

**EMPIRISCHE UND
RECHTSWISSENSCHAFTLICHE
UNTERSUCHUNG DES
MÖBLIERTEN
MIETWOHNUNGSMARKTES**

**FORSCHUNGSVORHABEN IM AUFTRAG DES
BUNDESMINISTERIUMS DER JUSTIZ**

SCHLUSSBERICHT

JUNI 2023

ÜBER OXFORD ECONOMICS

Oxford Economics wurde 1981 als kommerzielles Unternehmen mit der Wirtschaftshochschule der Universität Oxford gegründet, um britischen Unternehmen und Finanzinstituten, die ins Ausland expandieren, Wirtschaftsprognosen und -modelle anzubieten. Seitdem haben wir uns zu einem der weltweit führenden unabhängigen globalen Beratungsunternehmen entwickelt, das Berichte, Prognosen und Analyseinstrumente für mehr als 200 Länder, 100 Branchen und 8.000 Städte und Regionen bereitstellt. Dank unserer erstklassigen globalen Wirtschafts- und Branchenmodelle und Analysetools sind wir in der Lage, externe Markttrends zu prognostizieren und ihre wirtschaftlichen, sozialen und geschäftlichen Auswirkungen zu bewerten.

Oxford Economics hat seinen Hauptsitz in Oxford, England, mit regionalen Zentren in New York, London, Frankfurt und Singapur und unterhält weltweit Büros in Belfast, Boston, Kapstadt, Chicago, Dubai, Dublin, Hongkong, Los Angeles, Melbourne, Mexico City, Mailand, Paris, Philadelphia, Stockholm, Sydney, Tokio und Toronto. Wir beschäftigen 450 Mitarbeiter, darunter mehr als 300 professionelle Ökonomen, Branchenexperten und Wirtschaftsredakteure - eines der größten Teams von Makroökonomern und Thought-Leadership-Spezialisten. Unser globales Team verfügt über ein breites Spektrum an Forschungstechniken und Thought-Leadership-Fähigkeiten, von ökonometrischer Modellierung, Szenariobildung und Analyse der wirtschaftlichen Auswirkungen bis hin zu Marktumfragen, Fallstudien, Expertenpanels und Webanalyse.

Oxford Economics ist ein wichtiger Berater von Entscheidungsträgern und Vordenkern in Unternehmen, im Finanzsektor und in der Regierung. Unser weltweiter Kundenstamm umfasst mittlerweile über 2.000 internationale Organisationen, darunter führende multinationale Unternehmen und Finanzinstitute, wichtige Regierungsstellen und Handelsverbände sowie führende Universitäten, Beratungsunternehmen und Think Tanks.

Juni 2023

Alle Daten in den Tabellen und Diagrammen sind Daten von Oxford Economics, sofern nicht anders angegeben und in zitiert, und unterliegen dem Copyright © Oxford Economics Ltd.

Dieser Bericht ist vertraulich für das Bundesministerium der Justiz und darf ohne dessen vorherige schriftliche Genehmigung weder veröffentlicht noch verbreitet werden.

Die hier vorgestellten Modellierungen und Ergebnisse basieren auf Informationen, die von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und auf die sich Oxford Economics bei der Erstellung des Berichts und der Prognosen in gutem Glauben verlassen hat. Jede spätere Überarbeitung oder Aktualisierung dieser Daten wird sich auf die dargestellten Bewertungen und Prognosen auswirken.

Für weitere Informationen zu diesem Bericht wenden Sie sich bitte an:

Johanna Neuhoff: jneuhoff@oxfordeconomics.com

Autor*innen des Berichts sind:

Johanna Neuhoff und Dr. Jan Sun (Oxford Economics) sowie Prof. Dr. Lehmann-Richter (HWR Berlin)

KURZFASSUNG

In der vorliegenden Studie wurde untersucht, welche Auswirkungen die Regelungen der Mietpreisbremse auf den möblierten Wohnungsmarkt in Deutschland gehabt haben und ob im Bereich des möblierten Wohnens die Vorgaben der Mietpreisbremse eingehalten werden.

Der Forschungsgegenstand wurde hierfür in fünf übergeordnete Forschungsfragen zusammengefasst:

- Ist seit 2015 der Anteil an möblierten Wohnungen gestiegen – insbesondere in Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt (*Angebot an möblierten Mietwohnungen*)?
- Ist die gezielte Nachfrage nach möbliertem Wohnraum ebenfalls gestiegen (*Nachfrage nach möblierten Mietwohnungen*)?
- Wird der seit 2015 erkennbare Anstieg des Anteils möblierter Wohnungen durch ein Versagen oder Probleme in der Anwendungspraxis der Mietpreisbremse im möblierten Wohnungsmarkt begünstigt (*Praktische Anwendung der Mietpreisbremse*)?
- Beruht die Angebotsentwicklung auf einer Reaktion auf die Einführung der Mietpreisbremse, namentlich der strategischen Umwandlung von unmöbliertem in möblierten Wohnraum (*Ausweichstrategien*)?
- Besteht angesichts der bei der Untersuchung der Fragen zu 3) und 4) gewonnenen Erkenntnisse politischer oder gesetzgeberischer Handlungsbedarf und wenn ja, welcher (*Handlungsbedarf und -empfehlungen*)?

Die Ergebnisse zu den Forschungsfragen werden im Folgenden dargestellt.

Angebot an möblierten Mietwohnungen

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass das möblierte Mietwohnsegment kein Nischenmarkt ist, sondern ein wesentlicher Teil des Mietwohnungsmarktes. Dies betrifft sowohl das verfügbare Angebot als auch die tatsächliche Wohnsituation: 2022 betrafen etwa 27 % der öffentlich zugänglichen deutschlandweiten Inserate möblierte Wohnungen. Zudem wohnten 2022 ca. 14 % der Mieter in Deutschland in möblierten Wohnungen – dies ergab eine bevölkerungsrepräsentative Umfrage.

Inserate möblierter Wohnungen haben zudem an Relevanz gewonnen. Der Anteil der Inserate möblierter Wohnungen an allen Mietwohnungsinseraten stieg sehr dynamisch zwischen Januar 2013 bis Januar 2022 (+45 %). Demgegenüber nahm die Anzahl der Inserate möblierter Wohnungen im gleichen Zeitraum weniger stark zu (+7 %). Hintergrund ist, dass die Anzahl der Inserate unmöblierter Wohnungen im gleichen Zeitraum gesunken ist. Durch den höheren Anteil der Inserate möblierter Wohnungen ist der Nachfrager, der per Inserat eine Wohnung sucht, öfter mit der Entscheidung konfrontiert, eine möblierte Wohnung als Alternative zur unmöblierten Wohnung in Erwägung zu ziehen.

Möblierte Wohnungen haben mehrheitlich ein bis zwei Zimmer. Zudem weisen 46 % der Inserate einer möblierten Wohnung eine Wohnfläche von 45 m² oder weniger auf. Die Mehrheit der möblierten

Wohnungen wird in Groß- und Studentenstädten sowie in wachsenden Regionen angeboten. Zudem haben möblierte Wohnungen häufig eine Innenstadtlage.

