

# 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

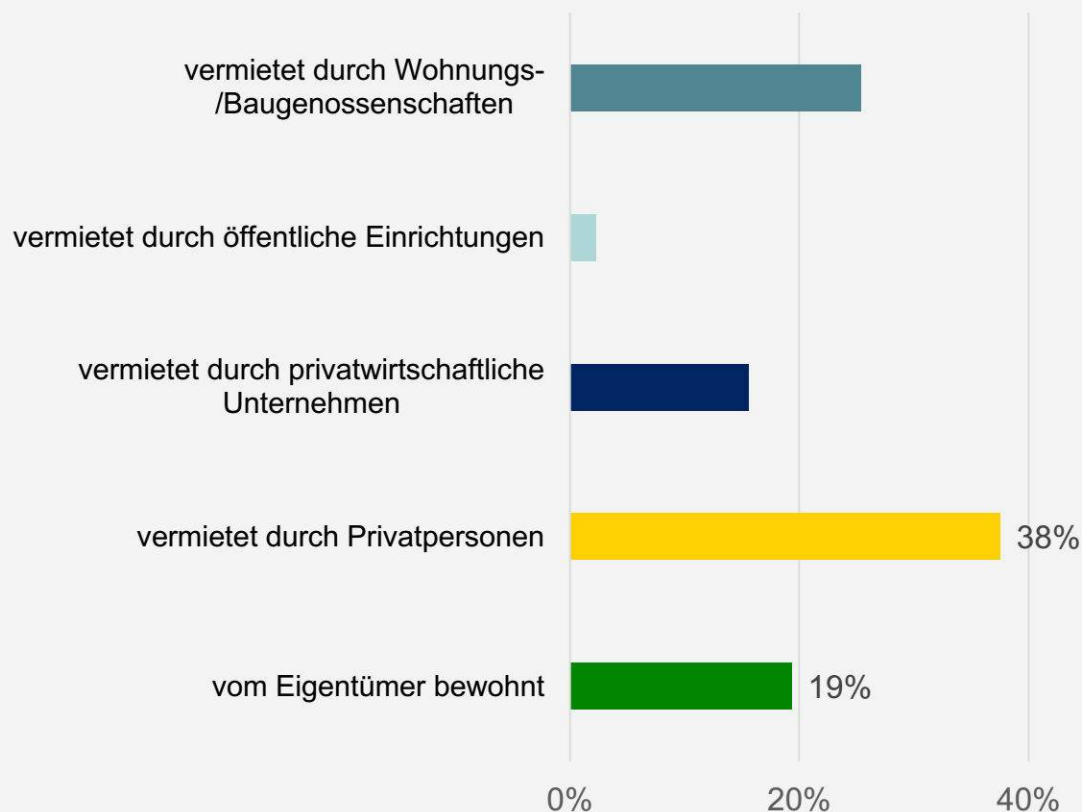
## Methode

- **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



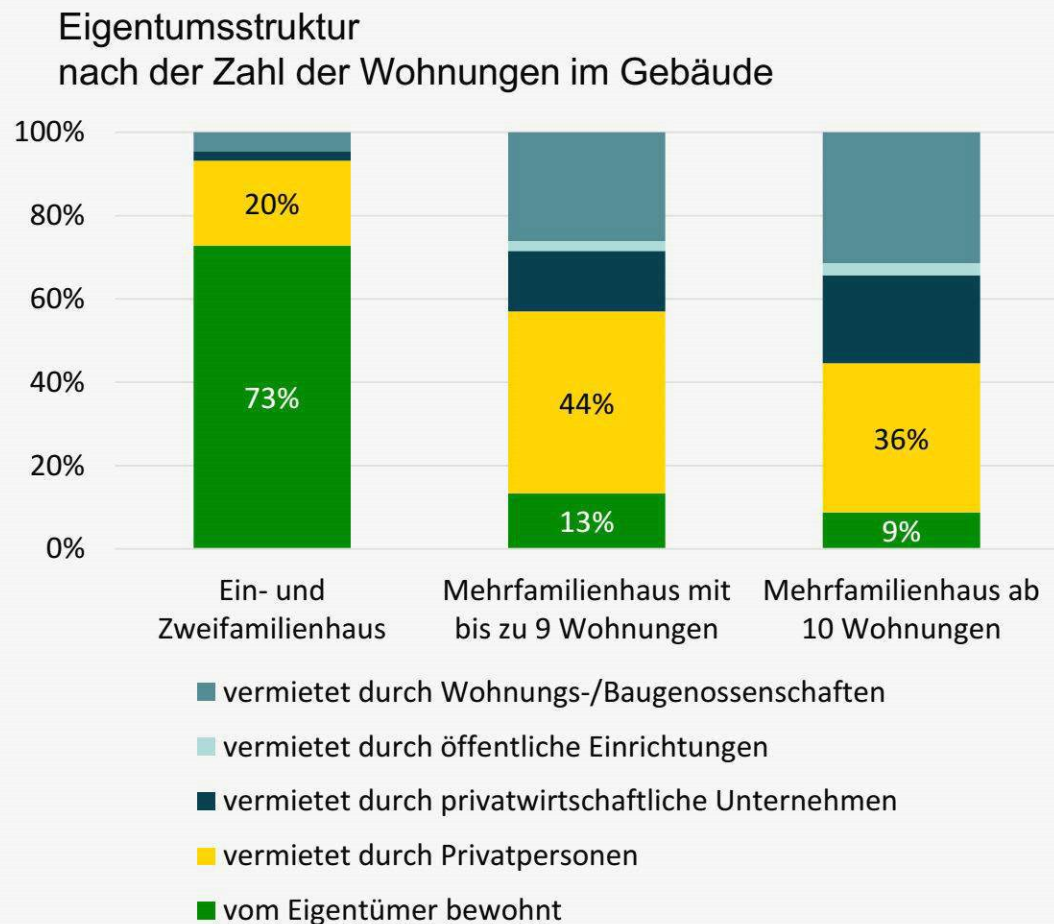
Quelle: Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2018

- 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

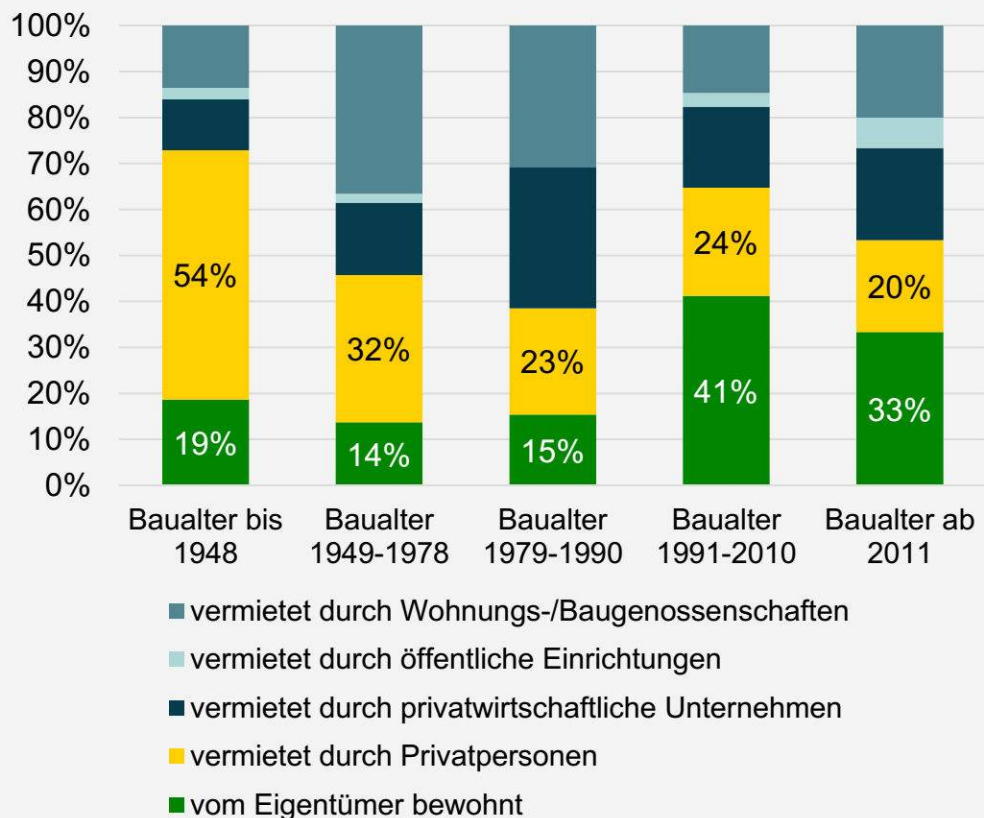
- Die Ein- und Zweifamilienhäuser werden erwartungsgemäß zur Mehrzahl vom Eigentümer selbst bewohnt. Allerdings werden auch 20 % von Privatpersonen vermietet.
- Gegenüber der sonstigen Vermieter zeigt sich auch bei den Mehrfamilienhäusern die Bedeutung der privaten Vermieter.  
→ Rund 40 % der Wohnungen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

