



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

MITGLIEDERBAROMETER 2023

HAUS & GRUND FRANKFURT AM MAIN E.V.



Foto: © Tim Seibert – East59 | Adobe Stock



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Herausforderungen der privaten Immobilieneigentümer und Vermieter sind in den letzten Jahren größer geworden. Anhaltende Inflation, Fachkräftemangel und stark gestiegene Zinsen machen Investitionen in neue und bestehende Wohnungen immer teurer. Gleichzeitig steigt der Bedarf neuer Wohnungen sowie für energetische Modernisierungen. Trotz dieses schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes müssen wir beobachten, dass das Ausmaß staatlicher Regulierung von Mietverhältnissen sowie die technischen Anforderungen an neue und alte Gebäude – zuletzt durch das neue Gebäudeenergiegesetz – immer weiter zunehmen.

Um in diesem anspruchsvollen Umfeld wirkungsvoll gegenüber Vertretern aus Politik und Presse argumentieren zu können, erhebt Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. zusammen mit dem GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung regelmäßig ein Stimmungsbild im Kreis der Mitglieder des Vereins. Ziel der Befragungen ist es zu dokumentieren, wie die privaten Eigentümer und Vermieter die Auswirkungen der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen, neue oder aktuelle geplante Gesetzgebungen beurteilen und welchen Einfluss diese Faktoren auf den Wohnungsmarkt und die Vermietungspraxis haben.

Wir freuen uns, dass im Jahr der hessischen Landtagswahl die Befragung erstmals in Zusammenarbeit mit Haus & Grund Hessen landesweit durchgeführt wurde.

Zwischen Juli und September 2023 haben insgesamt über 2.700 private Eigentümer und Vermieter aus Hessen an der Befragung teilgenommen. 1.258 Teilnehmer sind Mitglieder von Haus & Grund Frankfurt am Main e.V., 1.456 Teilnehmer kommen aus sämtlichen Regionen Hessens. Für diese beeindruckende Resonanz sind wir dankbar. Sie zeigt, dass sich die privaten Eigentümer aktiv in die politische Diskussion einbringen und dass unsere Forderungen auf einer breiten Datenbasis stehen.

Im Vergleich mit den Vorjahren ist die Struktur der Teilnehmer in Bezug auf deren Immobilienbestände und Alter abermals nahezu identisch. Bei vielen Fragen sind somit Vergleiche mit den Vorjahresergebnissen zulässig, sodass wir aufzeigen können, bei welchen Themen sich die Stimmung der „privaten Wohnungseigentümer und Kleinvermieter“ verändert hat. Sie ist die Gruppe am Wohnungsmarkt, die sowohl in Frankfurt wie auch in ganz Hessen, mit Abstand den meisten Wohnraum zur Verfügung stellt.

In Frankfurt führen wir die Befragung nun bereits im dritten Jahr durch und können deutliche, aber leider auch besorgniserregende Entwicklungen aufzeigen:

- Die Bereitschaft, weitere Investitionen in Immobilien zu tätigen, hat drei Jahre in Folge abgenommen.
- Das Vertrauen in verlässliche Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt ist der wichtigste Grund, der aktuell Investitionen in Wohnungen zur Vermietung ausbremst.
- Die Diskussion um das Gebäudeenergiegesetz mit den daraus folgenden Unsicherheiten hat dafür gesorgt, dass energetische Modernisierungen vorerst zurückgestellt wurden.
- Die Schaffung von mehr Wohnraum durch Dachausbauten und Aufstockung wird maßgeblich als „gute Idee“ bewertet. Nur knapp mehr als jeder zehnte Teilnehmer ist der Meinung, dass solche Vorhaben einfach planbar und schnell umsetzbar sind.