Der Möblierungsgrad ist sehr unterschiedlich. Die von uns befragten Mieter möblierter Wohnungen gaben in etwa der Hälfte der Fälle an, dass ihre Wohnung mindestens über eine Küche, Schränke, Tische, Lampen, Stühle und ein Bett verfüge. Eine „löffelfertige“ Ausstattung, bei der z.B. Besteck oder Bettwäsche ein sofortiges Einziehen ermöglichen, wiesen nur etwa 12 % der Wohnungen auf. Ferner gaben 11 % der Befragten an, dass in ihrem Mietvertrag hotelähnliche Zusatzleistungen wie beispielsweise ein Concierge-Service enthalten seien.

Im Vergleich zum unmöblierten Mietwohnungsmarkt ist der Anteil der Privatvermieter auf dem möblierten Wohnungsmarkt deutlich höher (etwa 2/3) und steigt tendenziell. Nach Angaben der interviewten Makler und Vermieter handele es sich bei den Privatvermietern häufig um Kapitalanleger.

Nachfrage nach möblierten Mietwohnungen

Nachfrager möblierter Mietwohnungen sind in der Tendenz jung, gebildet und berufstätig. 63 % der von uns befragten Mieter möblierter Wohnungen hatten die mittlere Reife, Abitur oder einen höheren Bildungsabschluss. Drei Viertel gaben an, dass keine Kinder im Haushalt wohnen. Das verfügbare Haushaltseinkommen variiert. 17 % der Befragten hatten ein Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 3.500 Euro pro Monat. Mehr als ein Drittel der Befragten verfügten über weniger als 1.500 Euro netto pro Monat. Staatliche Hilfeleistungen, denen eine Bedürftigkeitsprüfung vorausgeht (Bafög, Wohngeld, ALG II), bezogen 19 % der Befragten.

Zwei Drittel der von uns befragten Mieter möblierter Wohnungen haben *nicht gezielt* nach einer möblierten Wohnung *gesucht*. Während viele aus dieser Gruppe (etwa 40 %) sich während der Suche doch noch bewusst für eine möblierte Wohnung entschieden haben, z.B. aufgrund der Lage oder einer besonderen Ausstattung, mussten immerhin 27 % der Befragten, die nicht gezielt auf der Suche nach einer möblierten Wohnung waren, auf den möblierten Markt ausweichen – entweder weil sie auf dem unmöblierten Markt abgelehnt wurden oder kein passendes unmöbliertes Mietobjekt fanden (s. Kapitel 3.2.2). Dabei handelt es sich tendenziell um einkommensschwächere Nachfrager.

Das restliche Drittel der möbliert wohnenden Befragten gab an, *gezielt* nach einer möblierten Wohnung *gesucht* zu haben. Relevante Nachfragegruppen unter diesen Befragten sind Personen, welche die Kosten für einen Hausstand oder den Umzug sparen wollten (9 %), Studierende und Azubis (6 %), Nachfrager wegen eines vorübergehenden berufsbedingten Aufenthalts (4 %) sowie (Wochenend-)Pendler (4 %). Weitere relevante Nachfragegruppen sind Personen, die aus privaten Gründen (laut Mieterbefragung z.B. Trennung vom Partner, Wasser- oder Brandschaden, Überbrückung bis zur Fertigstellung des Einfamilienhauses) vorübergehend eine Wohnung beziehen (4 %), Nachfrager, die als Alternative zum Hotel oder wegen bestimmter Serviceleistungen eine möblierte Wohnung suchen (3 %), sowie Praktikanten (2 %). Laut Interviews mit Vermittlern möblierter Wohnungen ebenfalls relevant waren Wohnungssuchende aufgrund von Krisensituationen (u.a. Geflüchtete, Personal in Krisengebieten). Diese wurden in der Befragung allerdings nicht explizit erfasst.

Möblierte Mietwohnungen kein eigener Markt

Um zu klären, ob es sich beim möblierten Wohnungsmarkt um einen eigenen Markt handelt, wurde ein SSNIP-Test durchgeführt. Dieser ermöglicht es, einzelne Teilmärkte aus Sicht der Wohnungsnachfrager zu identifizieren. Der Test kommt zu dem Schluss, dass der möblierte Wohnungsmarkt keinen eigenen Markt bildet. Der Markt der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch könnte hingegen einen eigenen Markt darstellen. Mangels eines messbaren Kriteriums für die Marktabgrenzung konnte diese These in der vorliegenden Untersuchung indes nicht final überprüft werden.

Korrelation zwischen Nachfrage und Angebotsentwicklung

Die Anzahl der Personen, die gezielt nach möblierten Wohnungen suchen, ist in einigen Gruppen (z.B. Auslandszuwanderer, Berufseinstiegswanderer) gestiegen. Es lässt sich aber nur für wenige Nachfragegruppen (z.B. Berufseinstiegswanderer) eine eindeutig positive Korrelation mit der Entwicklung der Inserate möblierter Wohnungen feststellen, während die Korrelation bei anderen Gruppen nur sehr schwach positiv (z.B. bei Pendlern, Studierenden) oder gar negativ (z.B. bei Auszubildenden) ist. Insgesamt kann man davon ausgehen, dass die gezielte Nachfrage bestimmter Gruppen nach möblierten Wohnungen teilweise die positive Marktentwicklung begründet. Gleichzeitig dürfte auch die generell steigende Wohnungsnachfrage zur Angebotsentwicklung auf dem Markt für möblierte Wohnungen beigetragen haben.

Praktische Anwendung der Mietpreisbremse:

Kenntnisstand der Marktteilnehmer

Eine Voraussetzung für die Anwendung der Mietpreisbremse ist die Kenntnis der Regelungen. Sowohl Mieter als auch Vermieter haben indes unzureichende Kenntnisse über Gegenstand und Geltungsbereich der Mietpreisbremse. Nur etwa 36 % aller von uns befragten Mieter möblierter Wohnungen wussten, dass die Mietpreisbremse auch für möblierte Wohnungen gilt. Vermieter wissen zwar besser über den Geltungsbereich der Mietpreisbremse Bescheid; allerdings wurden in den geführten Interviews teilweise falsche Ausnahmetatbestände angeführt (z.B. Pauschalmietten) oder der Ausnahmebestand des vorübergehenden Gebrauchs nicht korrekt angewendet.

Umsetzung des Ausnahmetatbestands „vorübergehender Gebrauch“ durch Vermieter

Die korrekte Anwendung des vorübergehenden Gebrauchs scheint hauptsächlich ein Vermieterproblem zu sein. Unsere Analysen zeigen, dass ein Großteil der Vermieter zwar den für den Ausnahmetatbestand erforderlichen Sonderanlass, nicht aber die zulässige Befristungsdauer für eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch beachtet. Während Gerichte die Befristung auf sieben Monate bereits als zu lang verworfen haben, waren nur 7 % der Mietverträge der von uns befragten möbliert wohnenden Mieter auf 6 Monate oder weniger befristet. Zudem orientieren sich sowohl einzelne Privatvermieter als auch eine der großen Vermarktungsplattformen an einer „magischen Obergrenze“ von einem Jahr. Des Weiteren sind Kettenverträge offenbar üblich.

Daneben gibt es aus Sicht der Vermieter weitere praktische Probleme bei der Anwendung des Ausnahmetatbestands „vorübergehender Gebrauch“.

