



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Frankfurt am Main

MITGLIEDERBAROMETER 2022

HAUS & GRUND FRANKFURT AM MAIN E.V.





Sehr geehrte Damen und Herren,

seit Februar 2022 müssen die privaten Immobilieneigentümer und Vermieter die Herausforderungen eines schwierigen wirtschaftlichen Umfelds mit hoher Inflation, Energiekrise, zunehmendem Fachkräfte- und Materialmangel und stark steigenden Zinsen bewältigen. Zu alledem ist zu beobachten: Das Ausmaß staatlicher Regulierung von Mietverhältnissen sowie die technischen Anforderungen an Gebäude und Wohnungen werden immer umfangreicher.

In diesem anspruchsvollen Umfeld hat Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. mit dem GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung zwischen August und September 2022 wieder ein Stimmungsbild bei den Mitgliedern des Vereins erhoben.

Ziel der Befragung ist es, zu erheben, wie die privaten Eigentümer und Vermieter die Auswirkungen der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen, geplante neue Gesetzgebungen sowie die jüngsten wohnungspolitischen Vorhaben der Stadt Frankfurt beurteilen und welchen Einfluss diese Faktoren auf die Vermietungspraxis und den Wohnungsmarkt haben. Im Vergleich zu den Ergebnissen aus dem Vorjahr ist die Struktur der Teilnehmer in Bezug auf deren Immobilienbestände und Alter nahezu identisch. Bei vielen Fragen sind somit interessante Vergleiche mit dem Vorjahr möglich. Es wird sichtbar, wie sich die Stimmung der privaten Wohnungseigentümer und Kleinvermieter und damit der Gruppe, die sowohl in Frankfurt wie auch darüber hinaus, den meisten Wohnraum zur Verfügung stellt, bei einzelnen Themen verändert hat:

Faktencheck zu den Beständen der privaten Eigentümer in Frankfurt am Main

- ✓ 57% der Wohnungen in Frankfurt am Main werden vom Eigentümer bewohnt oder durch Privatpersonen vermietet. 46% der vermieteten Wohnungen gehören Privatpersonen.
- ✓ Die Bestände der privaten Eigentümer und Vermieter verteilen sich auf alle Gebäudearten, Wohnungsgrößen und Baualterklassen.
- ✓ Überrepräsentiert sind die privaten Vermieter bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, unterrepräsentiert hingegen bei den Wohnungen in größeren Mehrfamilienhäusern.
- ✓ Die privaten Eigentümer vermieten häufiger große und seltener kleine Wohnungen.
- ✓ Bei den privaten Vermietern dominieren die älteren Baujahre, Selbstnutzer wohnen deutlich öfter in neueren Objekten.

Die Befragung zeigt deutlich: Die privaten Eigentümer sind eine verlässliche Säule des Wohnungsmarktes. Trotz der aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen hat weder die Zahl unbefristeter Mietverhältnisse signifikant abgenommen, noch die Zahl der Vermieter, die regelmäßig die Möglichkeiten zur Mieterhöhung prüfen, stark zugenommen. Die Befragung zeigt auch im Umgang mit den Herausforderungen der Energiekrise, dass die privaten Vermieter durch umfangreiche Informationen für ihre Mieter versuchen, die bevorstehenden Herausforderungen der Energiekrise proaktiv zu bewältigen.

Den Verantwortlichen für die Wohnungspolitik in Frankfurt, Hessen und im Bund sollte es zu denken geben, dass sich die privaten Eigentümer weitestgehend einig sind, dass die zunehmende Regulierung des Wohnungsmarktes nicht geeignet ist, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Bereitschaft, in mehr Wohnungen zur Vermietung zu investieren, ist gegenüber dem Vorjahr weiterhin niedrig. Nur etwa 20% der Eigentümer planen in weitere neue Wohnungen zu investieren, generell deutlich lieber außerhalb Frankfurts. Ebenso ist zu beobachten, dass infolge der Inflation immer mehr Investitionen verschoben oder ganz ausgesetzt werden. So werden weder der Wohnungsmangel in Frankfurt gedämpft noch die Neubauziele der Bundesregierung erreicht oder die wünschenswerten energetischen Verbesserungen im Wohnungsbestand getätigt.