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
- 05 | Investitionsabsichten und Investitionshemmnisse
- 07 | Reaktionen auf Verschärfungen in der Wohnungspolitik und bei energetischen Anforderungen
- 08 | Reaktionen auf das Gebäudeenergiegesetz und die Kommunale Wärmeplanung
- 09 | Reaktion auf den neuen Frankfurter Mietspiegel und die Freiraumsatzung
- 10 | Forderungen von Haus & Grund an die Politik

Methodik und Zusammenfassung: Mitgliederbarometer 2023

Zwischen Juli und September 2023 waren die Mitglieder von Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. eingeladen, im Rahmen einer Online-Befragung ihre Einschätzung zu wichtigen wohnungs-politischen Fragestellungen abzugeben. In Zusammenarbeit mit dem GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung wurde der bestehende Fragebogen entlang der aktuellen Themen weiterentwickelt. Über die kontinuierliche Weiterentwicklung und regelmäßige Durch-führung der Befragung seit mittlerweile drei Jahren ist eine umfangreiche Datenlage über den Frankfurter Wohnungsmarkt sowie eine tiefgehende Entwicklung des Stimmungsbildes der Mitglieder von Haus & Grund Frankfurt am Main entstanden. Nach Ende der Befragung lagen in 2023 1.258 ausgefüllte Fragebögen von Mitgliedern von Haus & Grund Frankfurt vor. Die Struktur der befragten Zielgruppe entspricht den Vorjahren. Sowohl die Altersstruktur wie auch die Struktur des Immobilienbesitzes hat sich im Kreise der Teilnehmer seit 2021 praktisch nicht verändert. Somit sind die Vergleiche über den Zeitverlauf valide. Fast 40 % der Mitglieder, die bereits im letzten Jahr an der Umfrage teilgenommen hat-ten, haben sich auch in diesem Jahr wieder geäußert.

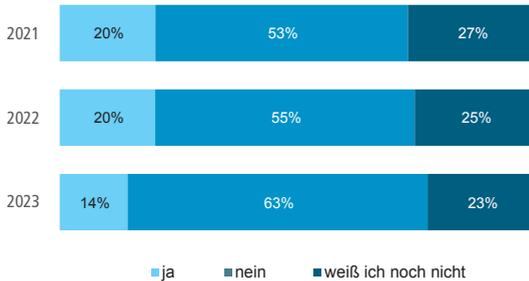
Zentrale Ergebnisse:

- Die Mitglieder von Haus & Grund, streben unverändert langfristige Mietverhältnisse an: Nahezu alle Mietverträge (>90 %) sind unbefristet.
- Verschärfte Mietenregulierung stellt nach Ansicht der Zielgruppe nach wie vor keine wirkungsvolle Maßnahme dar, um einkommensschwache Haushalte mit ausreichend Wohnraum zu versorgen. Fast die Hälfte (45 %) hält sie für „völlig ungeeignet“, über ein Drittel (35 %) für „eher ungeeignet“.
- Als Reaktion auf die zunehmende Regulierung wurden insbesondere geplante Investi-tionen verschoben (von 37 %) oder gar nicht getätigt (von 20 %).
- Die politische Diskussion über das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde aufmerksam ver-folgt (von 76 %). Dreiviertel der privaten Eigentümer (77 %) haben so viele offene Fragen zum GEG, dass geplante energetische Sanierungen vorerst zurückgestellt wurden.
- 58 % der privaten Eigentümer in Frankfurt fühlen sich bei der Frage, wie ihr Haus zukünf-tig mit Energie und Wärme versorgt werden soll, von der Politik alleine gelassen. Nur jeder zehnte Eigentümer (10 %) hat das Gefühl, dass sich die Politik vor Ort mit dem Thema der Energieversorgung der Zukunft intensiv befasst und gute Lösungen entwickelt.
- Die Struktur sowie die Tendenzen der Antworten der 1.456 Eigentümer aus allen Teilen Hessens entspricht weitestgehend den Daten der 1.258 Teilnehmer aus Frankfurt.

