeorganen“ – Oberbürgermeister und Gemeinderat – vertreten werden. Wir möchten Ihnen mit dieser Sonderausgabe alle Informationen zur Hand geben, die für eine sachliche Beurteilung und Entscheidungsfindung erforderlich sind. Die Auswirkungen dieser Entscheidung und die mit ihr verbundenen Folgen für den städtischen Haushalt gehen alle Bürgerinnen und Bürger etwas an. Deshalb appellieren wir an Sie: Gehen Sie am 12. November zur Abstimmung!



Weichenstellung für Freiburg: Ihre Stimme zählt!

■ „Sind Sie dafür, dass die Stadt Freiburg Eigentümerin der Stadtbau GmbH und der städtischen Wohnungen bleibt?“

Die Bürgerschaft entscheidet am 12. November über den Verkauf der Stadtbau-Anteile

Die Diskussion um einen möglichen Anteilsverkauf der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) beschäftigt die Öffentlichkeit, seit Anfang April 2006 in der Presse erstmals über entsprechende Überlegungen in der Stadtverwaltung berichtet wurde. Der Grund: Seit der Verabschiedung des Doppelhaushalts 2005/2006 ein Jahr zuvor hatten sich die ohnehin schon schlechten Eckdaten des Haushalts weiter negativ verändert.

Mitte April kündigten Oberbürgermeister Dieter Salomon und Erster Bürgermeister Otto Neideck an, einen entsprechenden Vorschlag in den Gemeinderat einbringen zu wollen: Verkauf der städtischen Beteiligung an der städtischen Gesellschaft Freiburger Stadtbau mit 7900 Wohnungen. Darüber hinaus sah der Vorschlag den Verkauf von 1000 städtischen Wohnungen vor.

Das Bürgermeisteramt nannte als



Verkaufen oder nicht? Wohnhäuser der Freiburger Stadtbau in der Gartenstadt Haslach (Foto: R. Buhl)

Rahmenbedingung eine Sozialcharta, mit der Mieterinnen und Mietern bei einem Verkauf über den gesetzlichen Mieterschutz hinausgehende Rechte eingeräumt werden. Außerdem waren von Beginn an Schutzrechte für die Beschäftigten der FSB vorgesehen. Der Erlös sollte vollständig zur Tilgung der städtischen Verschuldung (Stand 2007: ca. 370 Millionen Euro) eingesetzt werden, um damit jährliche Ausgaben von 26 Millionen Euro für Zins und Tilgung einsparen zu können; außerdem sollten mit dem Verkauf die FSB-Schulden (140 Millionen Euro) abgelöst werden.

Aufgrund dieser Ankündigung gründete sich die Bürgerinitiative „Wohnen ist Menschenrecht“. Sie initiierte ein Bürgerbegehren mit der Fragestellung „Sind Sie dafür, dass die Stadt Freiburg Eigentümerin der Freiburger Stadtbau GmbH und der städtischen Wohnungen bleibt?“ und sammelte zwischen Mitte Mai und Ende Juni rund 24000 Unterschriften.

Am 15. Mai brachte das Bürgermeisteramt den Verkaufsvorschlag öffentlich in den Hauptausschuss ein. Bis zur Abstimmung im Gemeinderat folgten zwei Ergänzungen, darunter eine über 100 Seiten starke Drucksache mit rund 300 Anregungen und Alternativvorschlägen sowie den Stellungnahmen der Verwaltung hierzu.

Die Grundsatzentscheidung mit 30 zu 17 Stimmen für eine Veräußerung der städtischen Beteiligung an der Freiburger Stadtbau fasste der Gemeinderat am 18. Juli. Die wesentlichste Veränderung erfuhr der ursprüngliche Verwaltungsvorschlag durch einen Antrag der Fraktionen Junges Freiburg/Die Grünen, CDU und Freie Wähler. Mit dem Antrag wurde der Verkauf von 1000 städtischen Wohnungen ausgeklammert; sie sollen bei der Stadt verbleiben. Außerdem sollen 94,9 (statt 100) Prozent der städtischen Anteile veräußert werden, um eine Minderheitsbeteiligung der Stadt von 5,1 Prozent zu sichern. Schließlich soll eine Veräußerung an genossenschaftlich organisierte Unternehmen vorrangig geprüft werden.

In derselben Sitzung setzte der Gemeinderat Fragestellung und Termin für den Bürgerentscheid auf den 12.11. fest.

Pro und Contra

In insgesamt vier öffentlichen Bürgergesprächen in verschiedenen Stadtteilen informiert die Stadt über Pro und Contra des Stadtbauverkaufs sowie den Bürgerentscheid und gibt allen Interessierten die Gelegenheit zur Diskussion. Mit dabei sind der Oberbürgermeister, Vertreter und Vertreterinnen aller Fraktionen und der Bürgerinitiativen. Auftakt der Reihe war am 4. Oktober im Bürgerhaus Seepark für die westlichen Stadtteile. Termine der folgenden Bürgergespräche (Beginn jeweils 20 Uhr):

Mittwoch, 18. Oktober
Gemeindesaal Maria Hilf, (Zasiusstraße)
Dienstag, 24. Oktober
Aula Weiherhofschule (Schlüsselstraße)
Montag, 6. November
Winterer-Foyer des Theaters

Weitere Informationen zum Thema Stadtbauverkauf gibt es auf den städtischen Internetseiten unter www.freiburg.de/buergerentscheid. Dort finden Sie alle Vorlagen und Beschlüsse des Gemeinderats, Pressemitteilungen sowie Amtsblattartikel

Das hat der Gemeinderat beschlossen

Anteilverkauf Stadtbau

- Verkauf von 94,9 Prozent der städtischen Beteiligung
 - Verkauf nur an seriösen Erwerber, der den Wohnungsbestand langfristig in seinem Besitz behält
 - Vorrangige Prüfung eines Genossenschaftsmodells
 - Sanierungsträgerschaft und Bau neuer Wohnungen (v. a. sozialer Wohnungsbau) werden von der Stadt weitergeführt
 - Die ursprünglich zum Verkauf vorgesehenen 1000 städtischen Mietwohnungen bleiben im städtischen Eigentum
- ### Mieterschutz, Mitarbeiterschutz, Standortsicherung
- Für die Sozialcharta beschloss der Gemeinderat folgende Eckpunkte, die mit einem Erwerber vertraglich festgelegt werden sollen:
- Mindestens 15 Jahre Laufzeit, Änderung nur mit Zustimmung der Stadt
 - Festschreibung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ (Mietpiegel) als Obergrenze für das Mietniveau für bestehende Mietverhältnisse und bei Neuvermietungen
 - Ausschluss von Kündigungen; lebenslanges Wohnrecht für über 60-Jährige und Schwerbehinderte
 - Mieterprivatisierungen höchstens zum Marktwert mit Vorkaufsrechten für die Mieterinnen und Mieter
 - Erwerber ist zu Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand im bisherigen Umfang verpflichtet
 - Mietermitbestimmung und Mieterbüros sind weiterzuführen
 - Sicherung von städtischen Belegungsrechten für bis zu 400 Wohnungen jährlich für einkommensschwache Haushalte
 - Schutz der FSB-Beschäftigten vor betriebsbedingten Kündigungen bis 30. Juni 2010

- Sitz der Stadtbau bleibt nach einem Verkauf in Freiburg
- Festlegung einer „Mittelstandsquote“ von mindestens 50 Prozent bei Aufträgen des neuen Eigentümers

Zum städtischen Haushalt:

- Konsolidierung des Haushalts mit den Zielen: Laufende Ausgaben des Verwaltungshaushalts werden aus eigener Kraft finanziert, eine ausreichende Investitionsrate zur Finanzierung von Investitionen sowie die Tilgung werden erwirtschaftet
- Verwendung des Verkaufserlöses aus einem Verkauf der Stadtbau zur vollständigen Entschuldung des städtischen Haushalts; darüber hinaus gehende Erlöse werden vorrangig zur Sanierung von Schulen und anderen städtischen Gebäuden, Straßen und Brücken und für städtischen Wohnungsbau verwandt
- Verpflichtung des Gemeinderats: Keine Aufnahme neuer Schulden für mindestens 10 Jahre
- Unabhängig vom Verkauf der Stadtbau: Weiterführung der Verwaltungsreform mit dem Ziel weiterer Haushaltsentlastungen

Zum weiteren Verfahren:

- Verpflichtung von erfahrenen und sachkompetenten externen Beratern für Durchführung eines strukturierten Bieterverfahrens
- Bildung einer Arbeitsgruppe des Gemeinderats mit Beteiligung des FSB-Betriebsrats und der Mietervertretung.

Der Beschluss wurde mit 30 Stimmen aus den Fraktionen Junges Freiburg/Grüne, CDU und Freie Wähler sowie des Oberbürgermeisters gefasst; dagegen stimmten 17 Stadträtinnen und Stadträte von SPD, Unabhängigen Listen und FDP sowie zwei Mitglieder der CDU-Fraktion.

Freiburg
IM BREISGAU



Liebe Freiburgerinnen und Freiburger!

Der Verkauf der Freiburger Stadtbau ist mehr als nur ein Weg zur Sanierung des städtischen Haushalts. Er ist der Schlüssel für die gesamte Zukunftsentwicklung: Nur mit geordneten Finanzen kann die Stadt ihre Aufgaben erfüllen, in Schulen und Straßen, soziale Einrichtungen und Kultur investieren und das städtische Vermögen für die nachfolgenden Generationen erhalten.



Auf dieser und der folgenden Seite der AMTSBLATT-Sonderausgabe werde ich für Sie erläutern, warum ich für einen Verkauf der Stadtbau eintrete. Ebenso kommen in dieser Ausgabe auch die Befürworter und Gegner eines Stadtbau-Verkaufs zu Wort.

Der wichtigste Punkt für mich heißt: Keiner Mieterin und keinem Mieter einer Stadtbau-Wohnung darf es schlechter ergehen als heute.

Der gesetzliche Mieterschutz und die Freiburger Sozialcharta werden garantieren, dass das Mietniveau stabil bleibt, dass Haushalte mit niedrigem Einkommen weiterhin eine bezahlbare Wohnung finden und dass niemand um seine Wohnung fürchten muss. Deshalb werden wir uns für einen seriösen Käufer entscheiden, der unsere Bedingungen zum Mieterschutz erfüllt.

Wir werden mit dem Verkaufserlös die Schulden der Stadt vollständig tilgen und damit finanziell wieder handlungsfähig. Ohne eine Entschuldung wird die Stadt nicht mehr über einen genehmigten Haushalt verfügen. Ich höre immer wieder den Einwand: Was geht mich das an? Es geht jeden und jede von uns etwas an. Denn die Folgen eines nicht genehmigten Haushalts heißen: massive Einschnitte in alle freiwilligen Leistungen, Schließungen von städtischen Einrichtungen und Entlassungen.

Es geht um die weitere Entwicklung und um eine gute Zukunft der ganzen Stadt! Deshalb geht die Entscheidung alle Bürgerinnen und Bürger etwas an. Und deshalb ist es wichtig, dass alle Bürgerinnen und Bürger ihre Stimme im Bürgerentscheid abgeben.

Dr. Dieter Salomon
Oberbürgermeister

Der Mietspiegel gilt auch bei Neuvermietungen als Obergrenze

Mieterschutz: Gut, besser, Sozialcharta

Darf man die Stadtbau mit ihren 7900 Wohnungen an einen privaten Erwerber verkaufen? Meine Antwort lautet: Ein Verkauf ist nur dann zu rechtfertigen, wenn dabei

- kein Mieter schlechter gestellt wird als heute
- die Mieten stabil bleiben
- niemand um seine Wohnung fürchten muss.

Diese und weitere Bedingungen knüpft der Gemeinderat an den vorgesehenen Verkauf. Jeder mögliche Käufer muss sich vertraglich verpflichten, die Bedingungen zum Mieterschutz gegenüber den Mietern rechtsverbindlich als einklagbares Recht zu garantieren. Einen besseren Schutz für die Mieterinnen und Mieter der Stadtbau kann es nicht geben.

Dazu hat der Gemeinderat Eckpunkte einer „Freiburger Sozialcharta“ als Verkaufsbedingungen formuliert. Sie legen verbindlich fest:

- Schutz der Mieterinnen und Mieter („Freiburger Mieterschutzkonzept“),
- Absicherung der Mitarbeiter der Freiburger Stadtbau („Personalkonzept“),
- Sicherung des Erhalts der Freiburger Stadtbau am Standort Freiburg und Förderung der mittelständischen Wirtschaft in der Region („Standortsicherungskonzept“).

