

Bedeutung der Privateigentümer für den Frankfurter Wohnungsmarkt

Mitgliederbarometer Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.

Online-Umfrage 2021

Ergebnisse

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

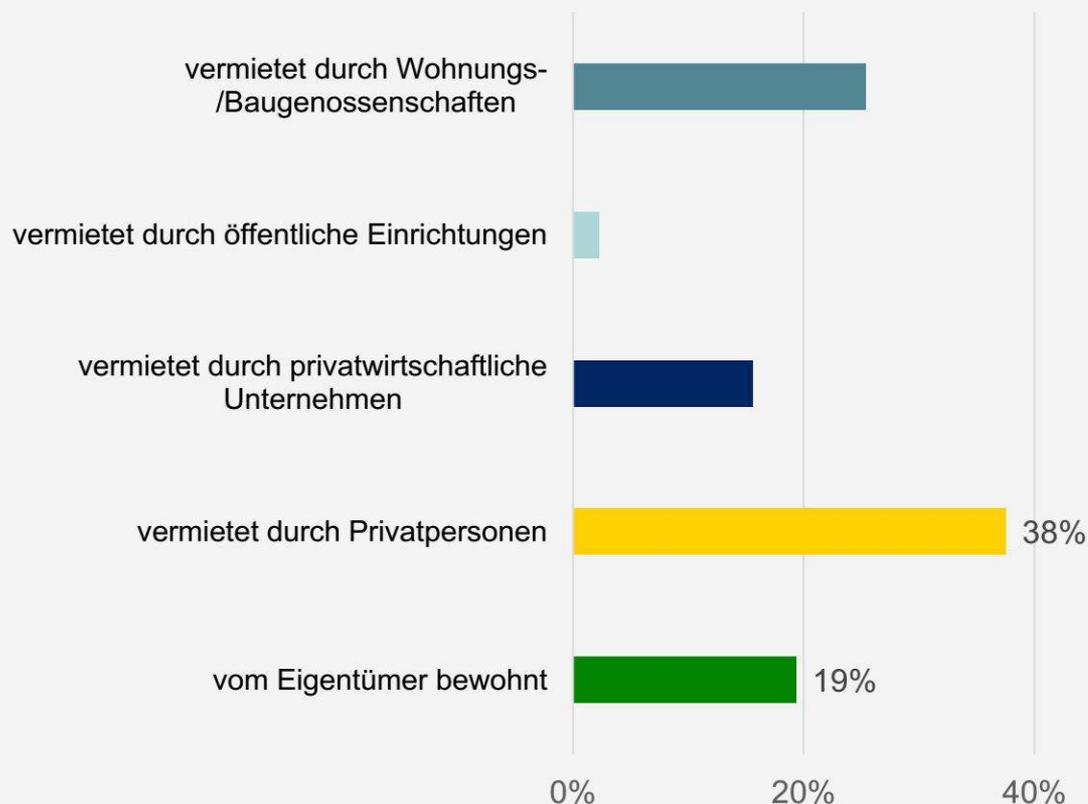
Methode

- **Die Untersuchung wurde im Zeitraum 15.07.2021 bis zum 8.09.2021 als Online-Befragung durchgeführt.**
- **Insgesamt lagen 1313 vollständig ausgefüllte Fragebögen vor - 165 von Selbstnutzern ihrer Immobilie, 772 Mitglieder in der Doppelrolle „Selbstnutzer und Vermieter“ sowie 376 Vermieter.**
- **Im Durchschnitt besitzen die hier befragten Mitglieder mindestens 5,3 Wohnungen.**

Faktencheck

Eigentümerstruktur in Frankfurt am Main (2018)