Die Ergebnisse des Mitgliederbarometers 2023 im Detail: Investitionsabsichten und Investitionshemmnisse

Investitionsabsichten der Mitglieder in weitere Immobilien zur Vermietung 2021 bis 2023

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

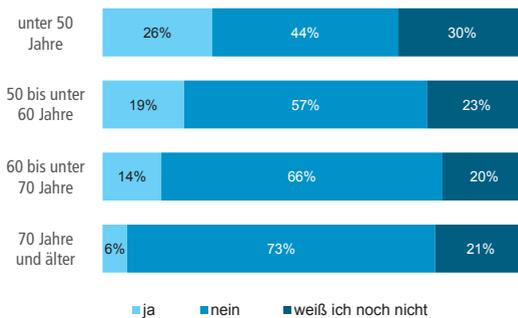


- Die ablehnende Haltung gegenüber weiteren Investments hat sich im Zeitverlauf verstärkt.
- 2021 zeigte rund die Hälfte der Zielgruppe keine Investitions Intentionen, aktuell stieg dieser Anteil auf knapp zwei Drittel.
- Hierfür sind vermutlich u.a. die bau- und wohnungspolitischen Hemmnisse verantwortlich, die durch die empfundenen Unklarheiten beim GEG noch verstärkt wurden.

Basis: Angaben gemacht, n=1286 / 847 / 1225 © GEWOS

Investitionsabsichten der Mitglieder in weitere Immobilien zur Vermietung nach Alter

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



- Die altersabhängige Investitionsbereitschaft zeigt sich besonders deutlich bei der Zusammenfassung in Altersgruppen.
- Bei den unter 50-Jährigen denkt deutlich weniger als die Hälfte nicht mehr über weitere Investitionen nach.
- Dieser Anteil steigt mit zunehmendem Alter stark an, vermutlich nicht zuletzt aufgrund des mit Investitionen verbundenen Aufwands und des für einen selbst begrenzten Nutzens.

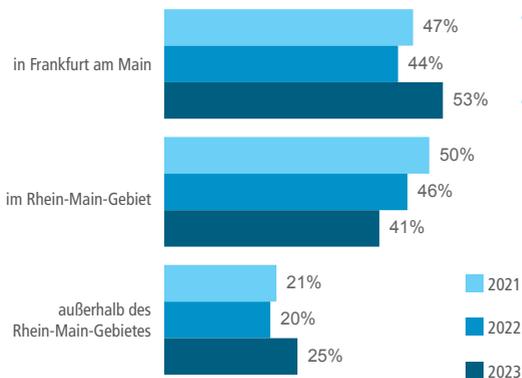
Basis: Angaben gemacht, n=1215

© GEWOS

Die Ergebnisse des Mitgliederbarometers 2023 im Detail: Investitionsabsichten und Investitionshemmnisse

Investitionsabsichten der Mitglieder in weitere Immobilien zur Vermietung nach Regionen

Wo planen Sie in Immobilien zu investieren? (Mehrfachnennungen)



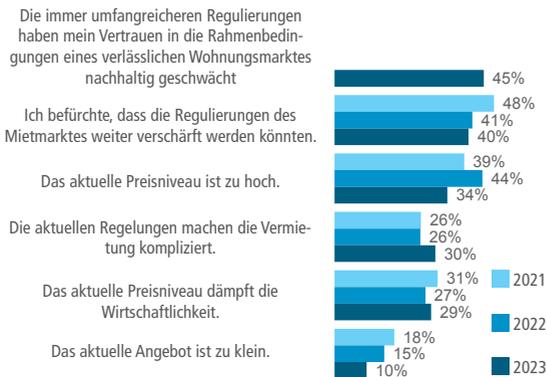
- Differenziert nach Regionen zeigen sich Unterschiede in der Investitionsneigung.
- Rund die Hälfte der Investitionswilligen plant aktuell ein Engagement in Frankfurt, rund 40% im Rhein-Main-Gebiet und ein Viertel ausserhalb des Rhein-Main-Gebietes.

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

© GEWOS

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?



