

Sachstandsbericht Mietpreisbremse

Die Auswirkungen der Beschlussfassungen zur Mietpreisbremse bei GWW und GeWeGe führten bisher zu folgenden Mindereinnahmen und bei einer Verlängerung bis 31.12.2024 werden weitere hinzukommen.

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 6.416 Mieterhöhungen ausgesprochen. Hiervon waren 2.606 Mieterhöhungen für die Mietpreisbremse irrelevant, da diese Wohnungen betrafen deren Nettokaltmiete vor Erhöhung unter 6,50 € lag bzw. die in die Baualtersklasse IV (Neubau) des Wiesbadener Mietspiegels eingruppiert waren. Von den verbleibenden 3.810 Mieterhöhungen waren bei weiteren 903 Erhöhungsverlangen keine Auswirkungen der Mietpreisbremse vorhanden, da der Abstand zwischen der Nettokaltmiete vor Erhöhung und dem jeweiligen Mittelwert des Wiesbadener Mietspiegels geringer war, als die Auswirkungen der Mietpreisbremse. Die letztlich verbleibenden 2.907 Mieterhöhungen / Mietverhältnisse, die von der Mietpreisbremse profitierten führten zu Mindereinnahmen von monatlich 47.700,52 € bzw. inkl. Folgeschäden aus künftigen Erhöhungen zu kumulierten Mindereinnahmen bis 31.12.2029 (ursprünglicher Betrachtungszeitraum) in Höhe von 5.112,3 T€.

Im Folgejahr 2022 wurden insgesamt weitere 1.247 Mieterhöhungen ausgesprochen. Nach Abzug der von der Mietpreisbremse ausgenommenen Wohnungen und jener Wohnungen die aufgrund der Differenz zwischen Miete und Mittelwert Mietspiegel zu keinen Mindereinnahmen durch die Mietpreisbremse geführt haben verblieben 450 Mieterhöhungen / Mietverhältnisse, die von der Mietpreisbremse profitierten. Davon waren allerdings 215 Mietverhältnisse bereits bei den in 2021 ausgesprochenen Mieterhöhungen und den oben errechneten Mindereinnahmen enthalten, so dass lediglich 235 Mieterhöhungen / Mietverhältnisse zu weiteren Mindereinnahmen führten. Diese beliefen sich auf 9.846,95 € monatlich bzw. kumuliert auf 403,3 T€.

Im ersten Halbjahr 2023 wurden lediglich 234 Mieterhöhungen ausgesprochen. Nach Abzug der zuvor ausgeführten Ausnahmen bzw. bereits berücksichtigten Mietverhältnisse verblieben 5 Mieterhöhungen / Mietverhältnisse die zu weiteren Mindereinnahmen führten. Diese beliefen sich auf 171,79 € monatlich bzw. kumuliert auf 16,6 T€

Für die Mieterhöhungen, die im 2. Halbjahr 2023 durchgeführt wurden und die für das Verlängerungsjahr 2024 geplant sind, wurden 728 Mietverhältnisse identifiziert, die von der Mietpreisbremse profitieren werden. Die Mindereinnahmen hieraus werden sich auf 11.128,30 € bzw. kumuliert auf 801,4 T€ belaufen.

Bei einer Verlängerung der Mietpreisbremse bis 31.12.2024 werden sich die Mindereinnahmen der Gesellschaften kumuliert bis 31.12.2029 (ursprünglicher Betrachtungszeitraum) also auf rd. **6.333,6 T€** summieren.

Allerdings war bei den damaligen Abstimmungen besprochen, dass man zur Ermittlung der Mindereinnahmen die Folge-Effekte für 7 Jahre nach Beendigung der Mietpreisbremse betrachtet (01.01.2023 – 31.12.2029). Durch die bereits beschlossene Verlängerung und die nun anstehende zweite Verlängerung müsste der Betrachtungszeitraum dementsprechend ebenfalls bis zum 31.12.2031 verlängert werden. Bei einer Verlängerung würden sich die kumulierten Mindereinnahmen auf rd. **7.692,9 T€** erhöhen.

Auf die nun zur Disposition stehende Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum 31.12.2024 entfallen hiervon isolierte Mindereinnahmen von 340,6 T€ (bis 31.12.2029) bzw. 465,3 T€ (bis 31.12.2031).

Insgesamt ergibt sich somit folgendes Bild:

	Betrachtung bis 31.12.2029	Betrachtung bis 31.12.2031
Mieterhöhungen 2021	5.112,3 T€	6.134,7 T€
Mieterhöhungen 2022	403,3 T€	484,8 T€
Mieterhöhungen 1. HJ 2023	16,6 T€	18,4 T€
Mieterhöhungen 2. HJ 2023 & 2024	801,4 T€	1.055,1 T€
Mindereinnahmen Gesamt	6.333,6 T€	7.692,9 T€
<i>Effekt bei Verzicht auf Verlängerung</i>	<i>-340,6 T€</i>	<i>-465,3 T€</i>
<i>Mindereinnahmen alternativ</i>	<i>5.993,0 T€</i>	<i>7.227,6 T€</i>

Wiesbaden, 02.11.2023

Controlling

René Feldes