

PRESSEINFORMATION VON HAUS & GRUND FRANKFURT AM MAIN (vom 29.05.2026)

Haus & Grund Frankfurt lehnt Mietspiegel 2026 ab – Abwertung ganzer Stadtteile und deutliche Senkung der Basismiete

Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. lehnt den von der Stadt Frankfurt vorgelegten Mietspiegel 2026 in der aktuellen Fassung ab. Nach intensiver Prüfung sieht der Verband methodische und inhaltliche Mängel – insbesondere bei der neuen Wohnlagenbewertung.

„Der Mietspiegel 2026 stellt einen tiefgreifenden Systembruch dar. Ganze Stadtteile werden künftig ohne überzeugende Begründung abgewertet. Das ist in der Praxis weder vermittelbar noch für die privaten Vermieter in den bislang guten und sehr guten Lagen am Stadtrand wirtschaftlich tragfähig“, erklärt der Vorsitzende von Haus & Grund Frankfurt am Main, Jürgen H. Conzelmann.

Wohnlagenbewertung: Differenzen mehr als verdoppelt

Zentraler Kritikpunkt ist die grundlegende Neuausrichtung der Wohnlagenbewertung. Während in früheren Mietspiegeln der Unterschied zwischen einfacher und sehr guter Lage bei 1,99 Euro pro Quadratmeter lag – beziehungsweise 3,12 Euro pro Quadratmeter unter Einbeziehung zentraler Lagen –, beträgt die Spanne im neuen Modell nun 5,32 Euro pro Quadratmeter. Damit hat sich der Einfluss der Lage auf die Miethöhe mehr als verdoppelt. Die höchsten Lagekategorien konzentrieren sich nun nahezu ausschließlich auf zentrumsnahe Bereiche. Traditionell als gut oder sehr gut bewertete Wohnlagen etwa in Bergen-Enkheim, Seckbach oder Kalbach-Riedberg verlieren deutlich an Bewertung. Diese Entwicklung widerspricht der generellen Markterfahrung, dass der reine Lageeinfluss in angespannten Märkten in der Regel nicht in dieser Weise zunimmt.

Jürgen H. Conzelmann betont: „Dass wenige Meter mehr oder weniger Entfernung zu einzelnen Einrichtungen künftig Mietunterschiede von mehreren Euro pro Quadratmeter auslösen sollen, entspricht nicht unserer Erfahrung in der Praxis. Das hat mit der realen Wohnqualität nichts mehr zu tun.“

Abgesenkte Basismiete trifft Mehrheit der Wohnungen

Besonders kritisch sieht Haus & Grund Frankfurt die deutliche Absenkung der Basismiete. Rund 62 Prozent der Wohnadressen werden im neuen Modell den unteren Lageklassen zugeordnet. Für diesen Großteil des Wohnungsbestands ist zu erwarten, dass die niedrigere Basismiete durch Lage- oder Ausstattungszuschläge nicht annähernd kompensiert wird. Zugleich haben sich die lagebedingten Zu- und Abschläge im Vergleich zum bisherigen Mietspiegel stark erhöht, obwohl die tatsächlichen Lageunterschiede vielfach nur geringfügig sind.

„Für viele private Vermieter bedeutet das rechnerisch sinkende Vergleichsmieten – trotz insgesamt steigender Marktmieten. Das entzieht Investitionen die Grundlage und schwächt die finanziellen Möglichkeiten und die Bereitschaft, in Bestand und Neubau zu investieren“, so Jürgen H. Conzelmann.

Abwertung von Ausstattung und Modernisierung

Zusätzlich kritisiert der Verband massive Bewertungsbrüche bei Ausstattungsmerkmalen. Beispiele:

- **Hohe Decken:** von bisher **2,63 auf 0,22 Euro/m²**

- **Elektrische Rollläden:** von bisher **1,80 auf 0,61 Euro/m²**
- **Hochwertiger Altbau:** von bisher **2,03 auf 1,24 Euro/m²**

„Wer modernisiert, energetisch verbessert oder hochwertige Bausubstanz erhält, muss sich darauf verlassen können, dass sich Qualität auch im Mietspiegel widerspiegelt. Das ist nach unserer Einschätzung hier mittlerweile nicht mehr der Fall“, so Conzelmann.

Folgen für Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Auch wenn es nicht Aufgabe des Mietspiegels ist, warnt Haus & Grund Frankfurt am Main zudem vor Fehlanreizen für die Stadtentwicklung, die aus dem neuen Mietspiegel zu folgen drohen. Investitionen könnten sich künftig verstärkt auf wenige hoch bewertete Innenstadtlagen konzentrieren, während äußere Stadtteile an Attraktivität verlieren – obwohl nur dort der dringend benötigte Wohnungsneubau in den erforderlichen Größen erfolgen kann, um den Wohnungsmangel in Frankfurt abzubauen.

„Ein Mietspiegel darf nicht dazu führen, dass Investitionen ausgerechnet dort ausbleiben, wo neue Wohnungen entstehen müssen. Das ist wohnungs- und stadtpolitisch kontraproduktiv“, erklärt der Vorsitzende. In der Gesamtschau hält Haus & Grund Frankfurt den Mietspiegel Frankfurt am Main 2026 deshalb für unausgewogen, nur eingeschränkt nachvollziehbar und in zentralen Punkten nicht praxistauglich. Der Vorstand des Vereins hat daher beschlossen, dem Mietspiegel in der vorliegenden Fassung nicht zuzustimmen.

Über Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.

Als größter Haus & Grund-Ortsverein in Hessen vertritt Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. die Interessen von über 11.500 privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern in Frankfurt am Main und im Rhein-Main Gebiet. Bereits seit 1883 engagiert sich der Verein in Politik und Öffentlichkeit für die Interessen privater Eigentümer.

www.haus-grund.org

Pressekontakt: Jens Jacobi, Tel. 0151 / 20032376, jacobi@haus-grund.org