- Abnehmendes Vertrauen in einen verlässlichen Wohnungsmarkt, ein bisher so explizit noch nicht thematisierter Aspekt, ist aktuell das größte Investitionshemmnis.
- Ursache hierfür ist u.a. die Zunahme an Regulierungen, bei denen man zudem eine weitere Verschärfung befürchtet.
- Ein zu hohes Preisniveau wirkt sich ebenfalls hemmend aus, allerdings vermutlich aufgrund rückläufiger Immobilienpreise weniger stark als im Vorjahr.

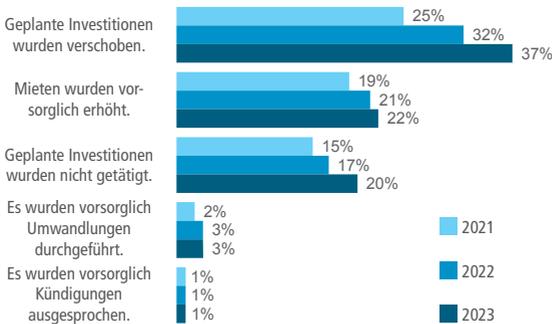
Basis: Angaben gemacht, n=1313 / 863 / 1240

© GEWOS

Reaktionen auf Verschärfungen in der Wohnungspolitik und bei energetischen Anforderungen

Auswirkungen wohnungspolitischer Veränderungen

Wie haben zunehmende und schärfere wohnungspolitische Regelungen Ihre Vermietung beeinflusst?



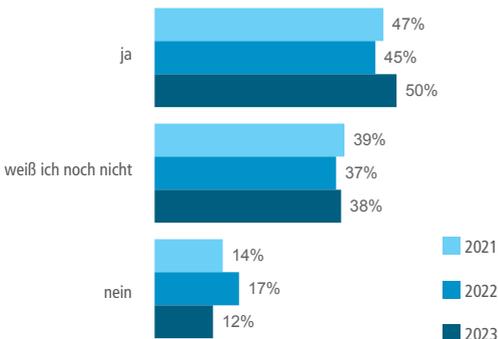
- Die zunehmenden Regulierungen wirken sich unmittelbar auf den Vermietungsprozess aus.
- Noch häufiger als in den beiden Vorjahren wurden geplante Investitionen verschoben, teilweise auch nicht getätigt.
- In ähnlichem Umfang wie in den Vorjahren wurden Mieten vorsorglich erhöht, von Kündigungs- oder Umwandlungsmöglichkeiten wurde dagegen wie bisher so gut wie kein Gebrauch gemacht.

Basis: Vermieter, n=1148 / 788 / 1085

© GEWOS

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 beiden 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.

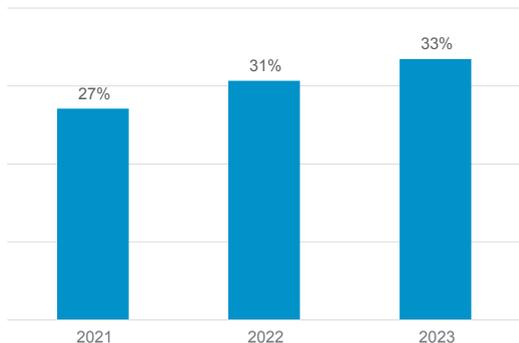
Basis: Vermieter, Angaben gemacht, n=1115 / 767 / 1060

© GEWOS

Reaktionen auf Verschärfungen in der Wohnungspolitik und bei energetischen Anforderungen

Prüfung rechtlicher Spielräume für Mieterhöhungen

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



- Die sich verändernde Situation bei der Vermietung von Immobilien hat sich vermutlich auf die Mietpreisgestaltung ausgewirkt.
- Tendenziell ist der Anteil derjenigen, die sich regelmäßig mit Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete befassen, leicht gestiegen.
- Während 2021 noch etwas mehr als jeder Vierte angab, regelmäßig rechtliche Spielräume für Mieterhöhungen auszuloten, beschäftigt sich inzwischen jeder Dritte der befragten Mitglieder mit diesem Thema.

