



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

MITGLIEDERBAROMETER 2024

HAUS & GRUND FRANKFURT AM MAIN E.V.



Foto: © Mainz 01



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir alle merken es: Die Herausforderungen der privaten Eigentümer haben in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Unsere aktuelle Befragung zeigt auf, weshalb wir in den Medien so viel über die größer werdenden Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft lesen müssen.

Anhaltend hohe Preisniveaus für Immobilien und Bauleistungen, zunehmender Fachkräftemangel, das stark gestiegene Zinsniveau sowie abnehmende Verlässlichkeit in der Wohnungspolitik und der dazugehörigen Förderkulisse stellen für die privaten Eigentümer immer stärker Belastungen dar. Gleichzeitig werden die staatlichen Regulierungen von Mietverhältnissen sowie die energetischen Anforderungen an Häuser und Wohnungen immer umfangreicher.


Um in diesem politisch und wirtschaftlich anspruchsvollen Umfeld wirkungsvoll gegenüber Vertretern aus Politik und Medien argumentieren zu können, erhebt Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. in Zusammenarbeit mit dem GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung regelmäßige Stimmungsbilder im Kreis der Vereinsmitglieder.

Im Sommer 2024 haben wieder mehr als 1.100 private Eigentümer aus Frankfurt und dem Rhein-Main-Gebiet an der Befragung teilgenommen. Für diese beeindruckende Resonanz sind wir dankbar. Sie zeigt, dass sich die privaten Eigentümer aktiv in die politische Diskussion einbringen und dass unsere politische Interessenvertretung auf einer breiten Datenbasis beruht.

Die Ergebnisse unserer Befragungen dokumentieren, wie die privaten Eigentümer und Vermieter auf wirtschaftliche Entwicklungen reagieren, wie neue oder geplante Gesetzgebungen beurteilt werden und welchen Einfluss diese Faktoren auf den lokalen und regionalen Wohnungsmarkt und die Vermietungspraxis haben.

Die nun schon vierte Befragung bestätigt viele der bisherigen und leider für den Frankfurter Wohnungsmarkt besorgniserregenden Entwicklungen:

- Die Bereitschaft, weitere Investitionen in Immobilien zur Vermietung zu tätigen, hat in den letzten vier Jahren abgenommen.
- Das Vertrauen in verlässliche Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt ist auf einem anhaltend niedrigem Niveau. Mangelndes Vertrauen in verlässliche politische Rahmenbedingungen ist der wichtigste Grund, weshalb Investitionen in Wohnungen ausbrems werden.
- Die Folgen des Gebäudeenergiegesetzes und die bevorstehende kommunale Wärmeplanung bergen für private Eigentümer noch immer viele Unsicherheiten. Das hat dazu geführt, dass auch immer mehr energetische Modernisierungen zurückgestellt wurden.
- Die Schaffung von mehr Wohnraum durch Dachausbauten und Aufstockung wird maßgeblich als „gute Idee“ bewertet (von 82% der Befragten). Weniger als jeder zehnte Teilnehmer (9%) ist der Meinung, dass solche Vorhaben einfach planbar sind und schnell genehmigt werden.
- Private Wohnungseigentümer haben kein Interesse an leerstehenden Wohnungen. Beinahe 97 Prozent der Wohnungen der Teilnehmer waren zum Befragungszeitpunkt vermietet. Wenn überhaupt Wohnungen länger als drei Monate nicht vermietet wurden, sind umfangreichere Baumaßnahmen der Hauptgrund.



Jürgen H. Conzelmann

Vorsitzender Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.

Inhalt

- 04 | Methodik und Zusammenfassung
- 05 | Investitionsbereitschaft und Investitionshemmnisse
- 06 | Reaktionen auf verschärfte Wohnungspolitik und energetische Anforderungen
- 07 | Reaktionen auf das Gebäudeenergiegesetz und die Kommunale Wärmeplanung
- 08 | Reaktion zu Mietspiegel und Nachverdichtung
- 09 | Leerstand im Wohnungsbestand
- 09 | Forderungen von Haus & Grund Frankfurt am Main an die Politik

Methodik und Zusammenfassung: Mitgliederbarometer 2024

Zwischen August und September 2024 waren die Mitglieder von Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. eingeladen, im Rahmen einer Online-Befragung ihre Einschätzung zu wichtigen wohnungspolitischen Fragestellungen abzugeben.

