

FREIE WÄHLER – Rathausplatz 2-4 – 79098 Freiburg

Stadt Freiburg
Herrn Oberbürgermeister Martin Horn
Rathausplatz 2-4
79098 Freiburg

Stadtratsfraktion

Rathausplatz 2-4
79098 Freiburg
Telefon: 0761 – 201.1850
fraktion@freie-waehler-freiburg.de
www.freie-waehler-fraktion-freiburg.de

per E-Mail an:
hpa-ratsbuero@stadt.freiburg.de

Freiburg, 23.04.2020

DS G-20/013

Freiburger Stadtbau GmbH (FSB):

Konzeption „FSB 2030 – Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.“ sowie Änderung der Hauptsatzung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Horn,

in der Vorbereitung zu den Beratungen der Drucksache G- 20/013 (FSB), die offensichtlich auch Gegenstand der heutigen Videokonferenz des Dezernates I sein soll, erlauben wir uns folgende Stellungnahme sowie nachfolgende Fragen zu stellen.

1.

Im Beschlussantrag Ziffer II. soll der Gemeinderat beschließen, dass die Hauptsatzung geändert wird, sodass künftig die Grundsätze zur Bewirtschaftung der Wohnungsbestände der FSB dem Gemeinderat übertragen werden.

Zunächst aber wäre es erfreulich gewesen, wenn Anlage 3 nicht nur die zu ergänzende Ziffer j.) beinhaltet hätte, sondern vielmehr auch den Kontext der entsprechenden Vorschrift. Dann wäre deutlich geworden, welchen Inhalt § 3 Abs. 6 hat, und das in der gesamten Vorschrift keine einzige Regelung enthalten ist, die sich auf Einzelangelegenheiten, bzw. sogar auf Einzeldetails der Geschäftstätigkeit einer städtischen Gesellschaft, beziehen. Bekanntermaßen sind die entsprechenden Aufsichtsratsgremien mit einer Vielzahl von Mitgliedern des Gemeinderats besetzt.

Nach Auffassung unserer Fraktion wird mit der beantragten Erweiterung der Hauptsatzung, in Form der Übertragung von Kompetenzen auf den Gemeinderat, quasi dem eigentlich zuständigen Gremium, nämlich dem Aufsichtsrat der entsprechenden Gesellschaft, ein wesentlicher Aufgabenbereich entzogen. Nach Auffassung der Fraktion der Freien Wähler reicht ein politisches Votum des Gemeinderates, damit in den dann zuständigen Aufsichtsgremien die entsprechenden politischen Vorgaben umgesetzt werden.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass es in § 3 Abs. 6 der Hauptsatzung „nur“ um das Recht des Gemeinderates geht:

„Weisungen an die Vertreterinnen bzw. Vertreter der Stadt in den Gesellschafterversammlungen oder vergleichbaren Organen privatrechtlicher oder wirtschaftlicher Unternehmen“

zu erteilen. Auch insoweit wird dann aber die Kompetenz des Aufsichtsrates der Gesellschaft „ausgehebelt“, dessen Aufgabe gerade darin besteht, die geschäftspolitischen Grundsätze der entsprechenden Gesellschaft zu diskutieren und zu entscheiden.

Nach Auffassung unserer Fraktion ist die in der Beschlussvorlage empfohlene Ergänzung von § 3 Abs. 6 systemwidrig und gesellschaftsrechtlich auch nicht zulässig.

2.

Im Beschlussantrag III. werden nachfolgende Regelungen zum entsprechenden Beschluss des Gemeinderats vorgelegt.

- a. In Ziffer 1. a. soll der ursprüngliche Beschluss des Gemeinderates aus dem Jahre 1994 aufgehoben werden, nachdem die Mieten an den Mietspiegel anzupassen waren. Es ist bekannt, dass dies, selbst nach Ablauf von 25 Jahren, von der Gesellschaft nicht umgesetzt wurde, um gerade die Sozialverträglichkeit der Mieten bei der FSB zu erhalten. Unsere Fraktion hält einen solchen Beschluss ohne Benennung der finanziellen Auswirkungen für nicht verantwortlich und zudem auch für unzulässig.

Wir bitten und beantragen daher dem Gemeinderat eine Berechnung der finanziellen Auswirkungen, bei Umsetzung der Beschlussziffer 1. a. vorzulegen. Nach Auffassung unserer Fraktion hätte ein solcher Beschluss bereits auch Auswirkungen auf den jetzigen und beschlossenen Doppelhaushalt, und hätte daher insoweit auch direkt in der Vorlage enthalten sein müssen.

- b. In Ziffer 1. b. soll beschlossen werden, dass grundsätzlich Mieterhöhungen eine Grenze nicht überschreiten dürfen, wenn die Grenze von 25 % unter der ortsüblichen Miete überschritten wird. Die Beschlussvorlage lässt völlig unberücksichtigt, dass eine Reihe von Wohnungen des entsprechenden Bestandes „fehlbelegt“ sind. Es ist nicht erkennbar, weshalb Mietparteien, die über ein hohes Einkommen verfügen, durch einen derartigen Beschluss „subventioniert“ werden. Wir halten eine solche Subvention im Übrigen auch für rechtlich unzulässig und zudem auch für einen Verstoß gegen § 77 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg. Auch hierzu bitten wir Stellung zu nehmen.
- c. In Ziffer 1. c. soll der Gemeinderat beschließen, dass ein Sozialbonus, unter den unter 2. a) (2) der Drucksache dargestellten Grundsätzen gewährt wird. Im Einzelnen verweisen wir auf den Inhalt der Drucksache. Auch wenn es sich um einen 2-jährigen Modellversuch handeln soll, fehlen jegliche Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen, weshalb diese Beschlussvorlage nach unserer Auffassung so nicht „beschlussfähig“ ist. Zumindest eine Kostenschätzung wäre notwendig gewesen, damit die Mitglieder des Gemeinderates wissen, worüber sie eigentlich, zumindest in fiskalischer Sicht, beschließen.

