



Stadt Halle (Saale)  
Geschäftsbereich I  
Finanzen und Personal

08. November 2023

**Sitzung des Stadtrates am 22. November 2023**  
**Antrag der Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Halle (Saale) zur Begrenzung von Mieterhöhungen**  
**Vorlagen Nummer: VII/2023/06174**  
**TOP: 9.3**

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stadtverwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

**Begründung:**

**Beschlusspunkt 1:** Die Frage danach, inwiefern kommunale Unternehmen Gewinne an den Haushalt der Stadt abführen sollen oder nicht, ist grundsätzlich Ausdruck der politischen Willensbildung und somit durch den Stadtrat zu beantworten ist. Für die Haushaltplanung 2024ff. können Änderungen (hier: Reduktion der Gewinnausschüttungen durch die beiden kommunalen Wohnungsgesellschaften auf null) inklusive Deckungsvorschlag beantragt werden.

Es sei darauf verwiesen, dass in der Vergangenheit mehrfach gutachterlich nachgewiesen wurde, dass beide Wohnungsgesellschaften wirtschaftlich dazu in der Lage sind, jährlich Gewinnausschüttungen an die Stadt zu leisten.

Zu beachten ist in diesem Kontext, dass ein entsprechender Beschluss u.U. nicht nur direkte, negative haushalterische Auswirkungen zur Folge hat. Ebenso kann es zu indirekten, negativen Auswirkungen hinsichtlich der Ausschüttungsbereitschaft anderer kommunaler Beteiligungen kommen.

**Beschlusspunkt 2:** Dieser Punkt ist zu unkonkret. Der angegebene Teilplan des städtischen Haushaltes betrifft die gesamte Finanzwirtschaft. Es ist nicht ersichtlich, an welcher Stelle die antragstellende Fraktion die entsprechenden Mehrerträge als Deckungsquelle für Beschlusspunkt 1 einstellen möchte (Steuern, FAG, Erhöhung Gewinnausschüttung (anderer Beteiligungen o.ä.).

Des Weiteren gilt, dass der (möglichen) Änderung der Hebesätze bei Grund- und Gewerbesteuer so nicht vorgegriffen werden kann. Um die Grund- oder die Gewerbesteuer anzuheben – gemeint ist hier vermutlich die Erhöhung des Hebesatzes – bedarf es einer Satzungsänderung per Stadtratsbeschluss. Inwiefern eine solche Vorlage mehrheitsfähig ist (und inwiefern demzufolge tatsächlich mit Steuererträgen gerechnet werden kann), kann nicht seriös prognostiziert werden.

Zudem ist zu beachten: Die Änderung des Hebesatzes ist sowohl bei der Grund- (§ 25 Abs. 3 GrStG) als auch bei der Gewerbesteuer (§ 16 Abs. 3 GewStG) nur bis zum 30.06. eines Jahres mit rückwirkender Anpassung zum 01.01. möglich. Danach darf ein entsprechender Beschluss die Höhe des derzeit geltenden Hebesatzes nicht überschreiten. Bzgl. der Höhe einer rückwirkenden Anpassung innerhalb eines Jahres muss dies verhältnismäßig in einem maßvollen Rahmen sein.

Hinzu kommt, dass eine Anhebung der Grundsteuer aufgrund der Umlagefähigkeit zu einer entsprechenden Erhöhung der Mietnebenkosten führt. Dies steht in gewisser Weise dem Ansinnen des Antrags diametral entgegen.

Und nicht zuletzt kann derzeit mit Blick auf die Grundsteuerreform noch nicht seriös abgeschätzt werden, wie sich die Einnahmen aus der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 entwickeln werden. Der Bundesgesetzgeber hat zu einer aufkommensneutralen Regelung aufgerufen und der Hebesatz sollte im Zuge der Grundsteuerreform nicht erhöht, sondern hinsichtlich der Aufkommensneutralität eher nach unten angepasst werden.

Bereits zur Beschlussfassung zum Haushaltskonsolidierungskonzept hatte die Verwaltung hinsichtlich der Gewerbesteuererinnahmen darauf hingewiesen, dass diese Einnahmeposition konjunkturellen Schwankungen unterliegt und in ihrer Höhe stark risikobehaftet ist. Eine Erhöhung des Hebesatzes könnte zudem negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Halle (Saale) haben.

**Beschlusspunkt 3:** Ein Stadtratsbeschluss, der zum Gegenstand hat, dass sich die kommunalen Wohnungsgesellschaften GWG und HWG verpflichten, Mieterhöhungen auf ein konkret definiertes Maß zu begrenzen, ist aufgrund der Stellung der Stadt Halle (Saale) als Alleingesellschafterin beider Wohnungsunternehmen als eine Gesellschafterweisung zu qualifizieren.

Eine solche Gesellschafterweisung würde in erheblichem Maße in die Befugnis der Geschäftsführungen beider kommunaler Wohnungsgesellschaften eingreifen und ihnen im Zusammenhang mit der Durchführung von darüber hinaus gehenden Mieterhöhungen jede eigene Geschäftsführungsentscheidung nehmen.

Die Unternehmen wären verpflichtet, selbst wirtschaftlich nachteilige Mietverhältnisses ohne ernsthafte Möglichkeit der Anpassung der Miete auf das ortsübliche Niveau fortzusetzen. Dies würde zu Lasten der Rentabilität der Unternehmen und damit nicht nur auf Kosten der Stadt Halle (Saale) als deren Gesellschafterin, sondern letztlich auch auf Kosten deren Mieterinnen und Mieter gehen.

Der Antrag berücksichtigt daneben weder die Miethöhe oder die persönliche Situation der von einer Mieterhöhung betroffenen Mieter noch den Grund der Mieterhöhung. Unmittelbar profitieren würden von einer Deckelung etwaiger Mieterhöhungen in den beiden kommunalen Wohnungsunternehmen ausschließlich deren Mieterinnen und Mieter.

Bereits in der kommunalaufsichtlichen Stellungnahme vom 12.09.2022 zum Antrag der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) zum Schutzschirm für Bürger:innen in der Energiekrise (Vorlagen-Nummer: VII/2022/04434) hatte das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt erhebliche Zweifel geäußert, ob eine Beschlussvorlage mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung im Einklang steht, wenn ausschließlich die Mieterinnen und Mieter städtischer Wohnungsgesellschaften erfasst werden, alle anderen Personengruppen dagegen unberücksichtigt bleiben.

Allein aufgrund der gestiegenen Baukosten und der Verwaltungskosten müssen die kommunalen Wohnungsunternehmen ihre Mietpreisstruktur weiterentwickeln. Nur so gelingt es, mittel- und langfristig die Ertragssituation der Gesellschaften zu sichern, weiterhin in den kommunalen Bestand zu investieren und darüber hinaus sich für die Stadtgesellschaft zu engagieren. Eine Begrenzung von Mieterhöhungen auf das im Antrag vorgesehene Maß läge deutlich unterhalb der aktuellen Teuerungsrate und hätte angesichts der beschriebenen Kostensteigerungen, denen sich die Wohnungsgesellschaften ausgesetzt sehen, einen Rentabilitätsverlust zur Folge. Aufgrund der fehlenden zeitlichen Begrenzung führt der Antrag auf längere Sicht gesehen zu einem Werteverzehr.

Letzteres könnte einen Verstoß gegen die Pflicht zur Kapitalerhaltung gemäß § 30 GmbHG darstellen, da jene Verpflichtung auch beinhaltet, sicherzustellen, dass das zur Stammkapitalerhaltung erforderliche Vermögen nicht in anderer Weise, beispielsweise durch den Verzicht auf Forderungen (als welches letztlich die Begrenzung der gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten qualifiziert werden kann), verbraucht wird.

Neben der demnach zwingend erforderlichen Beachtung des Kostendeckungsprinzips könnte selbst eine verhinderte Vermögensmehrung bei den kommunalen Wohnungsgesellschaften infolge der Mieten- /Mieterhöhungsdeckelung eine verdeckte Gewinnausschüttung darstellen. Insofern problematisch ist unter dem Gesichtspunkt der verdeckten Gewinnausschüttung ein – veranlasst durch das Gesellschaftsverhältnis – erfolgender Verzicht auf eine zumindest maßvolle Gewinnerzielung. Zusätzlich zu der Erwirtschaftung der für die technische und wirtschaftliche Unternehmensfortentwicklung notwendigen Rücklagen ist aus wettbewerbsrechtlichen Gründen grundsätzlich auch in kommunalen Unternehmen eine marktübliche oder angemessene Mindestverzinsung des Eigenkapitals zu verlangen.

Nicht zuletzt stellt der Verzicht auf Gewinne der kommunalen Beteiligungen oder der Verzicht auf eine marktübliche Verzinsung des aus öffentlichen Mitteln finanzierten Kapitals die Gewährung einer finanziellen Vergünstigung dar (vgl. Handbuch über die wirtschaftliche Betätigung der Gemeinden in Sachsen-Anhalt, S. 52), die insbesondere im Hinblick auf die bereits schwierige Haushaltslage der Stadt Halle (Saale) einer besonderen Rechtfertigung bedürfte. Die städtischen Gesellschaften würden nach dem Willen der Antragstellerin ohne hinreichende Berücksichtigung der städtischen Interessen künftig auf (Miet-)Einnahmen verzichten, so dass ein solcher Beschluss zumindest auch nachteilig für die Stadt wäre.

Zudem bleibt unklar, welche finanziellen Folgewirkungen die avisierten Maßnahmen sowohl für den städtischen Haushalt als auch für die wirtschaftliche Situation der betroffenen Gesellschaften hätten. Der gesetzlich vorgegebene Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gemäß § 98 Abs. 2 S. 1 KVG LSA wird nicht beachtet, weil die Stadträtinnen und Stadträte mit Abstimmung über die Vorlage nicht wissen, welche haushalterischen Auswirkungen die Beschlusspunkte in ihrer Gesamtheit haben.

Zusammengefasst muss konstatiert werden, dass insbesondere unklar ist, ob die zu erwartenden Ertragsausfälle auf Seiten der Stadt tatsächlich durch Mehreinnahmen im Teilplan „23\_FW All. Finanzwirtschaft sonst. Vorgänge“ bzw. einer Anhebung der Gewerbe- und/oder Grundsteuer, die – wie skizziert – einer entsprechenden Beschlussfassung des Stadtrates bedürfte, gegenfinanziert werden können. Hinzu kommt nicht zuletzt, dass der Antrag die angespannte Haushaltssituation der Stadt Halle (Saale) und die mit der Haushaltsplanung 2023 ff. bestehende Konsolidierungsverpflichtung nach § 100 Abs. 5 KVG LSA in Verbindung mit § 110 Abs. 2 KVG LSA nicht berücksichtigt.

Egbert Geier  
Bürgermeister