Der Fragebogen des „Mitgliederbarometers 2024“ wurde entlang aktueller politischer Themen und wirtschaftlichen Entwicklungen in Zusammenarbeit mit dem GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung weiterentwickelt und durch GEWOS ausgewertet. Die fortlaufende Weiterentwicklung des Fragebogens und die regelmäßige Durchführung der Befragung seit nunmehr vier Jahren bilden eine umfangreiche Datenlage über den Frankfurter Wohnungsmarkt ab und zeigen ein umfassendes Stimmungsbild der Mitglieder von Haus & Grund Frankfurt am Main. Für die Befragung 2024 konnten 1.140 Fragebögen ausgewertet werden.

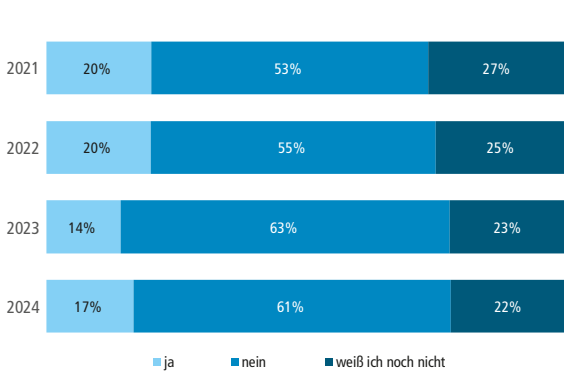
Die wichtigsten Erkenntnisse sind:

- Die Struktur der befragten Zielgruppe entspricht nahezu identische den Vorjahren. Vergleiche einzelner Fragen über den Zeitverlauf sind verlässlich möglich.
- Fast 50% der Mitglieder, die bereits im vergangenen Jahr an der Umfrage teilgenommen haben, haben sich auch in diesem Jahr wieder geäußert.
- Die Mitglieder von Haus & Grund streben unverändert langfristige Mietverhältnisse an: Nahezu alle Mietverträge (>90%) sind unbefristet.
- Verschärfte Mietenregulierung stellt nach Ansicht der Zielgruppe kein wirkungsvolles Instrument dar, um einkommensschwache Haushalte mit ausreichend Wohnraum zu versorgen. Fast die Hälfte (46%) hält die bestehende Mietenregulierung für „völlig ungeeignet“, ein Drittel für „eher ungeeignet“.
- Als Reaktion auf die zunehmende Regulierung wurden im Jahr 2024 noch mehr geplante Investitionen verschoben als im Vorjahr (37% im Jahr 2023 gegenüber 42% in 2024). Auch die Zahl der ganz ausgesetzten Investitionen hat gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich zugenommen (von 20% im Jahr 2023 auf 26 % in 2024).
- Der Anteil der privaten Eigentümer, der in der Folge zunehmender Regulierungen Mieten vorsorglich erhöht hat, ist hingegen nur geringfügig gestiegen (von 22% im Jahr 2023 auf 25% in 2024).
- Beinahe 97% aller Wohnungen von privaten Eigentümern waren zum Zeitpunkt der Befragung vermietet. Von den wenigen freien Wohnungen soll mehr als die Hälfte innerhalb der nächsten 3 Monate vermietet werden. Bei den länger unvermieteten Wohnungen werden hauptsächlich Baumaßnahmen durchgeführt.