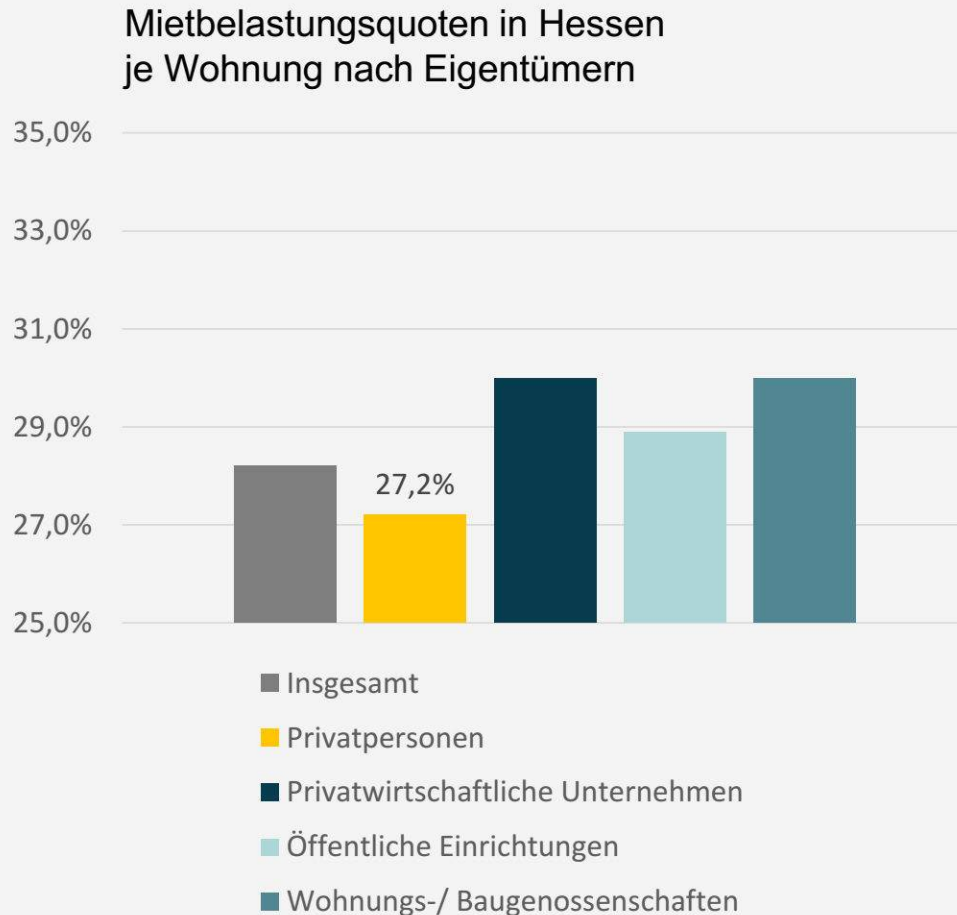


Quelle: Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2018

- 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)

