



07.03.2022

 über
 Herrn
 Oberbürgermeister Mende

 187
 1. März 2022

 über
 Magistrat

 und
 Herrn
 Stadtverordnetenvorsteher
 Dr. Gerhard Obermayr

Der Magistrat

 Dezernat für Soziales, Bildung,
 Wohnen und Integration

Stadtrat Christoph Manjura

an die Stadtverordnetenversammlung

3. März 2022

**Mietenpolitik bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften
 Beschluss-Nr. 0003 vom 10. Februar 2022, (Antrags-Nr. 21-F-55-055)**

*Die städtischen Gesellschaften haben die Mieten in den frei finanzierten Wohnungen im Juni teilweise bis zum Mittelwert des Mietpreisspiegels erhöht. Weitere Mieterhöhungen stehen an. Die gegenwärtige Inflationsrate und die enorme Verteuerung der Energiepreise befeuern den Druck auf viele Mieter*innen nochmals deutlich. Die kontinuierlichen Mieterhöhungen überfordern die Mieter*innen immer mehr, zumal es keine entsprechend höheren Einkommen gibt. Viele Menschen müssen um das Dach über ihren Köpfen bangen, weil die Mieten für sie nicht mehr bezahlbar sind. Zum anderen führen die Mieterhöhungen aber auch zum Verlust an Kaufkraft, was den durch Corona betroffenen Einzelhandel und die Gastronomie zusätzlich trifft.*

Der Ausschuss wolle deshalb beschließen,

der Magistrat wird gebeten zu berichten,

- 1) *Wie viele Mietparteien haben zum 01.11.2021 eine Mieterhöhung erhalten?*
- 2) *Wie viele Mietparteien haben eine fünf prozentige Mieterhöhung erhalten?*
- 3) *Wie viele Mietparteien haben eine Mieterhöhung um zehn Prozent erhalten?*
- 4) *Wie vielen Mietparteien, die Mieterhöhungen erhalten haben, stünden aufgrund ihres Einkommens eine Sozialwohnung zu?*
- 5) *Gibt es Kündigungen aufgrund der ausgesprochenen Mieterhöhungen?*
- 6) *Die frei finanzierten Wohnungen werden unterschiedlich klassifiziert. Wie ist die zahlenmäßige Verteilung?*
- 7) *Aktuell ist keine Normalisierung in Bezug auf die Corona-Situation zu erwarten. Inwiefern wird dies bei weiteren Planungen zu Mieterhöhungen 2022 und 2023 berücksichtigt?*
- 8) *Wie viele Wohnungen sind bis dahin zusätzlich energetisch saniert?*
- 9) *Wie wird sich der Anteil der energetisch sanierten Wohnungen in den nächsten Jahren entwickeln?*
- 10) *Wie hoch sind die Mehreinnahmen der GWW durch die Mieterhöhungen von 2021?*

Die Anfrage beantworte ich wie folgt:

Zu 1)

Bei der GWW insgesamt 4.621 Mietparteien und bei der GeWeGe insgesamt 1.834 Mietparteien.

Zu 2 + 3)

	unter 5 %	5 %	bis 9 %	9 bis 10 %
GWW	1.187	1.430	592	1.412
GeWeGe	259	1.358	74	143

Zu 4)

Diese Frage kann nicht beantwortet werden, da die genauen Einkommen der Mietparteien nicht bekannt sind.

Zu 5)

Ja, bei der GWW haben fünf Mietparteien von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht und bei der Kündigung die ausgesprochene Mieterhöhung als Grund angegeben. Bei der GeWeGe gab es keine Kündigungen mit dieser Begründung.

Zu 6)

Stand August 2021	Baualtersklassen I-III; qm-Mieten ab 6,50 €, Erhöhung 5 Prozent	Baualtersklassen I-III; qm-Mieten unter 6,50 €; Erhöhung 10 Prozent	Baualtersklasse IV; Erhöhung 10 Prozent
GWW	3.275 Wohneinheiten	367 Wohneinheiten	2.972 Wohneinheiten
GeWeGe	2.110 Wohneinheiten	122 Wohneinheiten	271 Wohneinheiten

Zu 7)