Unsere Fraktion weist zudem darauf hin, dass bei Umsetzung des Beschlusses, bzw. bei Einführung des Sozialbonus, zulasten des städtischen Haushaltes auf vom Bund gewährtes Wohngeld verzichtet wird. Die Einhaltung der 30%-

Grenze führt zu Verlusten bei den Mieteinnahmen bei der SFB, was bereits direkte finanzielle Auswirkungen hat. Darüber hinaus führt eine durch diese Maßnahme verminderte Miete auch zu einem verminderten Anspruch auf Wohngeld bei den jeweiligen Mieter_innen. Damit subventioniert die Stadt Freiburg letztendlich den Bundeshaushalt. Dies halten wir für fiskalisch nicht vertretbar.

3.

Unter III. 3. soll der Gemeinderat dem Oberbürgermeister empfehlen die Geschäftsführung anzuweisen, dass

- a. im Zeitraum 2020-2030 das Ziel der Errichtung von 2.500 Wohneinheiten verfolgt wird und
- b. bezüglich der in diesem Zeitraum zu realisierenden Wohneinheiten hiervon 75 % Mietwohnungen und 25 % Eigentumswohnungen zu errichten sind.

Unsere Fraktion unterstützt mit Nachdruck das politische Ziel, dass die FSB eine möglichst hohe Anzahl von Wohnungen neu errichtet. Wir weisen jedoch darauf hin, dass vor noch nicht einmal 20 Jahren die finanzielle Situation der FSB geradezu desaströs und existenzvernichtend war, und dass eine nach unserer Auffassung sehr stringente und vor allem auch auf Wirtschaftlichkeit ausgerichtete Geschäftspolitik dazu geführt hat, dass diese Gesellschaft nicht nur auf kommunale Zuschüsse verzichten konnte, sondern zudem auch noch bis vor wenigen Jahren dem Freiburger Haushalt erhebliche Mittel zuführen konnte.

Es kann nicht das Ziel einer kommunalpolitisch verständlichen und nachvollziehbaren Neuausrichtung sein, dass eine ihrer Gesellschaften eine Geschäftspolitik verfolgt, bzw. einschlägt, die erkennbar zu erheblichen Verlusten führt. Der bisher von der FSB gewählte Mix aus im Bestand gehaltenen Mietwohnungen und am freien Markt angebotenen Eigentumswohnungen hat dazu geführt, dass die FSB ihrer, vor allem sozialen Aufgabe, nämlich der Errichtung von bezahlbarem Wohnraum, ohne Zuführung von städtischen Finanzen, erfüllen konnte. Die jetzt gewünschte „Neuausrichtung der Geschäftspolitik“ führt zwangsläufig zu einem erheblichen finanziellen Bedarf, der in der Drucksache zum Teil auch dargestellt wird. Ob die Stadt Freiburg, nicht zuletzt auch unter den aktuell veränderten Parametern, überhaupt in der Lage sein wird, diese finanziellen Verpflichtungen erfüllen zu können, ist völlig offen.

Nach unserer Auffassung sollte das Ziel, den Wohnungsbestand bei der Freiburger Stadtbau massiv zu erhöhen, nicht durch eine Veränderung des Verhältnisses von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen erreicht werden. Nach unserer Auffassung sollte der bisherige Mix, und auf dieser Grundlage auch die bisherige Eigenfinanzierung aller Baumaßnahmen, unverändert beibehalten werden. Es sollte jedoch ein bevorzugt zu verfolgendes Ziel der Geschäftspolitik sein, dass die Gesamtanzahl der von der Freiburger Stadtbau errichteten Wohneinheiten so erhöht wird, dass letztendlich der in der Vorlage gewünschte Zuwachs von 920 Wohneinheiten bis ins Jahr 2030 erreicht wird. Dies führt im Übrigen auch zwangsläufig zu einer erhöhten Zahl errichteter Eigentumswohnungen. Insgesamt könnte mit dieser Maßnahme dann also ein erheblicher Zuwachs an Wohnraum in Freiburg erreicht werden.

Unsere Fraktion bittet darum, unsere Bedenken und Ausführungen in die politische Diskussion einzuführen und gegebenenfalls die Beschlussvorlage entsprechend zu verändern, bzw. zu revidieren. Wir halten zudem eine Beschlussvorlage, wie vorgelegt, zum gegenwärtigen Zeitpunkt, nicht zuletzt auch unter fiskalischen Gesichtspunkten, für nur bedingt verantwortbar.

Unsere Fraktion ist sich darüber im Klaren, dass das Absetzen der Beschlussvorlage zur Folge hätte, dass zunächst der angeordnete „Mietenstopp“ Bestand hätte. Dieser „Mietenstopp“ sollte jedoch aufgehoben werden, bis abschließend über das Konzept „FSB-2030“, auch auf Grundlage der dann vorliegenden aktuellen Haushaltskennziffern, beschlossen wird.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis sowie für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Johannes Gröger
Fraktionsvorsitzender FW



Kai Veser
Stv. Fraktionsvorsitzender FW



Gerlinde Schrempp
Stadträtin FW