Jetzt muss es darum gehen, aus diesen Eckpunkten einen bestmöglichen Vertrag zu gestalten. Deshalb hat die Mehrheit des Gemeinderats den Weg des „strukturierten Bieterverfahrens“ mit einem externen Berater gewählt. In den Verhandlungen mit einzelnen Interessenten steht der Schutz der Mieterinnen und Mieter gleichberechtigt neben den Finanzen. In einem europäischen Wettbewerb, der strengen rechtlichen Regeln unterliegt, werden die Kaufinteressenten Gelegenheit erhalten, ihre Vorschläge zur Erfüllung

der Ziele der Stadt Freiburg darzustellen: Absicherung der berechtigten Interessen der Mieterinnen und Mieter, der betroffenen Arbeitnehmer, des Unternehmens Freiburger Stadtbau und schließlich der Interessen der Stadt Freiburg.

Das ist das erklärte Ziel der Mehrheit im Gemeinderat, und es ist auch mein erklärtes Ziel: Die Freiburger Stadtbau wird nicht zum bestmöglichen Preis mit gutem Mieterschutz verkauft, sondern umgekehrt: zu bestmöglichen Bedingungen für die Mieter und zu einem guten Preis!

Sozialcharta geht weit über das Gesetz hinaus

„Kauf bricht nicht Miete“ heißt die Überschrift des Paragraphen 566 im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Dabei ist der geplante Verkauf der Freiburger Stadtbau GmbH juristisch gar kein Verkauf von Wohnungen, sondern von Geschäftsanteilen an einem Unternehmen: Das bedeutet zunächst: Die Freiburger Stadtbau GmbH ist und bleibt auch weiterhin Vermieterin der Stadtbau-Wohnungen – sämtliche Mietverträge werden unverändert fortgelten.

Zusätzlich zum gesetzlichen Mieterschutz (siehe nebenstehende Tabelle) gewährt die Sozialcharta den Mieterinnen und Mietern eine Reihe weiterer Schutzbestimmungen, die als einzelvertragliche Regelungen bei einem Verkauf der Stadtbau automatisch für jeden Mietvertrag gelten. Sie sind damit für jeden heutigen und künftigen Mieter einklagbares Recht und bleiben auch bei einem Weiterverkauf oder einer Umwandlung der Gesellschaft unverändert in Kraft.

Sämtliche Eckpunkte der Sozialcharta werden durch Vertragsstrafen abgesichert. Darüber hinaus wird die Stadt Freiburg als Gesellschafterin der Freiburger Stadtbau GmbH die Einhaltung dieser Bestimmungen überwachen und sich entsprechende Gesellschafterrechte vorbehalten.

Mietrecht und Sozialcharta im Vergleich

Das bestimmt das Gesetz	Das regelt die Sozialcharta
Bei einem Verkauf einer vermieteten Wohnung muss der Käufer den bestehenden Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten übernehmen und weiterführen.	Der Verkauf der Geschäftsanteile an der Freiburger Stadtbau ist kein Vermieterwechsel: Sämtliche Mietverträge gelten unverändert weiter.
Der neue Eigentümer einer Wohnung kann wegen „Eigenbedarfs“ oder „zur angemessenen wirtschaftlichen Verwertung“ eine Kündigung aussprechen.	Kündigungen wegen „Eigenbedarfs“ oder „zur angemessenen wirtschaftlichen Verwertung“ sind ausgeschlossen.
Für Mieter über 60 Jahre und Schwerbehinderte gibt es keinen besonderen Mieterschutz.	Für Mieter über 60 Jahre und Schwerbehinderte gilt ein lebenslanges Wohnrecht.
Eine Miete darf innerhalb von drei Jahren um bis zu 20 Prozent bis zur „ortsüblichen Vergleichsmiete“ (Mietspiegel) erhöht werden, wenn sie bislang darunter liegt. Dies gilt auch bei Neuvermietungen.	Die Mieten der Stadtbauwohnungen sind bereits auf der Höhe des Mietspiegels. Wenn bei Sozialmietwohnungen die Förderung ausläuft und die Miete neu berechnet wird, wird die gesetzlich mögliche Erhöhung (plus 20 % in drei Jahren) auf jährlich 3 % plus Inflationsrate gekappt.
Bei Neuvermietungen dürfen sich Mieter und Vermieter freiwillig auf eine Miete über dem Mietspiegel einigen.	Der Mietspiegel gilt als Obergrenze für alle Mieten. Auch bei einem Mieterwechsel bleibt die Miete unverändert.
Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter müssen geduldet werden. Modernisierungen können zu Mieterhöhungen führen, wenn die Wohnung in einen „allgemein üblichen Zustand“ versetzt wird.	Luxussanierungen werden ausgeschlossen, d. h. Mieterhöhungen wegen Luxussanierungen wird es nicht geben.
Ein Vermieter ist lediglich verpflichtet, die vermietete Wohnung in einem „zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand“ zu erhalten.	Das Ziel der Sozialcharta ist: Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mindestens im gleichen Umfang wie bisher bei der FSB. Vorrang haben energetische Sanierungen (z.B. Wärmedämmungen) und die Sanierungen in Haslach und Weingarten-West.
Eigentümer dürfen Wohnungen beliebig weiterverkaufen.	Der künftige Eigentümer der Freiburger Stadtbau ist verpflichtet, bis 2020 mindestens 75 Prozent der FSB-Wohnungen zu behalten. „Blockverkäufe“ sind ausgeschlossen. Der Verkauf an die bisherigen Mieter höchstens zum Marktpreis hat Vorrang.
Keine gesetzliche Verpflichtung zur Mieter-Mitbestimmung.	Mieterbüros und der Mieterbeirat als beratendes Gremium sollen erhalten bleiben.

Belegungsrechte sichern die Wohnraumversorgung für Menschen mit geringem Einkommen

Die soziale Verantwortung bleibt bestehen



Die Mieterinnen und Mieter der Stadtbau können unbesorgt sein: Mit den Regelungen der Sozialcharta werden ihre Rechte besser geschützt als jemals zuvor (Foto: R. Buhl)

Für Menschen mit niedrigem Einkommen, die nicht aus eigener Kraft eine Wohnung finden können, haben wir eine besondere Verantwortung. Dieser Verantwortung werden wir weiter nachkommen.

Dazu folgende Fakten: Im Stadtkreis Freiburg gibt es rund 67000 Mietwohnungen (von insgesamt über 100000 Wohnungen). 7900 davon sind im Eigentum der Freiburger Stadtbau.

Insgesamt stehen rund 12900 Wohnungen durch Belegungsrechte oder Sozialbindungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen und sonstige Bevölkerungskreise zur Verfügung, die auf Hilfe angewiesen sind. Freierwerbende Wohnungen mit Belegungsrecht werden dem Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen mitgeteilt, das dann dem Eigentümer drei Haushalte vorschlägt, von denen einer ausgewählt werden muss. Diese Belegungsrechte hat die Stadt durch Zinszuschüsse, Förderprogramme oder Nachlässe auf den Grundstückspreis erworben.

Bereits heute besteht etwa die Hälfte dieser Belegungsrechte und der Sozialbindungen bei anderen Eigentümern als der Stadt und der Freiburger Stadtbau: Wohnungsbaugenossenschaften oder private Bauträger, die einen wichtigen Beitrag zur Wohnversorgung leisten.

Diese Belegungsrechte bei anderen Bauträgern bleiben erhalten. Auch auf die Sozialbindung einer öffentlich ge-

förderten Wohnung hat ein Verkauf keinen Einfluss: Sie ist gesetzlich garantiert.

Bei einem Verkauf der Freiburger Stadtbau werden wir uns die Belegungsrechte an Stadtbau-Wohnungen langfristig sichern. Eine der vom Gemeinderat beschlossenen Bedingungen heißt: Sicherung von bis zu 400 Belegungsrechten im Wohnungsbestand der Stadtbau pro Jahr. Die Stadt behält also für jede zweite freierwerbende Wohnung den Zugriff. Außerdem behält sie ihre 1000 eigenen Wohnungen.

Das bedeutet: Niemand muss befürchten, dass die Wohnraumversorgung für Menschen mit geringem Einkommen schlechter wird.

Dies gilt auch für Haushalte, die auf Arbeitslosengeld II – besser bekannt als Hartz IV – oder Sozialhilfe angewiesen sind. Weniger als ein Viertel der Freiburger Hartz-IV-Haushalte oder Sozialhilfeempfänger lebt heute in städtischen oder Stadtbau-Wohnungen. Deshalb ist auch die Behauptung nicht richtig, Menschen ohne Arbeit oder mit niedrigem Einkommen müssten bei einem Verkauf der Stadtbau Nachteile erleiden. Die Stadt wird für sie genauso gut Sorge tragen wie bisher: durch vertraglich gesicherte Belegungsrechte, gesetzliche Sozialbindungen und durch die Übernahme der Mietkosten für Hartz-IV-Haushalte, wie es gesetzlich bestimmt ist. Daran ändert ein Verkauf der Stadtbau nichts.



■ OB: „Die Lage ist mehr als dramatisch“

Haushalt am Ende

„Der Gemeinderat beschließt, ... den Haushalt so zu konsolidieren, dass er dem Ziel und Inhalt einer zukunftsfähigen Finanzwirtschaft entspricht. Dies bedeutet, dass die laufenden Ausgaben aus eigener Kraft finanziert werden. Für die Finanzierung von Investitionen aus dem laufenden Haushalt ist eine ausreichende Investitionsrate sowie die Tilgung zu erwirtschaften.“ So hat es der Gemeinderat am 18. Juli beschlossen.

Die Lage der Stadtfinanzen ist mehr als dramatisch, und spätestens mit dem Nachtrag 2006 zum Doppelhaushalt 2005/2006 ist jedem Bürger und jeder Bürgerin klar geworden, dass das Warten auf bessere Zeiten keine Lösung ist. Der Regierungspräsident hat uns unmissverständlich ins Stammbuch geschrieben, dass wir so nicht weiterwirtschaften dürfen.

Die Misere der Stadtfinanzen ist kein einmaliger Ausrutscher. Über viele Jahre sind die Schulden gewachsen, ohne dass es der Stadt gelungen ist, laufende Einnahmen und laufende Ausgaben miteinander in Einklang zu bringen. Daran haben auch die bisherigen Spar- und Konsolidierungsprogramme nichts grundlegend ändern können. Unsere Vermögensreserven und Rücklagen sind aufgezehrt.

Wenn wir nicht schnell und wirksam gegensteuern, dann ist absehbar: Auch der nächste Doppelhaushalt für die Jahre 2007/2008 kann nicht genehmigt werden.

Was heißt das für die Bürgerinnen und Bürger? Kein genehmigter Haushalt bedeutet:

■ Alle freiwilligen Leistungen kommen auf den Prüfstand und werden weiter (und viel stärker als bisher) gekürzt oder teilweise komplett gestrichen.

■ Nur noch Pflichtaufgaben können dauerhaft erbracht werden.

■ Der Betrieb von städtischen Einrichtungen (beispielsweise Bäder, Museen, Büchereien, Theater usw.)

wird eingeschränkt, gegebenenfalls drohen Schließungen.

■ Alle dringend notwendigen Investitionen werden zurückgestellt.

■ Die bisherige Vereinbarung, dass keine städtischen Mitarbeiter aus betriebsbedingten Gründen gekündigt werden, ist nicht mehr aufrechtzuerhalten. Im Klartext: Entlassungen werden unvermeidlich – auch mit der Konsequenz, dass städtische Leistungen für die Bürgerschaft zurückgehen müssen.

Die wesentlichen Entscheidungen über die städtischen Finanzen wird dann die Kommunalaufsicht des Regierungspräsidiums treffen, nicht mehr der Gemeinderat. Gemeinsam mit der Mehrheit des Gemeinderats bin ich fest entschlossen, es nicht so weit kommen zu lassen.

Niemand hat sich die Entscheidung leicht gemacht, die städtische Beteiligung an der Freiburger Stadtbau mit ihrem Wohnungsbestand zu verkaufen. Alle Alternativen sind gewissenhaft geprüft worden. Als Ergebnis muss festgestellt werden: Nur mit einem Verkauf der Freiburger Stadtbau und ihres Wohnungsbestands kann die Stadt wieder handlungsfähig werden.