Investitionsbereitschaft und Investitionshemmnisse

Investitionsabsichten der Mitglieder in weitere Immobilien zur Vermietung 2021 bis 2024

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



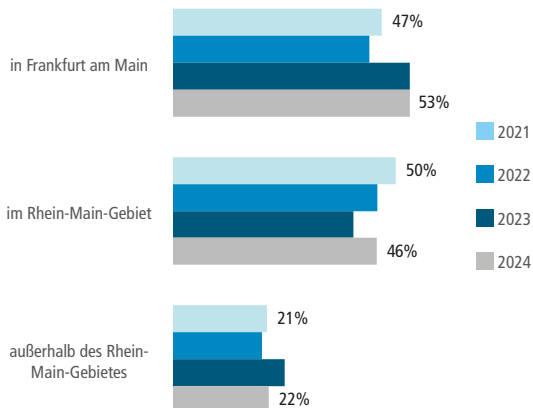
- Die zurückhaltende Einstellung gegenüber weiteren Investments hat sich im Zeitverlauf verstärkt.
- 2021 zeigte rund die Hälfte der Zielgruppe keine Investitionsintentionen, aktuell stieg dieser Anteil auf rund 60%.
- Hierfür sind vermutlich u.a. die bau- und wohnungspolitischen Hemmnisse verantwortlich, die durch die empfundenen Unklarheiten beim GEG noch verstärkt wurden.

Basis: Angaben gemacht, n=1286 / 847 / 1225 / 1113

© GEWOS

Investitionsabsichten der Mitglieder in weitere Immobilien zur Vermietung nach Region

Wo planen Sie in Immobilien zu investieren?
Mehrfachnennungen



- Differenziert nach Regionen zeigen sich auch Unterschiede in der Investitionsneigung.
- Rund die Hälfte bzw. annähernd die Hälfte der Investitionswilligen plant aktuell ein Engagement in Frankfurt oder im Rhein Main Gebiet.
- Jeder Fünfte will sich dies bezüglich außerhalb des Rhein Main Gebietes engagieren.

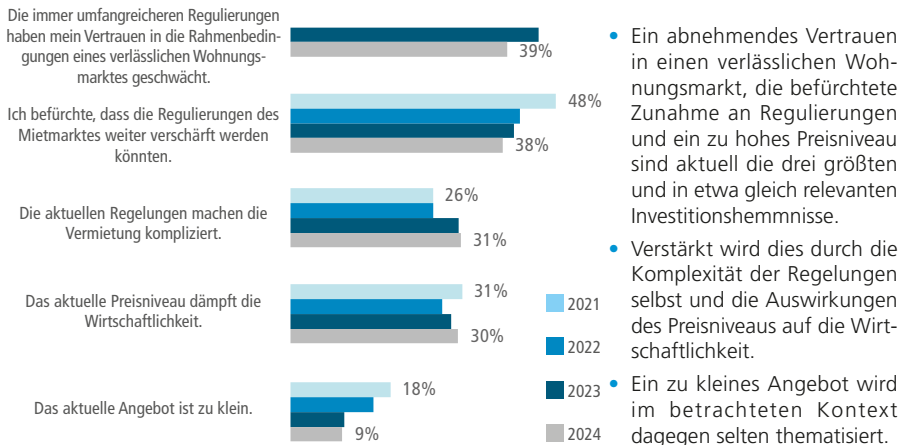
Basis: Mitglieder mit Investitionsabsichten, n= 260 / 170 / 175 / 186

© GEWOS

Investitionsbereitschaft und Investitionshemmnisse

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?