Vermietete und vom Eigentümer bewohnte Wohnungen



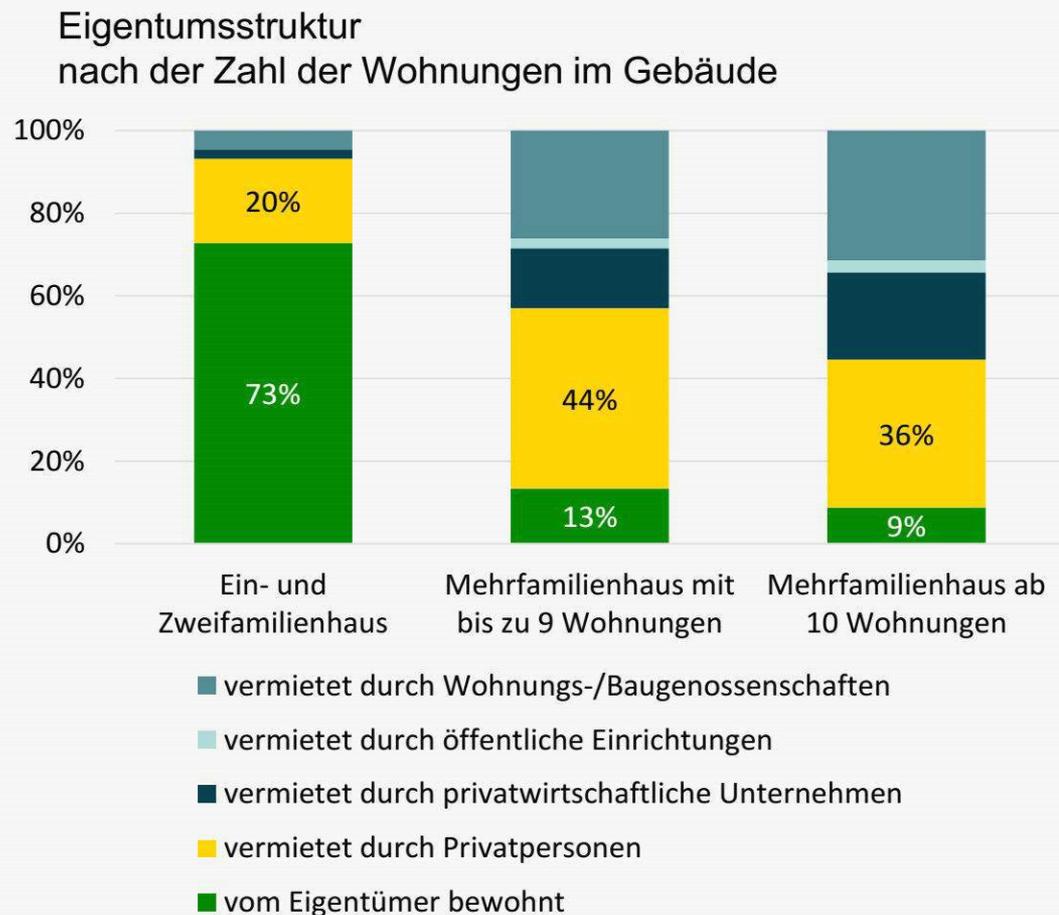
Quelle: Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2018

- Laut Mikrozensus 2018 gehörten deutlich über die Hälfte (57 %) der Wohnungen in Frankfurt am Main Privatpersonen. 38 % wurden vermietet und 19 % vom Eigentümer bewohnt.
- Bei der Betrachtung der vermieteten Wohnungen zeigt sich ebenfalls das Gewicht der Privatpersonen.
→ 46 % der Mietwohnungen in Frankfurt am Main gehören Privatpersonen.

Faktencheck

Bestandsstrukturen in Frankfurt am Main (2018)

Gebäudegröße



Quelle: Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2018

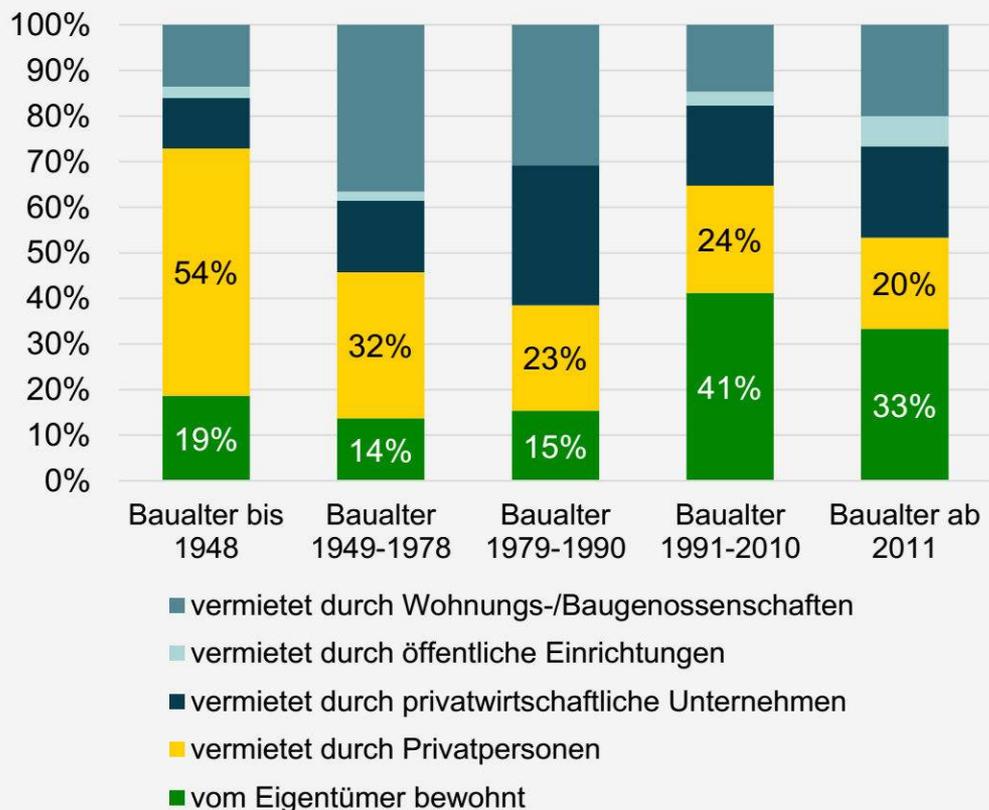
- Die Ein- und Zweifamilienhäuser werden erwartungsgemäß zur Mehrzahl vom Eigentümer selbst bewohnt. Allerdings werden auch 20 % von Privatpersonen vermietet.
- Gegenüber der sonstigen Vermieter zeigt sich auch bei den Mehrfamilienhäusern die Bedeutung der privaten Vermieter.
→ Rund 40 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden durch Privatpersonen vermietet
- Insgesamt befinden sich 93 % der von Privatpersonen vermieteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Faktencheck