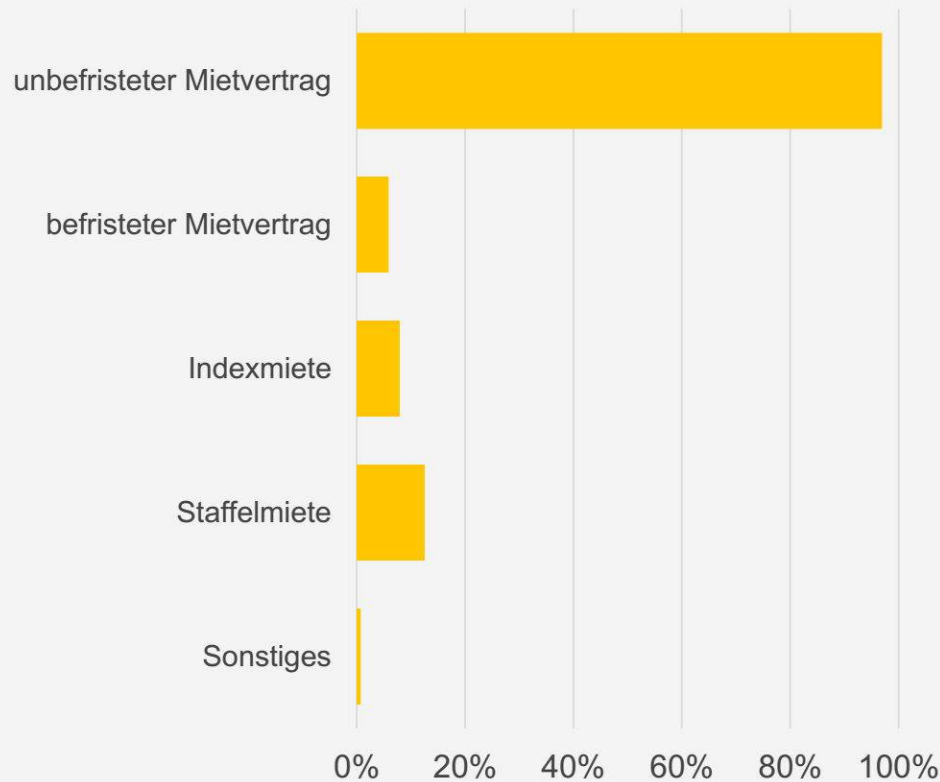


Quelle: Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2018

- 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?



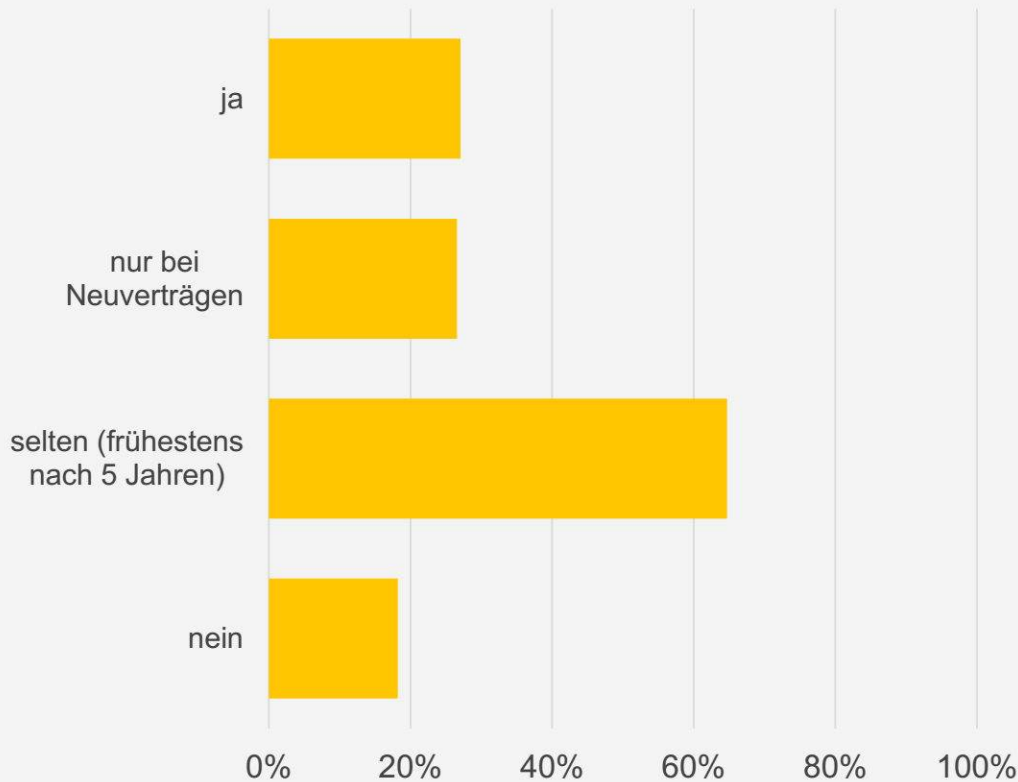
- Bei Mehrfamilienhäusern ist die Situation vergleichbar – die Mietverträge sind nahezu ausschließlich unbefristet.
- In der Tendenz sind andere Vermietungsformen bei Mehrfamilienhäusern allerdings etwas häufiger anzutreffen als bei Eigentumswohnungen.