Heute müssen Jahr für Jahr 26 Millionen Euro Zinsen an die Banken gezahlt werden. Bei einer vollständigen Tilgung der städtischen Schulden kann diese enorme Summe wieder für sinnvolle Zwecke investiert werden: für soziale Einrichtungen, Schulen und Kindergärten, Kultur oder für Bauinvestitionen. Der größte Teil des strukturellen Defizits wäre damit abgebaut.

Mit weiteren Einsparungen in der Verwaltung, Umstrukturierungen, organisatorischen Veränderungen wie Zusammenlegungen von Ämtern wollen wir die Deckungslücke bis etwa 2010 vollständig schließen. Auch wenn der Weg dorthin noch manche Opfer und Einsparungen erfordert: Nur so haben wir die Chance, den Haushalt wieder auszugleichen und schuldenfrei zu machen und die Aufgaben für die Bürgerschaft solide aus eigener Kraft zu finanzieren.

■ Ohne städtische Zuschüsse stehen viele Einrichtungen vor dem Aus

Wofür gibt die Stadt Geld aus?

„Freiwillige Leistungen“ sind Ausgaben im Haushalt, zu denen die Stadt nicht gesetzlich zwingend verpflichtet ist, sondern die vom Gemeinderat in eigener Verantwortung beschlossen werden. Beispiele für „freiwillige Leistungen“ bei städtischen Einrichtungen sind Theater, Museen, Bäder und Bibliotheken – ohne sie wäre Freiburg jedoch um vieles ärmer.

Zu den „freiwilligen Leistungen“ gehören auch „Zuschüsse an Dritte“: Vereine oder Organisationen, die soziale oder kulturelle Angebote vorhal-

ten oder eigene Einrichtungen unterhalten, die mit städtischen Zuschüssen unterstützt werden. Sie sind sinnvolle und wichtige Bausteine für die soziale, kulturelle oder sportliche Infrastruktur der Stadt und werden von vielen tausend Menschen täglich in Anspruch genommen. Dafür stellt die Stadt insgesamt ca. 38 Millionen Euro jährlich bereit.

Wenn diese Unterstützung im Haushalt gekürzt oder vollständig gestrichen wird, steht die Existenz vieler Angebote und Einrichtungen auf dem Spiel, weil die Träger die Kosten

nicht aus eigener Kraft finanzieren können.

Zu den „Zuschüssen an Dritte“ gehört auch die städtische Mitfinanzierung von nichtstädtischen Kindergärten. Der größte Teil der rund 120 Freiburger Kindergärten wird von kirchlichen oder freien Trägern (z. B. DRK, AWO u. a.) betrieben, die dafür über 20 Millionen Euro jährlich von der Stadt erhalten. Sie decken damit einen Großteil des gesetzlichen Auftrags ab, für alle Kinder zwischen 3 und 6 Jahren einen Kindergartenplatz bereitzustellen.

■ Beispiele für „Zuschüsse an Dritte“

Jährliche Leistungen der Stadt



Kultur

Wallgraben-theater	156 000 Euro
Kinder- und Jugendtheater	611 600 Euro
Musik- und Gesangsvereine	86 000 Euro
Chöre und Orchester	314 700 Euro
Kulturhaus E-Werk	219 000 Euro
Centre Culturel Français	267 800 Euro

Gesamt: rund 2,65 Millionen Euro



Soziales

Quartierssozialarbeit	357 000 Euro
Kontaktladen Rosastraße	253 500 Euro
Abenteuerspielplatz	265 800 Euro
Betreuung für Wohnungslose	225 000 Euro
Schulauflagehilfe	348 000 Euro
Stadtteiltreff Rieselfeld	284 500 Euro

Gesamt: rund 33 Millionen Euro
(Davon als Pflichtaufgabe 21,5 Millionen Euro für Kindergärten und -tagesstätten)



Sport, Umwelt, Sonstige

Unterhalt der Vereinsplätze	327 500 Euro
Jugendarbeit der Vereine	260 000 Euro
Mietnachlass für Sporthallen	58 000 Euro
Zuschuss für Ökostation	47 700 Euro
„Wärmeschutz im Altbau“	300 000 Euro
Zuschüsse an Bürgervereine	29 000 Euro

Gesamt: rund 2,7 Millionen Euro

■ Alternativvorschläge zum Stadtbau-Verkauf wurden geprüft:

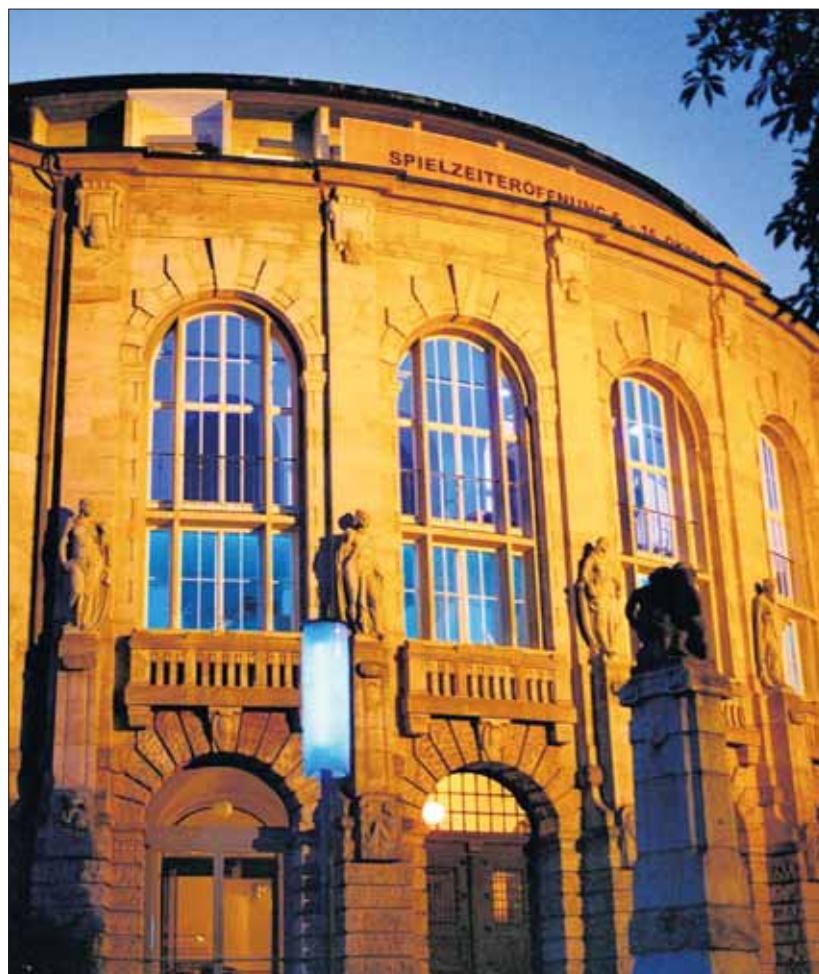
Nicht ausreichend, nicht möglich oder unwirtschaftlich

Kann Freiburg auch ohne einen Verkauf der Stadtbau wieder zu einem solide finanzierten und ausgeglichenen Haushalt kommen? Aus der Bürgerschaft, aus dem Gemeinderat und von vielen interessierten Gruppen sind zahlreiche Alternativvorschläge und Ideen erarbeitet worden. Wir haben uns die Prüfung nicht leicht gemacht und dazu auch externe Fachleute zu Rate gezogen. Das Ergebnis ist leider ernüchternd: Kein Vorschlag führt kurzfristig zu einer wirksamen Entlastung des Haushalts, wie sie jetzt notwendig ist.

Die wichtigsten Alternativvorschläge auf einen Blick:

Erhöhung der Gewerbesteuer: Das wäre möglich, würde aber bei weitem nicht ausreichen. Ein Aufschlag um 10 Prozentpunkte auf einen Hebesatz von 440 (Spitzenwert in Baden-Württemberg) würde unterm Strich rund 3,6 Millionen Euro jährlich erbringen – allerdings auch das Risiko, dass Arbeitsplätze verloren gehen.

(Teil-)Verkauf der städtischen Badenova-Anteile: Die jährlichen Einnahmen aus der Badenova-Beteiligung sind höher als eine mögliche Entlastung an Zins und Tilgung. Wirtschaftlich wäre also ein Verkauf nicht sinnvoll.



Der Verkauf des Theaters ist keine Alternative: Das Gebäude gehört einer Leasinggesellschaft (Foto: R. Buhl)

Verkauf der städtischen Wohnungen an die Freiburger Stadtbau: Dafür müsste die Stadtbau Schulden aufnehmen – und das zu schlechteren Konditionen, als die Stadt das kann. Eine Verschiebung von Schulden zwischen Stadt und städtischen Gesellschaften lässt das Regierungspräsidium nicht zu.

Die Stadtbau verkauft nur einen Teil ihrer Wohnungen: Ein solches Geschäft würde wegen einer steuerrechtlichen Besonderheit mit etwa 37 bis 38 Prozent besteuert, wenn der Gewinn an die Stadt transferiert wird. Entsprechend weniger vom Erlös kommt dem Haushalt zugute und würde zur Entschuldung nicht reichen. Und: Bei der Stadtbau müsste Personal abgebaut werden.

Verkauf von städtischen Baugrundstücken: Im Flächennutzungsplan sind bereits alle künftigen Bauflächen erfasst und soweit kurz- und mittelfristig möglich bereits als Einnahmen im Haushalt berücksichtigt. Die Stadt verfügt kaum mehr über nennenswerte eigene Flächen, die sich mittelfristig zu Geld machen lassen.

Erweiterung des Stadtteils Rieselfeld: Das westliche Rieselfeld ist Naturschutzgebiet und zudem europäisches FFH-Schutzgebiet. Dort kann nicht gebaut werden. Selbst wenn es möglich wäre, würde eine Aufhebung

dieser Schutzgebiete viele Jahre dauern.

Verkauf des Stadtwaldes: Das wäre möglich, würde aber nur einen Bruchteil dessen einbringen, was für eine Schuldentilgung benötigt wird. Und der Charakter des Stadtwaldes als Erholungswald würde sich bei einem privaten Eigentümer stark verändern.

Verkauf der städtischen Erbbaugrundstücke an die Stadtbau: Um den Kaufpreis bezahlen zu können, müsste die Stadtbau sich verschulden oder den größten Teil ihrer Wohnungen verkaufen. Dann werden beim Transfer an die Stadt 38 Prozent Steuern fällig. Fazit: Unwirtschaftlich.

Verkauf von Messe, Konzerthaus oder Theater: Das sind kommunale Einrichtungen, die keinen Gewinn abwerfen, sondern jährlich mit hohen Summen bezuschusst werden müssen. Niemand würde ein Haus erwerben und weiter betreiben, an dem nichts zu verdienen ist. Das Theater gehört überdies einer Leasinggesellschaft, und für Messe und Konzerthaus müssten die Landeszuschüsse wieder zurückgezahlt werden.

Das bedeutet: Diese (und viele andere) Vorschläge bringen uns nicht weiter. Auch ein „Paket“ aus mehreren Schritten reicht nicht aus, um alle Schulden zurückzuzahlen.

■ SPD: Am 12. November mit „Ja“ stimmen und den Ausverkauf Freiburgs stoppen

Stadtbauverkauf ist die größte Vernichtung städtischen Vermögens aller Zeiten

Der Verkauf der FSB ist die größte Vernichtung städtischen Vermögens aller Zeiten in Freiburg. Dieser Schritt ist unumkehrbar! Der städtische Haushalt hat ein Strukturdefizit. Die Einnahmen sind niedriger als die Ausgaben. Dieses Defizit wird aber durch eine Einmalzahlung nicht geändert, eine dauerhafte und nachhaltige Entschuldung findet nicht statt. Es bleibt eine



Lücke von mindestens 9 Millionen Euro. Die Höhe der Einnahmen des städtischen Haushalts, zum Beispiel durch die Gewerbesteuer, hat viel mit konjunkturellen Einflüssen zu tun, die Höhe der Ausgaben aber auch mit Pflichten, die durch Gesetzgebung von Land und Bund auf die Kommunen übertragen wurden. Dies ist nichts Neues. Alle Haushalte der Stadt Freiburg hatten mit strukturellen Defiziten zu kämpfen, das beste Beispiel hierfür ist das hohe strukturelle Defizit Mitte der Neunzigerjahre, verursacht durch die Lasten, die durch die Wiedervereinigung auf die Kommunen abgewälzt wurden. Auch damals mussten große Löcher gestopft werden, das geschah durch aktive Kommunalpolitik und nicht nur durch den Verkauf von Grundstücken, wie unermüdlich behauptet wird! OB Salomon hat außer der „Verwaltungsreform“ kein Konzept vorgelegt, wie dieses Defizit begrenzt wird. Im Gegenteil: Die Verschuldung der Stadt wächst rasant: nach dem Bericht der Kämmerei in den Jahren 2004 bis 2008 um 149 Mio Euro, in nur fünf Jahren so viel wie in 20 Jahren vorher!