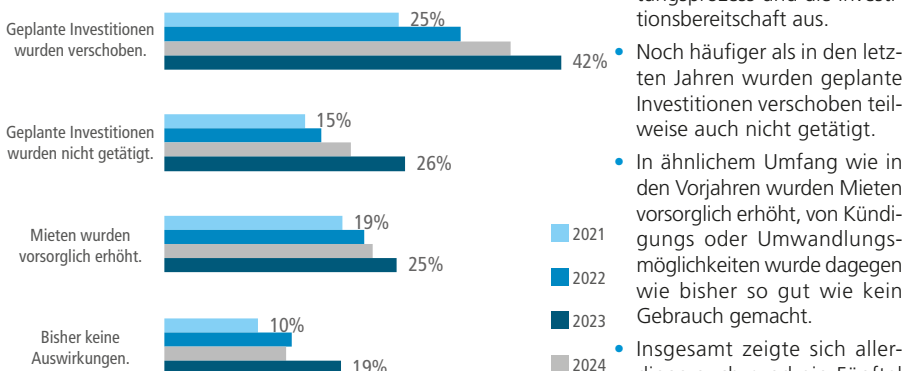
Basis: n=1313 / 863 / 1240 / 1135

© GEWOS

Reaktionen auf verschärfte Wohnungspolitik und energetische Anforderungen

Auswirkung wohnungspolitischer Veränderungen

Wie haben zunehmende und schärfere wohnungspolitische Regelungen Ihre Vermietung beeinflusst?



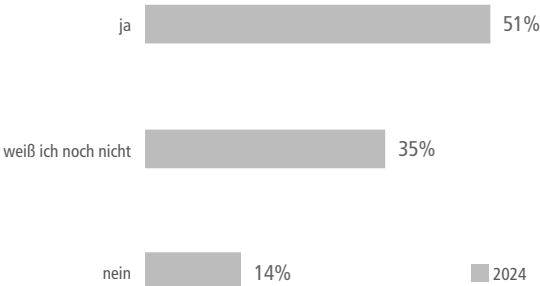
Basis: Vermieter, n=1148 / 788 / 1085 / 992

© GEWOS

Reaktionen auf verschärfte Wohnungspolitik und energetische Anforderungen

Einfluss energetischer Anforderungen auf die Nettomiete

Führen steigende energetische Anforderungen an Ihre Wohnungen bzw. Häuser dazu, dass Sie die Nettomieten erhöhen werden?



- Aufgrund steigender energetischer Anforderungen wird, ähnlich wie in den Vorjahren, rund die Hälfte der befragten Mitglieder die Nettomiete erhöhen.
- Mehr als ein Drittel zeigt sich hier weiterhin ambivalent.
- Die übrigen Vermieter werden die Mieten trotz der damit verbundenen Kostensteigerungen voraussichtlich konstant halten.

Basis: Vermieter, Angaben gemacht, n=1115 / 767 / 1060 / 964

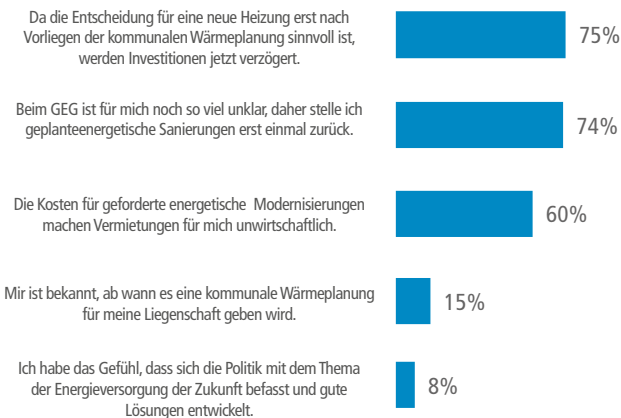
© GEWOS

Reaktionen auf Gebäudeenergiegesetz und Kommunale Wärmeplanung

Reaktionen auf Gebäudeenergiegesetz und Kommunale Wärmeplanung

Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?

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



- Das Warten auf die kommunale Wärmeplanung und die doch noch vorhandenen Unklarheiten bei der Anwendung des GEG führen dazu, dass energetische Sanierungen im Sinne des Klimaschutzes verzögert werden.
- In diesem Kontext formuliert die Zielgruppe neben Wirtschaftlichkeitsaspekten vor allem Defizite seitens der Politik hinsichtlich Informations Beratungen und Unterstützungsangeboten sowie der Entwicklung praxisgerechter Lösungsansätze.

