



Die Stadtverordnetenversammlung
- Beteiligungsausschuss -

Tagesordnung Punkt 6.1 der öffentlichen Sitzung am 23. Oktober 2018

Vorlagen-Nr. 18-F-21-0059

Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaften

- Antrag der Fraktionen von SPD, CDU und Bündnis90/Die Grünen vom 23.10.2018 -

Die stark steigenden Mieten vor allem im Segment des sogenannten „bezahlbaren Wohnraums“ werden für viele Menschen zunehmend zu einem existenziellen Problem stellen eine Herausforderung für den sozialen Frieden dar.

In diesem Zusammenhang wird das vom Land Hessen für die Nassauische Heimstätte beschlossene Maßnahmenpaket, wonach sich die Mieten für Mieterinnen und Mieter mit mittlerem Einkommen künftig um maximal 1% pro Jahr steigern sollen, ausdrücklich begrüßt. Das Maßnahmenpaket umfasst:

- Für Mieterinnen und Mieter mit mittlerem Einkommen sind Mieterhöhungen unter gewissen Voraussetzungen bis zu einem Haushaltsbruttoeinkommen i.H.v. 63.000 EUR p.a. nur bis maximal 1% der Grundmiete des jeweiligen Mietverhältnisses zulässig;
- Bei Haushalten mit einem höheren Einkommen (die nicht unter die vorgenannte 1%-Regelung fallen) dürfen die Anpassungen von Bestandsmieten 15% innerhalb von drei Jahren nicht überschreiten;
- Alle in den Jahren 2018 bis 2023 auslaufenden Belegungsrechte werden freiwillig um mindestens zehn Jahre verlängert;
- Von den gesetzlich möglichen 11% der Kosten einer Modernisierungsmaßnahme sollen künftig nur 6% auf die Mieterinnen und Mieter über eine Mieterhöhung umgelegt werden.

Die Debatten um die Entwicklung der Mietpreise in Wiesbaden der jüngeren Zeit waren - bei aller unterschiedlichen Bewertung - geprägt von der gemeinsam getragenen Erkenntnis, dass seitens der Stadt Handlungsbedarf besteht, dieser Entwicklung gegenzusteuern. Hierzu gab es Vorschläge der in der Stadtverordnetenversammlung vertretenen Parteien: Dazu gehörte eine Mietpreisbremse nach dem Frankfurter Modell. Diese sieht Erhöhungen der Wohnungsmieten von maximal 1% der Grundmiete des jeweiligen Mietverhältnisses vor. Weiterhin sollte eine Prüfung der finanziellen Auswirkungen einer Mietpreisbremse für städtische Gesellschaften vorgenommen sowie ein Konzept notwendiger Mieterhöhungen entwickelt werden. Ein weiterer Vorschlag zielte auf die Verlängerung von Belegungsbindungen, um dem Auslaufen der Sozialbindung bei geförderten Wohnungen entgegenzuwirken.

Die zentrale Frage wird also nicht sein, welche der möglichen Wege die Stadt beschreiten wird, sondern wie gut sie in der Lage sein wird, alle ihr zur Verfügung stehenden geeigneten Mittel zu ergreifen und auch neue Wege zu beschreiten. Dies kann nur gelingen, wenn Maßnahmen auf verschiedensten Ebenen und mit unterschiedlicher Reichweite ergriffen werden.

Der Ausschuss möge beschließen:

ein öffentliches Expertenhearing durchzuführen, zu dem neben FachreferentInnen auch VertreterInnen von städtischen Mieter-/Vermieterinteressensvertretungen, städtischen Gesellschaften, Gewerkschaften und Fraktionen eingeladen werden sollen, „Wohnungsgipfel 2“.