Die ständigen Behauptungen seitens der Verwaltung, es gebe keine Alternativen zum Verkauf der Stadtbau, hat die SPD-Gemeinderatsfraktion durch ein kommunalrechtliches Gutachten überprüfen lassen. Am wichtigsten war die Beantwortung der



Die Stadtbau verfügt über große Wohnanlagen wie zum Beispiel in Weingarten...

Frage, ob mit Hilfe des städtischen Vermögens eine mittelfristige Haushaltskonsolidierung erreicht werden kann, ohne die FSB und den Wohnungsbestand der Stadt verkaufen zu müssen. Das Regierungspräsidium hatte in mehreren Stellungnahmen den Kauf der städtischen Wohnungen und der Erbbaugrundstücke durch die FSB als nicht zulässig angesehen. Es könne keine Vermögensverschiebungen innerhalb des Konzerns Stadt geben, da die Stadt notfalls für Schulden einstehen müsse. Diese Frage wird im

Gutachten dahingehend beantwortet, dass die Stadt sehr wohl Eigentum an die FSB verkaufen kann, ohne dass die hierfür evtl. aufzunehmenden Hypotheken dem städtischen Haushalt als neue Schulden anzulasten seien. Begründet wird dies mit der Gesellschaftsstruktur der FSB zur Stadt und weiter damit, dass durch den Erwerb von städtischen Wohnungen bzw. Grundstücken der FSB ein Vermögenszuwachs entstehe. Der Gutachter kommt zu der Bewertung:

„Die durch das Regierungspräsidium ins Auge gefasste ‚Konzernbetrachtung‘, wonach die Stadt Freiburg als Körperschaft des öffentlichen Rechts und die Stadtbau einen (faktischen) Konzern bilden würden und – hieraus abgeleitet – die Schulden der Stadt und der Stadtbau für die Beurteilung des Haushalts zusammenzurechnen seien, ist nicht tragfähig.“

Die Alternativen der SPD

Die Stadt hat Alternativen: Die Vorschläge der SPD zu einem genehmigungsfähigen Haushalt und mittelfristigen Konsolidierung

Kapitalherabsetzung Stadtwerke	50 Mio.
Verkauf von Anteilen der Badenova (7,6 von 32,6%)	61 Mio.
Verkauf von Erbbaurechten an die FSB und Private	53 Mio.
Ergibt zusammen	164 Mio.

Wohnen ist eine Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge

1. Wohnungen in städtischem Eigentum wurden gebaut, um breite Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Freiburgs Wohnungsmarkt ist ein Nachfragemarkt über alle Preissegmente hinweg. Städtischer Wohnungsbestand hat Einfluss auf die Miethöhe aller Wohnungen in der Stadt und ist deshalb auch ein „weicher“ Standortfaktor. Städtischer Wohnungsbestand ist auch ein wichtiges sozialpolitisches Steuerungselement: Die Stadt kann direkt die Entwicklung eines Stadtteils beeinflussen. Sie kann direkt verhindern, dass Ghettos entstehen, in denen finanzschwache Haushalte konzentriert sind. Die FSB ist der einzige Kooperationspartner für die Integration Obdachloser und anderer sozial belasteter Menschen. Kein Belegungsrecht bei Privaten ersetzt diese soziale Aufgabe. Der Anteil preisgebundener Wohnungen geht in den nächsten Jahren stark zurück. Neubau in gleichem Maße ist nicht in Sicht. Unter dem Mangel an bezahlbaren Wohnungen leiden nicht nur Bezieher öffentlicher Transferleistungen, sondern zunehmend auch „Schwellenhaushalte“ und junge Familien.

2. Die Stadt gibt mit dem Verkauf der städtischen Wohnungen Arbeit und Leistung von Generationen auf. In Jahrzehnten ist mit Millionen von Steuermitteln ein großes Vermögen für die Bürger geschaffen worden. Die FSB könnte 2007 ihr hundertjähriges Bestehen feiern. Es ist zwar vorgesehen, nach einem Verkauf eine neue städtische Gesellschaft verstärkt in geförderten Wohnungsneubau investieren zu lassen um wieder städtischen Wohnungsbestand zu schaffen. Was macht das für einen Sinn, erst alles zu verkaufen, um dann mit viel teurerem Neubau wieder städtischen Wohnungsbestand zu schaffen? Wo soll denn das Geld herkommen?

3. Die Erlöse aus dem Verkauf der städtischen Wohnungen sollen für die Schuldentilgung der Stadt verwendet werden. Darunter wird auch die Ablösung der Verbindlichkeiten der Stadtbau GmbH mit 140 Millionen Euro gezählt. Das verwundert: Erstens steht



...aber auch über idyllische Siedlungen, wie hier die Haslacher Gartenstadt

(Fotos: R. Buhl)

diesen Verbindlichkeiten ein Vermögen gegenüber, zweitens sind diese langfristig zu günstigen Zinskonditionen festgelegt, durch Grundpfandrechte abgesichert wie üblich bei seriösen Investoren oder jedem Häuslebauer. Anders als bei den Schulden der Stadt selbst besteht keine Notwendigkeit, diese Verbindlichkeiten abzulösen.

4. Für den Verkauf der Wohnungen wird auch mit dem Argument geworben, Anteile der Erlöse würden für dringend erforderliche Investitionen verwendet werden. Hier widerspricht sich die Verwaltung: Dies würde bedeuten, dass nur ein Teil der Schulden abgelöst werden soll. Es geht also doch nicht um eine Entschuldung an sich, sondern um die Gewinnung von Mitteln zur Finanzierung neuer Projekte (was im übrigen nur möglich wäre, wenn der Erlös bedeutend höher ausfiele als die Summe aller Schulden). Investitionen sind – wie bereits dargestellt – unbedingt erforderlich. Es ist aber zu fragen, welche Investitionen dringlich sind. Am dringendsten ist die Sanierung der Schulen, das Drama vor zwei Jahren und diesen Sommer nach dem tagelangen Regen zeigt die Gefährdung der Schüler und Lehrer. Hinsichtlich des Ausbaus vom Rotteck-/Werder-

ring oder neuer Straßenbahnlinien oder gar eines neuen Rathauses ist die dringende Notwendigkeit aber mit großen Fragezeichen zu versehen, zumal, wenn zu deren Finanzierung der städtische Wohnungsbestand veräußert werden müsste.

Das ist die beste Sozialcharta: Die Wohnungen bleiben im Eigentum der Stadt!

Die SPD hat die vom Gemeinderat beschlossenen Eckpunkte dem Deutschen Mieterbund vorgelegt, die Antwort lautet, dass die Eckpunkte im großen und ganzen dem deutschen Mietrecht entsprechen. Im Laufe der Jahre hat sich außerdem eine grundlegende Rechtsprechung zu den Rechten der Mieterinnen und Mieter ergeben.

Beispiele für den Abbau des strukturellen Defizits

Einnahmeverbesserung der Steuereinnahmen. Durch die Verbesserung der wirtschaftlichen Konjunktur zeichnet sich ab, dass die Haushaltsansätze mindestens erreicht, wenn nicht sogar übertroffen werden.

Einnahmeverbesserungen durch regelmäßige Überprüfung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung von mehr

Flächen insgesamt und insbesondere von Flächen, die im Eigentum der Stadt oder städtischer Gesellschaften stehen, Fortführung der Verwaltungsreform.

Die Stadt hat Alternativen zum Wohnungsverkauf. Falls der Bürgerentscheid erfolgreich ist, bleibt jeder Verkauf von Wohnungen auf die Dauer von drei Jahren ausgeschlossen. Diese klare Fragestellung wurde gewählt, um die Verwaltung zu zwingen, von ihren bisherigen Plänen abzulassen. Wenn dieses Ziel erreicht ist, steht nichts entgegen, für die Zeit nach einem abgewendeten Verkauf aller Wohnungen neue Lösungen zu prüfen wie Mieterkauf, Genossenschaftsmodelle und ähnliche.

Verzicht auf neue Schulden: Wer's glaubt, wird selig. Der Verzicht auf Neuverschuldung ist eine reine Absichtserklärung, die eine Mehrheit im Gemeinderat jederzeit wieder aufheben kann und damit nicht das Papier wert ist auf dem sie steht.

■ Unabhängige Listen: Wohnungsverkauf ist sozial unverantwortlich und ökonomisch unsinnig

Ja zum Erhalt unseres städtischen Eigentums!

Liebe Freiburgerinnen und Freiburger, dank eines erfolgreichen Bürgerbegehrens entscheiden Sie in Freiburg, als erster deutscher Stadt, selbst über den Erhalt oder den Verkauf des Bestandes öffentlicher Wohnungen und Grundstücke. Viele Städte in Deutschland kämpfen um einen ausgeglichenen Haushalt, aber nur Freiburg will trotz Wohnungsknappheit nahezu den gesamten Bestand verkaufen. Sie treffen eine weitreichende, für viele Generationen wirksame Entscheidung. Wir, die Unabhängigen Listen, bitten Sie um Ihre Jastimme beim Bürgerentscheid.

Fraktion Unabhängige Listen
Linke Liste - Solidarische Stadt | Kulturliste | Unabhängige Frauen



Denn auch in Zukunft muss eine öffentliche, demokratisch kontrollierte Wohnungspolitik und damit guter, gleichwohl bezahlbarer Wohnraum sichergestellt sein. Ebenso muss Freiburgs Vermögen, das langfristige Rendite für die Bürgerschaft abwirft, erhalten bleiben. **38000 x Ja** können die Entwicklung eines Genossenschaftsmodells in bürgerschaftlichem Konsens ermöglichen. Mit einer europäischen Verkaufsausschreibung hingegen ist es mehr als unwahrscheinlich, dass eine hiesige Genossenschaft zum Zuge kommen wird, wie Grüne, CDU und FW beteuern.

Die Haushaltssituation ist seit Jahren schwierig. Das bisher angenommene strukturelle Defizit wird sich aufgrund der von Neideck am 10. Oktober 2006 bekannt gegebenen neuen Streuerprognosen halbieren: von ca. 30 auf jetzt 15 Millionen. Zudem ist eine sofortige Entschuldung nach den FSB-Verkauf entgegen den ständigen Behauptungen von Salomon/Neideck wegen der Kreditlaufzeiten bis 2015 nicht machbar. Der Erlös aus dem Verkauf der Stadtbau muss deshalb mit Ausnahme von bis 2007 zurückzahlbaren 90 Mio. Euro angelegt werden. Die Stadt wird



also weiterhin jedes Jahr mit abnehmender Tendenz bis 2015 runde 10 Mio. Euro Zinsen zahlen müssen, die nicht wettgemacht werden können durch die eingenommenen Zinsen. Es bleibt eine Zinsbelastung von mehreren Mio. jährlich – aber die runden 5 Mio. Euro, die die Stadtbau jährlich erwirtschaftet, sind endgültig weg. Das Haushaltsloch mit dem FSB-Verkauf stopfen zu wollen, ist mehr als kurzfristig. Die Stadt verliert ihr über Generationen erwirtschaftetes Vermögen für eine Sanierung des Haushalts, die bei den nächsten Sparmaßnahmen in Berlin oder Stuttgart schon wieder Makulatur sein kann. Wie die Haushaltszahlen 2007 und 2008 tatsächlich sein werden, weiß dagegen in Wirklichkeit niemand.