- Erstens müssten Vermieter strenggenommen je nach der individuellen Situation des Nachfragers entscheiden, ob die möblierte Wohnung unter die Mietpreisbremse fällt oder nicht. Dies ist aus Sicht der Vermieter schlicht unpraktikabel. Als Resultat versuchen beispielsweise Vermietungsplattformen Nachfrager nach möblierten Wohnungen herauszufiltern, deren Nutzung mutmaßlich nicht unter den vorübergehenden Gebrauch fallen würde.
- Zweitens wüssten Nachfrager nach Angaben der Vermieter oftmals selbst nicht, wie lange ihr vorübergehender Aufenthalt dauern wird. Dies erschwere es, die Zeitkomponente für den Ausnahmetatbestand einzuhalten.
- Drittens bestehe ein Spannungsverhältnis mit dem Zweckentfremdungsrecht. So müssten Vermieter einerseits die – wenngleich nur als Indiz geltenden – Mindestvertragsdauern einhalten, die das Risiko eines Verstoßes gegen das Zweckentfremdungsverbot reduzieren (typischerweise drei bis sechs Monate). Gleichzeitig muss der Vertrag für den vorübergehenden Gebrauch tendenziell auf bis zu sechs Monate befristet sein. Dies schränkt den von Vermietern als rechtssicher empfundenen Zeitraum für die Vermietung einer möblierten Wohnung zum vorübergehenden Gebrauch erheblich ein.

Ermittlung der Miethöhe aus Sicht der Marktteilnehmer

Kennen die Marktteilnehmer die Mietpreisbremse und liegt kein Ausnahmetatbestand vor, muss die zulässige Miethöhe der möblierten Wohnung ermittelt werden. Die Auswertung der Rechtsprechung (Kapitel 2.5.3) legt nahe, dass die ortsübliche Vergleichsmiete mit Hilfe eines Möblierungszuschlags zu ermitteln ist. Damit ergibt sich die Miete für möblierte Wohnungen aus einer „Grundmiete“ (= Miete für vergleichbaren Leerwohnraum) und einem Möblierungszuschlag.

Bei der „Grundmiete“ besteht für alle Marktteilnehmer das Problem, dass die Mehrheit der von uns ausgewerteten Mietspiegel entweder offenlässt, ob diese auch auf möblierte Wohnungen anwendbar sind, oder darauf hinweist, dass der Mietspiegel nicht für möblierte Wohnungen gilt. Sowohl Mietern als auch Vermietern fehlt damit eine rechtssichere und einfache Bezugsgröße zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichswerte für die Grundmiete.

Auch für die Ermittlung des Möblierungszuschlags ist die Rechtslage unklar, da das Verfahren zur Ermittlung nicht gesetzlich geregelt ist. Gerichte haben in der Vergangenheit Abschreibungsverfahren angewendet.¹ In der Praxis ist die Anwendung dieser Verfahren jedoch problematisch, da sie voraussetzen, dass der Vermieter die Anschaffungskosten der Einrichtung kennt; dies ist zumindest bei der Zwischenvermietung oftmals nicht der Fall. Zudem werden die Möblierungskosten von Vermietern eher als Untergrenze für den Aufschlag auf die Grundmiete angesehen, da weitere Kosten durch die besonderen Charakteristika der Möblierung (z.B. hohe Fluktuation) entstehen würden. Im Ergebnis wird der Möblierungszuschlag in der Praxis oftmals eher „Pi mal Daumen“ berechnet, indem Vermieter sich am Mietpreis anderer möblierter Wohnungen orientieren.

¹ KG 8 W RE Miet 3712/82, ZMR 1984, 239; LG Berlin 65 S 70/92, WuM 1993, 185; LG Berlin 63 S 365/01, Grundeigentum 2003, 954.

Aus den soeben genannten Gründen können auch Mieter die Rechtmäßigkeit der Miethöhe nicht einfach überprüfen. Zwar hat der Vermieter gegenüber dem Mieter eine Auskunftspflicht und muss alle Tatsachen zugänglich machen, welche die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ermöglicht. Die Berechnung der Vergleichsmiete aus den „nackten“ Informationen wird aber dem Mieter überlassen. Gerade im Fall eines nicht anwendbaren Mietspiegels bleibt dem Mieter nur die Beauftragung eines (teuren) Sachverständigen.

Ermittlung des marktüblichen Möblierungszuschlags

Mithilfe eines Matching-Verfahrens wurde in der Untersuchung erstmals ein marktüblicher Möblierungszuschlag aus Angebotsmieten extrahiert. Nach unseren Berechnungen lag der durchschnittliche Möblierungszuschlag der Jahre 2007 bis 2018 in ausgewählten Städten in der Spanne zwischen 3,53 € pro m² und 7,04 € pro m². Ein Möblierungszuschlag von 3,53 € pro m² war in diesem Zeitraum vermutlich der typische Zuschlag für Wohnungen, die nicht unter den Ausnahmetatbestand des vorübergehenden Gebrauchs fielen.

Den marktüblichen Aufschlag haben wir anhand einer fiktiven Zwei-Zimmerwohnung mit den einschlägigen Berechnungsverfahren für Möblierungszuschläge verglichen. Im Ergebnis ist der marktübliche Möblierungszuschlag tendenziell höher als ein nach Abschreibungskriterien ermittelter Zuschlag. Demgegenüber dürfte ein Sachverständiger zu ähnlichen Ergebnissen kommen, da dieser im Prinzip das gleiche Verfahren – allerdings nur für eine deutliche geringere Anzahl an Vergleichswohnungen – durchführt.

Gerichtliche und außergerichtliche Streitfälle

In der gerichtlichen Praxis sind Verfahren, die unter der Anwendung der Mietpreisbremse die Mietpreisbestimmung für möblierte Wohnungen zum Gegenstand haben, sehr selten. Fast 84 % der befragten Richter haben keine Erfahrung mit solchen Verfahren. Zudem nutzen Richter verschiedene Berechnungsmethoden des Möblierungszuschlags. Von den verwendeten Methoden ist die Bestellung eines Sachverständigen die gängigste.

Die geringe Relevanz von Gerichtsverfahren, welche die Mietpreisbremse und möblierte Wohnungen betreffen, beruht nicht darauf, dass Mieter eine Klage scheuen würden. Es gaben nämlich 92 % der befragten Mieter möblierter Wohnungen an, dass sie keinen Grund für eine Klage gegen die Miethöhe sehen würden.

Ausweichstrategien

Die Analyse zu den Ausweichstrategien von Vermietern basiert auf der Hypothese, dass die Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015 Vermieter dazu veranlasst haben könnte, unmöblierte Wohnungen in möblierte Wohnungen umzuwandeln, weil sie sich hierdurch Preisvorteile versprechen. Die Ergebnisse zeigen allerdings, dass es keine Indizien für eine umfassende strategische Umwandlung gibt. Vermieter möblierter Wohnungen scheinen die Mietpreisbremse allerdings zum Anlass genommen zu haben, ihre Möblierungszuschläge zu erhöhen. Untersucht man nur möblierte Wohnungen, die ausschließlich Pauschalmietten ausweisen und daher eher dem vorübergehenden Gebrauch zuzuordnen sind, hat die Mietpreisbremse zu einem signifikanten Anstieg der

Möblierungszuschläge beigetragen. Demgegenüber sind die Möblierungszuschläge der Wohnungen, die wahrscheinlich an die Mietpreisbremse gebunden sind, eher gesunken.