Der Magistrat wird gebeten,

1. auf der Grundlage der Ergebnisse so bald wie möglich der Stadtverordnetenversammlung einen konkreten Umsetzungsvorschlag für ein umfassendes Maßnahmenpaket vorzuschlagen, um nachhaltig ein ausreichendes Angebot im Segment des sogenannten „bezahlbaren Wohnraums“ sicherzustellen.
2. Dabei ist zum einen das zugrunde zu legende Haushaltsbruttoeinkommen für Wiesbaden zu ermitteln; zum anderen sind insbesondere die folgenden Auswirkungen einer Übernahme des Maßnahmenpaketes des Landes Hessen für die Nassauische Heimstätte vollständig darzustellen:
 - a. Auf welche Einnahmen würden die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften GWW, GeWeGe und SEG in den Jahren 2019 bis 2028 verzichten, sofern ein solches Maßnahmenpaket umgesetzt würde?
 - b. Mit welchen operativen Mehrkosten, z.B. für Personal, wäre zu rechnen?
 - c. Für welche politischen Zielvorstellungen sollten die ggf. ausbleibenden Erträge bisher in der mittelfristigen Finanzplanung eingesetzt werden?
3. Gleichfalls sind die Möglichkeiten für die Verlängerung von Belegungsbindungen und den Ankauf von Belegrechten frei werdender Mietwohnungen anhand der neuen Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung zu prüfen und darzustellen. Mit welchen finanziellen Auswirkungen, z.B. aufgrund erforderlicher kommunaler Ko-Finanzierungen, ist zu rechnen?
4. Für die in den Beschlusspunkten 2 und 3 genannten Instrumente möge der Magistrat ein entsprechendes Konzept vorlegen, welches den seit 2011 eingetretenen Verlust von gebundenem, gefördertem Wohnraum von mind. 1.890 Wohnungen bis 2020 ausgleichen soll.
5. Abschließend schlägt der Ausschuss einen vermehrten Neubau von Wohnungen mit einer Zielmiete von 6,70 € bzw. 8,50 € / m² vor. Der Magistrat wird gebeten, der Stadtverordnetenversammlung auch hierfür einen konkreten Umsetzungsvorschlag zu unterbreiten.

Beschluss Nr. 0098

I. Es wird ein öffentliches Expertenhearing durchgeführt, zu dem neben FachreferentInnen auch VertreterInnen von städtischen Mieter-/Vermieterinteressensvertretungen, städtischen Gesellschaften, Gewerkschaften und Fraktionen eingeladen werden sollen, „Wohnungsgipfel 2“.

II. Der Magistrat wird gebeten,

unter Berücksichtigung des Beschlusses Nr. 0377 der Stadtverordnetenversammlung vom 06.09.2018

1. auf der Grundlage der Ergebnisse so bald wie möglich der Stadtverordnetenversammlung einen konkreten Umsetzungsvorschlag für ein umfassendes Maßnahmenpaket vorzuschlagen, um nachhaltig ein ausreichendes Angebot im Segment des sogenannten „bezahlbaren Wohnraums“ sicherzustellen.
2. Dabei ist zum einen das zugrunde zu legende Haushaltsbruttoeinkommen für Wiesbaden zu ermitteln; zum anderen sind insbesondere die folgenden Auswirkungen einer Übernahme des Maßnahmenpaketes des Landes Hessen für die Nassauische Heimstätte vollständig darzustellen:
 - a. Auf welche Einnahmen würden die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften GWW, GeWeGe und SEG in den Jahren 2019 bis 2028 verzichten, sofern ein solches Maßnahmenpaket umgesetzt würde?
 - b. Mit welchen operativen Mehrkosten, z.B. für Personal, wäre zu rechnen?
 - c. Für welche politischen Zielvorstellungen sollten die ggf. ausbleibenden Erträge bisher in der mittelfristigen Finanzplanung eingesetzt werden?
3. Gleichfalls sind die Möglichkeiten für die Verlängerung von Belegungsbindungen und den Ankauf von Belegrechten frei werdender Mietwohnungen anhand der neuen Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung zu prüfen und darzustellen. Mit welchen finanziellen Auswirkungen, z.B. aufgrund erforderlicher kommunaler Ko-Finanzierungen, ist zu rechnen?
4. Für die in den Beschlusspunkten 2 und 3 genannten Instrumente möge der Magistrat ein entsprechendes Konzept vorlegen, welches den seit 2011 eingetretenen Verlust von gebundenem, gefördertem Wohnraum von mind. 1.890 Wohnungen bis 2020 ausgleichen soll.
5. Abschließend schlägt der Ausschuss einen vermehrten Neubau von Wohnungen mit einer Zielmiete von 6,70 € bzw. 8,50 € / m² vor. Der Magistrat wird gebeten, der Stadtverordnetenversammlung auch hierfür einen konkreten Umsetzungsvorschlag zu unterbreiten.

Hinweis:

Dieser Beschluss wurde geändert durch den - nunmehr maßgebenden - Beschluss Nr. 0159 des Ausschusses für Soziales, Gesundheit, Integration, Kinder und Familie vom 24.10.2018.

Wiesbaden, .10.2018

Lorenz
Vorsitzender