Basis: Vermieter, Angaben gemacht, n=1148 / 783 / 1065 © GEWOS

Reaktion auf neue Vorhaben zum Klimaschutz

Gebäudeenergiegesetz und Kommunale Wärmeplanung

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



- Die politische Diskussion über das GEG wurde aufmerksam verfolgt. Die darin enthaltenen, teilweise als unklar empfundenen Regelungen führen zusammen mit der Notwendigkeit des Vorliegens einer kommunalen Wärmeplanung 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-, Beratungs- und Unterstützungsangeboten sowie der Entwicklung praxisgerechter Lösungsansätze.

Basis: Angaben gemacht, n=1027 bis 1190

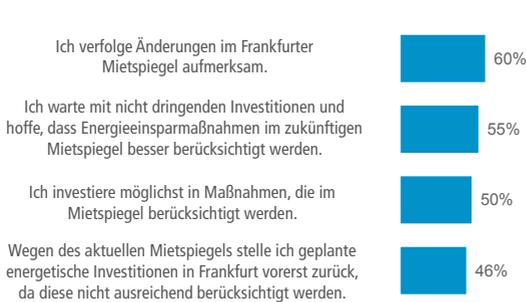
© GEWOS

Reaktion auf den neuen Frankfurter Mietspiegel und die neue Freiraumsatzung

Reaktionen auf den Frankfurter Mietspiegel

Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?

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



- Änderungen im Mietspiegel werden aufmerksam verfolgt.
- Als Reaktion darauf werden Investitionen an die im Mietspiegel berücksichtigten Maßnahmen angepasst oder erst einmal zurückgestellt bzw. ins Frankfurter Umland verlagert.
- Dies betrifft insbesondere energetische Aspekte, die im Mietspiegel wenig Berücksichtigung finden würden.

Basis: Angaben gemacht, n=854 bis 1089

© GEWOS

Reaktionen auf die neue Freiraumsatzung

Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?

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



- Die zusätzlichen Kosten für Begrünungsmaßnahmen würde ein Großteil der Vermieter an ihre Mieter weitergegeben.
- Gleichzeitig wirken sich die höheren Kosten dämpfend auf die Investitionen in Frankfurt aus.
- Insgesamt steht ein Teil der Mitglieder der beschlossenen Freiraumsatzung aber durchaus positiv gegenüber.

Basis: Angaben gemacht, n=784 bis 936

© GEWOS

Forderungen von Haus & Grund auf Grundlage des Mitgliederbarometers 2023

Die privaten Eigentümer sind die zentrale Säule des Wohnungsmarktes, wichtige Auftraggeber für das Handwerk und die lokale Wirtschaft. Private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer verfügen bundesweit über rund 33,3 Millionen Wohnungen. Das sind über 80 Prozent des Wohnungsbestandes. In Hessen sind rund 2,5 Millionen Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen, mehr als 85 Prozent des Wohnungsbestandes. In Frankfurt gehört über die Hälfte aller Wohnungen Privatpersonen.

Das Mitgliederbarometer von Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. zeigt auf, welche Themen die Eigentümer in den vergangenen drei Jahren beschäftigt haben und wie sie auf Veränderungen im politischen und wirtschaftlichen Umfeld reagieren.

Die Ergebnisse zeigen, dass immer anspruchsvollere staatliche Regulierungen des Bauens, Modernisierens und der Vermietung in der angespannten wirtschaftlichen Lage mit hoher Inflation und Fachkräftemangel dazu führen, dass die dringend benötigten Investitionen in neue Wohnungen und die Modernisierung des alten Gebäudebestandes in immer größerem Umfang verschoben oder sogar ganz ausgesetzt werden.

Ohne mehr Investitionen der privaten Eigentümer können weder die politischen Ziele für den dringend nötigen Wohnungsneubau, noch die Ziele zur Verbesserung des Klimaschutzes im Gebäudesektor erreicht werden. Verschobene Investitionen in neue Wohnungen tragen bei hohem Zuzug zur Vergrößerung des Wohnungsmangels im Ballungsraum bei. Ausbleibende energetische Modernisierungen bremsen die geforderten Verbesserungen im Bereich der Klimaschutzziele für den Gebäudesektor aus.