Dies könnte potenziell mit einer Marktverschiebung innerhalb des möblierten Mietwohnungsmarkts hin zu einer vermehrten Vermietung möblierter Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch einhergegangen sein. In der Tat legen die Analysen nahe, dass Vermieter möblierten Wohnraums auf die Einführung der Mietpreisbremse in dieser Weise reagiert haben könnten, nämlich indem sie sich auf die Zielgruppe spezialisieren, die nur zum vorübergehenden Gebrauch anmietet.

Handlungsempfehlungen

Möblierte Mietwohnungen haben in Deutschland eine relevante Bedeutung für den Wohnungsmarkt. Indes ist der Markt für zu vermietende möblierte Wohnungen kein eigener Markt, sondern Teil des gesamten Marktes an Mietwohnungen. Deshalb sollten möblierte Wohnungen bei der Erstellung von Mietspiegeln grundsätzlich berücksichtigt werden. Dies würde es sowohl Mietern als auch Vermietern ermöglichen, die zulässige Miete für möblierte Wohnungen, die unter die Mietpreisbremse fallen, einfach zu ermitteln.

Von besonderer praktischer Bedeutung ist der Ausnahmetatbestand des vorübergehenden Gebrauchs nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Wann eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch vorliegt, entscheiden die Gerichte anhand der Umstände des Einzelfalls. Die bloße Befristung des Vertrags genügt nicht. Die Anwendung dieses Ausnahmetatbestands ist für Vermieter und Mieter mit Rechtsunsicherheit verbunden. Vermieter suchen nach einem Orientierungsmaßstab, der die maximal zulässige Mietdauer bei Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch determiniert und ihnen damit bereits in der Vermarktung Planungssicherheit für die zu erzielende Miete ermöglicht. Auch für die Erstellung von Mietspiegeln, die möblierte Wohnungen berücksichtigen, ist das Fehlen eines objektiven Kriteriums ein Problem. Denn möblierte Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch dürften nicht in die Mietspiegel einfließen. Deshalb ist es empfehlenswert, ein objektiv messbares Kriterium für den Ausnahmetatbestand festzulegen. Ein transparentes Kriterium kann nur die Vorgabe einer bestimmten Mietdauer sein. Die Frage der Länge dieser Mietdauer ist politischer Natur.

Da die Einführung der Mietpreisbremse nicht zu einer systematischen Umwandlung von Leerwohnungen in möblierte Mietwohnungen geführt hat und die Anwendung der Mietpreisbremse auf möblierte Wohnungen weder außergerichtlich noch gerichtlich ein nennenswertes Streitthema zwischen Mieter und Vermieter ist, sind weitere Regulierungen entbehrlich. Informationsmaterialien für die Marktteilnehmer über die Mietpreisbremse sowie Maßnahmen zur Entspannung des Mietwohnungsmarktes sind zu empfehlen. Nur durch die Erhöhung des Wohnangebots kann die Gefahr reduziert werden, dass Wohnungssuchende gezwungen sind, auf den möblierten Wohnungsmarkt auszuweichen.

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	1
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	10
1. EINLEITUNG	15
1.1 Kontext und Aufgabenstellung.....	15
1.2 Forschungsgegenstand und methodisches Vorgehen.....	16
2. DAS PREISRECHT MÖBLIERTER MIETWOHNUNGEN	19
2.1 Überblick über die Preisvorschriften	19
2.2 Die Regelungen über die Mietpreisbremse	19
2.3 Ausnahmen von der Mietpreisbremse.....	20
2.3.1 Neubau und umfassend modernisierter Wohnraum	20
2.3.2 Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch	21
2.3.3 Möblierter Ein-Personen-Einliegerwohnraum.....	22
2.4 Grundlagen der Ermittlung des nach der Mietpreisbremse zulässigen Mietpreises.....	22
2.4.1 Funktion von Mietspiegeln	22
2.4.2 Rechtslage ohne Mietspiegel.....	23
2.5 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete möblierter Wohnungen durch Anwendung eines Mietspiegels	24
2.5.1 Gesetzliche Vorgaben zum Mietspiegeln Inhalt hinsichtlich möblierter Wohnungen.....	24
2.5.2 Angaben zur Anwendbarkeit auf möblierte Wohnungen im Mietspiegel.....	24
2.5.3 Gerichtliche Praxis	25
2.5.4 Meinungsbild in der Literatur.....	25
2.5.5 Zusammenfassung.....	26
2.6 Inklusivmieten und Heizkostenverordnung	26
2.7 Sonderfall Serviced Apartments	27
2.8 Durchsetzung des Mietpreisrechts durch LegalTech-Unternehmen.....	27
2.9 Exkurs: Auswirkung von Zweckentfremdungsverboten	28

3. MARKTENTWICKLUNG MÖBLIERTER MIETWOHNUNGEN.....	29
3.1.1 Charakteristika des möblierten Mietwohnungsmarkts	30
3.1.2 Entwicklung und Größe des Gesamtmarkts.....	32
3.1.3 Abgrenzung und Entwicklung einzelner Teilmärkte	42
3.2 Nachfrage im Segment möbliertes Wohnen.....	47
3.2.1 Wohnsituation und Charakteristika möbliert wohnender Mieter	47
3.2.2 Nachfrage nach möblierten Wohnungen und deren Entwicklung	52
3.2.3 Substitutionsbeziehung zwischen dem möblierten und unmöblierten Wohnungsmarkt	56
3.2.4 Entwicklung der gezielten Nachfrage nach möblierten Wohnungen	58
4. PRAKTISCHE PROBLEME AUS SICHT VON VERMIETERN & MIETERN	69
4.1 Kenntnisstand der Marktteilnehmer.....	69
4.1.1 Kenntnisstand der Mieter.....	69
4.1.2 Kenntnisstand der Vermieter	70
4.1.3 Zwischenergebnis.....	71
4.2 Umsetzung des Ausnahmetatbestands „vorübergehender Gebrauch“ durch Vermieter	71
4.2.1 Umsetzung der Bedingung „Sonderanlass“	71
4.2.2 Umsetzung der Bedingung „Befristung“	71
4.2.3 Probleme aus Sicht der Vermieter bei der Anwendung des vorübergehenden Gebrauchs	73
4.2.4 Spannungsverhältnis Zweckentfremdung/ vorübergehender Gebrauch.....	74
4.3 Ermittlung der Miethöhe aus Sicht der Marktteilnehmer	74
4.3.1 Mietersicht.....	74
4.3.2 Vermietersicht	77
4.4 Durchsetzung des Mietpreisrechts in der Praxis	77
4.4.1 Richterbefragung	78
4.4.2 Mieterbefragung	80
5. EXTRAKTION UND VERGLEICH DES MÖBLIERUNGSZUSCHLAGS	81
5.1 Extraktion des marktüblichen Möblierungszuschlags.....	81
5.2 Marktüblicher Möblierungszuschlag vs. gängige Methoden in der Praxis	83
5.2.1 Marktüblicher Zuschlag vs. Aufschlag für Wert der Möblierung	83
5.2.2 Marktüblicher Zuschlag vs. Ermittlung der ortsüblichen Miete durch Sachverständige	85
6. MÖGLICHE AUSWEICHREAKTIONEN VON VERMIETERN	86
6.1 Strategische Umwandlung wegen der Mietpreisbremse?	86
6.1.1 Deskriptive Verfahren	86

