

Analyse möblierter Mietwohnungsangebote

Wie Möbel die Mietpreisbremse aushebeln

Berlin, 25.01.2024

Eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24 zeigt, wie sich der Anteil und die Mieten möblierter Wohnungen in den letzten fünf Jahren entwickelt haben:

- **Im Schnitt ist jedes dritte Angebot in den fünf größten Metropolen möbliert.**
- **In Frankfurt am Main ist der Anteil der möblierten Wohnungen mit 41 Prozent am höchsten.**
- **10 Euro pro Quadratmeter mehr für möblierte Wohnungen**
- **Am teuersten ist Berlin – fast 37 Euro den Quadratmeter.**

Die Mieten in Deutschland steigen ungebrochen. Das Angebot ist knapp und die Nachfrage groß. Insbesondere in den Metropolen kommen teilweise hunderte Anfragen auf ein Mietwohnungsangebot. 2015 wurde in Deutschland die Mietpreisbremse eingeführt, um dem Anstieg der Mieten angesichts der Wohnraumknappheit entgegenzuwirken. Jedoch gibt es Schlupflöcher: Möblierte Wohnungen, die zum vorübergehenden Gebrauch vermietet werden, umgehen die strengen Mietgesetze und boomen in den letzten Jahren. Eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24 zeigt, wie sich der Anteil möblierter Mietwohnungen und die Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren entwickelt haben.

„Das Vermieten von möblierten Wohnungen auf Zeit ist nach wie vor eine rechtliche Grauzone. Möblierte Mietwohnungen machen in den Top5 Metropolen knapp ein Drittel des Gesamtangebots aus und werden im Schnitt für 10 Euro mehr pro Quadratmeter angeboten“, erklärt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Vor dem Hintergrund der angespannten Lage im Mietmarkt sind diese Schlupflöcher besorgniserregend. Denn es entstehen Wohnungen, die für einen Großteil der Menschen nicht erschwinglich sind.“

Möblierte Wohnungen boomen insbesondere in den Metropolen

Bundesweit hat der Anteil möblierter Wohnungen seit 2019 von 8 auf 11 Prozent zugenommen, ist jedoch auf einem deutlich niedrigeren Niveau als in den Metropolen. In den fünf größten Metropolen ist im Schnitt jedes dritte Miet-Angebot eine möblierte Wohnung. In Frankfurt am Main ist der Anteil der möblierten Wohnungen mit 41 Prozent im vierten Quartal 2023 am höchsten. Anfang 2019 lag dieser in der Bankenmetropole noch bei 30 Prozent. Berlin folgt mit 35 Prozent auf Rang zwei. In der Hauptstadt hat der Anteil am Angebot zuletzt nachgelassen. Anfang 2023 gab es mit 52 Prozent mehr möblierte Wohnungen im Berliner Markt als unmöblierte. München liegt mit rund 30 Prozent möblierten Wohnungen im Mittelfeld unter den Metropolen. In Hamburg sind möblierte Wohnungen hingegen eher die Ausnahme. Der Anteil liegt in der Hansestadt bei 15 Prozent und damit nur leicht über dem bundesweiten Schnitt.

Druck auf Mietmarkt wächst: Möblierte Angebote sind deutlich teuer als unmöblierte Angebote

Die fehlende Regulierung bei der Vermietung von möblierten Wohnungen und die im Mietpreis inkludierten Services schlagen sich auf die Angebotspreise nieder. Das Angebot richtet sich in erster Linie an Fachkräfte, die berufsbedingt umziehen müssen und auf der Suche nach eingerichteten Wohnungen sind. Neben Möbeln beinhalten diese oftmals Services wie einen Concierge, die Reinigung der Wohnung oder der Wäsche. Mieter:innen müssen für solche Wohnungen deutlich mehr zahlen als für unmöblierte. Bundesweit sind das 17,60 Euro pro Quadratmeter – knapp 45 Prozent teurer als bei unmöblierten Wohnungen. In den Metropolen

Medienkontakt

Lennart Dannenberg | Leitender Pressesprecher

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de

liegt der Preisunterschied im Schnitt bei 53 Prozent bzw. fast 11 Euro pro Quadratmeter. Mieter:innen müssen für eine möblierte Wohnung in den Metropolen durchschnittlich 28,85 Euro pro Quadratmeter zahlen.