Bestandsstrukturen in Frankfurt am Main (2018)

Baualter

Eigentumsstruktur
nach Baualtersklassen

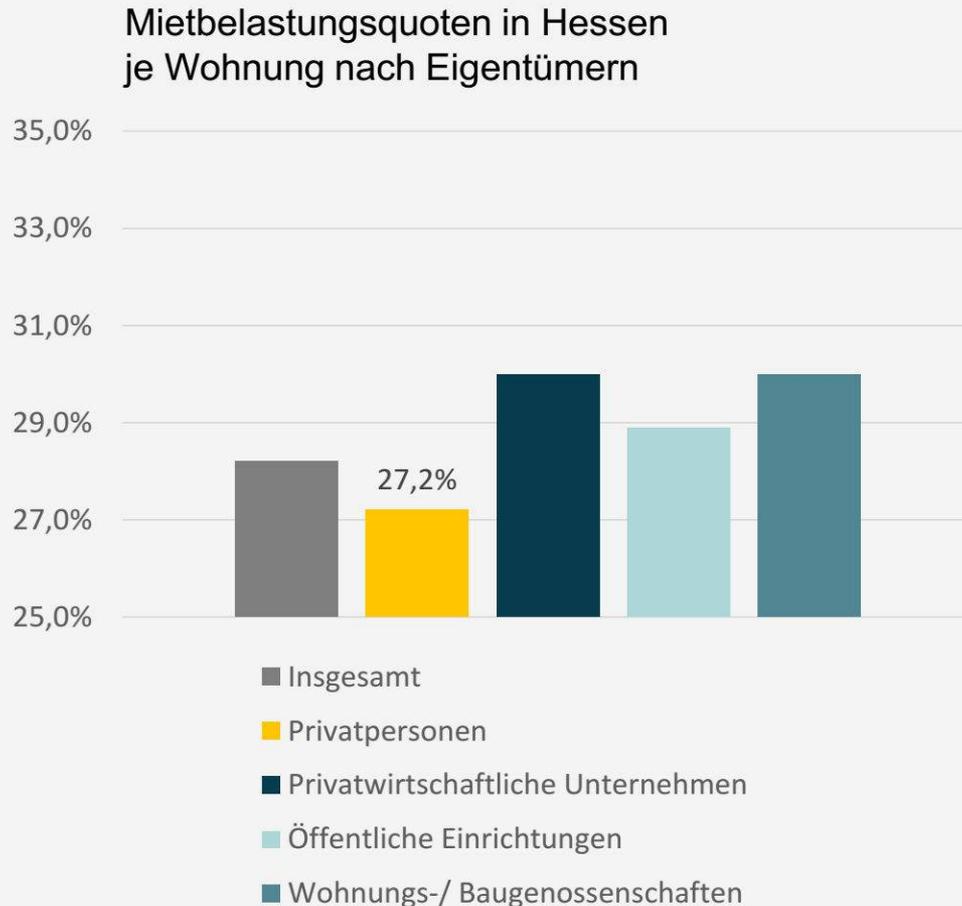


Quelle: Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2018

- Der Anteil der von Eigentümern bewohnten Wohnungen ist in den neueren Baujahren am höchsten.
- Der Anteil der von Privatpersonen vermieteten Wohnungen ist in den ältesten Baujahren am höchsten.
- Die übrigen Vermieter dominieren in der Baualtersklasse 1979 bis 1990.
- Insgesamt wurde fast die Hälfte (49 %) der von Privatpersonen vermieteten Wohnungen vor 1948 errichtet. Weitere 38 % stammen aus den Jahren 1949 bis 1978. 5 % bzw. 6 % wurden zwischen 1979 und 1990 bzw. 1991 und 2010 errichtet und lediglich 2 % befinden sich in Neubauten (seit 2011).

Faktencheck

Mietbelastungsquoten der Hauptmieter in Hessen nach Vermietertyp (2018)