6.1.2 Kontrollgruppenverfahren.....	88
6.1.3 Zwischenergebnis.....	90
6.2 Einfluss der Mietpreisbremse auf den Möblierungszuschlag	91
7. ZENTRALE THESEN	93
8. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	94
8.1 Integration möblierter Wohnungen in den Mietspiegel.....	94
8.2 Einführung eines objektiven Kriteriums für den vorübergehenden Gebrauch	94
8.3 Pflicht zur Offenlegung des Möblierungszuschlags im Mietvertrag?	94
8.4 Information der Marktteilnehmer über die Mietpreisbremse	95
8.5 Erhöhung Wohnungsangebot	95
9. LITERATURVERZEICHNIS	96
10. APPENDIX.....	98
10.1 Methodischer Anhang	98
10.1.1 Explorative Expertengespräche	98
10.1.2 Leitfadengestützte Vermieterinterviews.....	100
10.1.3 CATI-Bus Befragung der deutschen Bevölkerung	102
10.1.4 Kantar-Mieter-Befragung	102
10.1.5 Richterbefragung.....	105
10.1.6 Inseratsdatenanalyse	105
10.2 Tabellen- und Abbildungsanhang	107
10.2.1 Angebotsentwicklung.....	107
10.2.2 Nachfrageentwicklung.....	111
10.2.3 Kenntnisse zur Mietpreisbremse	132

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1: DEUTSCHLANDWEITER MONATLICHER ANTEIL AN INSERATEN MÖBLIERTER WOHNUNGEN AN ALLEN MIETWOHNUNGSINSERATEN (JANUAR 2013 – OKTOBER 2022).....	15
ABBILDUNG 2: VERBINDUNG FORSCHUNGSFRAGEN UND METHODIK.....	18
ABBILDUNG 3: WOHNUNGSCHARAKTERISTIKA VON MÖBLIERTEN UND UNMÖBLIERTEN WOHNUNGSINSERATEN IN AUSGEWÄHLTEN STÄDTE (2018)	31
ABBILDUNG 4: VERTEILUNG DER VERMIETERTYPEN BEI MÖBLIERTEN WOHNUNGEN (2022)	32
ABBILDUNG 5: DEUTSCHLANDWEITE ENTWICKLUNG VON INSERATEN MÖBLIERTER WOHNUNGEN (JANUAR 2013 – OKTOBER 2022)	32
ABBILDUNG 6: ENTWICKLUNG DER ANZAHL AN INSERATEN MÖBLIERTER UND NICHT-MÖBLIERTER WOHNUNGEN (JANUAR 2013 – OKTOBER 2022).....	33
ABBILDUNG 7: BUNDESWEITE ENTWICKLUNG KOSTEN PRO M ² (JANUAR 2013 – OKTOBER 2022).....	34
ABBILDUNG 8: AKTUELLE WOHNSITUATION DER DEUTSCHEN BEVÖLKERUNG AB 18 JAHREN (2022)	35
ABBILDUNG 9: REGIONALE ANTEILE MÖBLIERTER MIETWOHNUNGSINSERATE (2021) UND DEREN ENTWICKLUNG (ZWISCHEN 2013 UND 2021)	35
ABBILDUNG 10: ENTWICKLUNG DES ANTEILS AN INSERATEN MÖBLIERTER WOHNUNGEN IN VERSCHIEDENEN STADT- UND GEMEINDE TypEN (JANUAR 2013 – OKTOBER 2022) ..	36
ABBILDUNG 11: ENTWICKLUNG DES ANTEILS AN INSERATEN MÖBLIERTER WOHNUNGEN IN BBSR-WACHSTUMS- VS. SCHRUMPFUNGSREGIONEN (JANUAR 2013 – OKTOBER 2022).....	37
ABBILDUNG 12: ANTEIL INSERATE MÖBLIERTER WOHNUNGEN IN BERLIN.....	38
ABBILDUNG 13: ENTWICKLUNG MARKTANTEIL NACH ZIMMERANZAHL UNTER ALS MÖBLIERT INSERierten MIETWOHNUNGEN (JANUAR 2013 – OKTOBER 2022).....	39
ABBILDUNG 14: ENTWICKLUNG MARKTANTEIL NACH WOHNGRÖÙE UNTER ALS MÖBLIERT INSERierten MIETWOHNUNGEN (JANUAR 2013 – OKTOBER 2022).....	39
ABBILDUNG 15: ENTWICKLUNG MARKTANTEIL NACH NEUBAU-STATUS UNTER ALS MÖBLIERT INSERierten MIETWOHNUNGEN (JANUAR 2013 – OKTOBER 2022).....	40
ABBILDUNG 16: ENTWICKLUNG MÖBLIERTER INSERATE BEI VERSCHIEDENER ANBIETERTYPEN (JANUAR 2013-OKTOBER 2022).....	41
ABBILDUNG 17: REGIONALE ANTEILE PRIVATER VERMIETER AN MÖBLIERT INSERierten MIETWOHNUNGEN (2021)	41
ABBILDUNG 18: DIFFERENZIERUNG DES MÖBLIERTEN MIETWOHNUNGSMARKTES IN TEILMÄRKTE	42
ABBILDUNG 19: TYPISCHE CHARAKTERISTIKA DER TEILMARKTSEGMENTE	45
ABBILDUNG 20: ENTWICKLUNG DER MARKTANTEILE IM SEGMENT DER MÖBLIERTEN INSERATE	46
ABBILDUNG 21: WOHNUNGSGRÖÙEN UND RAUMANZAHL IN DER MIETERBEFRAGUNG (2022)	48
ABBILDUNG 22: HÄUFIGKEIT DER EINRICHTUNGS GEGENSTÄNDE IN MÖBLIERTEN WOHNUNGEN (2022)	49
ABBILDUNG 23: TOP GEWÄHRTE ZUSATZLEISTUNGEN IM MIETVERTRAG (2022)	50

ABBILDUNG 24: DEMOGRAFISCHE UND SOZIOÖKONOMISCHE CHARAKTERISTIKA DER MIETER (2022)	51
ABBILDUNG 25: GRÜNDE FÜR ANMIETUNG BEI NICHT-GEZIELTER SUCHE EINER MÖBLIERTEN WOHNUNG (2022).....	52
ABBILDUNG 26: HAUSHALTSEINKOMMEN UND ALG-II-BEZUG BEI NICHT-GEZIELTER SUCHE EINER MÖBLIERTEN WOHNUNG (2022)	53
ABBILDUNG 27: NACHFRAGEGRUPPEN FÜR MÖBLIERTE MIETWOHNUNGEN (2022)	54
ABBILDUNG 28: ERGEBNISSE DES SSNIP-TESTS ZUR SUBSTITUTIONSBEZIEHUNG ZWISCHEN DEM MÖBLIERTEN UND UNMÖBLIERTEN MIETWOHNUNGSMARKT	57
ABBILDUNG 29: REAKTION AUF EINE MIETERHÖHUNG NACH NACHFRAGEGRUPPE (2022)	58
ABBILDUNG 30: KORRELATION ZWISCHEN DER VERÄNDERUNG IN DER PENDLERQUOTE UND DER INSERATE MÖBLIERTER WOHNUNGEN ZWISCHEN 2013 UND 2019 ÜBER KREISE IN DEUTSCHLAND.....	60
ABBILDUNG 31: ENTWICKLUNG PENDLERQUOTE IN FRANKFURT AM MAIN	61
ABBILDUNG 32: KORRELATION ZWISCHEN DEM GESAMTSALDO DER BERUFSEINSTIEGSWANDERER UND DER VERÄNDERUNG IM ANTEIL DER INSERATE MÖBLIERTER WOHNUNGEN ZWISCHEN 2013 UND 2020 ÜBER KREISE IN DEUTSCHLAND.....	62
ABBILDUNG 33: ZEITLICHE ENTWICKLUNG DES ANTEILS AUSLÄNDISCHER ERWERBSTÄTIGER IN BERLIN	63
ABBILDUNG 34: KORRELATION ZWISCHEN DER VERÄNDERUNG IN EHESCHIEDUNGEN UND DER INSERATE MÖBLIERTER WOHNUNGEN ZWISCHEN 2013 UND 2020 ÜBER KREISE IN DEUTSCHLAND.....	64
ABBILDUNG 35: KORRELATION ZWISCHEN DER VERÄNDERUNG IM ANTEIL DER STUDIERENDEN UND DER INSERATE MÖBLIERTER WOHNUNGEN ZWISCHEN 2013 UND 2020 ÜBER KREISE IN DEUTSCHLAND.....	65
ABBILDUNG 36: ZEITLICHE ENTWICKLUNG DES STUDIERENDENANTEILS IN KONSTANZ.....	66
ABBILDUNG 37: KORRELATION ZWISCHEN DER VERÄNDERUNG IM ANTEIL DER AUSZUBILDENDEN UND DER INSERATE MÖBLIERTER WOHNUNGEN ZWISCHEN 2013 UND 2020 ÜBER KREISE IN DEUTSCHLAND.....	67
ABBILDUNG 38: ZEITLICHE ENTWICKLUNG DES ANTEILS AUSZUBILDENDER IN BERLIN	68
ABBILDUNG 39: KENNTNISSE ZUM INHALT DER MIETPREISBREMSE	69
ABBILDUNG 40: KENNTNISSE ZUR GELTUNG DER MIETPREISBREMSE IM MÖBLIERTEN WOHNUNGSMARKT	70
ABBILDUNG 41: LAUFZEIT DER BEFRISTETEN MIETVERTRÄGE.....	72
ABBILDUNG 42: BEFRISTUNG VON MIETVERTRÄGEN	73
ABBILDUNG 43: ANGABE MIETZUSCHLAG IN MIETVERTRAG	75
ABBILDUNG 44: AUFNAHME INVENTARLISTE IN MIETVERTRAG	75
ABBILDUNG 45: EINSCHÄTZUNG ZUM MÖBLIERUNGSZUSCHLAG UNTER MIETERN (2022).....	76
ABBILDUNG 46: EINSCHÄTZUNG ZUM MÖBLIERUNGSZUSCHLAG UNTER MIETERN – UNTERSCHIEDE NACH NACHFRAGEGRUPPE (2022).....	77
ABBILDUNG 47: ANTWORTENDE RICHTER NACH MIETPREISBREMSENGEBIET (2022)	78
ABBILDUNG 48: ANZAHL DER MIETPREISBREMSEN-VERFAHREN IN MÖBLIERTEN WOHNUNGEN (2022)	79
ABBILDUNG 49: METHODE DER BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN MIETE MÖBLIERTEN WOHNRAUMS.....	79

ABBILDUNG 50: KLAGEN GEGEN MIETHÖHE	80
ABBILDUNG 51: STATISTISCHE KENNZAHLEN DES GESCHÄTZTEN MÖBLIERUNGSZUSCHLAGS FÜR 14 AUSGEWÄHLTE DEUTSCHE STÄDTE (2007 BIS 2018).....	82
ABBILDUNG 52: MONATLICHE MÖBLIERUNGSZUSCHLÄGE BEI EINEM ANSCHAFFUNGSPREIS VON 8.553 €.....	85
ABBILDUNG 53: „BREAKPOINT IM MEAN“ IN DER ENTWICKLUNG DES ANTEILS MÖBLIERTER INSERATE	87
ABBILDUNG 54: BUNDESWEITE ENTWICKLUNG DER ANZAHL MÖBLIERTER UND ALLER INSERATE	88
ABBILDUNG 55: ZUSAMMENFASSUNG DER GESCHÄTZTEN EFFEKTE DER MIETPREISBREMSE	90
ABBILDUNG 56: ZUSAMMENFASSUNG DER GESCHÄTZTEN EFFEKTE DER MIETPREISBREMSE AUF DEN MÖBLIERUNGSZUSCHLAG	92
ABBILDUNG 57: BEISPIELHAFTE FRAGEN FÜR DIE EXPLORATIVEN EXPERTENGESPRÄCHE	98
ABBILDUNG 58: BEISPIELFRAGEN DER LEITFADENGESTÜTZTEN INTERVIEWS MIT VERMIETERN	100
ABBILDUNG 59: STICHPROBENGRÖßEN DER ZUM MATCHING BENUTZTEN DATEN.....	106
ABBILDUNG 60: WEITERE ANALYSEN ZUM EFFEKT DER MIETPREISBREMSE AUF TEILMÄRKTE	107
ABBILDUNG 61: ENTWICKLUNG DER MÖBLIERTEN MIETWOHNUNGSINSERATE IN AUSGEWÄHLTEN GROßSTÄDTEN (2013-2018).....	107
ABBILDUNG 62: ENTWICKLUNG ANZAHL MÖBLIERTER INSERATE NACH ZIMMERANZAHL (JANUAR 2013 – OKTOBER 2022).....	108
ABBILDUNG 63: ENTWICKLUNG ANTEIL MÖBLIERTER INSERATE NACH WOHNGRÖßE (JANUAR 2013 – OKTOBER 2022).....	108
ABBILDUNG 64: ENTWICKLUNG ANTEIL MÖBLIERTER INSERATE NACH NEUBAU-STATUS (JANUAR 2013 – OKTOBER 2022).....	109
ABBILDUNG 65: ENTWICKLUNG IM SEGMENT DER MÖBLIERTEN INSERATE MIT PAUSCHALMIETEN	110
ABBILDUNG 66: ENTWICKLUNG IM SEGMENT DER MÖBLIERTEN INSERATE MIT NETTOKALTMIETE	111
ABBILDUNG 67: ZEITLICHE ENTWICKLUNG DES STUDIERENDENANTEILS IN DARMSTADT .	111
ABBILDUNG 68: ZEITLICHE ENTWICKLUNG DES STUDIERENDENANTEILS IN FREIBURG	112
ABBILDUNG 69: ZEITLICHE ENTWICKLUNG DES STUDIERENDENANTEILS IN HEIDELBERG	112
ABBILDUNG 70: ZEITLICHE ENTWICKLUNG DES STUDIERENDENANTEILS IN KONSTANZ.....	113
ABBILDUNG 71: ZEITLICHE ENTWICKLUNG DES STUDIERENDENANTEILS IN TÜBINGEN	113
ABBILDUNG 72: ZEITLICHE ENTWICKLUNG DES ANTEILS AUSZUBILDENDER IN FRANKFURT	114
ABBILDUNG 73: ZEITLICHE ENTWICKLUNG DES ANTEILS AUSZUBILDENDER IN HAMBURG	114
ABBILDUNG 74: ZEITLICHE ENTWICKLUNG DES ANTEILS AUSZUBILDENDER IN MÜNCHEN	115
ABBILDUNG 75: ZEITLICHE ENTWICKLUNG DES ANTEILS AUSZUBILDENDER IN KÖLN.....	115
ABBILDUNG 76: ZEITLICHE ENTWICKLUNG DES ANTEILS AUSZUBILDENDER IN STUTTGART	116
ABBILDUNG 77: ZEITLICHE ENTWICKLUNG VON BILDUNGSWANDERERN IN FRANKFURT ...	116

ABBILDUNG 78: ZEITLICHE ENTWICKLUNG VON BILDUNGSWANDERERN IN HAMBURG	117
ABBILDUNG 79: ZEITLICHE ENTWICKLUNG VON BILDUNGSWANDERERN IN MÜNCHEN.....	117
ABBILDUNG 80: ZEITLICHE ENTWICKLUNG VON BILDUNGSWANDERERN IN KÖLN.....	118
ABBILDUNG 81: ZEITLICHE ENTWICKLUNG VON BILDUNGSWANDERERN IN STUTT GART ...	118
ABBILDUNG 82: ZEITLICHE ENTWICKLUNG VON BERUFSEINSTIEGSWANDERERN IN BERLIN	119
ABBILDUNG 83: ZEITLICHE ENTWICKLUNG VON BERUFSEINSTIEGSWANDERERN IN FRANKFURT	119
ABBILDUNG 84: ZEITLICHE ENTWICKLUNG VON BERUFSEINSTIEGSWANDERERN IN HAMBURG.....	120
ABBILDUNG 85: ZEITLICHE ENTWICKLUNG VON BERUFSEINSTIEGSWANDERERN IN MÜNCHEN.....	120
ABBILDUNG 86: ZEITLICHE ENTWICKLUNG VON BERUFSEINSTIEGSWANDERERN IN KÖLN	121
ABBILDUNG 87: ZEITLICHE ENTWICKLUNG VON BERUFSEINSTIEGSWANDERERN IN STUTT GART.....	121
ABBILDUNG 88: ZEITLICHE ENTWICKLUNG DER PENDLERQUOTE IN BERLIN.....	122
ABBILDUNG 89: ENTWICKLUNG PENDLERQUOTE IN HAMBURG.....	122
ABBILDUNG 90: ENTWICKLUNG PENDLERQUOTE IN MÜNCHEN.....	123
ABBILDUNG 91: ENTWICKLUNG PENDLERQUOTE IN KÖLN.....	123
ABBILDUNG 92: ENTWICKLUNG PENDLERQUOTE IN STUTT GART.....	124
ABBILDUNG 93 ZEITLICHE ENTWICKLUNG DES ANTEILS AUSLÄNDISCHER ERWERBSTÄTIGER IN DÜSSELDORF	124
ABBILDUNG 94: ZEITLICHE ENTWICKLUNG DES ANTEILS AUSLÄNDISCHER ERWERBSTÄTIGER IN KÖLN	125
ABBILDUNG 95: ZEITLICHE ENTWICKLUNG VON EHESCHIEDUNGEN IN BERLIN	125
ABBILDUNG 96: ZEITLICHE ENTWICKLUNG VON EHESCHIEDUNGEN IN FRANKFURT.....	126
ABBILDUNG 97: ZEITLICHE ENTWICKLUNG VON EHESCHIEDUNGEN IN HAMBURG	126
ABBILDUNG 98: ZEITLICHE ENTWICKLUNG VON EHESCHIEDUNGEN IN MÜNCHEN	127
ABBILDUNG 99: ZEITLICHE ENTWICKLUNG VON EHESCHIEDUNGEN IN KÖLN	127
ABBILDUNG 100: ZEITLICHE ENTWICKLUNG VON EHESCHIEDUNGEN IN STUTT GART	128
ABBILDUNG 101: KORRELATION ZWISCHEN DER VERÄNDERUNG IM ANTEIL DER 25- BIS 30- JÄHRIGEN UND DER INSERATE MÖBLIERTER WOHNUNGEN ZWISCHEN 2013 UND 2020 ÜBER KREISE IN DEUTSCHLAND.....	128
ABBILDUNG 102: ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG ZWISCHEN 25 BIS 30 JAHRE IN BERLIN	129
ABBILDUNG 103: ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG ZWISCHEN 25 BIS 30 JAHRE IN FRANKFURT	129
ABBILDUNG 104: ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG ZWISCHEN 25 BIS 30 JAHRE IN HAMBURG.....	130
ABBILDUNG 105: ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG ZWISCHEN 25 BIS 30 JAHRE IN MÜNCHEN.....	130
ABBILDUNG 106: ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG ZWISCHEN 25 BIS 30 JAHRE IN KÖLN	131
ABBILDUNG 107: ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG ZWISCHEN 25 BIS 30 JAHRE IN STUTT GART.....	131

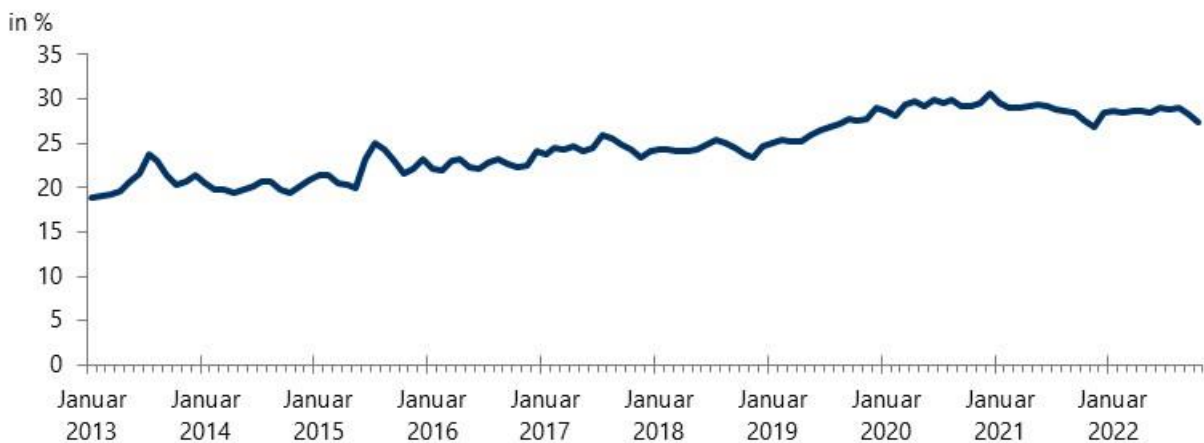
ABBILDUNG 108: KENNTNISSE ZUM BEGRIFF DER „MIETPREISBREMSE“ — ÜBER BILDUNG	132
ABBILDUNG 109: KENNTNISSE ZUM BEGRIFF DER „MIETPREISBREMSE“ — ÜBER EINKOMMEN	132

1. EINLEITUNG

1.1 KONTEXT UND AUFGABENSTELLUNG

Das möblierte Mietwohnungsmarktsegment galt lange Zeit als Nischenmarkt. Doch seit Jahren nimmt der Anteil an möblierten Mietwohnsinseraten zu – insbesondere in Großstädten mit angespanntem Mietwohnungsmarkt – dies zeigt die Entwicklung der Inserate möblierter Wohnungen in Abbildung 1. Auch wenn Inseratsdaten keine eindeutigen Rückschlüsse auf den Mietwohnungsbestand erlauben, so ist der Inseratsmarkt zumindest ein realistisches Abbild des öffentlich zugänglichen Wohnungsangebots. Zugleich unterscheiden sich die Mietpreise zwischen möblierten und unmöblierten Wohnungen teils erheblich.