Die wichtigsten Ergebnisse der Befragung und unsere Schlussfolgerungen mit den entsprechenden Forderungen an die Politik haben wir auf den kommenden Seiten für Sie zusammengefasst.

Wenn Sie Fragen oder Anregungen zu den Ergebnissen des Mitgliederbarometers haben, kommen Sie gerne auf uns zu.



Jürgen H. Conzelmann

Vorsitzender Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.

Inhalt

- 04 | Methodik und Zusammenfassung
- 06 | Investitionsabsichten und Investitionshemmnisse
- 08 | Reaktionen auf steigende Energiekosten, Zinsentwicklung und Inflation
- 09 | Reaktionen auf den CO₂-Preis und den neuen Frankfurter Mietspiegel
- 12 | Forderungen von Haus & Grund Frankfurt am Main an die Politik

Methodik und Zusammenfassung: Mitgliederbarometer 2022

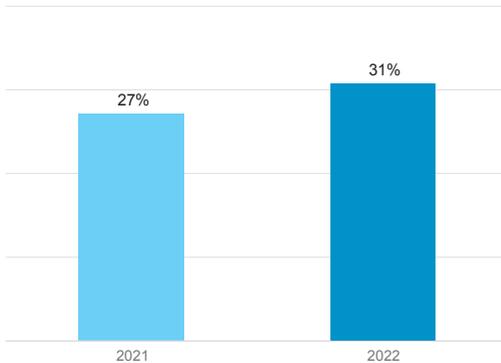
Knapp 900 private Wohnungseigentümer und Vermieter haben zwischen Juli und September 2022 den Online-Fragebogen zum Mitgliederbarometer Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. ausgefüllt. Viele von ihnen waren schon bei der ersten Befragung in 2021 dabei. Im Durchschnitt besitzen die Teilnehmer der Befragung fünf Wohnungen und sind damit klassische sogenannte Kleinvermieter. Im Auftrag von Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. hat das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung bei der Erstellung des Fragebogens unterstützt und die Rückmeldungen der Mitgliederbefragung ausgewertet. Daraus ergibt sich eine umfangreiche Datenlage zum Frankfurter Wohnungsmarkt sowie ein tiefgehendes Stimmungsbild der Mitglieder von Haus & Grund Frankfurt am Main.

- ✓ Die Struktur der befragten Zielgruppe entspricht 2022 nahezu der des letzten Jahres. Die Ergebnisse beider Jahre sind gut miteinander vergleichbar und zeigen spannende Entwicklungen auf.
- ✓ Mitglieder von Haus & Grund Frankfurt streben langfristige Mietverhältnisse an: Nahezu jeder Mietvertrag unbefristet.
- ✓ Die verschärfte Mietenregulierung hält die Zielgruppe für ungeeignet, um mehr bezahlbaren Wohnraum im Ballungsraum zu schaffen.
- ✓ Infolge der aktuellen Umstände und des hohen Altersdurchschnitts der Mitglieder ist die Investitionsbereitschaft in neue Vermietungsobjekte eher gering. Insgesamt planen 20 % in weitere Immobilien zur Vermietung zu investieren. In der Gruppe der Vermieter unter 50 Jahre planen 34 % in neue Wohnungen zu investieren.
- ✓ Wenn Investitionen in neue Wohnungen in Erwägung gezogen werden, werden Immobilien außerhalb Frankfurts eher bevorzugt (45 % bevorzugen das Rhein-Main-Gebiet, 37 % außerhalb des Rhein-Main-Gebietes). Nur 19 % planen in Frankfurt zu investieren.
- ✓ Der Anteil derjenigen, die Spielräume für Mieterhöhungen prüfen, hat marginal zugenommen. Gaben in 2021 ca. 27 % der Mitglieder an, regelmäßig die rechtlichen Spielräume für Mieterhöhungen zu prüfen, sind es jetzt 31 %.