Basis: n = 391

© GEWOS

# Prüfung rechtlicher Spielräume für Mieterhöhungen

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



Basis: n=1148

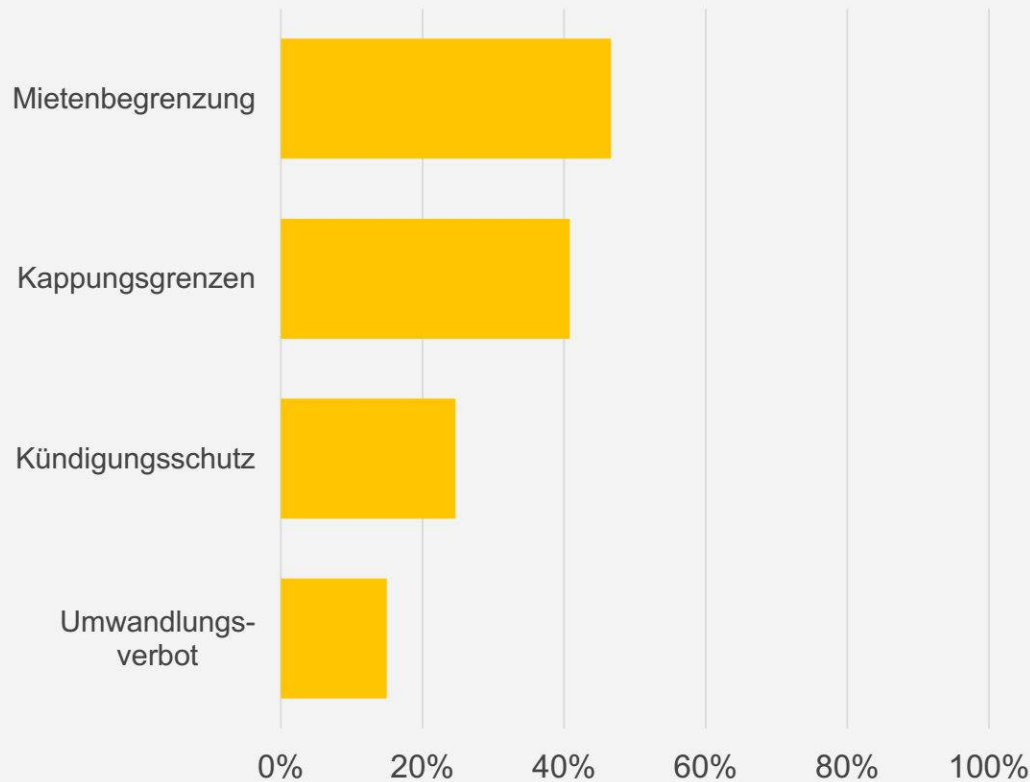
© GEWOS

- 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?



