

Conzelmann: „Kritik am neuen Mietspiegel zeigt Wirkung – Überarbeitung zwingend notwendig“

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer gestrigen Sitzung den neuen Mietspiegel 2026 beschlossen. Zugleich wurde aufgrund der massiven Kritik von Verbänden – darunter Haus & Grund Frankfurt am Main – festgelegt, dass der Mietspiegel bereits nach zwei Jahren und damit deutlich früher als üblich neu erhoben wird. „Es ist ein wichtiges Signal, dass die Kritik aus der Praxis von den Stadtverordneten gehört wurde. Dass der Mietspiegel nun bereits in zwei Jahren neu erhoben werden muss, zeigt, wie berechtigt die methodischen Einwände und der fehlende Praxisbezug waren“, erklärt der Vorsitzende von Haus & Grund Frankfurt, Jürgen H. Conzelmann.

Der Verband hatte den Mietspiegel im Vorfeld deutlich kritisiert. Insbesondere der überproportional starke Einfluss der Lagebewertung, die starke Konzentration der besten Lagen auf zentrale Stadtbereiche sowie die extreme kleinteilige Differenzierung einzelner Lagefaktoren stehen nach Auffassung von Haus & Grund nicht im Einklang mit der gelebten Praxis des Frankfurter Wohnungsmarktes. Zudem führt die deutliche Absenkung der Basismiete in Kombination mit stark ausgeweiteten Zu- und Abschlägen dazu, dass für einen großen Teil des Wohnungsbestands rechnerisch niedrigere Vergleichsmieten entstehen – trotz steigender Marktmieten.

Haus & Grund sieht hierin erhebliche Risiken für Investitionen: Private Eigentümer benötigen einen praxistauglichen Mietspiegel, der ihnen bei langfristigen Investitionsentscheidungen die notwendige Verlässlichkeit bietet – sowohl für den Wohnungsbestand Bestand, für Neubau, bei der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung und bei umfangreichen energetischen Modernisierungen „Ein Mietspiegel muss Verlässlichkeit schaffen. Nur dann investieren Eigentümer weiter in Modernisierung, energetische Qualität und neuen Wohnraum“, so Conzelmann.

Gleichzeitig warnt Haus & Grund vor Fehlanreizen für die Stadtentwicklung: Wenn sich wirtschaftliche Perspektiven zunehmend auf zentrale Lagen konzentrieren, droht der notwendige Wohnungsbau am Stadtrand – wo neue Wohnungen in größerem Umfang entstehen können – weiter auszubleiben. Vor diesem Hintergrund fordert Haus & Grund Frankfurt für die anstehende Überarbeitung:

- eine stärkere Orientierung an der tatsächlichen Marktpraxis,
- eine nachvollziehbare und weniger kleinteilige Lagebewertung,
- eine angemessene Berücksichtigung von energetischer Qualität und Modernisierung,
- sowie insgesamt einen langfristig verlässlichen Rahmen für Investitionen.

Positiv hervor hebt der Verband, dass andere Städte bereits zeigen, wie es besser geht: So bildet etwa der jüngst veröffentlichte Mietspiegel in Darmstadt energetische Qualität deutlich differenzierter und praxisnäher ab, als es in Frankfurt getan wird. „Für die Überarbeitung sollte Frankfurt konsequent auf bewährte Ansätze anderer Städte zurückgreifen“, so Conzelmann. Haus & Grund Frankfurt kündigt an, sich konstruktiv in den Überarbeitungsprozess einzubringen.

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