Die Ergebnisse des Mitgliederbarometers im Detail

Prüfung rechtlicher Spielräume für Mieterhöhungen

Prüfen Sie regelmäßig, ob rechtliche Spielräume für Mieterhöhungen möglich sind? (Anteil der Ja-Antworten in Prozent)

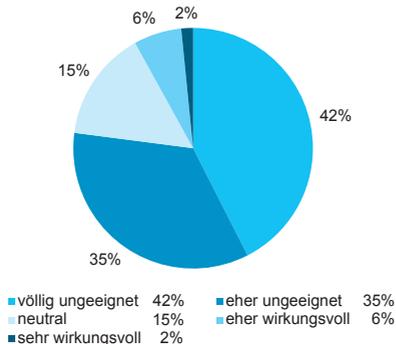


Basis: Zielgruppe Vermieter. Angaben gemacht, n=1148 / 783

- Das sich verschlechternde wirtschaftliche Umfeld hat sich bisher kaum auf die Mietpreisgestaltung ausgewirkt.
- In 2021 gaben 27 % der befragten Vermieter an, regelmäßig rechtliche Spielräume für Mieterhöhungen auszuloten, aktuell liegt dieser Anteil bei 31 %.

Mietenregulierung – Eignung zur Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte

Halten Sie die zunehmende Regulierung der Mieten für eine wirkungsvolle Möglichkeit, um ausreichend Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zur Verfügung zu stellen?



- Die zunehmende Mietregulierung stellt nach Ansicht der Zielgruppe keine wirkungsvolle Maßnahme dar, um einkommensschwache Haushalte mit ausreichend Wohnraum zu versorgen.
- 42 % der Zielgruppe halten sie für völlig, über ein Drittel für eher ungeeignet – eine im Vergleich zur letzten Befragung absolut kongruente Bewertung.

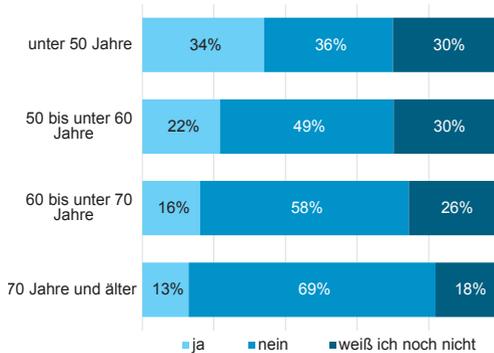
Basis: Zielgruppe Vermieter. Angaben gemacht, n=748

© GEWOS

Investitionsabsichten der privaten Eigentümer

Investitionsabsichten der Mitglieder in weitere Immobilien zur Vermietung

Haben Sie vor, zukünftig Investitionen in weitere Wohnungen/Immobilien zur Vermietung zu tätigen?



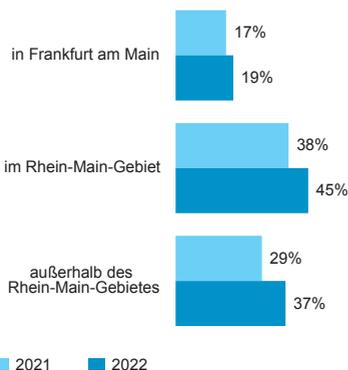
Basis: Angaben gemacht, n=840

© GEWOS

- Die Abhängigkeit der Investitionsbereitschaft vom Alter zeigt sich besonders deutlich bei der Zusammenfassung in Altersgruppen.
- Über ein Drittel der unter 50-jährigen hat die Absicht, in weitere Immobilien zu investieren.
- Dieser Anteil sinkt mit zunehmendem Alter stark, vermutlich nicht zuletzt aufgrund des mit Investitionen verbundenen Aufwands und des für einen selbst begrenzten Nutzens.
- Demzufolge planen in der Altersgruppe ab 70 Jahren nur noch 13 Prozent weitere Investitionen in neue Wohnungen/Immobilien zur Vermietung.