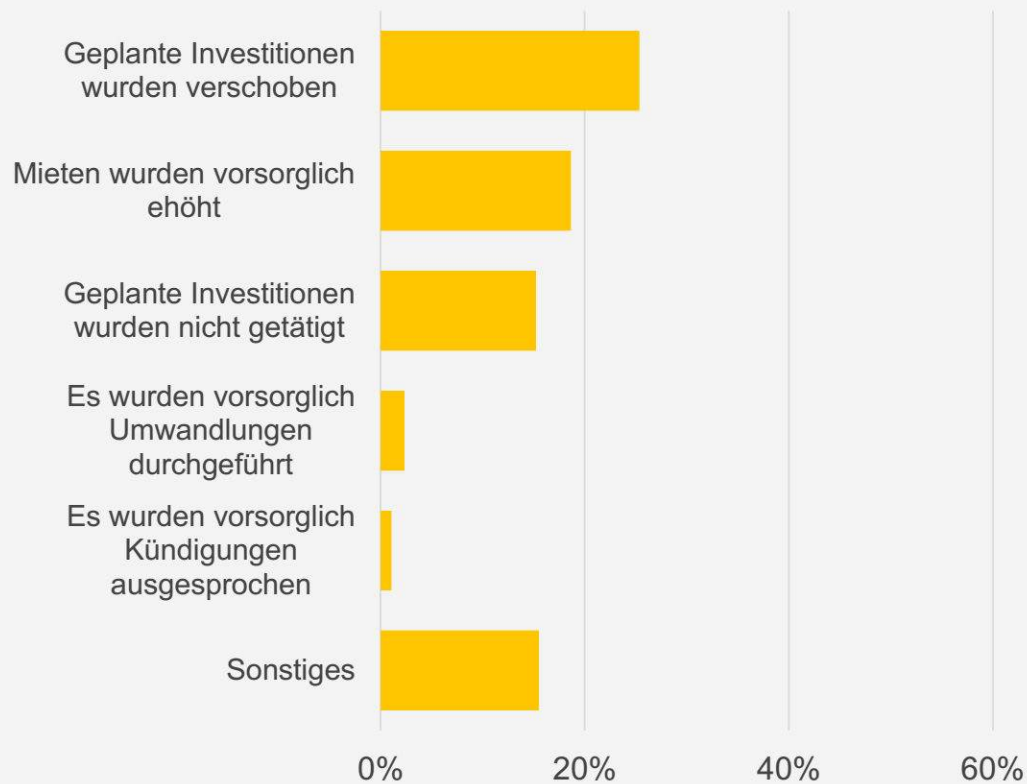
- Von den wohnungspolitischen Regelungen zeigen Mietenbegrenzungen und Kappungsgrenzen den mit Abstand höchsten Einfluss auf die Vermietungsaktivitäten der Mitglieder.
- Restriktionen im Kündigungsschutz und eingeschränkte Ummwandlungsmöglichkeiten sind dagegen von nachgelagerter Relevanz.

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

© GEWOS

# Reaktionen der Zielgruppe auf wohnungspolitische Veränderungen

Wie haben die wohnungspolitischen Regelungen Ihre Vermietung beeinflusst?



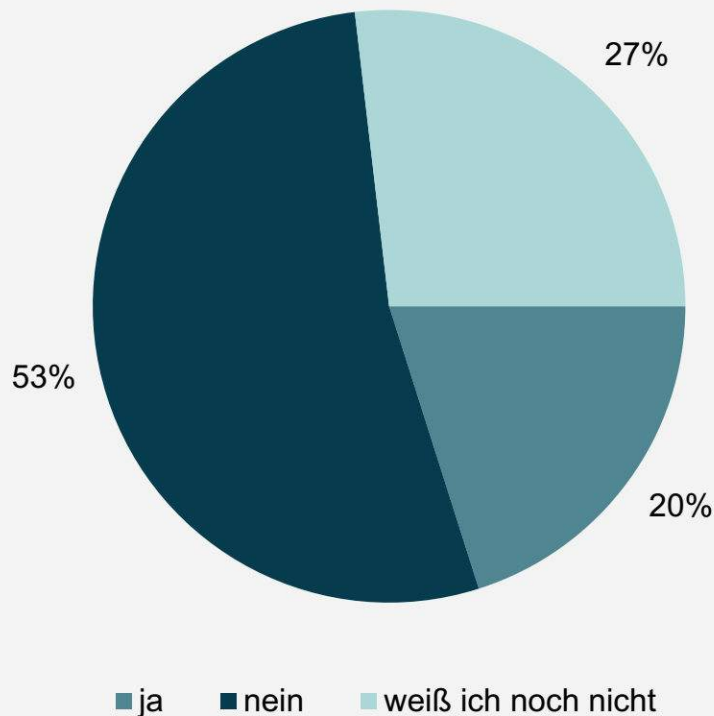
Basis: Angaben gemacht, n= 1148

© 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?



