



Tagesordnung I Punkt 6 der öffentlichen Sitzung am 20. Dezember 2023

Vorlagen-Nr. 23-V-06-0010

Verlängerung der Mietpreisbremse bei GWW und GeWeGe bis 31.12.2024

Beschluss Nr. 0631

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 der Sitzungsvorlage).
- 1.2. In der Stadtverordnetenversammlung am 17. November 2022 wurde dieser Beschluss um ein Jahr bis zum 31.12.2023 verlängert (siehe Anlage 2 der Sitzungsvorlage).
- 1.3. Den Erprobungszeitraum begleitend wurde gemäß der genannten Beschlussfassung eine Evaluation der Mietpreisbremse in Form eines jährlichen Zwischenberichts vorgelegt (siehe Anlage 3 der Sitzungsvorlage).
- 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 7,23 Mio. €. Eine Verlängerung des Erprobungszeitraums bis zum 31.12.2024 würde die Mindereinnahmen inkl. Folgeeffekten nach Berechnungen der Gesellschaften bis 2031 um 0,47 Mio. € auf dann 7,69 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 CO₂-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 der Sitzungsvorlage) soll um ein Jahr bis 31. Dezember 2024 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 Mietspiegel 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 der Sitzungsvorlage) sofern die Betrachtungszeiträume ein Jahr übersteigen.

(antragsgemäß Magistrat 28.11.2023 BP 0926)

Dem Magistrat
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, .12.2023

Dr. Gerhard Obermayr
Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat
-16 -

Wiesbaden, .01.2024

Dezernat VI
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Dezernat III
mit der Bitte Kenntnisnahme

Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister