Landeshauptstadt Stuttgart
Beigeordneter für Wirtschaft,
Finanzen und Beteiligungen

STUTTGART

Bürgermeister
Thomas Fuhrmann

Hausadresse:
Rathaus, Marktplatz 1
70173 Stuttgart

Postadresse:
70161 Stuttgart

Telefon 0711 216-60623
Fax 0711 216-60624

Mietentscheid Stuttgart
Frau Britta Mösinger

Nur per E-Mail:

info@mietentscheid-stuttgart.de

GZ: WFB

Stuttgart, 15. Mai 2020

Sehr geehrte Frau Mösinger,

ich freue mich über Ihr Engagement für die Stadtgesellschaft, das die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gerne begleiten wird.

Vorneweg möchte ich mich bei Ihnen für die lange Bearbeitungsdauer entschuldigen. In die Beantwortung Ihrer Anfrage war eine Vielzahl an städtischen Verwaltungseinheiten zu beteiligen, die sehr arbeitsaufwändige und komplexe Berechnungen vornehmen mussten. Die Arbeiten zum Doppelhaushalt 2020/2021 sowie die aktuelle außerordentliche Belastung der Verwaltung durch die Corona-Krise stellen zudem die maßgeblichen Gründe für die Verzögerung dar.

Nach § 21 Abs. 3 Satz 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) wird von den Initiatoren verlangt, dass der Antrag auf ein Bürgerbegehren einen Vorschlag für die Deckung der Kosten der beantragten Maßnahme (Kostendeckungsvorschlag) enthalten muss, der nach den gesetzlichen Bestimmungen durchführbar ist.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg setzt ein solcher Vorschlag zur Kostendeckung zunächst eine Schätzung der Kosten der Maßnahme und ihrer Folgekosten (Kostenschätzung) voraus. Weiterhin bedarf es zudem eines nach den haushaltsrechtlichen Vorschriften der GemO durchführbaren Vorschlags zur Deckung dieser Kosten (Deckungsvorschlag). Sie haben bisher weder einen Entwurf bzw. Grobentwurf zur Kostenschätzung noch für einen Deckungsvorschlag vorgelegt.

Die Gemeinde ist gemäß § 21 Abs. 3 Satz 5 GemO verpflichtet, den Initiatoren eines Bürgerbegehrens zur Erstellung des Kostendeckungsvorschlags Auskünfte zur Sach- und Rechtslage zu erteilen. Davon werden sowohl Auskünfte zur Höhe entstehender Kosten und Folgekosten als auch zu den rechtlichen Möglichkeiten der Deckung erfasst. Diese Regelung hat zum einen den Hintergrund, es den Initiatoren aus der Bürgerschaft zu erleichtern, das beibehaltene gesetzliche und sachlich sinnvolle Erfordernis eines durchführbaren Kostendeckungsvorschlags zu erfüllen. Zum anderen sollen dadurch Meinungsverschiedenheiten zwischen den Initiatoren und der Gemeinde über

die Durchführbarkeit des Kostendeckungsvorschlags im Rahmen der nach der offiziellen Einreichung anstehenden Prüfung der rechtlichen Zulässigkeit des Bürgerbegehrens durch den Gemeinderat zumindest vermindert werden.

Die LHS wird dieser gesetzlichen Verpflichtung gerne nachkommen, ich möchte Sie aber im Folgenden darauf hinweisen, was die Erteilung von Auskünften zur Sach- und Rechtslage konkret beinhaltet und was nicht.

Nach der GemO ist die LHS rechtlich lediglich verpflichtet, den Initiatoren eines Bürgerbegehrens auf zumindest in irgendeiner Form präzisierte Einzelanfragen zur Kostendeckung jeweils ihre Auffassung bezüglich der Sach- und Rechtslage darzulegen. Diese notwendige Konkretisierung ist ureigene Aufgabe der Initiatoren, um zu gewährleisten, dass nicht die Gemeinde ihre Vorstellung an die Stelle der Initiatoren treten lässt und das Bürgerbegehren ggf. inhaltlich beeinflusst.

