

**Tagesordnung I Punkt 5 der öffentlichen Sitzung am 13. Februar 2020**Antrags-Nr. 19-F-01-0018**Umsetzung der Mietpreisbremse bei GWW und GeWeGe  
- Antrag der SPD-Fraktion vom 03.12.2019 -**

Teure Mieten - wenig Wohnraum und die Frage, wie man gerade in den Ballungsräumen, wie der Metropolregion Rhein-Main, dem immer weiter steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt begegnen kann. Der Neubau von Wohnungen, speziell von bezahlbaren Wohnungen, ist hier ein zentrales Element, wie der Vorschlag des Frankfurter Bogens und viele andere lokale Bauprojekte zeigen. Und auch wenn alternative Modelle (z.B. Tiny Houses, gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte) zunehmend nachgefragt sind, kommt auch den öffentlichen Wohnbaugesellschaften eine Verantwortung zu, ergänzend zu dem dringend benötigten Neubau mit ihren großen Wohnungsbeständen preisdämpfend und stabilisierend auf dem Mietwohnungsmarkt einzuwirken.

Seit 2016 wird zudem vielerorts in der Bundesrepublik das Thema Mietpreisbremse bzw. Mietendeckel diskutiert; für die städtische ABG (Frankfurt am Main; einkommensunabhängig) und die Nassauische Heimstätte (einkommensabhängig) greift das Steuerungsinstrument bereits. Angesichts dieser Entwicklung und mit Blick auf die Wirkung der GWW und GeWeGe auf den Wiesbadener Wohnungsmarkt, hatte sich die Stadtverordnetenversammlung bereits 2018 mit der Frage beschäftigt, ein solches Modell auch für die Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaften zu implementieren.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen,

I.

1. für den Erprobungszeitraum von zunächst drei Jahren (2020-2022) sollen bei GWW und GeWeGe Regel-Mieterhöhungen (nach § 558 BGB) pro Jahr 1,66 % bzw. über den gesamten Zeitraum, 5% der Grundmiete des jeweiligen Mietverhältnisses nicht übersteigen;
2. davon ausgenommen sollen im vorgenannten Zeitraum Mietverhältnisse mit einer Miete von unter 6,50 € pro m<sup>2</sup> sowie „Neubauwohnungen“ (definiert als Wohnungen der jüngsten Baualtersklasse des jeweilig gültigen Wiesbadener Mietspiegels, also am Beispiel des derzeitigen Mietspiegels Wohnungen der Baualtersklasse IV ab Baujahr 2000) sein. Für diese beiden Konstellationen gilt im vorgenannten Zeitraum eine Mietpreisbremse von 3,33 % pro Jahr bzw. von 10% über den gesamten Zeitraum;
3. zur Kompensation der aufgrund der Mietpreisbremse nicht zu erzielenden voraussichtlichen zusätzlichen Einnahmen, soll für die Dauer der Mietpreisbremse, d.h. für den Zeitraum 2021 (= Ausschüttung aus dem Jahresergebnis 2020) bis 2023 (= Ausschüttung aus dem Jahresergebnis 2022), die vorgesehene jährliche Ausschüttung der GWW an die GWI (und über die GWI an die WVV) von 3,75 Mio. € p.a. auf 1,5 Mio. € p.a. reduziert werden. Die GeWeGe soll keine Ausschüttungen vornehmen.

II. Der Magistrat wird gebeten, die Grundsatzbeschlüsse zu I in der Form von Gesellschafterweisungen umzusetzen.

---

### **Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 10.12.2019**

Der Antrag wird wie folgt neu gefasst:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Neu: Die Gesellschaften GWW/GeWeGe werden angewiesen, die Mieten für Mieterinnen und Mieter bis mittlerem Einkommen (Bruttohaushaltseinkommen bis 63.000 Euro) künftig um maximal 1% pro Jahr zu steigern. Diese Mietpreisbremse soll ab dem 1.1.2020 bis zum 31.12.2024 gelten. Der Magistrat wird mit der unverzüglichen Umsetzung beauftragt.

Zur Kompensation der aufgrund der Mietpreisbremse nicht zu erzielenden voraus-sichtlichen zusätzlichen Einnahmen, soll für die Dauer der Mietpreisbremse, d.h. für den Zeitraum 2021 (= Ausschüttung aus dem Jahresergebnis 2020) bis 2025 (= Ausschüttung aus dem Jahresergebnis 2024), die vorgesehene jährliche Aus-schüttung der GWW an die GWI (und über die GWI an die WVV) von 3,75 Mio. € p.a. entsprechend reduziert werden. Die GeWeGe erhält zum Ausgleich der Mietmindereinnahmen eine entsprechende Kompensation.

---

### **Ergänzungsantrag der CDU-Rathausfraktion vom 11.12.2019**

- I/1-3 sowie II unverändert.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen,

I.