Basis: Angaben gemacht, n=923 bis 1068

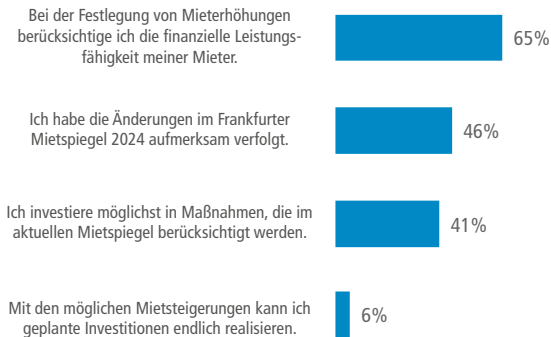
© GEWOS

Reaktion zu Mietspiegel und Nachverdichtung

Reaktionen auf den Frankfurter Mietspiegel

Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?

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



- Mögliche Mieterhöhungen werden sicherlich nicht zuletzt aus pragmatischen Gründen an der finanziellen Leistungsfähigkeit der Mieter ausgerichtet.
- In Punkto Investitionen orientiert man sich an den Kriterien des Mietspiegels oder zeigt sich abwartend.
- Die Relevanz des Klimaschutzes befördert das Investitionsverhalten eines Teils der Zielgruppe, ein anderer Teil nutzt lieber die Investitionschancen im Umland.
- Die durch den neuen Mietspiegel gestiegenen Spielräume werden eher als nicht ausreichend taxiert, um geplante Investitionen zu tätigen.

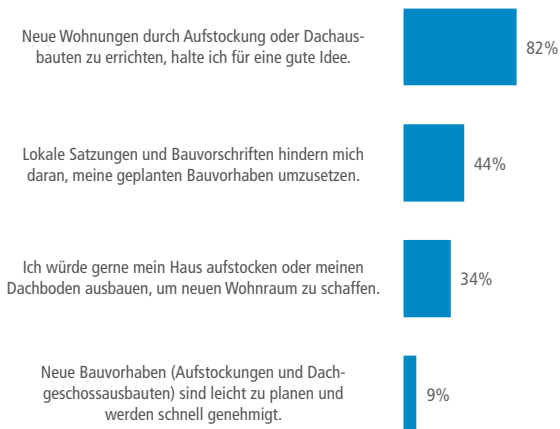
Basis: Angaben gemacht, n=718 bis 962

© GEWOS

Reaktionen zu Wohnraumausweitung durch Aufstockung und Ausbau

Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?

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



- Die mögliche Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Dachausbauten und Aufstockungen wird erwartungsgemäß stark befürwortet, allein deren Realisierungsmöglichkeiten werden problematisch gesehen.
- So verhindern offenbar diverse Bauvorschriften und länger dauernde Genehmigungsverfahren eine schnelle Umsetzung der vorhandenen Planungen.

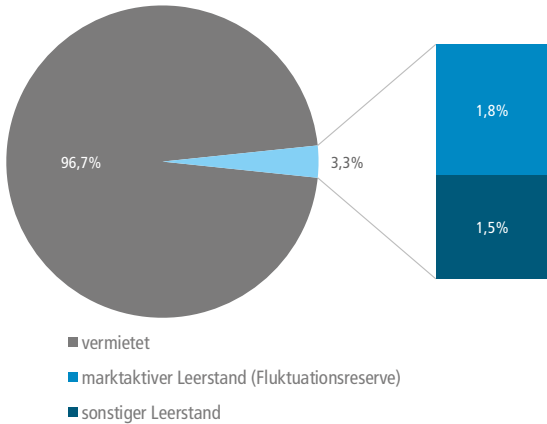
Basis: Angaben gemacht, n=766 bis 1057

© GEWOS

Leerstand im Wohnungsbestand

Leerstand im Wohnungsbestand

Wie viel Prozent Ihrer Wohnungen sind derzeit nicht vermietet und wie viel Prozent davon stehen innerhalb der nächsten 3 Monate zur Verfügung (marktaktiver Leerstand)?



- Nur gut 3% der Wohnungen sind derzeit nicht vermietet, wobei der „marktaktive“ Leerstand 1,8% der oftmals aufgrund von Baumaßnahmen bestehende sonstige Leerstand 1,5% beträgt.
- In der Fachwelt geht man häufig davon aus, dass der „marktaktive“ Leerstand bei rund 3% liegen sollte, um Bewegungen auf dem Wohnungsmarkt im angemessenen Umfang zu ermöglichen.
- Aufgrund der vorhandenen Discrepanz muss man daher von einem entsprechend angespannten Wohnungsmarkt ausgehen.