Investitionsabsichten der Mitglieder in weitere Immobilien zur Vermietung

Wo planen Sie in Immobilien zu investieren?



■ 2021 ■ 2022

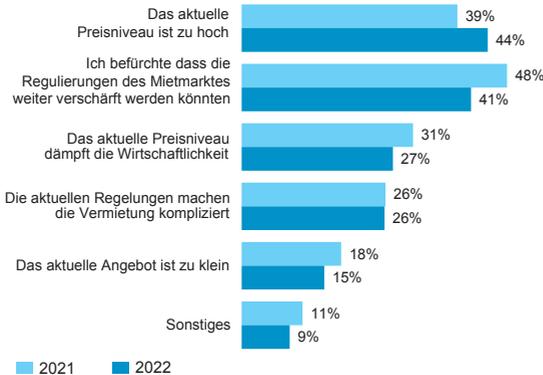
Basis: Verhältnis der Vermieter mit Investitionsabsichten in der jeweiligen Region zur Gesamtzahl der dort aktiven Vermieter (2021 vs. 2022) © GEWOS

- Differenziert nach Regionen zeigen sich ebenfalls deutliche Unterschiede in der Investitionseignung.
- Bezogen auf die Anzahl der in Frankfurt aktiven Vermieter liegt der geplante Investitionsanteil ähnlich wie im letzten Jahr bei etwas unter 20%.
- Im Rhein-Main-Gebiet und außerhalb des Rhein-Main-Gebietes ist der jeweilige Anteil im Zeitvergleich stark gestiegen.

Investitionshemmnisse für weitere Investitionen in Wohnungen

Die wichtigsten allgemeinen Hemmnisse für weitere Investitionen im Immobiliensektor

Was sind die wichtigsten Gründe, die Sie davon abhalten könnten, Investitionen in weitere Immobilien zur Vermietung zu tätigen?



Basis: n=1313 / 863 (2021 vs. 2022)

© GEWOS

- In 2021 war die Angst vor sich weiter verschärfenden Marktregulierungen das wichtigste Hemmnis für weitere Immobilieninvestitionen, unmittelbar gefolgt von dem als zu hoch empfundenen Immobilienpreisniveau.
- Aktuell hat sich diese Reihenfolge umgekehrt.
- Ein zu kleines Angebot wird im betrachteten Kontext dagegen eher selten thematisiert.

Auswirkungen wohnungspolitischer Veränderungen

Wie haben zunehmende und schärfere wohnungspolitische Regelungen Ihre Vermietung beeinflusst?



Basis: Zielgruppe Vermieter. n=1148 / 788 (2021 vs. 2022)

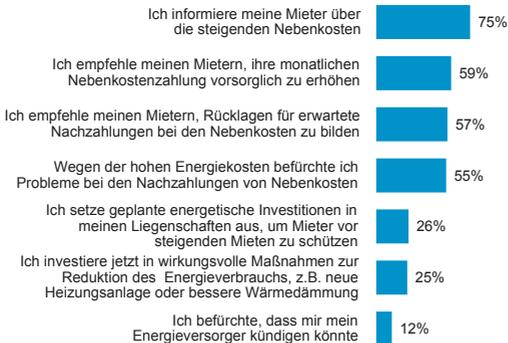
© GEWOS

- Auch wenn das hohe Preisniveau aktuell das wichtigste Investitionshemmnis darstellt, wirkt sich die kaum geringere Relevanz zunehmender Regulierungen unmittelbar auf die Vermietung aus.
- Noch häufiger als im Vorjahr wurden deswegen geplante Investitionen verschoben, teilweise auch nicht getätigt.
- In ähnlichem Umfang wie im Vorjahr wurden Mieten vorsorglich erhöht, von Kündigungs- oder Umwandlungsmöglichkeiten wurde dagegen analog zu 2021 so gut wie kein Gebrauch gemacht.