Es geht auch anders: Maßnahmen für einen genehmigungsfähigen Haushalt 2007/08:

FSB kauft die 1000 Wohnungen der Stadt. Erlös ca. 70 Mio.; Entnahme eines Teils der Sparkassen-Gewinne und der 50-Mio.-Rücklagen der Stadtwerke sowie eine Erhöhung der Gewerbe- und der Grundsteuer um jeweils 10 Prozent bringen eine jährliche Entlastung von ca. 18 Mio. Euro.

Die Schulden aus den teuren Großprojekten wie Konzerthaus, Neue Messe und Erweiterung betragen ca. 170 Mio. Euro. Seit Bestehen stecken wir Jahr für Jahr rund 6 bis 7 Mio. Euro nicht in die Schulen, sondern in die Deckung ihrer Defizite. Die Stadt muss sich von diesen Millionengravern trennen.

Mittelfristige Maßnahmen zum Schuldenabbau: Fortführung der Verwaltungsreform, Mieterprivatisierungen, Genossenschaftsbildung und Verkauf der 50 ha FSB-bebauten, aber städtischen Grundstücke an eine zu gründende „Freiburger BürgerInnen-Genossenschaft“.

Erlös ca. 140 Mio. Euro, jährliche Entlastung für den Haushalt ca. 8 Mio. Euro.

Die Sozialcharta

Papier ist geduldig. Die Sozialcharta schützt Mieter und Mieterinnen, sollte in ihrer Wirkung aber nicht überschätzt werden. Vieles ist



Haslach-Gartenstadt: Bewahren für künftige Generationen

(Foto: R. Buhl)

im Mietrecht ohnehin gesetzlich festgelegt. Und das Mietrecht gilt auf Dauer, während die Sozialcharta nur eine Laufzeit von 15 Jahren haben wird. Sie gilt lediglich für MieterInnen in ihren jetzigen Wohnungen, bei jedem Umzug und Mieterwechsel wird sie hinfällig. Bei Konkurs, Weiterverkauf oder Betriebsaufspaltung wird sie Makulatur. Und klagen Sie mal gegen Fortress oder LEG.

Immobilienfonds wollen mehr als 10 Prozent Rendite erzielen

Die Stadtbauämtern liegen bisher im Durchschnitt mindestens einen Euro unter der Durchschnittsmiete in Freiburg. Mieten werden steigen. Keine Sozialcharta der Welt kann verhindern, dass ein Eigentümer in attraktiven Lagen, wie der Tellstraße, Modernisierungen durchführt, damit Mieterhöhungen durchgesetzt oder Hochhäuser in Weingarten verkommen lässt und den Stadtteil vernachlässigt. Beides ist rentabel. Ein Weiterverkauf nach 3 bis 5 Jahren ist die Regel, demnächst werden deutsche Immobilienbestände börsenfähig.

Auswirkungen eines FSB-Verkaufs für die Gesamtstadt

Eine Verkaufsentscheidung ist endgültig und unumkehrbar. Die po-

litische Handlungsfähigkeit Freiburgs ist mit der Privatisierung der Stadtbau in vielen Bereichen in Gefahr. Denn traditionell setzen europäische Städte zukunftsweisende Standards hinsichtlich Stadtplanung, Ökologie, Kultur, Soziales und Wirtschaft. Darin unterscheiden sie sich grundlegend von amerikanischen Städten, die elementare Bereiche der Daseinsvorsorge wie Wasser, Energie, Wohnen und Bildung dem freien Markt überlassen. Für die Gesamtstadt hat das Auswirkungen, die weit über eine Wohnversorgung hinaus bis hin zur öffentlichen Sicherheit reichen. Der Anspruch, dem Gemeinwohl zu dienen, kann nicht mehr eingelöst werden.

Stadtplanung und -entwicklung brauchen innerstädtische Grundstücke, um Flächenfraß zu verhindern und Nachverdichtung zu ermöglichen. Der Verkauf von 160 ha bebauter Grundstücke, z. T. in besten Lagen, macht dieses Ziel unmöglich. Ebenso sind die ökologischen Ziele Freiburgs mit einem Immobilienfonds nicht zu realisieren.

Mieteinnahmen und Gewinne der Stadtbau bleiben bisher in Freiburg und werden reinvestiert. Sichere Arbeitsplätze bei der FSB und im regionalen Handwerk garantieren Kaufkraft und Gewerbesteuererinnahmen. Beides würde künftig entfallen.

Soziale Stadtentwicklung ist angewiesen auf die Freiburger Stadtbau. Innovativer Projekte für alters- und behindertengerechtes Wohnen; die Integration Wohnungsloser, Haftentlassener oder Flüchtlinge; die Programme wie „Soziale Stadt“ zur Aufwertung der Stadtteile wird es in dem Umfang nicht mehr geben.

Belegungsrechte müssen künftig teuer erkauft werden. Der Bedarf an günstigem Wohnraum für Hartz-IV-EmpfängerInnen und Älteren mit Grundsicherung wird steigen. 5,62 Euro / m² – in der Summe jährlich 29 Mio. Euro für Kosten der Unterkunft werden schon jetzt aus dem Sozialbudget finanziert. Diese Summe wird weiter ansteigen, weil Immobilienfonds die Mietpreise diktieren und den Sozialwohnungsmarkt beherrschen werden.

Der Stadtbauverkauf ist politisch kurzfristig und verantwortungslos gegenüber den Generationen von gestern, heute und morgen. Er ist falsch und kann von uns allen am 12. 11. gestoppt werden!

■ FDP: Entschuldung ohne Verkauf des Tafelsilbers

Es gibt eine Alternative

In der Debatte um den Verkauf der Freiburger Stadtbau wurde in den letzten Wochen und Monaten von den jeweiligen Interessensvertretern stets suggeriert, dass nur zwei Möglichkeiten existieren: entweder ein totaler Verkauf aller Wohnungen oder eben der Verzicht darauf. Die FDP-Stadträte haben jedoch ein durchgerechnetes Alternativkonzept vorgelegt, welches es ermöglicht, lediglich mit einem Teilverkauf der Wohnungen die schwere Finanzkrise Freiburgs in den Griff zu bekommen.



Auch die FDP-Stadträte sind der Auffassung, dass die Stadt nicht alle Wohnungen halten können, wenn sie ihren gewaltigen Schuldenberg abtragen will, unter dessen Last nicht nur die heutige, sondern vor allem auch künftige Generationen leiden und leiden werden. Denn die Zinsen schränken den Handlungsspielraum für dringend notwendige Investitionen in den

Erhalt von Schulen, Straßen, sozialen und kulturellen Einrichtungen erheblich ein. Daher ist ein Abbau der Schulden unabdingbar.

Allerdings kann dieser nicht auf einen Schlag erfolgen, da die Stadt nicht alle Kredite aufgrund unterschiedlicher Laufzeiten sofort ablösen kann. Dieser Prozess wird sich vielmehr über mehrere Jahre hinweg strecken. Würde die Stadt dennoch alle Wohnungen und Grundstücke verkaufen, hätte sie plötzlich eine gewaltige Summe auf dem Konto – schätzungsweise mehrere hundert Millionen Euro –, und es darf angezweifelt werden, dass die Verwaltung dieses Geld sinnvoll investieren würde.

Viel zu groß wäre die Verlockung, das Geld für unsinnige Luxusprojekte wie zum Beispiel dem Bau einer Straßenbahnlinie über den Rotteckring auszugeben oder Haushaltslöcher zu stopfen, bis das Geld aufgebraucht ist. Dann aber hätte die Stadt keinerlei ernstzunehmende Substanz mehr übrig und würde erneut in die Krise geraten. Schon allein deshalb halten es

die FDP-Stadträte für verkehrt, die Wohnungen komplett zu verkaufen.

Ja zum Teilverkauf – Nein zum Gemeinderatsbeschluss

Stattdessen schlagen die FDP-Stadträte vor, ein ganzes Bündel von Maßnahmen zu ergreifen, um der Haushaltsmisere Herr zu werden. Dazu gehören der Verkauf von einem geringen Prozentsatz der Badenova-Anteile, der Verkauf der Abfallwirtschaft (ASF), Einsparungen bei der Verwaltung, Bürokratieabbau, Ermöglichung von Wachstum durch eine Ausweitung des Flächennutzungsplans und eben ein Teilverkauf des städtischen Wohnungseigentums. Auf diese Weise käme genug Geld in die Kasse, um die drängenden Probleme zu lösen, und es würde gleichzeitig genügend Zeit gewonnen, den Haushalt nachhaltig zu sanieren, ohne den kompletten Wohnungsbestand aufzulösen.

Bedauerlicherweise hat die Verwaltungsspitze bislang all diese Vorschläge ignoriert, nur um ihren Willen durchzusetzen. Vielmehr scheint die

Koalition aus CDU und Grünen in Freiburg ganz versessen darauf zu sein, die Wohnungen um jeden Preis abzustoßen, vernünftige Lösungsvorschläge sind dagegen dort offensichtlich nicht willkommen.

Auf der anderen Seite jedoch steht eine ebenso sture Front von Gegnern, die jeglichen Verkauf von Wohnungen ablehnen, ohne jedoch zu sagen, wie die finanziellen Probleme bewältigt werden sollen. Dies hat dazu geführt, dass nun die Bürger Freiburgs dazu aufgerufen sind, eine Entscheidung herbeizuführen, da die Politik nicht dazu in der Lage war, sich auf einen tragfähigen Kompromiss, wie ihn die FDP-Stadträte vorgelegt haben, zu verständigen.

Ja zur Haushaltssanierung – Nein zum Gemeinderatsbeschluss

Wer bei dem Bürgerentscheid am 12. November auf die Frage, ob die Stadt Eigentümerin der Wohnungen bleiben soll, mit Nein stimmt, muss sich über die Konsequenzen bewusst sein. Dies würde bedeuten, dass alle Wohnungen tatsächlich verkauft wer-

den, inklusive der oben bereits beschriebenen Gefahr, dass dann das Geld verschleudert wird und die Stadt von einer Krise in die nächste rutscht. Abgesehen davon wäre es blauäugig zu glauben, dass die so genannte Sozialcharta mehr als nur ein symbolischer Begriff ist, denn deren Verfallsdatum läuft am Tag des Wohnungsverkaufs ab.

Wer jedoch am 12. November mit Ja stimmt, eröffnet damit die Möglichkeit, neu zu verhandeln und zwingt die streitenden Fraktionen im Gemeinderat dazu, vernünftige Lösungen anzustreben.

Die FDP-Stadträte bitten Sie, wenn Sie eine vernünftige, zukunftsfähige Entschuldung und die Verhinderung städtischer Werte verhindern wollen: Stimmen Sie am 12. November mit JA.

■ Gemeinsame Stellungnahme von Junges Freiburg / Die Grünen, CDU und Freien Wählern

Liebe Freiburgerinnen, liebe Freiburger,

ein sicheres und bezahlbares Zuhause gehört neben Essen, Trinken und Kleidung zu den Grundbedürfnissen der Menschen. Die Diskussion über einen Verkauf der Freiburger Stadtbau löst deshalb viele Emotionen aus. Wir, die drei Gemeinderatsfraktionen Junges Freiburg/Die Grünen, CDU und Freie Wähler, nehmen die Ängste in der Bevölkerung sehr ernst. Wir stehen zu unserer Verantwortung für die Zukunft Freiburgs und wollen zu einer sachlichen Diskussion beitragen.

Zukunft für unsere Kinder

Hauptaufgabe von uns Gemeinderätinnen und Gemeinderäten ist es, nicht nur die heutige Bevölkerung Freiburgs, sondern auch unsere Kinder und Enkel im Blick zu haben. Wir können es uns nicht mehr leisten, auf deren Kosten zu leben. Es wäre zutiefst ungerecht, so weiterzumachen wie bisher. Wir wollen entschlossen aus der Schuldenfalle kommen und eine Kehrtwende zu Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit vornehmen – mit Ihrer Unterstützung.

Dramatische Lage: Die Stadt steht finanziell am Abgrund

Die Zahlen, die die Verwaltung auch in dieser Sonderausgabe des Amtsblatts vorlegt, sprechen eine deutliche Sprache: Nichts geht mehr. Das Regierungspräsidium kann aufgrund der Rechtslage den Haushalt der Stadt nicht genehmigen. Das heißt, wenn wir nicht handeln, werden aufgrund von drastischen Zuschusskürzungen Einrichtungen schließen müssen. Von den Schwimmbädern bis zum Stadttheater, von der Musikschule bis zum Mundenhof, von der Krabbelgruppe bis zur Jugendarbeit in Vereinen – alle so genannten „freiwilligen“ Leistungen würden vom Regierungspräsidium in Frage gestellt.