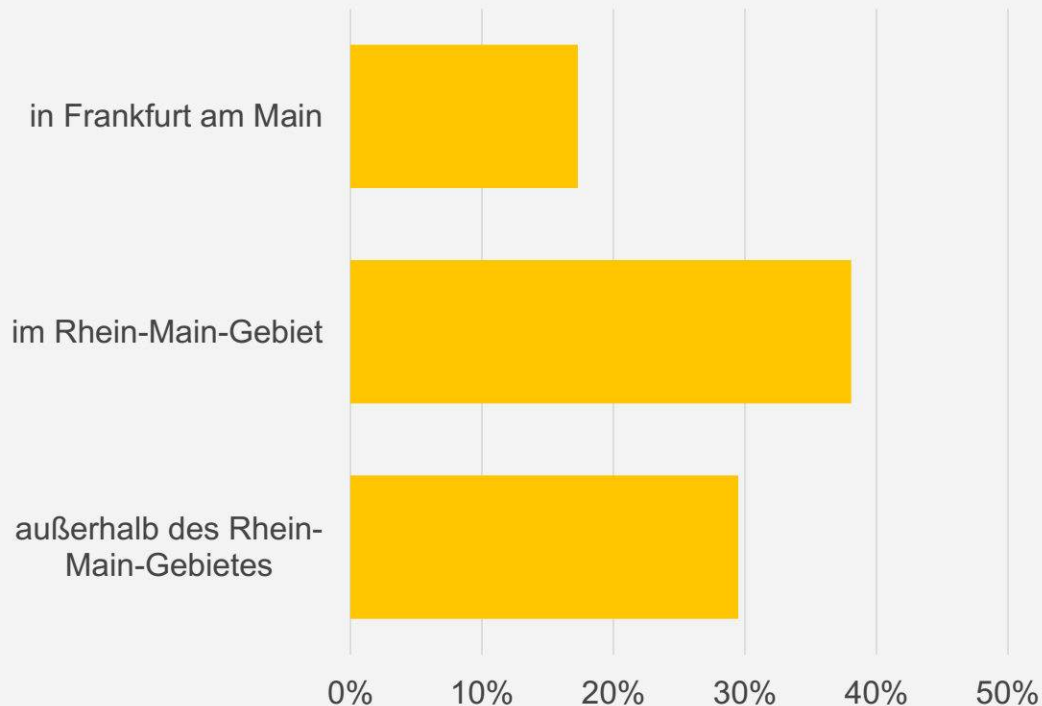
- Die bau- und wohnungspolitischen Hemmnisse wirken sich unmittelbar auf die Investitionsabsichten der Mitglieder aus.
- Insgesamt betrachtet will über die Hälfte keine weiteren Investitionen tätigen und rund ein Viertel ist diesbezüglich noch unentschlossen.
- Nur eine Minderheit plant weitere Investitionen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

Basis: n= 1286, Angaben gemacht

© GEWOS

# Investitionsabsichten der Mitglieder in weitere Immobilien zur Vermietung

Wo planen Sie in Immobilien zu investieren?



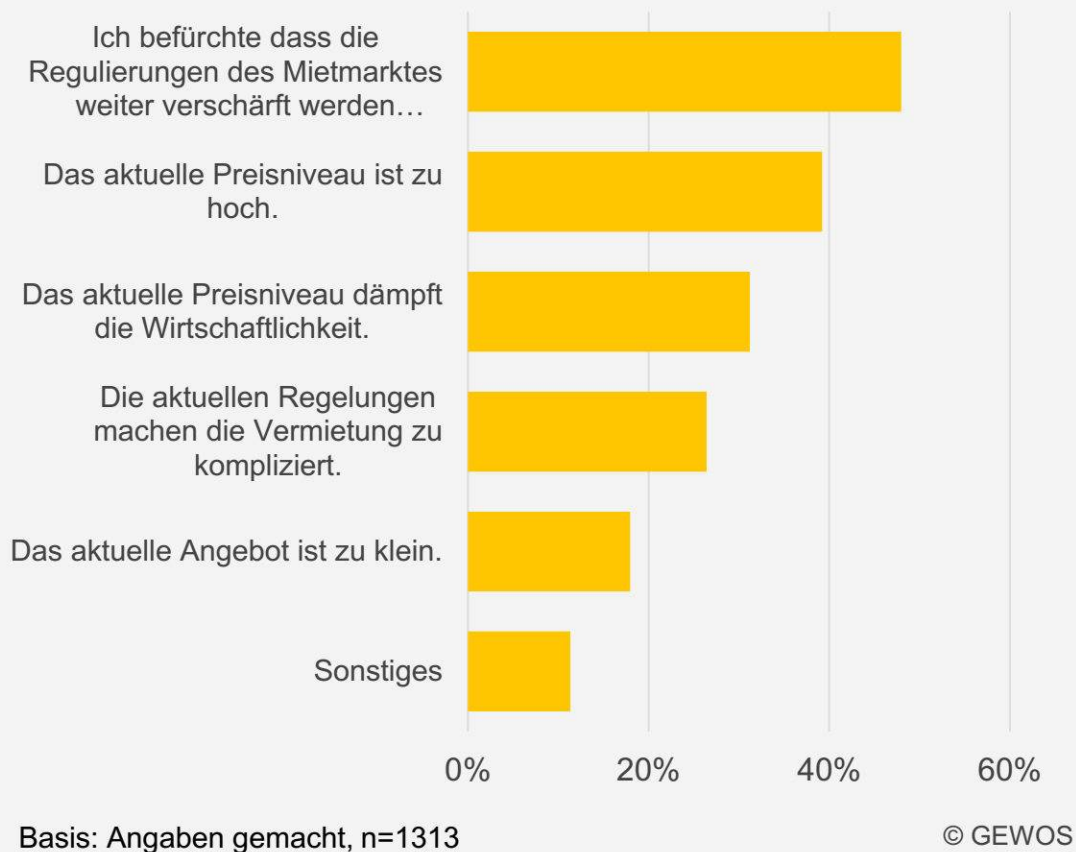
Basis: n=642 / 302 / 156: Verhältnis der Vermieter mit Investitionsabsichten zur Gesamtzahl der Vermieter in der jeweiligen Region