Reaktionen auf steigende Energiekosten, Zinsentwicklung und Inflation

Reaktionen auf steigende Energie- und Nebenkosten

Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?
(Anteil derjenigen, die voll und ganz zustimmen oder zustimmen in Prozent)



Basis: Zielgruppe Vermieter. Angaben gemacht, n=663 bis 792

© GEWOS

- Informationen und Verhaltensempfehlungen der Vermieter sind die häufigsten Reaktionen in Bezug auf steigende Energiepreise.
- Dennoch befürchtet man, dass es zu Problemen bei Nachzahlungen kommen kann.
- Aus Kostengründen werden häufig gerade im energetischen Bereich Investitionen ausgesetzt.
- Gleichwohl kann die aktuelle Situation ein weiterer Ansporn zur Umsetzung von Energiesparmaßnahmen sein.
- Angst vor der Kündigung ihres Versorgers haben nur wenige.

Reaktionen auf Zinsentwicklung und Inflation

Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?
(Anteil derjenigen, die voll und ganz zustimmen oder zustimmen in Prozent)



Basis: Zielgruppe Vermieter. Angaben gemacht, n=640 bis 783

© GEWOS

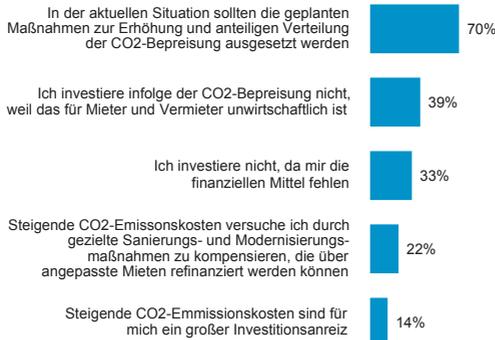
- Aktuell hat die steigende Inflation insgesamt noch wenig Einfluss auf die Vermietungsaktivitäten.
- Im Detail wird aber durchaus reagiert, in dem geplante Investitionen ausgesetzt oder verschoben werden.
- Ähnlich ist die Wirkung steigender Zinsen. Einerseits werden nur die unbedingt notwendigen Maßnahmen realisiert, andererseits teilweise aber auch vorgezogen.
- Wenig Einfluss hat die veränderte Situation auf diejenigen, die Vorhaben nicht fremdfinanzieren.

Reaktionen auf die CO2-Bepreisung und den neuen Frankfurter Mietspiegel

Reaktionen auf die CO2-Bepreisung

Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?

(Anteil derjenigen, die voll und ganz zustimmen oder zustimmen in Prozent)



Basis: Zielgruppe Vermieter. Angaben gemacht, n=682 bis 750

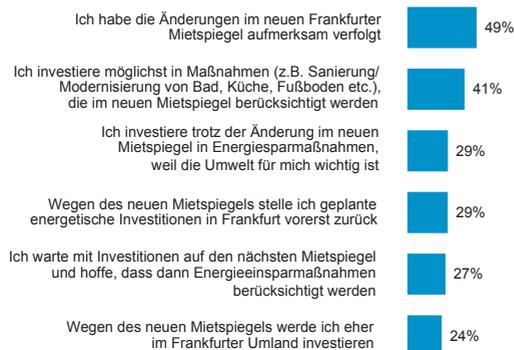
© GEWOS

- Die Zielgruppe wünscht sich in der aktuellen Situation vor allem, dass die geplanten Maßnahmen erst einmal ausgesetzt werden.
- Dennoch stellt man sich auf die zu erwartenden Neuregelungen ein.
- Investitionen werden aufgrund der damit verbundenen Kosten häufig ausgesetzt.
- Im Gegenzug ist gerade die veränderte Situation für einige Vermieter ein Investitionsanreiz, teilweise generell, teilweise mit der Intention, sinnvolle Investitionen auch über angepasste Mieten zu finanzieren.