Daher ist von der GemO nicht bestimmt, dass pauschal eine umfassende Stellungnahme zur Kostendeckung erfolgt, insbesondere keine Stellungnahme, durch die mittels reiner Übernahme ein Kostendeckungsvorschlag seitens der Initiatoren mit allen notwendigen Elementen vorliegen würde. Auch ist keine Stellungahme ohne eine konkrete Fragestellung abzugeben. Schließlich ist in keiner Wiese vorgesehen, dass von der Gemeinde anstelle der Initiatoren ein tauglicher Kostendeckungsvorschlag, bestehend aus Kostenschätzung und Deckungsvorschlag, erstellt wird. So ist es weiterhin Sache der Initiatoren eines Bürgerbegehrens, selbstständig einen tauglichen Kostendeckungsvorschlag, der den Anforderungen der GemO und der entsprechenden Rechtsprechung genügt, zu erstellen.

Unabhängig von dieser Rechtslage und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht hat sich die LHS die Mühe gemacht, Ihnen im Folgenden eine aus Sicht der Stadtverwaltung mögliche Zusammenstellung zur Kostenschätzung zu übermitteln, um ein langwieriges Ping-Pong-Spiel in diesem Zusammenhang, welches durch Einzelfragen Ihrerseits, unsere Antworten und Ihre Nachfragen etc. ggf. entstehen würde, zu vermeiden.

Die etwaigen Mehrkosten, die mit der Umsetzung der von Ihnen erhobenen Forderungen der Ziffer 1-6 nach Einschätzung der Verwaltung der LHS einhergehen würden, werden wie folgt beziffert:

1. *Kein Verkauf von für Wohnungsbau geeignete Grundstücke und Wohnhäuser im Eigentum der Stadt ab 01.01.2021.*

   Hinsichtlich dieser Forderung ist lediglich eine Grobschätzung möglich: Nach Maßgabe der durchschnittlichen Einnahmen in den vergangenen 5 Jahren, den Planansätzen der Haushaltsjahre 2020/2021 und den voraussichtlichen Einnahmen aus den künftigen Verkäufen NeckarPark würden die Einnahmeausfälle der LHS pro Jahr bei etwa 25 Mio EUR liegen.

2. *Verdopplung des eigenen Wohnungsbestandes der Landeshauptstadt Stuttgart von heute 18 500 auf 37 000 Wohnungen bis zum Jahr 2035 durch Bau, Ankauf und Nachverdichtung.*

Unter der Prämisse, dass die Umsetzung durch Bau der SWSG erfolgt, und Zugrundelegung der heutigen Baukosten von 3000 EUR/qm, konservativ angenommener Preissteigerungen und Grundstückskosten von 1000 EUR/qm, ergeben sich bei einer GFZ von 1, Mehrkosten von 6.100 Mio EUR in den kommenden 15 Jahren bis zum Jahr 2035.

3. *Schaffung von 100 % geförderten Wohnraum durch die SWSG ab dem 01.01.2021 für Menschen, die vom Einkommen her Anspruch auf eine öffentlich geförderte Sozialmietwohnung oder auf eine von der Stadt geförderte Mietwohnung für mittlere Einkommensbezieher haben.*

Die Grundstückssubventionierung der LHS müsste hier jährlich bei 12,8 Mio EUR liegen. Hinzu käme eine jährliche Mietsubventionierung MME von 500 Haushalten mit Kosten in Höhe von jährlich 720 TEUR und die Mietsubventionierung für SMW bei 1500 Haushalten in Höhen von jährlich 2,4 Mio EUR.

4. *Absenkung und dauerhafte Fixierung der Mieten aller Wohnungen im Eigentum der Stadt, der städtischen Eigenbetriebe und 100-prozentigen Tochtergesellschaften ab dem 01.01.2021 auf maximal 5,00 Euro Kaltmiete pro qm.*

Ausgehend von einer Kaltmiete von 7,45 EUR/qm Wohnfläche zum 31.12.2019 ergibt sich für die SWSG nach Maßgabe der vermieteten Wohnfläche 2019 ein jährlicher Verlust von 36,7 Mio EUR.

Hinzu kämen jährlich 1,4 Mio EUR bei der SSB, 400 TEUR beim Klinikum und 9,4 Mio EUR beim Liegenschaftsamt der LHS.

