



15.04.2022

über
Herrn

Oberbürgermeister Mende

BR
Febr 25 4

über
Magistrat

und
Herrn
Stadtverordnetenvorsteher Dr. Gerhard Obermayr

an die Stadtverordnetenversammlung

Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,
Wohnen und Integration

Stadtrat Christoph Manjura

10. April 2022

Umsetzung der Mietpreisbremse bei GWW und GeWeGe
Beschluss-Nr. 0061 vom 13.02.2020, (Antrags-Nr. 19-F-01-0018)

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen,

- 4. Den Erprobungszeitraum begleitend bzw. daran anschließend wird eine Evaluation der Mietpreisbremse mit einem jährlichen 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.*

Im Folgenden berichte ich Ihnen im Rahmen des jährlichen Zwischenberichts zu den Auswirkungen der Mietpreisbremse seit Beschluss im Februar 2020. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0061 vom 13. Februar 2020 werden für Mieterinnen und Mieter der GWW - Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH sowie der GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden Mieterhöhungen von 1,66 Prozent p.a. bzw. 5 Prozent innerhalb von drei Jahren und 3,33 Prozent p.a. bzw. 10 Prozent innerhalb von drei Jahren bei Neubauten und sehr günstigen Wohnungen erfolgen.

In der gemeinsamen Aufsichtsratssitzung von GWW und GeWeGe am 15. Dezember 2021 wurde unter TOP 1 berichtet, dass die bisherigen Auswirkungen der Mietpreisbremse deutlich niedriger als ursprünglich kalkuliert ausfielen. Die Hauptgründe hierfür lagen einerseits in einem geringeren Anstieg des Wiesbadener Mietspiegels, andererseits im (mit dem Aufsichtsrat abgestimmten) Verzicht auf Mietanpassungen aufgrund der Covid-19-Pandemie bis Sommer 2021 (siehe hierzu auch den Bericht des Dezernates VI vom 26. Januar 2021).

Erst mit Wirkung zum 1. November 2021 wurden erstmals wieder Mietanpassungen nach § 558 BGB ausgesprochen. Die durch die Mietpreisbremse bei diesen Erhöhungen verursachten Mindereinnahmen lagen bei der GWW bei 25.356,64 € pro Monat und bei der GeWeGe bei 22.343,88 € pro Monat. Inklusiv der damit einhergehenden Folgewirkungen bei künftigen Erhöhungen ergibt sich ein kumulierter Einnahmenverzicht bis Ende 2029 (ursprünglicher Betrachtungszeitraum) von 5,11 Mio. € aus den Erhöhungen per 1. November 2021.

Zum 1. Februar 2022 wurden erneut Mietanpassungen nach § 558 BGB ausgesprochen. Der Umfang der Erhöhungen war jedoch deutlich geringer als vor drei Monaten. Tatsächlich erfolgten lediglich 276 Erhöhungen, wovon 78 auf den Neubausektor und 130 auf Mietverhältnisse mit einer Miete von unter 6,50 €/qm entfielen, die beide von der Mietpreisbremse ausgeschlossen sind. Von den letztlich verbleibenden 68 Mieterhöhungsverlangen war die Differenz zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und der bisherigen Miete bei fünf Mietverhältnissen so gering, dass auch hier die Mietpreisbremse nicht eingriff.

Tatsächlich durch die beschlossene Mietpreisbremse begrenzt wurden die verbleibenden 63 Erhöhungsverlangen. Hier liegen die tatsächlichen Mindereinnahmen bei der GWW bei 1.694,04 € pro Monat und bei der GeWeGe bei 1.095,02 € pro Monat. Inklusive der damit einhergehenden Folgewirkungen bei künftigen Erhöhungen ergibt sich ein kumulierter Einnahmenverzicht bis Ende 2029 (ursprünglicher Betrachtungszeitraum) von 288 T€ aus den Erhöhungen per 1. Februar 2022.

Hinzukommen noch weitere Mindereinnahmen aus Mieterhöhungen anderer Mietverhältnisse in den Jahren 2022 und 2023 und deren entsprechenden Nachwirkungen bei einem Auslauf der Mietpreisbremse zum Jahresende 2023. Diese werden sich nach aktueller Berechnung auf rund 4,19 Mio. € belaufen. Bei der letzten Berechnung der Auswirkungen aus der Mietpreisbremse für die Aufsichtsratssitzung am 15. Dezember 2021 war dieser Wert noch mit 3,99 Mio. € angegeben. Der Grund für die nun höhere Bewertung liegt in den Effekten aus der Mietpreisbremse pro ausgesprochener Mieterhöhung. Lag der Minderertrag durch die Mietpreisbremse bei den Erhöhungen zum 1. November 2021 noch im Durchschnitt bei 16,40 € pro Erhöhung, ist dieser Wert bei den Erhöhungen zum 1. Februar 2022 nun auf 44,19 € gestiegen. Aufgrund der geringen Datenbasis bei den aktuellen Erhöhungen wurde deren deutliche Steigerung nicht vollumfänglich in die Berechnung des Schadens aus künftigen Erhöhungen einbezogen.

Der Gesamteinnahmenverzicht summiert sich entsprechend nach aktueller Kalkulation auf:

Mindereinnahmen aus Mieterhöhung 01.11.2021	5.107 T€
Mindereinnahmen aus Mieterhöhung 01.02.2022	288 T€
Mindereinnahmen aus künftigen Erhöhungen	4.194 T€
Gesamtsumme	9.589 T€