4. dass den Erprobungszeitraum begleitend bzw. daran anschließend eine Evaluation der Mietpreisbremse mit einem jährlichem Zwischenbericht zu Anfang des Jahres (Januar/Februar) durch die betroffenen Gesellschaften durchgeführt wird; der Fokus soll dabei auf den Auswirkungen der Mietpreisbremse auf den Wohnungsmarkt liegen;
  5. dass bei der die Evaluation die folgenden Kriterien berücksichtigt werden mögen:
    - finanzielle Auswirkungen der Mietpreisbremse für GWW und GeWeGe
    - Auswirkungen der Mietpreisbremse hinsichtlich Veränderungen der jeweiligen Wohnungsmiete sowie auf den Mietspiegel
    - Anzahl der betroffenen Wohnungen und ggf. deren Veränderung
    - betroffene/profitierende Mietergruppen
    - Prognose des Einflusses einer verlängerten Mietpreisbremse auf den Wohnungsmarkt einerseits und auf GWW/GeWeGe andererseits
    - weitere Punkte/Kriterien, die sich im Laufe des Erprobungszeitraums ergeben.
- 

### **Beschluss Nr. 0603 der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2019**

Die Beratung des Antrags der SPD-Fraktion vom 03.12.2019 wird einschließlich der Anträge von CDU vom 11.12.2019 und Bündnis 90/Die Grünen vom 10.12.2019 auf die Sitzung am 13.02.2020 verschoben

---

**Änderungsantrag der LINKE&PIRATEN Rathausfraktion Wiesbaden zu Top 5 der TO I in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13. Februar 2020 (19-F-01-0018 Umsetzung der Mietpreisbremse bei GWW und GeWeGe - Antrag der SPD-Fraktion vom 03.12.2019 - hier: Änderungsantrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vom 10.12.2019)**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Änderungsantrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vom 10.12.2019 wird im ersten Absatz wie folgt geändert:

Der Satzteil „für Mieterinnen und Mieter bis mittlerem Einkommen (Bruttohaushaltseinkommen bis 63.000 Euro)“ wird gestrichen.

Der Absatz heißt dann neu wie folgt:

Neu: Die Gesellschaften GWW/GeWeGe werden angewiesen, die Mieten künftig um maximal 1% pro Jahr zu steigern. Diese Mietpreisbremse soll ab dem 1.1.2020 bis zum 31.12.2024 gelten. Der Magistrat wird mit der unverzüglichen Umsetzung beauftragt.

Der zweite Absatz bleibt unverändert.

---

**Beschluss Nr. 0061**

A. Die Änderungsanträge der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen vom 10.12.2019 und Linke&Piraten vom 13.02.2020 werden abgelehnt.

B. Der Antrag wird in folgender Form angenommen:

I.

1. Für den Erprobungszeitraum von zunächst drei Jahren (2020-2022) sollen bei GWW und GeWeGe Regel-Mieterhöhungen (nach § 558 BGB) pro Jahr 1,66 % bzw. über den gesamten Zeitraum, 5% der Grundmiete des jeweiligen Mietverhältnisses nicht übersteigen;
2. davon ausgenommen sollen im vorgenannten Zeitraum Mietverhältnisse mit einer Miete von unter 6,50 € pro m<sup>2</sup> sowie „Neubauwohnungen“ (definiert als Wohnungen der jüngsten Baualtersklasse des jeweilig gültigen Wiesbadener Mietspiegels, also am Beispiel des derzeitigen Mietspiegels Wohnungen der Baualtersklasse IV ab Baujahr 2000) sein. Für diese beiden Konstellationen gilt im vorgenannten Zeitraum eine Mietpreisbremse von 3,33 % pro Jahr bzw. von 10% über den gesamten Zeitraum;
3. zur Kompensation der aufgrund der Mietpreisbremse nicht zu erzielenden voraussichtlichen zusätzlichen Einnahmen, soll für die Dauer der Mietpreisbremse, d.h. für den Zeitraum 2021 (= Ausschüttung aus dem Jahresergebnis 2020) bis 2023 (= Ausschüttung aus dem Jahresergebnis 2022), die vorgesehene jährliche Ausschüttung der GWW an die GWI (und über die GWI an die WVV) von 3,75 Mio. € p.a. auf 1,5 Mio. € p.a. reduziert werden. Die GeWeGe soll keine Ausschüttungen vornehmen.
4. Den Erprobungszeitraum begleitend bzw. daran anschließend wird eine Evaluation der Mietpreisbremse mit einem jährlichem Zwischenbericht zu Anfang des Jahres (Januar/Februar) durch die betroffenen Gesellschaften durchgeführt; der Fokus soll dabei auf den Auswirkungen der Mietpreisbremse auf den Wohnungsmarkt liegen.

5. Bei der Evaluation mögen die folgenden Kriterien berücksichtigt werden:

- finanzielle Auswirkungen der Mietpreisbremse für GWW und GeWeGe
- Auswirkungen der Mietpreisbremse hinsichtlich Veränderungen der jeweiligen Wohnungsmiete sowie auf den Mietspiegel
- Anzahl der betroffenen Wohnungen und ggf. deren Veränderung
- betroffene/profitierende Mietergruppen
- Prognose des Einflusses einer verlängerten Mietpreisbremse auf den Wohnungsmarkt einerseits und auf GWW/GeWeGe andererseits
- weitere Punkte/Kriterien, die sich im Laufe des Erprobungszeitraums ergeben.

II. Der Magistrat wird gebeten, die Grundsatzbeschlüsse zu I in der Form von Gesellschafterweisungen umzusetzen.

Dem Magistrat  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, .02.2020

Gabriel  
Stadtverordnetenvorsteherin

Der Magistrat  
-16 -

Wiesbaden, .02.2020

Dezernat VI  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Mende  
Oberbürgermeister