

Betreff:

Mietpreisbremse für die kommunalen Wiesbadener Wohnbaugesellschaften
- Antrag der SPD-Fraktion vom 29.08.2018 -

Antragstext:

Der Mietwohnungsmarkt der Metropolregion Rhein-Main leidet seit längerem unter einem Unterangebot an Wohnraum, speziell an bezahlbaren Wohnungen, bei gleichzeitiger steigender Nachfrage aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung.

Dieser Trend ist auch in Wiesbaden deutlich ablesbar: Allein im vergangenen 5-Jahres-Zeitraum sind laut dem statistischen Jahrbuch der Landeshauptstadt Wiesbaden die Angebotsmieten im Median von 8,90 € auf 10,20 €, also um 14,6%, gestiegen. Auch der Mietspiegel verzeichnet zwischen 2012 und 2016 für Wohnungen mit normaler Ausstattung Steigerungen von bis zu 22%, im Mittelwert von 9%. Und nicht nur, dass die Mietpreise in den vergangenen Jahren stark gestiegen sind, sie weisen vor allem im regionalen Vergleich ein hohes Niveau auf: Wiesbaden liegt im aktuellen F+B Mietspiegelindex im Ranking von 30 untersuchten Großstädten auf Platz 13 der Städte mit dem höchsten Mietniveau und damit deutlich höher als seine Nachbarstädte Darmstadt (Platz 18), Frankfurt am Main (Platz 19) oder Mainz (nicht unter den Top 30). Diese Zahlen schlagen sich auch in der Kommunalstatistik nieder: In Wiesbaden fehlen aktuell rund 4.000 Wohnungen. Vor allem Bezieher von mittleren Einkommen haben große Schwierigkeiten sich auf dem freien Mietmarkt mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

In dieser Situation kommt insbesondere den öffentlichen bzw. der öffentlichen Hand nahestehenden Wohnbaugesellschaften die Verantwortung zu - jenseits vom dringend benötigten Neubau - mit ihren großen Wohnungsbeständen preisdämpfend und stabilisierend auf dem Mietwohnungsmarkt einzuwirken.

Die Stadt Frankfurt hat daher im Sommer 2016 für ihre städtische Wohnbaugesellschaft ABG eine Deckelung der Mieterhöhung in einem 5-Jahres-Zeitraum auf 5%, also im Schnitt auf 1% pro Jahr, beschlossen. Die Hessische Landesregierung wiederum hat jüngst angekündigt diesen Schritt zumindest in Teilen für die landeseigene Wohnbaugesellschaft Nassauische Heimstätte nachzuvollziehen: Im Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte soll beschlossen werden, dass die Mieten von Mieterinnen und Mieter mit mittlerem Einkommen künftig um maximal 1% Jahr steigen sollen.

Angesichts der dramatischen Entwicklung auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt sollte auch für die stadteigenen Wohnbaugesellschaften ein ähnliches Programm beschlossen werden. Die derzeitige Beschlusslage der Aufsichtsgremien von GWW und GeWeGe sieht allerdings nur eine jährliche Deckelung der Mieterhöhungen auf 10% der jeweiligen Miete bei einer gleichzeitigen Begrenzung auf den Mittelwert des jeweils gültigen Mietspiegels vor. Dies ist nicht ausreichend, da somit jährliche Mieterhöhungen von bis zu 10% möglich sind und die GWW / GeWeGe gleichzeitig preistreibend auf den Mietspiegel einwirkt.

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

- I. Für die GWW, GeWeGe und die SEG wird folgender Grundsatz der Geschäftspolitik beschlossen:

Antrag Nr. 18-F-01-0005

SPD

1. In den Jahren 2019 bis 2028 sind pro Jahr Erhöhungen der Wohnungsmieten von maximal 1% der Grundmiete des jeweiligen Mietverhältnisses zulässig.
 2. Anderslautende Vorbeschlüsse der jeweiligen Aufsichtsräte werden aufgehoben.
- II. Der Magistrat wird gebeten, die zur Umsetzung der unter I. genannten Punkte erforderlichen Gesellschafterbeschlüsse für die GWW, GeWeGe und die SEG mittels einer Gesellschafterweisung an die WVV herbeizuführen.
- III. Die Stadtverordnetenversammlung erkennt die angekündigte Entscheidung der Nassauischen Heimstätte, die Mieten für Mieterinnen und Mieter mit mittlerem Einkommen künftig um maximal 1% pro Jahr zu steigern an.
- IV. Die Stadtverordnetenversammlung fordert die in Wiesbaden tätigen Wohnbauunternehmen in der Trägerschaft der öffentlichen Hand, der Sozialversicherungsträger, der Sparkassenorganisation und von freien Genossenschaften auf, für ihre Mietwohnungsbestände ebenfalls ähnliche Regelungen zu beschließen.

Wiesbaden, 29.08.2018

Nadine Ruf
Fraktionsvorsitzende
(SPD-Fraktion)

Sven Bingel
Kommissarischer Geschäftsführer
(SPD-Fraktion)