Berlin ist mit knapp 36,82 Euro pro Quadratmeter bei den möblierten Wohnungen absoluter Spitzenreiter. Möblierte Wohnungen werden in der Hauptstadt fast doppelt so teuer angeboten wie unmöblierte Wohnungen. Der Preisunterschied liegt bei 17,70 Euro. Damit liegt Berlin sogar noch vor München – Deutschlands teuerstem Mietmarkt. In München fällt der Preisunterschied mit 8,75 Euro deutlich niedriger aus.

Anteil und Angebotspreise möblierter und unmöblierter Wohnungen deutschlandweit und in den fünf größten Metropolen von Q4 2019 bis Q4 2023

	Anteil möbliert	Angebotspreis €/m ² möbliert	Angebotspreis €/m ² unmöbliert	Preisdifferenz
Deutschland				
2019-Q4	9 %	€ 14.88	€ 10.03	€ 4.85
2020-Q4	10 %	€ 14.33	€ 10.35	€ 3.99
2021-Q4	10 %	€ 14.29	€ 10.79	€ 3.50
2022-Q4	11 %	€ 19.21	€ 11.67	€ 7.54
2023-Q4	11 %	€ 17.60	€ 12.18	€ 5.43
Berlin				
2019-Q4	21 %	€ 26.75	€ 12.56	€ 14.19
2020-Q4	24 %	€ 25.73	€ 13.90	€ 11.83
2021-Q4	20 %	€ 26.42	€ 14.34	€ 12.07
2022-Q4	47 %	€ 39.25	€ 19.88	€ 19.37
2023-Q4	35 %	€ 36.82	€ 19.12	€ 17.70
Frankfurt am Main				
2019-Q4	59 %	€ 37.87	€ 17.34	€ 20.53
2020-Q4	36 %	€ 22.02	€ 18.66	€ 3.36
2021-Q4	25 %	€ 25.46	€ 18.06	€ 7.39
2022-Q4	36 %	€ 38.74	€ 19.31	€ 19.43
2023-Q4	41 %	€ 32.45	€ 23.46	€ 8.99
Hamburg				
2019-Q4	35 %	€ 35.83	€ 14.98	€ 20.85
2020-Q4	20 %	€ 23.39	€ 15.67	€ 7.72
2021-Q4	15 %	€ 22.70	€ 15.29	€ 7.40
2022-Q4	22 %	€ 29.01	€ 16.81	€ 12.20
2023-Q4	15 %	€ 26.10	€ 17.14	€ 8.96
Köln				
2019-Q4	25 %	€ 25.11	€ 14.56	€ 10.55
2020-Q4	22 %	€ 22.07	€ 15.15	€ 6.92
2021-Q4	22 %	€ 22.44	€ 15.32	€ 7.12
2022-Q4	34 %	€ 33.84	€ 16.90	€ 16.94
2023-Q4	19 %	€ 26.85	€ 16.63	€ 10.21

Medienkontakt

Lennart Dannenberg | Leitender Pressesprecher

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de

München				
2019-Q4	48 %	€ 35.39	€ 21.04	€ 14.35
2020-Q4	33 %	€ 29.31	€ 22.36	€ 6.96
2021-Q4	30 %	€ 30.07	€ 22.29	€ 7.78
2022-Q4	34 %	€ 34.25	€ 23.93	€ 10.32
2023-Q4	30 %	€ 33.28	€ 24.53	€ 8.75

Methodik

Für die Auswertung wurden sowohl befristete als auch unbefristete Mietangebote berücksichtigt. Mit einbezogen wurden Wohnen Auf Zeit (WAZ) Angebote mit Pauschalmiete. Verglichen werden die Warmmiete für reguläre Angebote mit Pauschal/Warmmiete der WAZ-Angebote. Die angegebenen Mietpreise pro Quadratmeter und Quartal geben den Medianwert aller im Quartal bei ImmoScout24 veröffentlichten, möblierten bzw. unmöblierten Mietangebote wieder.



Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen 98 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt

Lennart Dannenberg | Leitender Pressesprecher

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de