Reaktionen auf den neuen Frankfurter Mietspiegel

Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?

(Anteil derjenigen, die voll und ganz zustimmen oder zustimmen in Prozent)



Basis: Zielgruppe Vermieter. Angaben gemacht, n=597 bis 713

© GEWOS

- Die Änderungen im neuen Frankfurter Mietpiegel wurden aufmerksam verfolgt.
- Als Reaktion darauf werden Investments an die im neuen Mietspiegel berücksichtigten Maßnahmen angepasst.
- Da energetische Investitionen hier aktuell nicht berücksichtigt sind, werden entsprechende Investitionen zurückgestellt oder ins Umland verlagert.
- Dennoch will ein nicht unerheblicher Teil der Vermieter aus Verantwortung für die Umwelt in Energiesparmaßnahmen investieren.

Forderungen von Haus & Grund Frankfurt am Main

Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer verfügen bundesweit über rund 33,3 Millionen Wohnungen. Das sind über 80 Prozent des Wohnungsbestandes. Dabei bieten sie 66 Prozent aller Mietwohnungen und fast 30 Prozent aller Sozialwohnungen an. Private Bauherren und Vermieter geben 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern in Auftrag und investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien. In Hessen sind rund 2,5 Millionen Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen, das sind mehr als 85 Prozent des hessischen Wohnungsbestandes. Das jährliche Investitionsvolumen der privaten Eigentümer in Hessen beträgt über 7,1 Milliarden Euro.

Das Mitgliederbarometer von Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. zeigt die enormen aktuellen Herausforderungen der privaten Eigentümer auf. Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass die zunehmenden staatlichen Regulierungen des Bauens, Modernisierens und der Vermietung gerade in der angespannten wirtschaftlichen Lage mit hoher Inflation, Fachkräfte- und Materialmangel dazu führen, dass die dringend benötigten Investitionen in den Gebäudesektor verschoben oder ganz ausgesetzt werden. Ohne mehr Investitionen der privaten Eigentümer können weder die ambitionierten politischen Ziele für den Neubau noch für den Klimaschutz im Gebäudesektor erreicht werden. Die heute nicht getätigten Investitionen sind der Wohnungsmangel sowie die fehlenden energetischen Verbesserungen des Wohnungsbestandes von morgen.

Statt immer mehr und komplizierterer Regulierungen müssen die politisch Verantwortlichen dringend für ein Umfeld sorgen, in dem schneller und einfacher in neue und bestehende Häuser und Wohnungen investiert wird. Deshalb fordert Haus & Grund Frankfurt am Main:

Kommunalpolitische Forderungen:

- ✓ Die Stadtregierung muss verlässlicher Partner der privaten Eigentümer und potenziellen Bauherren sein. Der wirkungsvollste Hebel zur Dämpfung der Wohnkosten ist die Schaffung von mehr neuen Wohnungen. Gerade in Zeiten der Krise muss die Stadt Frankfurt die Planung und Entwicklung neuer Baugebiete entschlossen vorantreiben, damit in einem besseren wirtschaftlichen Umfeld ohne Verzögerung gebaut werden kann.
- ✓ Die im Koalitionsvertrag der Römer-Koalition angekündigten Aktualisierungen der Bau- und Milieuschutzsatzungen müssen gemeinsam mit den Eigentümern konstruktiv angegangen werden. Der hierfür im Koalitionsvertrag vorgesehen „Runde Tisch“ mit Beteiligung der privaten Eigentümer ist umgehend einzusetzen.
- ✓ Aktualisierungen der Satzungen sind nötig, damit mehr private Investitionen in neue und die älteren bestehenden Gebäude getätigt werden können. In Frankfurt muss drin-

gend mehr Wohnraum geschaffen und die energetischen Standards der älteren Häuser verbessert werden. Dazu gehören insbesondere:

