



über  
Herrn  
Oberbürgermeister Mende

Der Magistrat

über  
Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,  
Wohnen und Integration

und  
Frau  
Stadtverordnetenvorsteherin Christa Gabriel

Stadtrat Christoph Manjura

an die Stadtverordnetenversammlung

16. Januar 2021

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.*

Hiermit berichte ich 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 die Mieten 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. Allerdings kann der vorliegende Jahres- bzw. Zwischenbericht die Auswirkungen der Mietpreisbremse bei der GWW und GeWeGe auf den Wiesbadener Wohnungsmarkt für das Jahr 2020 aus zweierlei Gründen leider nur ungenügend abbilden:

In der Zeit zwischen Herbst 2019 und Herbst 2020 verzichteten die GWW und GeWeGe auf Mieterhöhungen; zunächst aufgrund der Beratungen zu dem am 13. Februar 2020 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Mietendeckel - anschließend aufgrund des ersten Shutdowns im Zuge des Ausbruchs der Covid-19-Pandemie in Deutschland. In Folge dieser Maßnahmen zur Eindämmung der pandemischen Lage, die Mitte März 2020 zum Tragen kamen, hat die Geschäftsführung der GWW in Abstimmung mit mir als zuständigem Aufsichtsratsvorsitzenden die turnusmäßigen Mieterhöhungen (bei denen die beschlossene Mietpreisbremse zum Tragen gekommen wäre) im Frühjahr des Jahres 2020 ausgesetzt. Die beiden Aufsichtsräte wurden darüber in Kenntnis gesetzt.

Lediglich im Spätherbst 2020 wurden die Mieterhöhungen durchgeführt; diese aber aufgrund der sich verschärfenden pandemischen Lage für das Frühjahr 2021 erneut ausgesetzt. Aufgrund des erneuten Shutdowns und den damit verbundenen sozialen, aber mitunter auch wirtschaftlichen Mehrbelastungen für viele Mieterinnen und Mieter, haben in der Aufsichtsratssitzung der Wohnungsbaugesellschaften GWW und GeWeGe vom 16. Dezember 2020 die Aufsichtsratsmitglieder entschieden, auf die für den 1. Februar 2021 turnusmäßig vorgesehenen Mieterhöhungen zu verzichten und zu prüfen bzw. abzuwägen, ob (in Abhängigkeit der pandemischen Lage in Deutschland) im ersten Halbjahr 2021 überhaupt Mieterhöhungen ausgesprochen werden.

Da mit Blick auf die Situation und Belastung der Mieterinnen und Mieter diese wichtigen Entscheidungen im Verlauf des Jahres 2020 getroffen wurden, können demzufolge die Auswirkungen der Mietpreisbremse auf den Wohnungsmarkt auch nicht eindeutig (aufgrund der genannten Verzerrung) dargestellt werden. Darüber hinaus liegt der neue Mietspiegel (als neuer Orientierungsrahmen für die ortsübliche Vergleichsmiete) zum jetzigen Zeitpunkt noch immer nicht vor, so dass auch diese Bezugsgröße für den Zwischenbericht nicht herangezogen werden kann.