So weit darf es nicht kommen. Es muss uns gelingen, in Freiburg auch künftig eigenverantwortlich zu bestimmen, was mit unserem Geld, unseren Steuern und Abgaben geschehen soll. Wir müssen selbst entscheiden können, welche Vereine, Initiativen oder Projekte wir fördern. Wir wollen auswählen, welche Baumaßnahmen oder Sanierungsvorhaben uns wichtig sind. Diese Handlungsfähigkeit können wir nur wieder erreichen, wenn die Ausgaben im städtischen Haushalt niedriger sind als die Einnahmen.

Öffentliche Gebäude in katastrophalem Zustand

Die aktuellen Schreckensmeldungen über den maroden Zustand unserer Schulen haben sicherlich auch Sie betroffen gemacht. Doch die Schulen sind nur ein Beispiel. Viele andere öffentliche Gebäude, Brücken und Straßen sind ebenfalls in einem katastrophalen Zustand. Hier rächt sich, dass in der Vergangenheit dringend notwendige Maßnahmen immer wieder verschoben wurden. Wir dürfen nicht länger warten – wir müssen handeln!

Einziger Ausweg: Raus aus der Schuldenfalle

Der alles erdrückende Schuldenberg mit seinen Zinslasten muss abgebaut werden. Deshalb haben wir nach zahlreichen Gesprächen mit Bürgerinnen, Bürgern und Experten unsere grundsätzliche Bereitschaft erklärt, eine Beteiligung an der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) zu verkaufen.

Dabei wollen wir 5,1% der Gesellschaftsanteile im Eigentum der Stadt behalten. So haben wir nach wie vor Kontrollbefugnisse und sind Teil des Aufsichtsrats.

Keine Alternativen zum Verkauf

Über Monate haben wir viele andere Möglichkeiten und Alternativen geprüft. Leider waren diese entweder vom Finanzvolumen nicht ausreichend oder aus rechtlichen Gründen nicht durchführbar. Der von den Gegnern des Wohnungsverkaufs als Alternative vorgetragene Verkauf von Teilen des regionalen Energieversorgers Badenova ist wirtschaftlicher Unsinn. Denn der Gewinn der Badenova trägt jährlich mehr zur Entlastung des Haushalts bei als ein eventueller Verkauf von Anteilen. Auch der andere Vorschlag der Gegner, mit dem Verschieben von Geldern und Buchhaltungstricks den städtischen Gesellschaften Kapital zu entziehen und der Stadt zuzuschustern, ist unseriös.

Vorteil eines Engagements von Baugenossenschaften liegt auf der Hand: Für die Mieter besteht in der Regel ein lebenslanges Wohnrecht, wenn sie Mitglieder der Genossenschaft wer-



den. Diese Lösung hätte auch positive Auswirkungen auf die heimischen Handwerksbetriebe und den Mittelstand.

Verantwortung für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Ohne den Verkauf der Stadtbau-Beteiligung müsste die Stadt die Notbremse ziehen. Dies würde zwangsläufig zu Entlassungen innerhalb der Stadtverwaltung führen. Selbst Arbeitsverhältnisse bei Institutionen, die

durch den Verkauf der Stadtbau viele positive Impulse geben.

Preisgünstiger Wohnungsbau ist auch künftig eine Pflichtaufgabe

Auch für die Wohnungssuchenden übernehmen wir Verantwortung. Die Aufgabe, Wohnraum für einkommensschwache Haushalte bereitzustellen und neu zu bauen, hat die Stadt in den letzten Jahrzehnten im Rahmen ihrer Möglichkeiten gut erfüllt. Wir wollen, dass dies auch in Zukunft so bleibt. Daher haben wir beschlossen, eine neue Wohnungsbaugesellschaft zu gründen, die weiter in bezahlbarem Wohnraum investieren soll.

1000 Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen

Menschen in besonderen Problemlagen müssen wir als Stadt beistehen. Zur Erfüllung dieser Aufgabe haben wir im Gemeinderat beschlossen, dass rund 1000 städtische Mietwohnungen nicht verkauft werden, sondern im Eigentum der Stadt Freiburg bleiben. Lassen Sie sich daher von den Fragestellern des Bürgerentscheids nicht in die Irre führen – diese städtischen Mietwohnungen werden nicht verkauft.

Keine weitere Verschuldung – Kurswechsel in Freiburg

Jahrelang haben wir über unsere Verhältnisse gelebt. Mit zahlreichen Investitionen in öffentliche Einrichtungen wie z. B. Bürger- und Jugendhäuser, Kindertagesstätten, Konzerthaus, Messehallen oder Busse und Straßenbahnen konnten zwar vielfältige Ansprüche erfüllt werden. Dies war jedoch nur mit einem massiven Verkauf von Immobilien und durch die Aufnahme neuer Kredite möglich.

Jetzt stellen wir die Weichen für die Zukunft Freiburgs neu. Mit der Entscheidung für einen Teilverkauf der Stadtbau beginnt ein Kurswechsel. Künftig gilt: Laufende Ausgaben müssen durch laufende Einnahmen finanziert sein. Investitionen werden grundsätzlich nur dann vorgenommen, wenn sie aus dem Haushalt erwirtschaftet und ihre Folgekosten getragen werden können. In diesem Sinne verpflichtet sich der Gemeinderat, keine neue Verschuldung zuzulassen.

Das heißt aber auch, dass in den nächsten Jahren erhebliche Anstrengungen nötig sein werden, um dauerhaft zu einer soliden und nachhaltigen Finanzpolitik zu gelangen. Dazu müssen alle beitragen: Verwaltung, Politik, Wirtschaft und Sie, liebe Bürgerinnen und Bürger. Wir alle müssen nach Wegen suchen, wie trotz knapper Kassen die gewünschten Angebote im sozialen, kulturellen, schulischen oder sportlichen Bereich weiter aufrechterhalten werden können. Manche Träume und überzogenen Vorstellungen werden sich der harten Realität stellen müssen.



Am 12. November geht es um die Zukunft unserer Kinder. Deshalb: Nein beim Bürgerentscheid! (Foto: R. Buhl)

Wenn beispielsweise die VAG „zur Ader gelassen“ würde, stünde unser gesamter öffentlicher Nahverkehr, Busse und Bahnen, auf dem Spiel.

Umfassender Schutz der Mieterinnen und Mieter

Unsere soziale Verantwortung gegenüber den Mietern der Stadtbau nehmen wir sehr ernst. Deshalb haben wir eine umfassende Sozialcharta erarbeitet, die im Gemeinderat auch so beschlossen wurde. Kernpunkte sind weitreichende und verbindliche Regelungen zum Mieterschutz. Dadurch sind die Mieter der Freiburger Stadtbau nach einem Verkauf besser geschützt als die meisten anderen Mieter in der Stadt. Auch der Mieterbeirat wird beibehalten, ebenso die Mietermitbestimmung und die Mieterbüros.

Genossenschaftsmodelle: Der Freiburger Weg?

Der Stadtverwaltung liegen bereits mehrere Angebote von Interessenten vor. Und dies, obwohl eine formelle Ausschreibung noch gar nicht erfolgt ist. Mit dem Verkauf streben wir keine bloße Gewinnmaximierung an. Wir wollen optimalen Mieterschutz zu einem angemessenen Preis. Daher werden wir eine Veräußerung an Genossenschaften vorrangig prüfen. Der

von der Stadt mitfinanziert werden, müssten voraussichtlich reduziert oder aufgelöst werden. Aber auch für die Mitarbeiter der Freiburger Stadtbau tragen wir Verantwortung. So haben wir beschlossen, dass der künftige Eigentümer die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu den bestehenden arbeits- und tarifrechtlichen Bestimmungen übernehmen und den generellen Schutz vor betriebsbedingten Kündigungen bis 2010 garantieren muss.

Chance für die regionale Wirtschaft

Der Erwerber wird verpflichtet, das örtliche und regionale Handwerk und Gewerbe bei Vergaben einzubeziehen. Im Gemeinderat haben wir unsere Forderung nach einer Mittelstandsquote von mindestens 50 % durchgesetzt.

Der Abbau der städtischen Schulden bietet große Chancen für die Sicherung vorhandener Arbeitsplätze – und für die Schaffung neuer. Die Stadt könnte wieder dringend notwendige Baumaßnahmen im Bereich der sanierungsbedürftigen öffentlichen Gebäude oder der maroden Brücken und Straßen durchführen. So würde es gerade im Bau- und Ausbaugewerbe

Jetzt sind Sie gefragt, liebe Freiburgerinnen und Freiburger. Am 12. November entscheiden Sie über die Zukunft unserer Stadt. Lassen Sie Ihre Stimme nicht verfallen und gehen Sie zum Bürgerentscheid. Zeigen Sie Flagge und sagen Sie „Nein“ zur Blockade von Freiburgs Zukunft.



Maria Viethen (Junges Freiburg / Die Grünen):

„Kurswechsel hin zu sozialer Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Deshalb Nein beim Bürgerentscheid!“



Martina Feierling-Rombach (CDU):

„Eine Entscheidung für Freiburg und die Zukunft unserer Kinder. Deshalb Nein beim Bürgerentscheid!“



Gerolf Staschull (Freie Wähler):

„Vereine, Sport und Kultur: Freiburg braucht diese Entscheidung. Deshalb Nein beim Bürgerentscheid!“

■ Junges Freiburg/Die Grünen: Haushaltsloch führt zu Entlassungen und Schließung von sozialen und kulturellen Einrichtungen

Jetzt verantwortlich entscheiden

Wohnungen verkaufen, um sich aus der Schuldenfalle zu befreien? Unsere erste Reaktion im April: Das geht doch nicht! Heute, ein halbes Jahr später, halten wir den Verkauf der Freiburger Stadtbau für den einzig realistischen Ausweg aus der akuten Krise.



Wir haben uns diese Entscheidung nicht leicht gemacht und während der letzten sechs Monate in Beratungen und Klausuren alle Optionen und Alternativen geprüft. Unsere Fraktion hat viele Gespräche geführt: mit dem Mieterbeirat und dem Betriebsrat der Freiburger Stadtbau, den sozialen Initiativen in Weingarten, den Bürgervereinen, dem Gesamtelterbeirat, Architekten und Bauträgern, der Vereinigung Freiburger Sozialarbeit, der Bürgerinitiative „Wohnen ist Menschen-

recht“, dem Kulturrat, Wohnungsgenossenschaften und genossenschaftlichen Initiativen, Mietrechtsexperten und Sachkundigen aus anderen Städten. Unsere Leitfragen waren: Wie definieren wir heute soziale Gerechtigkeit? Was bedeutet angesichts der akuten Notlage die Verantwortung für kommende Generationen? Welche Infrastruktur müssen und welche Schuldenlast dürfen wir denen hinterlassen, die nach uns kommen?

Finanznot und innerstädtischer Frieden

Freiburg ist pleite. Das Regierungspräsidium lässt keine weitere Verschuldung zu. Dies bedeutet: keine Sanierung der maroden Schulgebäude – egal ob konventionell oder über PPP – und keine Investitionstätigkeit. Ein Haushaltsloch dieser Größe wird zu Entlassungen führen, zur radikalen Kürzung von Zuschüssen bis hin zur Schließung von Einrichtungen. Bera-

tungsstellen und Jugendzentren, Volkshochschule und Stadtbibliothek, Kinder- und Jugendtheater, Mütter- und Seniorenzentren kämen auf den Prüfstand. Aber damit nicht genug: Schulsozialarbeit? Jugendarbeit in Sportvereinen? Musik- und Gesangsvereine? Betreuung von Kleinkindern? Vieles von dem, was unsere Stadt ausmacht, würde in Frage gestellt. Der soziale Frieden wäre in Gefahr.

Soziale Verantwortung für Mieterinnen und Mieter

Die „Freiburger Sozialcharta“ gewährleistet beim Verkauf der Stadtbau einen Mieterschutz, der weit über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgeht und rechtlich bindend ist. Für Haushalte mit geringem Einkommen sichert sich die Stadt ausreichende Belegungsrechte. Zudem werden 1000 städtische Wohnungen für Menschen in besonderen Problemlagen im Eigentum der Stadt bleiben.