© 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

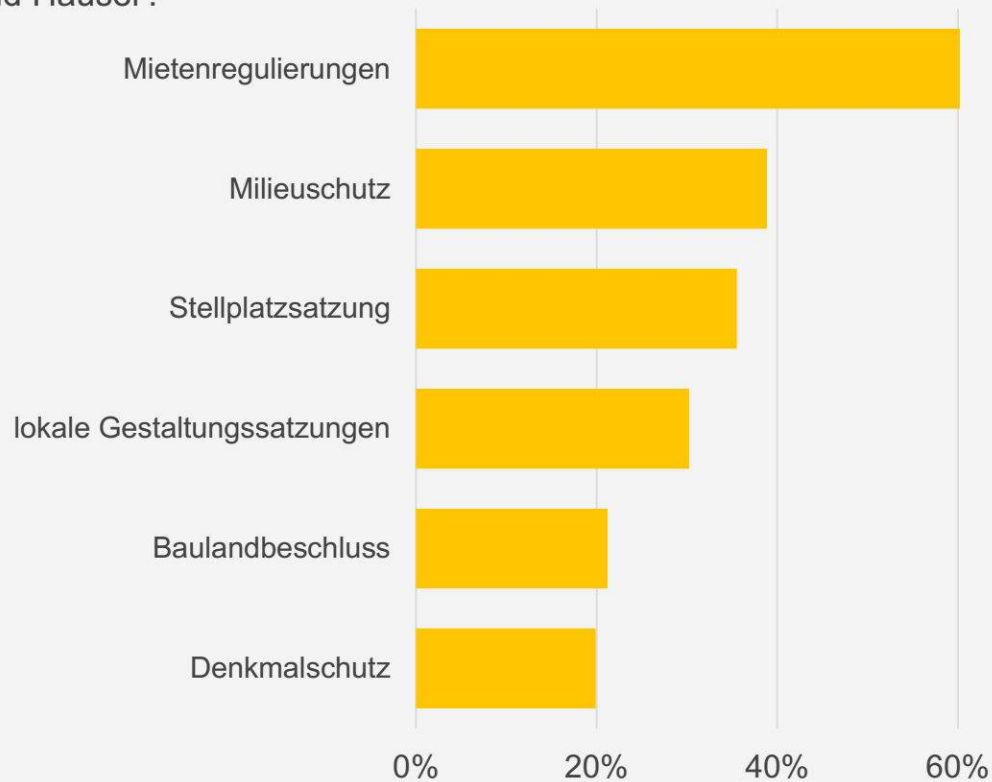
Was sind die wichtigsten Gründe, die Sie davon abhalten könnten, Investitionen in weitere Immobilien zur Vermietung zu tätigen?



- 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