5. *Die Landeshauptstadt Stuttgart spricht ab dem 01.01.2021 Baugebote für alle Baureifen jedoch nicht bebauten Grundstücke aus. Bei Nichtbebauung und wirkungslosen Bußgeldbescheiden leitet sie zum Wohle der Allgemeinheit als letztes Mittel ein Enteignungsverfahren ein.*

Die zusätzlichen Personalkosten von einem Juristen in EG 14, einer qualifizierten Vertretung in EG 13, zwei VZÄ Erfassung / Bestandsaktualisierung in EG 12 sowie zwei VZÄ Ablaufkontrolle EG 12 sowie Sekretariat EG 12 würden pro Jahr 761,2 TEUR pro Jahr umfassen.

6. *Schaffung von 11 zusätzlichen Personalstellen für die Verhinderung von Leerstand- und Zweckentfremdung von Wohnen*

Die zusätzlichen Personalkosten von einer Sachgebietsleitung A13gD, einer stellvertretenden Sachgebietsleitung A12, acht zusätzlichen Sachbearbeiter A11 sowie einer VZÄ Geschäftszimmer würden pro Jahr ca. 1,33 Mio EUR umfassen.

Bei einer Umsetzung der Ziffern 1. – 6. ergäben sich in den kommenden 15 Jahren Mehrkosten von etwa knapp 7,5 Milliarden Euro.

Generell gilt, dass die Schätzung der Kosten in überschlägiger Art und Weise aufgrund einer Prognose zu erfolgen hat. Es ist Ihre Sache, sich die mögliche Zusammenstellung anzuschauen und daraus Ihre eigene Kostenschätzung zu entwickeln. Dies kann durch Übernahme der Angaben oder durch die Entwicklung einer eigenen Aufstellung, für welche die angegebenen Basisdaten taugliche Grundlage sein können, geschehen. Gerne erteilt die LHS in Bezug auf die Kostenschätzung weitere einzelne Auskünfte zur Sach- und Rechtslage innerhalb des von Ihnen zu konkretisierenden Rahmens.

Im Gegensatz zur Kostenschätzung ist in Bezug auf den Deckungsvorschlag ein unverbindlicher Vorschlag der Stadt, auf den nach der GemO sowieso kein Anspruch besteht, nicht möglich. Bitte haben Sie Verständnis, dass die Stadtverwaltung vor dem Hintergrund, dass es alleinige Sache des Gemeinderats ist, den Haushalt zu beschließen, schon aus politischen Gründen - selbst auf freiwilliger Basis – keine konkreten Vorschläge zur Deckung machen kann.

Hinsichtlich des Deckungsvorschlages und unserer diesbezüglichen Auskunftspflicht können wir Ihnen dementsprechend lediglich die nachfolgenden allgemeinen Hinweise geben. So werden in der Kommentarliteratur zu § 21 GemO in Bezug auf den Deckungsvorschlag insbesondere folgende Maßnahmen genannt: Aufnahme von Krediten, Veräußerung von Vermögensgegenständen und Beteiligungen, die Erhöhung von Steuern und Abgaben sowie die Zurückstellung geplanter und veranschlagter städtischer Maßnahmen und ggf. den Verzicht auf diese.

Gerne werden wir Ihnen einzelne Auskünfte zu Ihren Vorstellungen einer haushalterischen Deckung erteilen, sobald Sie uns einen entsprechenden ersten Entwurf eines Deckungsvorschlags, der Ausgabenkürzungen (z. B. Verzicht auf freiwillige Aufgaben und geplante investive Maßnahmen) oder Einnahmesteigerungen enthalten kann, und / oder konkrete Fragen hierzu übermitteln.

Lassen Sie mich abschließend noch darauf hinweisen, dass im Rahmen der Auskünfte zur Sach- und Rechtslage gem. § 21 Abs. 3 Satz 5 GemO keine vorgeschaltete Zulässigkeitsprüfung in Bezug auf den Kostendeckungsvorschlag durch die Stadtverwaltung stattfindet. Erst nach Einreichung des Bürgerbegehrens insgesamt erfolgt gem. § 21 Abs. 4 Satz 1 GemO eine einheitliche Zulässigkeitsprüfung und -entscheidung seitens des Gemeinderats, die zu gegebener Zeit u. a. durch einen externen Rechtsanwalt vorbereitet werden wird.

Ich wünsche Ihnen weiterhin viel Erfolg bei der Vorbereitung Ihres Bürgerbegehrens und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister