

## Betreff Verlängerung der Mietpreisbremse bei GWW und GeWeGe

Dezernat/e VI

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

### Erforderliche Stellungnahmen

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung | <input type="checkbox"/> Rechtsamt                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei                                  | <input type="checkbox"/> Umweltamt: Umweltprüfung |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGIG                          | <input type="checkbox"/> Straßenverkehrsbehörde   |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGO                           |   |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges  |   |

### Beratungsfolge

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- |                 |   |                                    |
|-----------------|---|------------------------------------|
| Kommission      | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ausländerbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Kulturbeirat    | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ortsbeirat      | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Seniorenbeirat  | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel  
Büro d. Magistrats

Tagesordnung A  Tagesordnung B

Stadtverordnetenversammlung

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

nicht erforderlich  erforderlich

öffentlich  nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

#### Anlagen öffentlich

Anlage 1: Beschluss STVV 0061 vom 13.02.2020  
Anlage 2: Bericht zur Umsetzung der Mietpreisbremse 2021  
Anlage 3: Bericht zur Umsetzung der Mietpreisbremse 2022

#### Anlagen nichtöffentlich



## B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Der von der Stadtverordnetenversammlung am 13. Februar 2020 beschlossene Erprobungszeitraum der Mietpreisbremse bei GWW und GeWeGe endet zum Jahresende 2022. Mit dieser Vorlage soll die Mietpreisbremse bei beiden Wohnungsbaugesellschaften um ein weiteres Jahr verlängert und die Gewinnabführung entsprechend analog der damaligen Beschlussfassung reduziert werden.

## C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis gekommen:

- 1.1. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13. Februar 2020 sollte für den Erprobungszeitraum von drei Jahren (2020-2022) 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 (siehe Anlage 1).
- 1.2. Den Erprobungszeitraum begleitend wurde gemäß der genannten Beschlussfassung eine Evaluation der Mietpreisbremse in Form eines jährlichen Zwischenberichts vorgelegt (siehe Anlage 2 und 3).
- 1.3. Die in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 13. Februar 2020 zu Erprobungszwecken eingeführte Mietpreisbremse zeigt auf dem Gesamtmarkt in Wiesbaden bereits Wirkung. Gemäß Statistischen Jahrbuch des Amtes für Statistik und Stadtforschung für 2021 sind die Angebotsmieten in Wiesbaden von 11,20 € im Jahr 2020 nur auf 11,40 € im Jahr 2021 gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von 1,8 % und damit deutlich weniger als im hessischen oder Bundesdurchschnitt und auch deutlich weniger als in den Vorjahren, wo die Steigerungen zwischen 2,9 % und 3,7 % lagen.
- 1.4. Neben den positiven Auswirkungen auf den Wiesbadener Wohnungsmarkt führte die Mietpreisbremse zu Mindereinnahmen bei beiden Gesellschaften. Diese Mindereinnahmen summieren sich inkl. Folgeeffekten aus künftigen Erhöhungen auf geringerer Basis insgesamt auf 9,59 Mio. €. Eine Verlängerung des Erprobungszeitraums bis zum 31.12.2023 würde die Mindereinnahmen inkl. Folgeeffekten nach Berechnungen der Gesellschaften bis 2029 um 1,48 Mio. € auf dann 11,07 Mio. € erhöhen.
- 1.5. Neben der Verminderung der Anstiege bei der Nettokaltmiete sind ebenfalls Anstrengungen zur Reduzierung der Nebenkosten und hier insbesondere der Heizkosten erforderlich. Neben den klimapolitischen Erfordernissen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung im Gebäudebestand können durch entsprechende Sanierungsinvestitionen Mieterhaushalte effektiv entlastet werden. Durch die gestiegenen Baukosten und Refinanzierungskosten ist eine Beibehaltung und insbesondere eine Ausweitung der Sanierungsanstrengungen der GWW und GeWeGe mit einer hohen finanziellen Belastung verbunden und bedarf einer Kompensation durch eine längerfristige Reduktion der Gewinnabführungen.