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 und in dem die privaten Eigentümer wieder Vertrauen in verlässliche Rahmenbedingungen haben können.

Von der neuen Hessischen Landesregierung fordern Haus & Grund Hessen und Haus & Grund Frankfurt die immer umfangreichere und restriktivere Regulierung des Bauens und Vermietens zurückzunehmen, so dass wieder Anreize für mehr private Investitionen in neue und bestehende Häuser geschaffen werden. Hierfür fordern wir:

- Trotz der aktuellen Wirtschaftskrise müssen insbesondere die Städte in Hessen und deren Ballungsräume die **Entwicklung neuer Baugebiete entschlossen vorantreiben**. Der wirkungsvollste Hebel zur Dämpfung der Wohnkosten ist die Schaffung mehr neuer Wohnungen. Finanzielle Anreize im Kommunalen Finanzausgleich sind nötig, damit insbesondere die Kommunen in den Ballungsräumen mehr Baugebiete ausweisen.

- **Staatliche Kostentreiber** beim Wohnungsbau und beim Erwerb privaten Wohneigentums **müssen reduziert werden:** Die Grunderwerbsteuer muss gesenkt werden, Bauvorschriften müssen überarbeitet werden, damit Neubau, Nachverdichtungsmaßnahmen und umfängliche Modernisierungen von Gebäuden günstiger und schneller umgesetzt werden können.
- **Wohnungspolitische Sonderregulierungen in Hessen**, die private Investitionen in Wohnungen gegenüber den Regelungen im Bund zusätzlich unattraktiv machen, **sind abzuschaffen:** Hessische Verschärfungen bei der Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und beim Umwandlungsverbot schaffen keine neuen Wohnungen und bremsen nötige Investitionen zusätzlich aus.
- **Die Grundsteuerreform muss aufkommensneutral für Mieter und Eigentümer umgesetzt werden.** Ein weiterer Anstieg der Wohnkosten aufgrund steigender Grundsteuern ist zu vermeiden. Eine neue Grundsteuer C für baureife, aber unbebaute Grundstücke sollte nicht eingeführt werden. Eine solche Steuer würde insbesondere private Bauherren bei der Bildung von Rücklagen vor Baubeginn hart treffen.
- **Die Kommunale Wärmeplanung muss in den hessischen Städten schnell und verlässlich umgesetzt werden.** Die privaten Eigentümer brauchen praxisnahe, verlässliche und bezahlbare Lösungen, wie die Energieversorgung ihrer Wohnungen in Zukunft gesichert wird.
- Das **Potenzial zur Nachverdichtung muss besser nutzbar gemacht werden.** Hierfür braucht es:
 - _ **Zentrale Anlaufstelle** zur Unterstützung bei technisch-rechtlichen Fragen
 - _ **Baugenehmigungsfiktion:** Nach Vorliegen der vollständigen Antragsunterlagen für Vorhaben zur Nachverdichtung hat die Behörde zwei Monate Zeit, um darüber zu entscheiden. Auch ohne eine Mitteilung gilt der Antrag nach dieser Frist als genehmigt.
 - _ **Dachgeschossausbauten baugenehmigungsfrei** stellen
 - _ **Entfall der Stellplatzablöse** für Dachgeschossausbau und Aufstockungen
 - _ **Fördertopf** für Aufstockungen und Dachgeschossausbau, insbesondere in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten
- Die **Verlässlichkeit in der Wohnungspolitik muss wieder hergestellt werden.** Weitere Verschärfungen wohnungspolitischer Regelungen und Ausweitungen der Gebiete mit sog. „angespannten Wohnungsmärkte“ müssen ausgeschlossen werden. Die Rückmeldungen von über 2.700 Mitgliedern von Haus & Grund aus ganz Hessen zeigen deutlich: Das aktuell wichtigste Hemmnis für weitere Investitionen in Wohnungen ist mangelndes Vertrauen in eine verlässliche Wohnungspolitik.

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 knapp 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