Soziale Gerechtigkeit ist mehr

Ein großer Teil der Stadtbau-Mieter verfügt über ein durchschnittliches Einkommen, nur in jeder vierten Stadtbau-Wohnung leben Empfänger von Sozialleistungen. Niemand wird durch einen Verkauf schlechter gestellt. Chancengleichheit muss auch in anderen Bereichen gewährleistet werden: Soziale Gerechtigkeit bedeutet heute, allen Kindern den Zugang zu Bildung und Ausbildung zu ermöglichen, Migranten zu integrieren, Unterschiede durch soziale Herkunft in Kindergarten und Schule auszugleichen – d.h. Menschen zu befähigen, ein eigenständiges Leben zu führen. Nur eine finanziell handlungsfähige Stadt kann ihrer sozialen Verantwortung nachkommen.

Totalverweigerung ist verantwortungslos

Die Fragestellung des Bürgerentscheids zielt darauf ab, jeglichen Ver-

kauf zu unterbinden. Dies hätte zur Folge, dass weder genossenschaftliche Projekte zum Zuge kämen, noch die Mieter ihre eigenen Wohnungen erwerben dürften. Dabei haben längst Wohnungsgenossenschaften und auch die landeseigene LEG mit über 2000 Wohnungen und überwiegend zufriedenen Mietern in Freiburg – beide wahrlich keine „Heuschrecken“ – Interesse am Erwerb der Stadtbau signalisiert.

Übernehmen auch Sie Verantwortung. Von Ihrer Stimme hängt es ab, welchen Weg Freiburg in Zukunft nehmen wird. Gehen Sie zum Bürgerentscheid am 12. 11. und stimmen Sie mit NEIN!

■ CDU: Ein solider Haushalt sichert die Zukunft unserer Stadt

„Nein“ zur Blockade Freiburgs

Als größte Einzelfraktion im Freiburger Gemeinderat haben wir einen Wählerauftrag, an der zukunftsorientierten Entwicklung unserer Stadt aktiv mitzuwirken. Wir müssen die neuen Herausforderungen und die Krise unserer städtischen Finanzen meistern. Alle Fraktionen und Stadträte müssen erkennen, dass ein **Kurswechsel** der Freiburger Kommunalpolitik unumgänglich ist.

Sozialen Frieden erhalten

Im Zentrum unseres kommunalpolitischen Handelns als CDU-Stadtratsfraktion stehen Bürgerinnen und Bürger in Freiburg. Dabei gilt der Grundsatz: Gestalten statt spalten! Dies gilt vor allem für die heutigen Mieterinnen und Mieter der Stadtbau, aber auch für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, Handwerker und Lieferanten und für alle, die zukünftig auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Wir konnten daher die Fraktionen der Freien Wähler und der Grünen davon überzeugen, dass ein **Genossenschaftsmodell** für die Mieterinnen und Mieter in Freiburg vielfältige Vorteile haben kann.

Auf Grund unserer Initiative wird ein solches Modell von der Verwaltung vorrangig vor anderen Möglichkeiten konkret geprüft. Die Bürgerinitiative „Wohnen ist Menschenrecht“ blockiert leider auch diesen, den Sozialen Frieden in der Stadt dauerhaft erhaltenden Weg.

Kinderstadt Freiburg

Kinder sind unsere Zukunft, daher ist eine Investition in unsere Kinder eine Investition in die Zukunft. Unsere Kinder brauchen Schulen und Kindergärten, die sie **fit machen für die Zukunft**. Intakte Gebäude mit guter Ausstattung sind dafür die Grundlage. „Kinderstadt Freiburg“ heißt aber auch: geförderte Jugendarbeit der Vereine, Kinderbetreuung über das gesetzliche Muss hinaus und Jugendhäuser, Sport- oder Kulturvereine in den Stadtteilen. Für diese Aufgaben brauchen wir Geld, das derzeit nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung steht.

Senioren in Freiburg

Freiburg steht wie viele Großstädte auch im Seniorenbereich vor neuen Herausforderungen. Der demographische Wandel, das heißt der zunehmende Anteil Älterer an der Bevölkerung, stellt **neue Anforderungen** an das Zusammenleben in unserer Stadt. Auch für diese Entwicklung müssen wir vorsorgen.

Konservativ sein heißt: Bewährtes erhalten!

In diesem Sinne wollen wir all das bewahren, was Freiburg in unseren Augen so lebens- und liebenswert macht: aktive Vereine, engagierte bürgerschaftliche Gruppen sowie soziale und kulturelle Initiativen und ein angenehmes Wohnumfeld in der Stadt. Auch unser städtisches Vermögen, öffentliche Gebäude, Straßen, Brücken und Wege dürfen nicht weiter verfallen. Bürgerhäuser und öffentliche Räume sind wichtig für das Leben in den Ortschaf-

ten und Stadtteilen. Dies alles können wir dauerhaft nur gewährleisten, wenn die Ausgaben nicht höher sind als die Einnahmen. Deswegen müssen wir herunter vom Schuldenberg.

Wir bekennen uns zu Freiburg!

Wir müssen umsteuern. Es gilt, alle Ausgaben kritisch auf den Prüfstand zu stellen. Ein „Weiter so!“ kann es in Freiburg nicht mehr geben. Auf unsere Initiative hin hat sich der Gemeinderat verpflichtet, künftig keine Neuverschuldung mehr mitzutragen.

Wirtschaft und Arbeit!

Der Mittelstand und die vielen wissenschaftlichen Einrichtungen in unserer Stadt bilden den wirtschaftlichen Erfolg, aber auch das Rückgrat der Freiburger Arbeits- und Ausbildungsplätze. Mit einem Verkauf einer Beteiligung an der Freiburger Stadtbau und den damit möglichen Investitionen z. B. in die Schulsanierung setzen wir hier neue, dringend notwendige Impulse für unseren Wirtschaftsstandort.



Klares „Nein!“ zur Blockade Freiburgs! Jetzt liegt es an Ihnen, liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger. Sagen Sie NEIN zur Blockade Freiburgs. Verschenken Sie nicht Ihre Stimme. Gehen Sie zur Abstimmung am 12. November! Und stimmen Sie mit „NEIN“.



„Wir nehmen unsere Zukunft in die Hand!“

(Foto: R. Buhl)

■ Freie Wähler:

Uns geht's um Freiburg

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

seit Jahren lebt die Stadt Freiburg nicht nur von der Hand in den Mund, sondern lebte von der Substanz, die nun endgültig aufgebraucht ist. Vermögen, Eigentum und Rücklagen wurden veräußert, um einen genehmigungsfähigen Haushalt der Aufsichtsbehörde vorzulegen. Es war bisher nicht die Aufgabe des Regierungspräsidiums, mit Vorschlägen und Auflagen aufzuwarten. Die Stadt



nutzte ihren Handlungsspielraum im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung aus. Spätestens mit dem unter Auflagen genehmigten Doppelhaushalt 2005/2006 und der Nichtgenehmigung des Nachtragshaushalts 2006 schrillten die Alarmglocken, wenigstens bei vielen. Andere erkennen heute noch nicht den Ernst der Lage. Sie glauben, sich wie bisher mit jedem kommenden Haushalt „durchzuwursteln“. Dies ist ein gewaltiger Irrtum. Alles wertvolle Eigentum ist versilbert, die Rücklagen aufgebraucht und die Neuverschuldung auf das gesetzliche Minimum

zurückgefahren. Zurück bleiben Schulden von über 350 Millionen Euro, eine jährliche zusätzliche Zins- und Tilgungsbelastung von derzeit 26 Millionen Euro und ein Sanierungsstau allein bei öffentlichen Schulen von 100 Millionen. Seit Jahren wurden der Bestandssicherung keinerlei Bedeutung mehr geschenkt, weil für andere Vorhaben dringend Geld gebraucht wurde. Fazit: Wir sind nun wirklich und nüchtern betrachtet am Ende.

Die Chance für einen Neuanfang liegt nur noch im radikalen Abbau der Schulden und in der Sanierung der

städtischen Haushalte der Zukunft. Dabei bleibt bei Prüfung aller möglichen Varianten als einzige Alternative nur der Teilverkauf der Stadtbau übrig. Die „Freiburger Sozialcharta“ ermöglicht dabei mehr als bisher den Schutz der „Stadtbaumieten“, verhindert einen überproportionalen Anstieg des Mietpreisgefüges aller Freiburger Wohnungen und sichert die Beschäftigungsverhältnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Nicht auszudenken, wenn es den Gegnern des Wohnungsverkaufs gelingen sollte, Verwaltung und Gemeinderat für die nächsten drei Jahre

zur Untätigkeit zu zwingen. Nicht nur der anstehende Haushaltsentwurf 2007/2008 wäre eine Farce, sondern die Entwicklung unserer Stadt für eine gesicherte Zukunft aller Gesellschaftsbereiche steht auf dem Spiel.



Deshalb, liebe Bürgerinnen und Bürger, stimmen Sie am 12. November mit „NEIN“.



■ Schulden im Haushalt liegen bei über 300 Millionen Euro

Das Haushaltsdefizit ist schon lange kein „Ausreißer“ mehr

Der städtische Haushalt geht alle Bürgerinnen und Bürger etwas an: Schulen und Kindergärten, Straßen und Stadtbahnen, Bäder, Museen, Theater, Einrichtungen für Senioren oder Jugendliche, soziale Unterstützung, Zuschüsse für Sportvereine, Umweltgruppen oder Bürgervereine und tausende anderer Aufgaben sind im Haushalt finanziert und gesetzlich oder vom Gemeinderat als freiwillige Leistungen festgelegt.

Der Gemeinderat beschließt den Haushalt für jeweils zwei Jahre. 2006 umfasst er ein Volumen von rund 577 Millionen Euro. Er gliedert sich in einen Verwaltungs- und Vermögenshaushalt: Der Verwaltungshaushalt (2006: ca. 515 Millionen Euro) enthält alle Einnahmen und Ausgaben des laufenden Betriebs (beispielsweise Personal- und Sachkosten, Zinsen, Zuschüsse, soziale und ähnliche Leistungen) und wird „gespeist“ aus laufenden Einnahmen. Im Vermögenshaushalt werden Investitionen

für die Baukredite und weitere notwendige Investitionen bezahlt werden können. Deshalb schreibt das Gemeindefinanzrecht für kommunale Haushalte eine „Mindestzuführung“ vom Verwaltungs- zum Vermögenshaushalt vor, die mindestens die jährliche Tilgung der Kredite abdeckt. Das heißt: Im laufenden Betrieb muss die Stadt mindestens soviel Überschuss erwirtschaften, dass sie ihre Kredite bei den Banken abbezahlen kann. Wie ein privater Haushalt auch, braucht die Stadt dafür stabile Einnahmen durch Steuern, Finanzzuweisungen von Bund und Land, Gebühren, Beiträge usw.

Was bedeutet ein „strukturelles Defizit“?

Der Freiburger Haushalt ist seit Jahren nicht mehr ausgeglichen: Im Verwaltungshaushalt wird die gesetzliche Mindestzuführung nicht mehr erwirtschaftet, um allein nur die Tilgung zu bezahlen. Auch ohne die Mindestzuführung (für 2006: rund 10 Millionen Euro) bleibt zwi-

Für Freiburg kommen einige Faktoren hinzu: Die Verschuldung des städtischen Haushalts beträgt rund 320 Millionen Euro. Dafür zahlt die Stadt Jahr für Jahr rund 26 Millionen Euro Zins und Tilgung; bis 2008 steigen sie auf voraussichtlich 29 Millionen Euro.

In den letzten 25 Jahren hat die Stadt (ohne die neuen Stadtteile Rieselfeld und Vauban) für fast eine halbe Milliarde Euro Grundvermögen verkauft. Davon ist vieles wieder in städtisches Vermögen reinvestiert worden; in den letzten Jahren dienten die Einnahmen jedoch zu einem Großteil dazu, um das bereits damals bestehende strukturelle Defizit des laufenden Haushalts zu decken. Rechnerisch konnte der Haushalt damit zwar ausgeglichen werden. Am strukturellen Problem änderte dies jedoch nichts: Es musste Vermögen verkauft werden, um die laufenden Verpflichtungen zu decken. Deshalb verfügt die Stadt heute nicht mehr über nennenswerte Reserven an eigenen Grundstücken, die sich wirt-

■ Was passiert, wenn...