- 1.6. Die Gesellschaften benötigen für das geplante Neubau- und Sanierungsvolumen Eigenkapital, dass auch aus den Mieterlösen generiert wird. Hierfür sind neben den unstrittigen sozialen Effekten des Mietendeckels absehbar Mietsteigerungen notwendig. Zudem ist mittelfristig ein Inflationsausgleich / Kopplung der Mietsteigerungen an die Inflation (Bau- und Instandhaltungskostensteigerung) anzustreben, um neben den sozialpolitischen Zielen und dem ambitionierten Neubauprogramm auch die klimapolitischen Ziele zu erreichen.
  - 1.7. Letztlich ist darauf zu achten, dass die Abstände und somit Nachholeffekte nach Auslaufen eines Mietendeckels zu den Marktmieten in einem für die Gesellschaft wirtschaftlich tragbaren Gesamtrahmen gehalten werden.
2. Es wird beschlossen:
- 2.1. Der in der Stadtverordnetenversammlung am 13. Februar 2020 beschlossene Erprobungszeitraum (siehe Anlage 1) soll um ein Jahr bis 31. Dezember 2023 verlängert werden. In diesem Zeitraum sollen bei GWW und GeWeGe Regel-Mieterhöhungen (nach § 558 BGB) pro Jahr 1,66 % der Grundmiete des jeweiligen Mietverhältnisses nicht übersteigen;
  - 2.2. Davon ausgenommen sollen im vorgenannten Zeitraum Mietverhältnisse mit einer Nettokaltmiete von unter 6,50 € pro qm und Monat sowie Wohnungen, die nach dem aktuell gültigen Wiesbadener Mietspiegels der Baualtersklasse IV (Baujahr ab 2000) zuzuordnen sind, sein.
  - 2.3. Für die unter 2.1 und 2.2. genannten Konstellationen gelten die Regelungen aus der ursprünglichen Mietpreisbremse (siehe Anlage 1) sofern die Betrachtungszeiträume ein Jahr übersteigen.
  - 2.4. Zur Kompensation der aufgrund der Mietpreisbremse nicht zu erzielenden voraussichtlichen Einnahmen soll die Verminderung der Ergebnisabführung von 3,75 Mio. € auf 1,5 Mio. € um eine weitere (vierte) Periode verlängert werden.
  - 2.5. Zur teilweisen Kompensation der erhöhten Belastungen aus dem ambitionierten Neubau- und Sanierungsprogramm soll die Ergebnisabführung der GWW auch nach Auslaufen der Mietpreisbremse bei 1,5 Mio. € beibehalten werden.
  - 2.6. Bei der GeWeGe ist analog der letzten Jahre auf eine Ergebnisabführung zu verzichten.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Vor dem Hintergrund der stark steigenden Verbraucherpreise und insbesondere der extrem erhöhten Energiekosten ist es ein Gebot der sozialen Verantwortung gegenüber den Bürgern der Landeshauptstadt Wiesbaden Steigerungen in der Nettokaltmiete zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Durch die ebenfalls aufgrund der Preissteigerungen und Zinserhöhungen stark gebremste Neubautätigkeit im Immobiliensektor ist ein ausreichendes Wachstum des Wohnungsangebotes mehr als fraglich, so dass der Wohnraummangel in Wiesbaden voraussichtlich weiter zunehmen wird. Dies wird zu einer Steigerung der Nettokaltmieten führen.

Durch die umfangreichen Bestände der GWW & GeWeGe kann eine moderate Preispolitik dämpfende Auswirkung auf den Wiesbadener Mietspiegel und damit auf die Preise aller Mietwohnungen in Wiesbaden haben.

## II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

## III. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

## Bestätigung der Dezerment\*innen

. Oktober 2022

Manjura  
Stadtrat