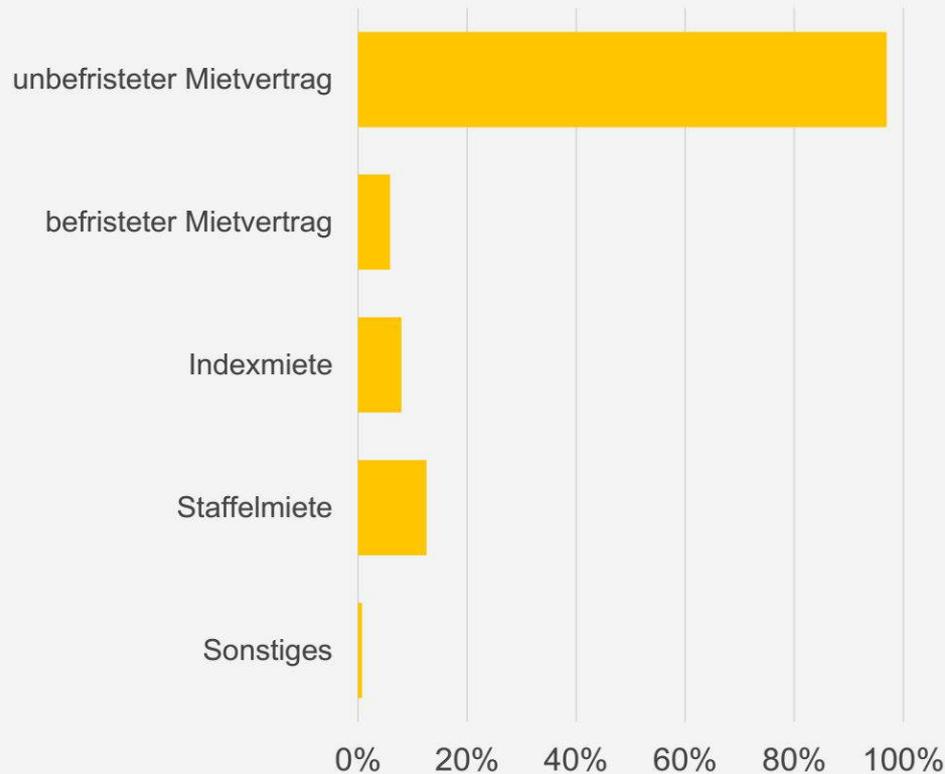


Quelle: Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2018

- Die Mieter der Wohnungen von Privatpersonen haben in Hessen die niedrigsten Mietbelastungsquoten. Bei den von Privatpersonen vermieteten Wohnungen müssen rund 27,2 % des Einkommens für die Miete aufgewendet werden. Im hessischen Durchschnitt über alle Vermieter hinweg sind es 28,2 %.
- Auch im bundesdeutschen Vergleich ist die Mietbelastungsquote von Mietern der Wohnungen von Privatpersonen mit 26,7 % am geringsten. Der bundesdeutsche Durchschnitt liegt bei 27,2 %.

Art der verwendeten Mietverträge bei vermieteten Mehrfamilienhäusern

Welche Art von Mietverträgen nutzen Sie bei ihren vermieteten Mehrfamilienhäusern?



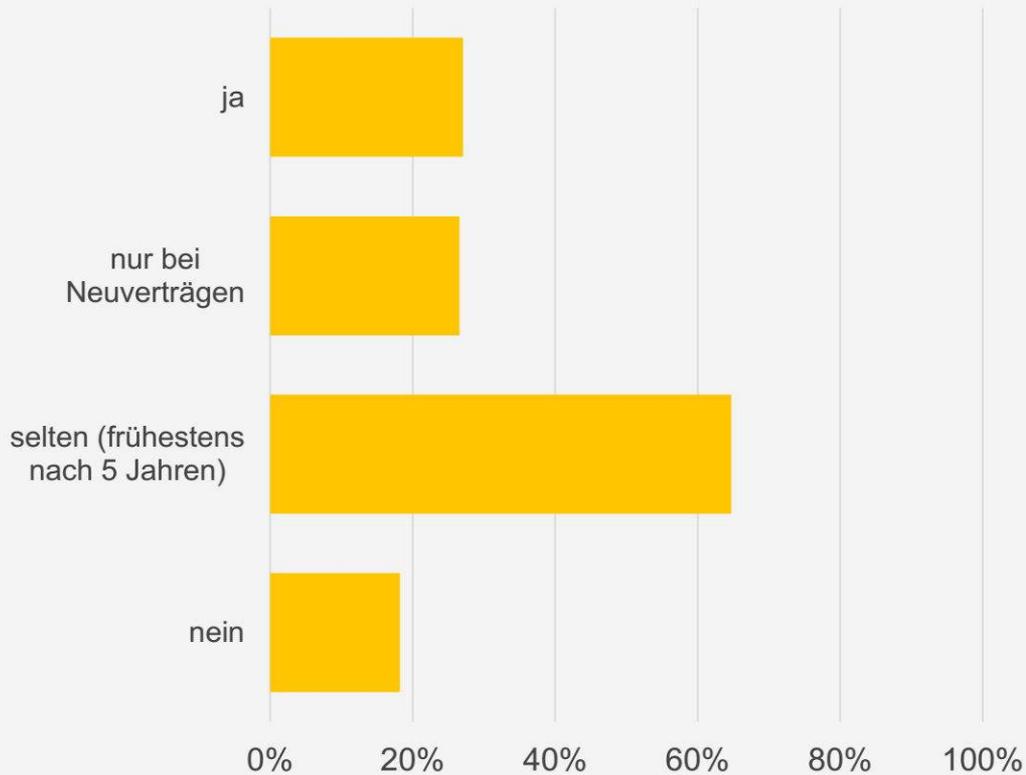
- Bei Mehrfamilienhäusern ist die Situation vergleichbar – die Mietverträge sind nahezu ausschließlich unbefristet.
- In der Tendenz sind andere Vermietungsformen bei Mehrfamilienhäusern allerdings etwas häufiger anzutreffen als bei Eigentumswohnungen.

Basis: n = 391

© GEWOS

Prüfung rechtlicher Spielräume für Mieterhöhungen

Prüfen Sie regelmäßig, ob rechtliche Spielräume für Mieterhöhungen möglich sind?



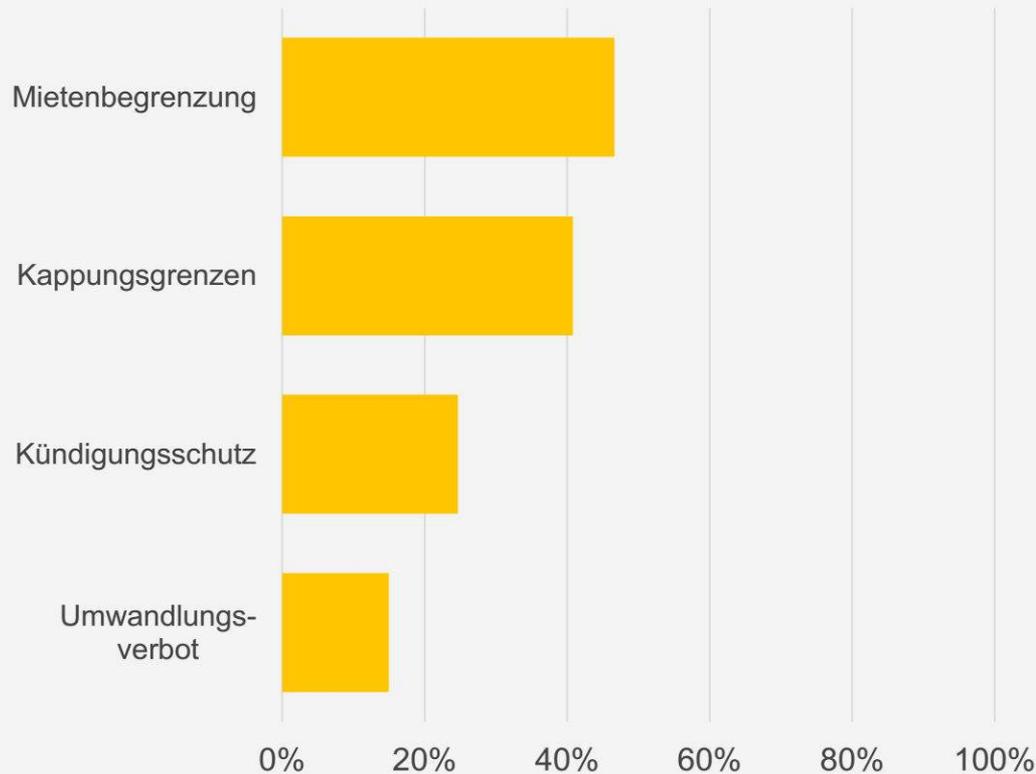
Basis: n=1148

© GEWOS

- Mehrheitlich werden rechtliche Spielräume für Mieterhöhungen nur selten, also frühestens nach 5 Jahren geprüft.
- Die Anteile derjenigen, die die Möglichkeiten regelmäßig oder zumindest bei Neuverträgen prüfen, liegt jeweils bei rund einem Viertel der Mitglieder.
- Kein Interesse zeigen dagegen etwas weniger als 20%.

Relevanz wohnungspolitischer Regelungen für die Zielgruppe

Welche wohnungspolitischen Regelungen kennen Sie und welche Regelungen hatten Einfluss auf Ihre Vermietung?



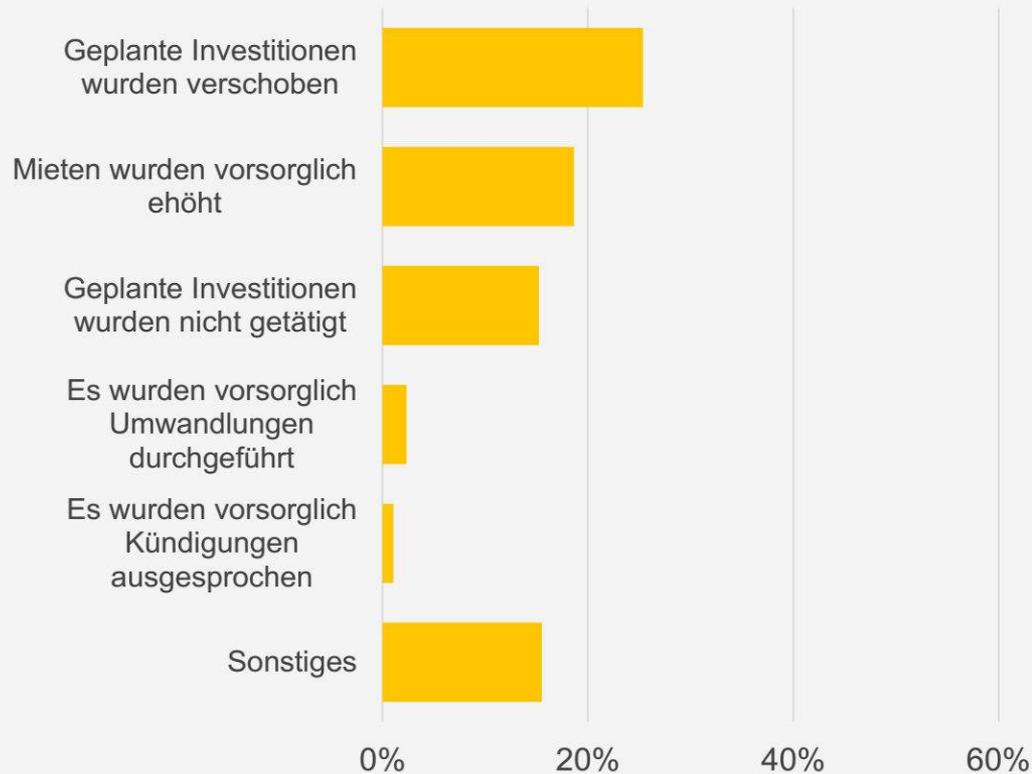
- Von den wohnungspolitischen Regelungen zeigen Mietenbegrenzungen und Kappungsgrenzen den mit Abstand höchsten Einfluss auf die Vermietungsaktivitäten der Mitglieder.
- Restriktionen im Kündigungsschutz und eingeschränkte Ummwandlungsmöglichkeiten sind dagegen von nachgelagerter Relevanz.

Basis: Angaben gemacht, n=902 - 963, %-Anteile "hat Einfluss"

© GEWOS

Reaktionen der Zielgruppe auf wohnungspolitische Veränderungen

Wie haben die wohnungspolitischen Regelungen Ihre Vermietung beeinflusst?



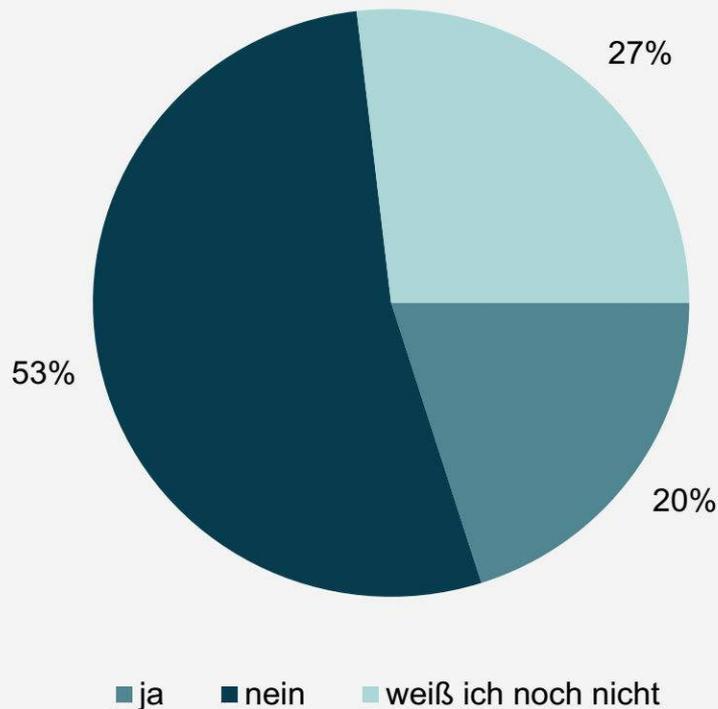
Basis: Angaben gemacht, n= 1148

© GEWOS

- Als Reaktion auf die wohnungspolitischen Neuregelungen wurden vor allem geplante Investitionen verschoben bzw. überhaupt nicht getätigt.
- Nicht selten wurde auch zu dem Instrument vorsorglicher Mieterhöhungen gegriffen.
- Von den Möglichkeiten, vorsorglich Kündigungen auszusprechen oder Umwandlungen durchzuführen, wurde dagegen so gut wie kein Gebrauch gemacht.

