

Stadt Freiburg im Breisgau - Bürgermeisteramt Dezernat IV
Postfach, D-79095 Freiburg

- per E-Mail als pdf-Datei -
SPD/Kulturliste
Rathausplatz 2 - 4
79098 Freiburg

Bürgermeisteramt

Dezernat IV

Adresse: Fahnenbergplatz 4
D-79098 Freiburg i. Br.

Telefon: +49 761 201-5010

Internet: www.freiburg.de
E-Mail*: dez-IV@stadt.freiburg.de

Ihr Zeichen/Schreiben vom Unser Aktenzeichen Ihnen schreibt Freiburg, den
Frau Schonhard 18.09.2023

Anfrage nach § 24 Abs. 4 GemO zu Sachthemen außerhalb von Sitzungen - Bürgeranleihe für bezahlbaren Wohnraum

Sehr geehrter Herr Stadtrat,
sehr geehrte Frau Stadträtin,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 25.07.2023 an Herrn Oberbürgermeister Horn, die ich zur fachlichen Prüfung und Beantwortung erhalten haben. Darin nehmen Sie Bezug auf die Vorgehensweise der Stadt München zur Ausgabe einer Bürgeranleihe und bitten um Prüfung,

1. *Unter welchen **Umständen** und mit welchem **Verwaltungseinsatz** eine **Freiburger Bürgeranleihe** zunächst ausgegeben werden kann.*
2. *Unter welchen **Voraussetzungen** das **eingenommene Kapital für Investitionen in bezahlbaren Wohnraum genutzt** werden könnte.*

Unter Federführung der Stadtkämmerei wurde das Thema, das fachlich und rechtlich sehr komplex ist, geprüft und auch mit dem Regierungspräsidium rückgekoppelt. An dieser Stelle möchte ich auf die Kernaussagen eingehen und es gleichzeitig finanzpolitisch bewerten.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit und Vergleichbarkeit der nachfolgenden Ausführungen habe ich auch die Gremienvorlagen der Stadt München zu „Kommunaler Wohnungsfonds, Emission einer Stadtanleihe zur Finanzierung von kommunalen Vorhaben“ aus dem Jahr 2020 als *Anlage 2* beigefügt.

Die Anleihe der Stadt München hat zum Gegenstand, dass in München eine sogenannte "Bürgeranleihe", mit der private Bürger_innen der Stadt München Geld zur Verfügung stellen, ausgegeben wird. Dieses Geld wird dann jedoch nicht an private Akteur_innen weitergegeben, sondern ausschließlich zur Erfüllung eigener Aufgaben der

Sprechzeiten: nach Vereinbarung
Straßenbahn und Bus: Linie 1 - 2 - 3 - 4 Haltestelle Stadttheater; Linie 5 Haltestelle Fahnenbergplatz
Sparkasse Freiburg - Nördlicher Breisgau:
IBAN DE63 6805 0101 0002 0100 12 · BIC FRSPDE 66XXX

*E-Mail-Adresse nur
für formlose Mitteilungen
ohne elektronische
Signatur



Stadt München eingesetzt, bisher nahezu ausschließlich zur Ausübung von Vorkaufsrechten wie aus dem Ergebnisbericht zur Münchner Stadtanleihe (*siehe Anlage 3*) zu entnehmen ist. Die Stadt München gibt das Geld also nicht an andere Akteur_innen weiter. Ihr Vorschlag ist hingegen darauf fokussiert, einerseits bei den Bürger_innen über eine sogenannte "Freiburger Bürgeranleihe" Geld einzusammeln und dieses dann in einem zweiten Schritt an gemeinwohlorientierte Wohnungsbauprojekte (zum Beispiel Genossenschaften) weiterzugeben.