Basis: Vermieter, Angaben gemacht, n=695

© GEWOS

Forderungen von Haus & Grund Frankfurt am Main auf Grundlage des Mitgliederbarometers 2024

Die privaten Eigentümer sind unverändert die zentrale Säule des Wohnungsmarktes und gleichzeitig wichtige Auftraggeber für das Handwerk und die lokale Wirtschaft. Ohne das Engagement der privaten Eigentümer können weder die Ziele für den Wohnungsneubau noch die Klimaschutzziele durch verstärkte energetische Modernisierungen bestehender Gebäude erreicht werden. Private Eigentümer verfügen bundesweit über rund 33,3 Millionen Wohnungen. Das sind über 80 Prozent des Wohnungsbestandes. In der Stadt Frankfurt am Main ist deutlich mehr als die Hälfte aller Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen.

Die Entwicklung der Ergebnisse des Mitgliederbarometers in den vergangenen vier Jahren zeigt, dass die zunehmenden staatlichen Regulierungen des Bauens, Modernisierens und der Mietverhältnisse in einer immer angespannteren wirtschaftlichen Lage dazu führen, dass dringend benötigte Investitionen in den Gebäudesektor verschoben oder ganz ausgesetzt werden.

Statt immer mehr und komplizierterer Regulierung brauchen die privaten Eigentümer angepasste Rahmenbedingungen, in denen sie schneller und einfacher in neue und bestehen-

de Häuser und energetische Modernisierungen investieren können. Um die Lage am Wohnungsmarkt für alle Beteiligten zu verbessern, muss Vermieten wieder attraktiv werden. Die Stadt Frankfurt hat in ihrer eignen Zuständigkeit zahlreiche Möglichkeiten, um mehr Investitionen in Wohnungen zu ermöglichen. Im Jahr der Bundestagswahl nehmen wir auch wichtige Forderungen an die Bundespolitik auf:

Forderungen an die Stadt Frankfurt:

- Die Stadt und die Stadtpolitik müssen **verlässlicher Partner** der privaten Eigentümer und Bauherren sein. Der wirkungsvollste Hebel zur Dämpfung der Wohnungskosten ist der **Bau neuer Wohnungen**. Die Entwicklung neuer Baugebiete muss verlässlich erfolgen.
- Die im Koalitionsvertrag angekündigten **Aktualisierungen der Bau- und Milieuschutzsatzungen** müssen vorangetrieben werden. Der „**Runde Tisch Milieuschutz**“ der Stadt Frankfurt tagte seit seiner Einberufung im Jahr 2023 bis zum Jahresende 2024 nur zwei Mal. Nachdem im Januar 2024 mehrere Verbände Stellungnahmen und Vorschläge für Anpassungen in den Milieuschutzsatzungen abgaben, erfolgte bis zum Jahresende 2024 noch immer keine Rückmeldung durch die Stadt. Dieses Tempo wird den Herausforderungen nicht gerecht.
- Aktualisierungen der Satzungen sind nötig, damit **mehr private Investitionen in neue und ältere bestehende Häuser** getätigt werden können. Mehr Wohnraum muss in bestehenden Gebäuden geschaffen werden können und die energetischen Standards älterer Häuser müssen auf zeitgemäße Standards verbessert werden können. Dazu gehören:
 - _ Erleichterungen beim **Ausbau von Dachgeschossen und der Aufstockungen**
 - _ Deregulierung der Satzungen, um **mehr Wohnqualität, Barrierefreiheit** sowie umfassende **energetische Modernisierungen** in älteren Häusern zuzulassen
 - _ **Schnellere und günstigere Genehmigungsverfahren**
- Die Stadt muss die **Grundsteuerreform aufkommensneutral für Mieter und Eigentümer umsetzen**. Ein weiterer durch die Stadt verursachter Anstieg der Wohnkosten aufgrund steigender Grundsteuern muss auch langfristig vermieden werden.
- Die Stadt Frankfurt sollte gegenüber der Hessischen Landesregierung dafür werben, dass **ein neues Leerstandsgesetz unnötig ist**. Die Zahlen des Zensus, vom Statistischen Bundesamt sowie unser aktuelles Mitgliederbarometer zeigen, dass die Stadt Frankfurt am Main kein Leerstandsproblem hat.
- Die **kommunale Wärmeplanung muss in der Stadt Frankfurt schnell und verlässlich umgesetzt werden**. Die privaten Eigentümer brauchen technologieoffene und bezahlbare Lösungen, um bestehende Häuser energetisch modernisieren zu können.