Investitionsabsichten der Mitglieder in weitere Immobilien zur Vermietung

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



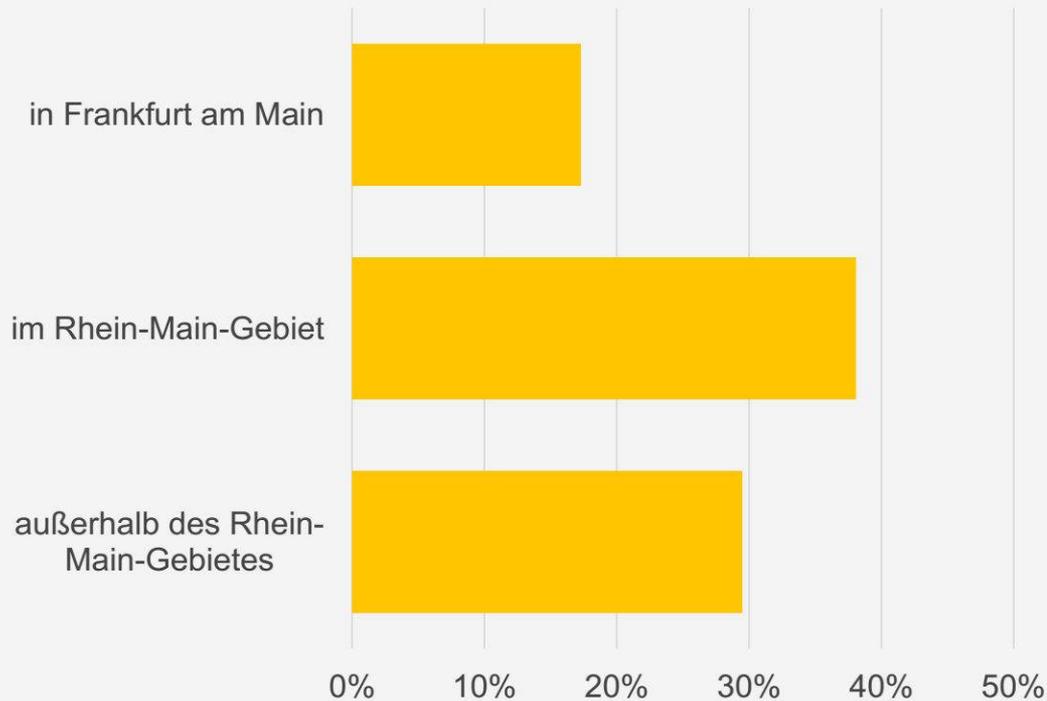
- Die bau- und wohnungspolitischen Hemmnisse wirken sich unmittelbar auf die Investitionsabsichten der Mitglieder aus.
- Insgesamt betrachtet will über die Hälfte keine weiteren Investitionen tätigen und rund ein Viertel ist diesbezüglich noch unentschlossen.
- Nur eine Minderheit plant weitere Investitionen in diesem Bereich.

Basis: n= 1286, Angaben gemacht

© GEWOS

Investitionsabsichten der Mitglieder in weitere Immobilien zur Vermietung

Wo planen Sie in Immobilien zu investieren?



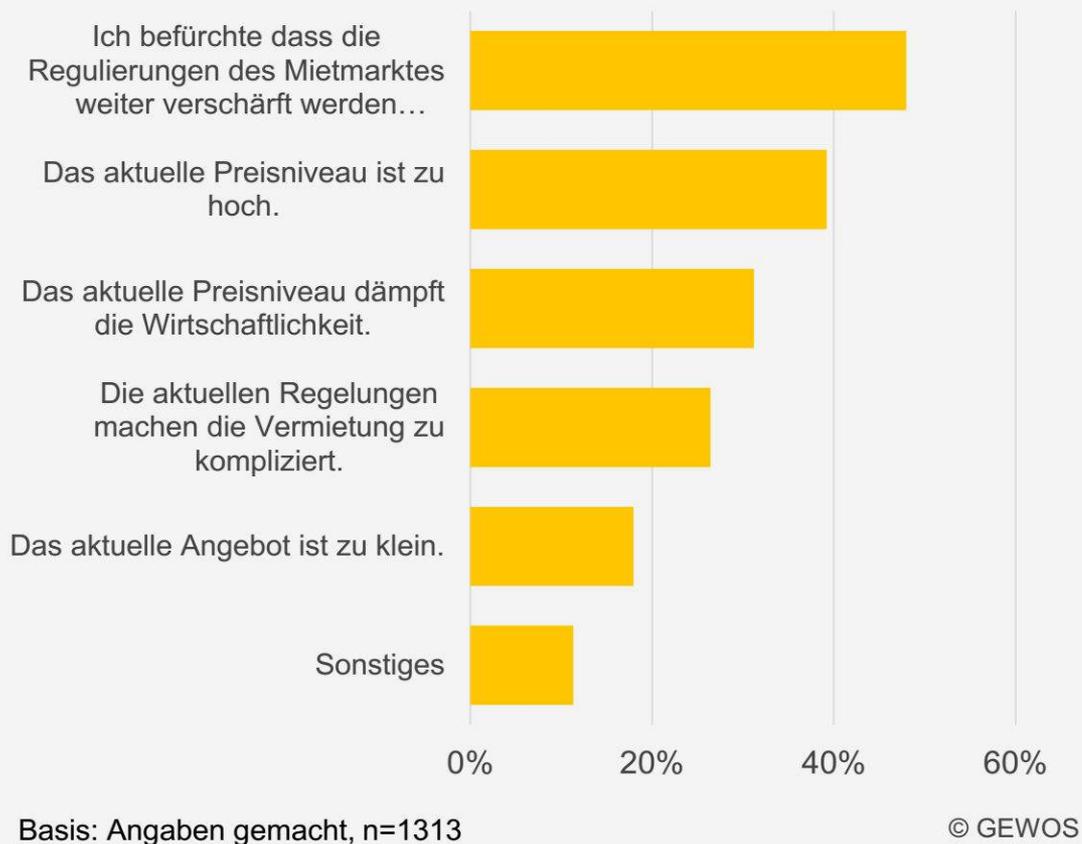
Basis: n=642 / 302 / 156: Verhältnis der Vermieter mit Investitionsabsichten zur Gesamtzahl der Vermieter in der jeweiligen Region