Die Ausgabe einer Anleihe / Bonds kann – je nach Zielsetzung und gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen – ein interessantes Instrument sein und wurde von verschiedenen deutschen Großstädten wie Hamburg, Dortmund auch eingesetzt. Es muss aber in den rechtlichen Rahmen passen und darf vor allem die Schuldentragfähigkeit einer Kommune nicht überlasten. Konkret heißt das, dass

- Kommunalanleihen / Bonds in der Regel über eine oder mehrere Banken in Form eines öffentlichen Angebots emittiert werden.
- das Mindestvolumen einer Kommunalanleihe bei 100 Mio. EUR liegt und das damit verbundene Management mit hohen Fixkosten verbunden ist.
- eine Kommunalanleihe eine Kreditaufnahme bzw. zumindest ein kreditähnliches Rechtsgeschäft darstellt und deshalb genehmigungspflichtig ist.
- bei der Weitergabe von vereinnahmten Geldern an Dritte das Ausfallrisiko alleine bei der Stadt liegen würde und ein einem Gewährvertrag vergleichbares Rechtsgeschäft nach § 88 Abs. 3 GemO darstellen würde, was ebenfalls von der Rechtsaufsicht genehmigt werden müsste.
- die Anleihe zu einem fixierten Zeitpunkt zurückbezahlt werden müsste und ggf. einer Anschlussfinanzierung bedarf.
- sich die Genehmigungsfähigkeit an der Leistungsfähigkeit und Schuldentragfähigkeit einer Kommune orientiert.

Ausgehend von diesem Rahmen sowie den Hinweisen und Erläuterungen des Regierungspräsidiums zur Genehmigung des DHH 2023/2024 und den darin enthaltenen Ausführungen zur Verhältnismäßigkeit eines Einsatzes kommunaler Mittel für den Wohnungsbau ist die Beurteilung der Schuldentragfähigkeit das zentrale Beurteilungskriterium. Hierzu hatte das Regierungspräsidium u.a. konkret ausgeführt:

- *Ein erhebliches Haushaltsrisiko liegt in der deutlich ansteigenden Gesamtverschuldung im Konzern Stadt. Dieses Risiko wird auch vom Rechnungsprüfungsamt der Stadt gesehen (Prüfungsbericht zum Jahresabschluss 2021). Verstärkt wird dieses Risiko durch das deutlich gestiegene Zinsniveau.*
- *Die Schuldenentwicklung der kommenden Jahre stellt jedoch wie eingangs erwähnt ein erhebliches Haushaltsrisiko dar.*

- *Die Kennzahlen für die Leistungsfähigkeit und damit die Schuldentragfähigkeit zeigen jedenfalls, dass die Stadt bei ihren Planungen stark auf Sicht fahren muss.*

Die Ausgabe einer Kommunalanleihe zur Weitergabe der vereinnahmten Gelder an gemeinwohlorientierte Wohnungsbauprojekte würde aus unserer Sicht der von der Verwaltungsspitze und dem Gemeinderat mehrheitlich gemeinsam getragenen restriktiven Haushaltsführung und der damit verbundenen schwierigen Prioritätensetzung zu widerlaufen. Eine Finanzierung von bezahlbarem Wohnraum über Bürgeranleihen/Kommunalanleihen/Bonds wäre neben allen bereits genehmigten Maßnahmen und in der Finanzplanung hinterlegten Finanzierungen eine zusätzliche Leistung, die hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Haushaltes und Schuldentragfähigkeit äußerst kritisch gesehen wird und mit einer sehr weitreichenden Prioritätensetzung über die komplette Laufzeit der Anleihe einhergehen müsste.

Zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum sollten die begonnenen Maßnahmen fortgeführt und weitere Weichen in Kleineschholz sowie Dietenbach im Rahmen der zu erstellenden Vermarktungskonzepte umgesetzt werden. Einen Überblick zu den Maßnahmen „Bezahlbares Wohnen“ habe ich Ihnen in der *Anlage 4* zusammenstellen lassen.

Die übrigen im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften, Gruppierung und Einzelstadtrat erhalten Nachricht von diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen



(Breiter)
Bürgermeister

Anlage