Bundespolitische Forderungen:

- **Das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz muss abgeschafft werden.** Dieses Gesetz verfehlt durch seine rein verbrauchsbezogene Ausrichtung den Zweck, Vermieter zu energetischen Sanierungsmaßnahmen zu motivieren. Für Vermieter bedeutet es hohen bürokratischen Aufwand und steigende finanzielle Belastungen. Eine Entlastung kann durch die vollständige Rückgabe der CO₂-Staatseinnahmen an die Bürgerinnen und Bürger erreicht werden, was sozial gerechter ist. Eine Kopfpauschale (Klimageld) würde direkte finanzielle Unterstützung bieten und die Akzeptanz klimapolitischer Maßnahmen erhöhen.
- **Das Verbot, Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln, muss wieder abgeschafft werden.** Das Umwandlungsverbot verhindert die Finanzierung energetischer Gebäudesanierungen und erschwert die Eigentumsbildung, ohne dabei einen wirksamen Schutz für Mieter zu bieten. Durch die Abschaffung des Verbots wird die Investitionsbereitschaft der Eigentümer in Wohnraum erhöht. Gleichzeitig wird die Möglichkeit zur Eigentumsbildung für breite Bevölkerungsschichten gestärkt.
- **Die Mietpreisbremse darf nicht verlängert werden.** Die Mietpreisbremse existiert seit 2015. Die von ihren Befürwortern erwarteten Erfolge sind nicht eingetreten. Im Gegenteil: Der Mietwohnungsmarkt droht zunehmend zu erstarren und der Wohnungsneubau ist stark rückläufig. Wohnungssuchende haben es schwerer denn je. Die Mietpreisbremse darf daher über das Jahr 2025 hinaus nicht verlängert werden.
- **Die Kappungsgrenzen für Modernisierungsmieterhöhungen sollten regelmäßig entsprechend der Baukostenentwicklung angepasst werden.** Eine regelmäßige Anpassung der Kappungsgrenzen an die Baukostenentwicklung stellt sicher, dass Vermieter die tatsächlichen Kosten für Modernisierungen adäquat decken können.
- **Die erbschaft- und schenkungsteuerlichen Freibeträge sollten an die Immobilienwertentwicklung angepasst werden.** Die Erbschaft- und Schenkungsteuer im Familienbereich bedarf einer kritischen Überprüfung hinsichtlich ihrer volkswirtschaftlichen Sinnhaftigkeit. Die derzeitigen Freibeträge sind nicht zeitgemäß und berücksichtigen nicht die Wertentwicklung der vergangenen 15 Jahre. Eine Anpassung der Freibeträge an die aktuellen Immobilienwerte ist nötig, um die Übertragung von Immobilien innerhalb der Familie zu erleichtern.
- **Ausgaben für die Sanierung und Modernisierung geerbter Immobilien sollten auf die Erbschaftsteuer angerechnet werden können.** Die Möglichkeit, Sanierungsausgaben auf die Erbschaftsteuer anzurechnen, würde Erben finanziell entlasten und Anreize für die Instandhaltung und Modernisierung geerbter Immobilien schaffen. Dies ist besonders wichtig, um die Qualität des Immobilienbestands zu erhalten und nachhaltige Modernisierungen zu fördern.

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 über 11.000 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