Konsequenzen aus dem Bürgerentscheid

Amtlicher Stimmzettel
für den Bürgerentscheid in Freiburg am 12. November 2006

- Sie haben nur **eine** Stimme
- Bitte nur das Wort „Ja“ oder das Wort „Nein“ durch ein Kreuz im entsprechenden Kreis kennzeichnen.

Frage:
Sind Sie dafür, dass die Stadt Freiburg Eigentümerin der Freiburger Stadtbau GmbH und der städtischen Wohnungen bleibt?

Ja
Nein

Der Bürgerentscheid am 12. November ist das Ergebnis eines erfolgreichen Bürgerbegehrens, das die Bürgerinitiative „Wohnen ist Menschenrecht“ nach Bekanntwerden der Absichten eines Stadtbau-Verkaufs initiiert hatte.

Ein Bürgerbegehren ist ein Antrag, eine bestimmte Frage in einem Bürgerentscheid abstimmen zu lassen. Wenn mindestens 10 Prozent der Wahlberechtigten (ca. 14800) per Unterschrift diesen Antrag unterstützen, ist der Gemeinderat verpflichtet, einen Bürgerentscheid festzusetzen. Mit rund 24000 Unterschriften lag die Zahl der Unterschriften deutlich darüber.

Am 18. Juli hat der Gemeinderat den Bürgerentscheid für den 12. November festgesetzt und die Fragestellung des vorangegangenen Bürgerbegehrens übernommen:

„Sind Sie dafür, dass die Stadt Freiburg Eigentümerin der Freiburger Stadtbau GmbH und der städtischen Wohnungen bleibt?“

Diese Frage kann nur mit „Ja“ oder „Nein“ beantwortet werden. Faktisch bedeutet das: Ein mit „Ja“ erfolgreicher Bürgerentscheid, der das gesetzliche Quorum erreicht hat, stoppt für mindestens drei Jahre jeden Verkauf von städtischen oder Stadtbau-Wohnungen und der städtischen Beteiligung an der FSB GmbH. Auch einzelne Wohnungen dürften nicht an die bisherigen Mieter verkauft werden.

Ein mit „Nein“ erfolgreicher Bürgerentscheid bedeutet noch nicht den Verkauf, sondern dass das eingeleitete Verfahren weitergeführt wird. In einem Bieterverfahren sollen Angebote

nach den vom Gemeinderat festgesetzten Vorgaben eingeholt und von Fachleuten bewertet und nachverhandelt werden. Die endgültige Entscheidung, an wen die städtische Beteiligung an der Freiburger Stadtbau verkauft wird, wäre in einem späteren Schritt vom Gemeinderat zu treffen.

Wenn das Quorum (siehe Stichwort) verfehlt wird, ist der Gemeinderat erneut „am Zug“ und ist nochmals zur Entscheidung über einen Verkauf geordert.

STICHWORT

Quorum. Ein Bürgerentscheid ist erst erfolgreich, wenn er ein „Quorum“ von 25 Prozent erreicht. Das Gesetz schreibt vor: Mindestens 25 Prozent der stimmberechtigten Einwohner müssen die gestellte Frage eindeutig mit Ja oder mit Nein beantwortet haben. Das heißt am 12. November: Nur wenn für eine Antwort mindestens 37300 Stimmen (= 25 Prozent von insgesamt 149300 Abstimmungsberechtigten) abgegeben werden, ist der Bürgerentscheid wirksam. Mit „Ja“ wäre der vorgesehene Verkauf der Freiburger Stadtbau-Beteiligung gestoppt, mit „Nein“ kann das Verfahren zum Verkauf der Stadtbau-Beteiligung fortgesetzt werden. Frühestens drei Jahre nach einem erfolgreichen Bürgerentscheid darf der Gemeinderat wieder zu demselben Thema eine Entscheidung treffen.

In Freiburg haben bisher drei Bürgerentscheide stattgefunden: Zum Bau des heutigen Konzerthauses (1988), über den Erhalt des Flugplatzes (1995) und zur Linienführung der Stadtbahn Haslach (1999). Alle Abstimmungen blieben – zum Teil deutlich – unter dem Quorum von damals noch 30 Prozent.

■ Auch Briefwahl ist möglich

Der Bürgerentscheid ist wie eine Wahl

Ein Bürgerentscheid ähnelt einer Wahl: Abgestimmt wird geheim mit Stimmzetteln in den bekannten Wahllokalen. Sie sind am Sonntag, 12. November, zwischen 8 und 18 Uhr geöffnet. Aufgerufen zum Bürgerentscheid sind Freiburgerinnen und Freiburger, die auch zur Kommunalwahl berechtigt sind (Deutsche oder EU-Ausländer über 18 Jahre und seit mindestens drei Monaten mit Hauptwohnsitz in Freiburg gemeldet).

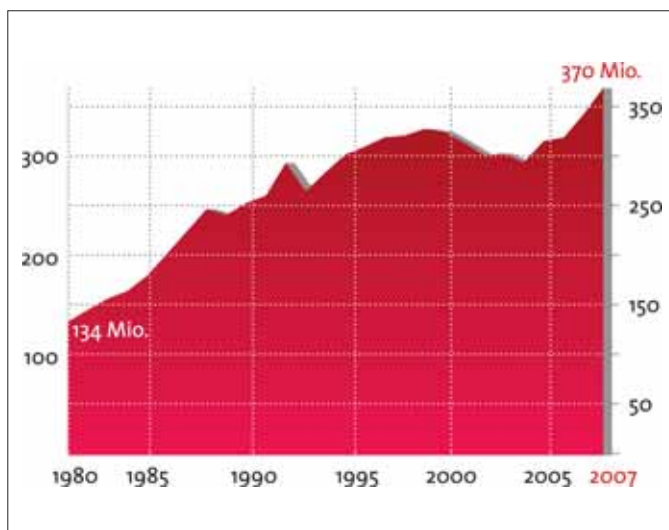
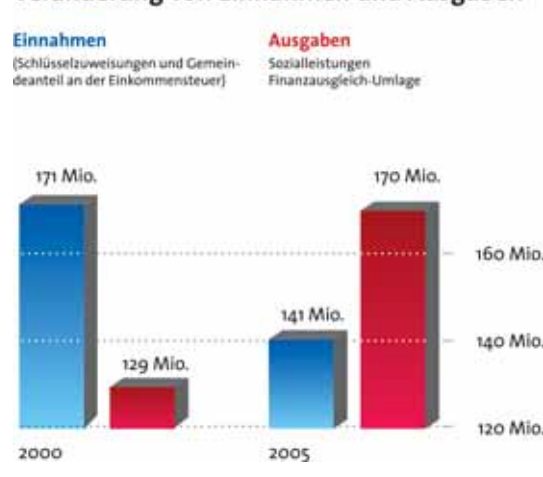
Ab dem 13. Oktober werden die Wahlbenachrichtigungen zugestellt. Sie informieren über das jeweils zuständige Wahllokal, die Fragestellung und den Termin des Bürgerentscheids. Gleichzeitig dient die Wahlbenachrichtigung als Antrag für Briefwahl: Einfach ausfüllen und in den nächsten Briefkasten werfen. Die Briefwahlunterlagen werden postwendend zugeschickt. Briefwahlanträge

sind bis spätestens 10. November, 18 Uhr möglich (in Ausnahmefällen z. B. bei plötzlicher Erkrankung noch bis Sonntag, 12. November, 15 Uhr); die Wahlbriefe müssen spätestens bis zum Sonntag, 12. November, um 18 Uhr im Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung eingegangen sein.

Das Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement bittet alle, die bis zum 22. Oktober keine Benachrichtigungskarte erhalten haben, sich bis zum 27. Oktober zu melden, damit die Eintragung im Wählerverzeichnis überprüft werden kann.

Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Wilhelmstraße 20a, 79098 Freiburg, Tel. 201-5558, Fax 201-5598, E-Mail: wahlamt@stadt.freiburg.de, elektronisches Formular unter www.freiburg.de/buergerentscheid

Veränderung von Einnahmen und Ausgaben



Die Grafik links zeigt die sozialen Leistungen und Umlagen sowie die Finanzzuweisungen aus Stuttgart: Diese Ausgaben und Einnahmen, die gesetzlich bestimmt und nicht vor Ort zu beeinflussen sind, klaffen immer weiter auseinander. Im Vergleich zu 2000 fehlten 2005 über 70 Millionen Euro (40 Millionen weniger Einnahmen, 30 Millionen mehr Ausgaben). Die Grafik rechts zeigt die Entwicklung des Schuldenstands zwischen 1980 und 2007. Im kommenden Jahr wird die Verschuldung auf über 370 Millionen Euro ansteigen (Haushaltszahlen: Stadtkämmerei)

(z. B. Bau von Schulen und Straßen) und Kauf oder Verkäufe veranschlagt, mit denen Vermögen geschaffen oder erworben wird. Sie werden aus einem Überschuss des Verwaltungshaushalts finanziert, oder wenn das nicht reicht, aus Vermögensverkäufen und mit Krediten, welche die Stadt bei Banken aufnimmt.

Damit unterscheidet sich der städtische also nicht von einem privaten Haushalt: Wer ein Haus baut, teilt sein laufendes Einkommen so ein, dass daraus neben dem täglichen Lebensunterhalt auch Zins und Tilgung

schen den Ausgaben und Einnahmen des Verwaltungshaushalts eine Lücke von rund 19 Millionen Euro. Hinzuzurechnen ist noch der Betrag, der für dringend notwendige Investitionen und vor allem für Bauunterhaltungen erwirtschaftet werden müsste, aber seit Jahren nicht mehr erreicht wird. Da das Haushaltsloch kein einmaliger „Ausreißer“ ist, sondern seit Jahren die laufenden Einnahmen der Stadt nicht mehr die laufenden Ausgaben decken, spricht man von einem „strukturellen Defizit“.

Das Gemeindehaushaltsrecht erlaubt zur Überbrückung von Notlagen den Einsatz so genannter „Ersatzdeckungsmittel“: Zum Beispiel der Verkauf von Vermögen und Grundstücken oder eine Entnahme aus der Rücklage.

Was sind die Ursachen der Haushaltsmisere?

In nahezu allen vergleichbaren Großstädten gehen die Einnahmen deutlich zurück – in Freiburg zwischen 2000 und 2005 um rund 30 Millionen Euro. Gleichzeitig steigen die Sozialausgaben kräftig an. Zusammengefasst summieren sich Mehrausgaben und Einnahmeausfälle, auf die die Stadt keinen Einfluss nehmen kann, auf rund 71 Millionen Euro im Vergleich zwischen den Jahren 2000 und 2005.

schafflich vermarkten lassen. Auch die Rücklage (im Doppelhaushalt 2005/2006 rund 16 Mio. Euro) wird in diesem Jahr vollständig aufgezehrt.

Seit 2002 jährlich 20 Millionen Euro gespart

Mit strengen Spar- und Konsolidierungsprogrammen hat die Stadt versucht, die negative Haushaltsentwicklung einzudämmen: Pauschale Ausgabekürzungen und -streichungen, Einsparungen beim Personal, Fusion von Ämtern usw. haben seit 2002 die Verwaltungsausgaben um rund 20 Millionen Euro jährlich gesenkt; bis 2010 sollen weitere 15 Millionen Euro jährlich gespart werden. Ohne diese eigenen Anstrengungen wäre das Defizit noch deutlich höher.

Wie schwierig die Lage des Haushalts ist, zeigte der Haushaltserlass des Regierungspräsidiums im Sommer 2006: Zum ersten Mal nach über 20 Jahren erteilte es keine Genehmigung für den Nachtragshaushalt 2006 und untersagte die darin vorgesehenen Kreditaufnahmen. In dem Erlass heißt es: „Nach den Defiziten der Vorjahre und angesichts weiterer drohender Fehlbeträge überschreitet die im Nachtragshaushalt 2006 vorgesehene Finanzierung laufender Ausgaben aus der Substanz das rechtlich noch vertretbare Maß und gefährdet

AMTSBLATT

Redaktion: Eberhard Heusel, Patrick Kunkel, Gerd Süßbier
Presse- und Öffentlichkeitsreferat
 Rathausplatz 2-4, 79098 Freiburg
 Telefon 0761/201-1340
 Fax 201-1399
 E-Mail: amtsblatt@stadt.freiburg.de
Verantwortlich: Walter Preker
Herstellung:
 Freiburger Druck GmbH & Co. KG
Stand: Oktober 2006