- _ Erleichterungen beim Ausbau von Dachgeschossen und der Aufstockungen bestehender Häuser
- _ Deregulierung in den Milieuschutzsätzen, um mehr Investitionen in Wohnraum und Wohnqualität sowie umfassende energetische Modernisierungen in älteren Häusern zu ermöglichen
- _ Schnellere und günstigere Genehmigungsverfahren für Wohnungsneubau und den Ausbau bestehender Häuser
- _ Unterstützung von privaten Eigentümern beim Zugang zu Fördermitteln für die energetische Modernisierung älterer Häuser
- ✓ Die Stadt muss die Grundsteuerreform aufkommensneutral für Mieter und Eigentümer umsetzen. Ein weiterer Anstieg der Wohnkosten aufgrund steigender Grundsteuern ist zu vermeiden. Eine neue Grundsteuer C für baureife aber unbebaute Grundstücke soll in Frankfurt nicht eingeführt werden. Eine solche Steuer würde insbesondere private Bauherren bei der Bildung von Rücklagen vor Baubeginn hart treffen.

Landes- und bundespolitische Forderungen:

- ✓ Senkung der Grunderwerbsteuer oder Einführung eines Freibetrags beim Erwerb selbstgenutzter Immobilien.
- ✓ Der CO₂-Preis muss voll umlagefähig sein. Vermieter haben keinen Einfluss auf das Heizverhalten und den Warmwasserverbrauch der Mieter. Beides ist maßgebend für den CO₂-Ausstoß. Folglich muss der CO₂-Preis bei den Mietern ankommen, um die volle Lenkungsfunction zu entfalten.
- ✓ Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen abschaffen. Durch das Umwandlungsverbot entstehen keine neuen Wohnungen. Vergleichsweise kostengünstige Eigentumswohnungen in älteren Häusern werden dem Markt entzogen.
- ✓ Keine Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum Jahre 2029 ohne vorherige Evaluation. Im Vergleich der Entwicklung von Löhnen mit Bestands- und Neuvertragsmieten zwischen 2015 und 2020 wird deutlich: Während die Löhne im Bundesdurchschnitt um 11,3 Prozent stiegen, erhöhten sich die Bestandsmieten im selben Zeitraum um 6,0 Prozent und die Neuvertragsmieten um 6,6 Prozent.
- ✓ Diskussionen über Enteignungen privater Wohnungsunternehmen, Mietenstopps, Kündigungsmoratorien und weitere Verschärfungen im Mietrecht einstellen. Gerade die privaten Kleinvermieter werden hierdurch enorm verunsichert und als potenzielle Investoren und Bauherren verschreckt.

Sie haben Fragen?

Kommen Sie gerne auf uns zu:



Gregor Weil
Geschäftsführer
Haus & Grund Frankfurt am
Main e.V.
gregor.weil@haus-grund.org



Jens Jacobi
Leiter Politik & Kommunikation
Haus & Grund Frankfurt am
Main e.V.
jacobi@haus-grund.org

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 mehr als 10.500 privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern in Frankfurt und im Rhein-Main-Gebiet. Bereits seit 1883 engagiert sich der Verein in Politik und Öffentlichkeit für die Interessen privater Eigentümer.

Haus & Grund Frankfurt am Main e. V. unterstützt mit erfahrenen Rechtsanwälten und Fachanwälten für Miet- und Wohnungseigentumsrecht bei allen rechtlichen Fragen rund um Vermieten, Verwalten und Wohnungseigentum.

Wir sind täglich in der persönlichen Beratung, per Telefon, per Mail oder per Videokonferenz für Sie da.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Frankfurt am Main

Grüneburgweg 64
60322 Frankfurt am Main
Tel.: (0 69) 95 92 91-0
Fax: (0 69) 95 92 91-11
willkommen@haus-grund.org
www.haus-grund.org