Die GWW und GeWeGe haben - in Abstimmung mit den Aufsichtsräten der Gesellschaften - während der Lockdown-Phasen der Coronapandemie auf Mieterhöhungen verzichtet. Die derzeitige pandemische Lage ist angespannt. Trotzdem ist die allgemeine wirtschaftliche Lage auf dem Arbeitsmarkt durch eine positive Entwicklung geprägt. Die GWW und GeWeGe vermieten gemäß Beschlüssen ihrer Aufsichtsräte ihre frei vermieteten Wohnungen zum Mittelwert Mietspiegel. Durch die Gesellschafterin wurde zudem ein Mietendeckel beschlossen, der nur für die beiden kommunalen Gesellschaften gilt und an den sich beide Gesellschaften halten. Gleichzeitig stehen die Gesellschaften vor der Herausforderung, die Ziele „Wachstum“ (durch Schaffung von zusätzlichem Neubauwohnraum und hier insbesondere einem gegenüber privaten Entwicklern mit 40 % geförderten Wohnungen um 10 % höheren Anteil am geförderten Wohnungsbau) sowie der Erreichung der klimapolitischen Ziele (Klimaneutralität bis 2045) zu erreichen. Hinzu kommt die laufende Instandhaltung. Auch die von der GWW / GeWeGe beauftragten Nachunternehmer wie Handwerksfirmen - vorwiegend ortsansässige Unternehmen - müssen wirtschaftlich arbeiten und bezahlt werden.

Um die vorgenannten Gesamtziele zu erreichen, sind Mieterhöhungen - zumindest im Rahmen des Mietendeckels - notwendig. Sofern keine anderslautenden Beschlüsse getroffen werden, ist beabsichtigt, die turnusmäßige Aussprache von Mieterhöhungen zum 1. Februar, 1. Mai, 1. August und 1. November eines Jahres wiederaufzunehmen. In Abstimmung mit den Aufsichtsräten wurden zum 1. Februar 2022 bereits Mieterhöhungen ausgesprochen.

Hiervon waren bei der GWW insgesamt 437 Mieteinheiten und bei der GeWeGe insgesamt 166 Mieteinheiten betroffen.

Zu 8)

	2022	2023
GWW	202 Wohneinheiten	140 Wohneinheiten
GeWeGe	76 Wohneinheiten	59 Wohneinheiten

Zu 9)

Der Bestand der Gesellschaften GWW und GeWeGe soll kontinuierlich weiter saniert werden. Dies ist auch zur Erreichung der Klimaschutzziele (Klimaneutralität 2045) notwendig. Ziel ist es, die Sanierungsquote mindestens bei 1 % pro Jahr zu halten - trotz des ambitionierten Neubauprogramms. Dies entspricht bzw. überträfe die Vorgaben des Bundes in Bezug auf Sanierung. Die Gesellschaften haben bis 2020 (Sanierungsjahr) 4.832 Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 315.000 m² saniert. Hierdurch werden pro Jahr über 11.300 t CO₂ eingespart. Seit Beginn unseres Sanierungsprogramms wurden kumuliert über 90.000 t CO₂ eingespart. Im Sanierungsjahr 2021 werden durch die GWW 191 WE und GeWeGe 69 WE, somit 260 WE mit einer Gesamtwohnfläche von 14.690 m² saniert. Die Gesellschaften investieren hierfür 47,5 Mio. €. Hinzu kommen Investitionen in den Neubau von aktuell über 166 Mio. € (nur die laufenden Bauvorhaben). Es befinden sich derzeit 576 WE im Bau. Hiervon sind 271 WE gefördert - dies entspricht momentan einem Anteil von rund 47 % geförderten WE im Neubau. Hinweis: Der prozentual aktuell sehr hohe Anteil hängt mit dem Projekt Linde zusammen und wird mittelfristig wieder sinken.

Auf Grund der hohen Investitionstätigkeit wird die Eigenkapitalquote - insbesondere der GWW - in den kommenden Jahren trotz Mietsteigerungen und Gewinnen deutlich sinken. Eine ausreichende EK - Quote ist aufrecht zu erhalten, um günstige Darlehen zu erhalten und somit die geplanten Projekte finanzieren zu können.

Zu 10)

Durch die ausgesprochenen Mieterhöhungen kommt es im Jahr 2021 bei der GWW zu Mehreinnahmen von rund 330.000,00 € und bei der GeWeGe zu Mehreinnahmen von rund 100.000,00 €. In 2022 ergeben sich bei der GWW jährliche Mehreinnahmen von rd. 1.980.000,00 € und bei der GeWeGe jährliche Mehreinnahmen von rd. 900.000,00 €.