© GEWOS

- Differenziert nach Regionen zeigen sich ebenfalls deutliche Unterschiede in der Investitionsneigung.
- Von den Vermietern, die in Frankfurt aktiv sind, planen nur 16% hier auch weitere Mietinvestments.
- Demgegenüber wollen annähernd 40% der Vermieter im Rhein-Main-Gebiet hier auch weiter in Immobilien zur Vermietung investieren.
- Außerhalb des Rhein-Main-Gebietes liegt der entsprechende Prozentsatz bei rund 30 %.

Die wichtigsten allgemeinen Hemmnisse für weitere Investitionen im Immobiliensektor

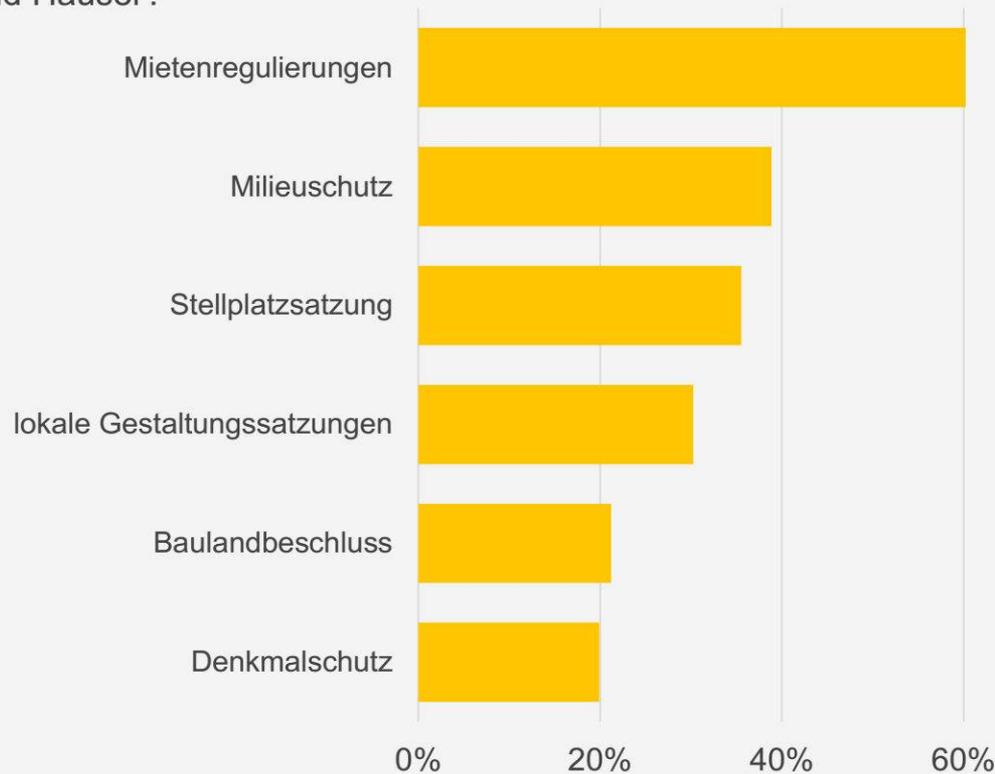
Was sind die wichtigsten Gründe, die Sie davon abhalten könnten, Investitionen in weitere Immobilien zur Vermietung zu tätigen?



- Die Angst vor weiteren Marktregulierungen, die bereits aktuell Vermietungsaktivitäten kompliziert gestalten, stellt das größte Hemmnis für weitere Investitionen im Immobiliensektor dar.
- Ein weiterer Grund hierfür ist das aktuell bereits als zu hoch empfundene Preisniveau, das zukünftig die Wirtschaftlichkeit von weiteren Aktivitäten dämpfen würde.
- Ein aktuell zu kleines Angebot wird in diesem Zusammenhang dagegen eher selten moniert.

Die wichtigsten konkreten Restriktionen für weitere Investitionen im Immobiliensektor

Welche bau- und wohnungspolitischen Regulierungen hindern Sie bei Ihren Investitionen in neue und/oder bestehende Wohnungen und Häuser?



- Über die schon thematisierten Mietenregulierungen hinaus sind der Milieuschutz und die Satzungen im lokalen Bereich, insbesondere die Anforderungen hinsichtlich der Bereitstellung von Stellplätzen, wesentliche Hindernisse für Investitionen.
- Baulandbeschlüsse und der Denkmalschutz sind in diesem Kontext von nachgelagerter Relevanz.

Basis: n= 542-681, jeweils Angaben gemacht, %-Anteil "hoher Einfluss"

© GEWOS