Abbildung 1: Deutschlandweiter monatlicher Anteil an Inseraten möblierter Wohnungen an allen Mietwohnsinseraten (Januar 2013 – Oktober 2022)



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank

Einzelne Organisationen und Journalisten² vermuten, dass der Bedeutungszuwachs des möblierten Wohnens auf die Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015 zurückzuführen ist. Dies kann an der These liegen, dass „die Mietpreisbremse bei möblierten Wohnungen nicht greift“³, weil die ortsübliche Vergleichsmiete für möblierte Wohnungen nicht so einfach ermittelt werden kann wie für unmöblierte. So gelten zwar die Regelungen der Mietpreisbremse auch für möblierte Wohnungen. Es ist allerdings nicht klar, ob ein Mietspiegel für unmöblierte Wohnungen, unter Berücksichtigung eines Möblierungszuschlags, auf möblierte Wohnungen angewendet werden kann. Selbst in einem solchen Fall bieten Unklarheiten zur zulässigen Höhe des Möblierungszuschlags sowie fehlende Transparenz zur Höhe dieses Zuschlags im Einzelfall Spielräume für eine faktische Umgehung der Mietpreisbremse.⁴ Es ist daher offen, ob die Regelungen der Mietpreisbremse auch im möblierten Wohnungsmarktsegment eingehalten werden.

² Vgl. z.B. Berliner Mieterverein (2019) und Hanna Spanhel (2022).

³ Reinhart Bünger (2019).

⁴ Berliner Mieterverein (2020).

Vor diesem Hintergrund soll in der vorliegenden Studie untersucht werden, welche Auswirkungen die Regelungen der Mietpreisbremse auf den möblierten Wohnungsmarkt in Deutschland gehabt haben und ob im Bereich des möblierten Wohnens die Vorgaben der Mietpreisbremse eingehalten werden.

1.2 FORSCHUNGSGEGENSTAND UND METHODISCHES VORGEHEN

Der Forschungsgegenstand basiert auf der Hypothese, dass die Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015 Vermieter⁵ zu einer Ausweichstrategie veranlasst haben könnte: Seit 2015 könnte das Angebot an möblierten Wohnungen deshalb gestiegen sein, weil sich Vermieter hierdurch Preisvorteile versprechen bzw. diese auch erzielen. Die Gegenthese lautet: Ein Angebotsanstieg beruht auf einem Anstieg der Nachfrage nach dieser besonderen Art von Wohnraum – also Ausweichstrategie vs. Nachfrageeffekt.

Angesichts dieser Ausgangshypothese lässt sich der Forschungsgegenstand in insgesamt fünf übergeordnete Forschungsfragen fassen:

- Ist seit 2015 der Anteil an möblierten Wohnungen gestiegen – insbesondere in Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt (*Angebotsentwicklung*)?
- Ist die gezielte Nachfrage nach möbliertem Wohnraum ebenfalls gestiegen (*Nachfrageentwicklung*)?
- Wird der seit 2015 erkennbare Anstieg des Anteils möblierter Wohnungen durch ein Versagen oder Probleme in der Anwendungspraxis der Mietpreisbremse im möblierten Wohnungsmarkt begünstigt (*Anwendung der Mietpreisbremse*)?
- Beruht die Angebotsentwicklung auf einer Reaktion auf die Einführung der Mietpreisbremse, namentlich der strategischen Umwandlung von unmöbliertem in möblierten Wohnraum (*Ausweichstrategie*)?
- Besteht angesichts der bei der Untersuchung der Fragen zu 3) und 4) gewonnenen Erkenntnisse politischer oder gesetzgeberischer Handlungsbedarf und wenn ja, welcher (*Handlungsbedarf*)?

Zur Beantwortung der Forschungsfragen haben wir einen Multi-Methoden-Ansatz gewählt. Dieser soll sicherstellen, dass die Aussagen in dieser Studie durch verschiedene Methoden validiert werden. Im Zentrum steht unsere Inseratsdaten-Analyse. Diese soll sowohl die Entwicklung des Markts für möblierte Wohnungen offenlegen als auch erkennen lassen, ob die Mietpreisbremse diese Marktentwicklung beeinflusst hat. Flankiert wird die Inseratsdaten-Analyse durch Befragungen der Marktakteure (Experten, Vermieter, Mieter, Richter). Diese Befragungen sollen die Ergebnisse unserer Inseratsdaten-Analyse spezifizieren sowie gegebenenfalls verifizieren/falsifizieren. Box 1 gibt einen kurzen Überblick zu den verwendeten Forschungsmethoden. Eine ausführliche Darstellung findet sich im Methodischen Anhang in Kapitel 10.1.

⁵ In der folgenden Arbeit wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit ausschließlich die männliche Form verwendet. Sie bezieht sich auf Personen jeglichen Geschlechts.

Box 1: Details unserer Forschungsmethoden

Inseratsdaten-Analyse: Als zentrale Methodik haben wir eine ökonometrische Analyse von Inseratsdaten durchgeführt. Diese ermöglicht es, *quantifizierbare Aussagen zur Größe und Entwicklung des Marktes inserierter möblierter Mietwohnungen* und Aussagen zum Mietpreis von inserierten möblierten Wohnungen im Vergleich zu inserierten, nicht-möblierten Wohnungen zu treffen. Zudem können *kausale Aussagen zum Einfluss der Mietpreisbremse auf die Entwicklung des möblierten Wohnungsmarktes* getroffen werden (Frage nach der strategischen Umwandlung von nicht-möblierten in möblierte Mietwohnungen).

Expertengespräche: Die Expertengespräche dienen der *Exploration und Systematisierung des Forschungsgegenstandes*. Das offene Gespräch zum Fakten- und Erfahrungswissen der Experten eröffnet den Zugang zu ihrem Wissen. Die Auswahl der Experten umfasst alle relevanten Marktakteure, wie beispielsweise den deutschen Mieterbund, Interessensvertreter von Vermietern, Sachverständige oder Rechtsexperten zum Wohnungsmarkt. Gesprächsthema war insbesondere, ob (vermeintliche) Schwächen der Mietpreisbremse die Umwandlung in möblierten Wohnraum begünstigt haben.

Vermieterinterviews: Im Mittelpunkt der Fragen an Vermieter steht ihre *Motivation für die Vermietung möblierter Wohnungen*. In leitfadengestützten Interviews können die Vermieter über Erzählaufforderungen rückwirkend ihre Gründe für die möblierte Vermietung, Preisgestaltung, Zielgruppen, Vertragsausgestaltung etc. erläutern. Thema war insbesondere, ob (vermeintliche) Schwächen der Mietpreisbremse die Umwandlung in möblierten Wohnraum begünstigt haben.

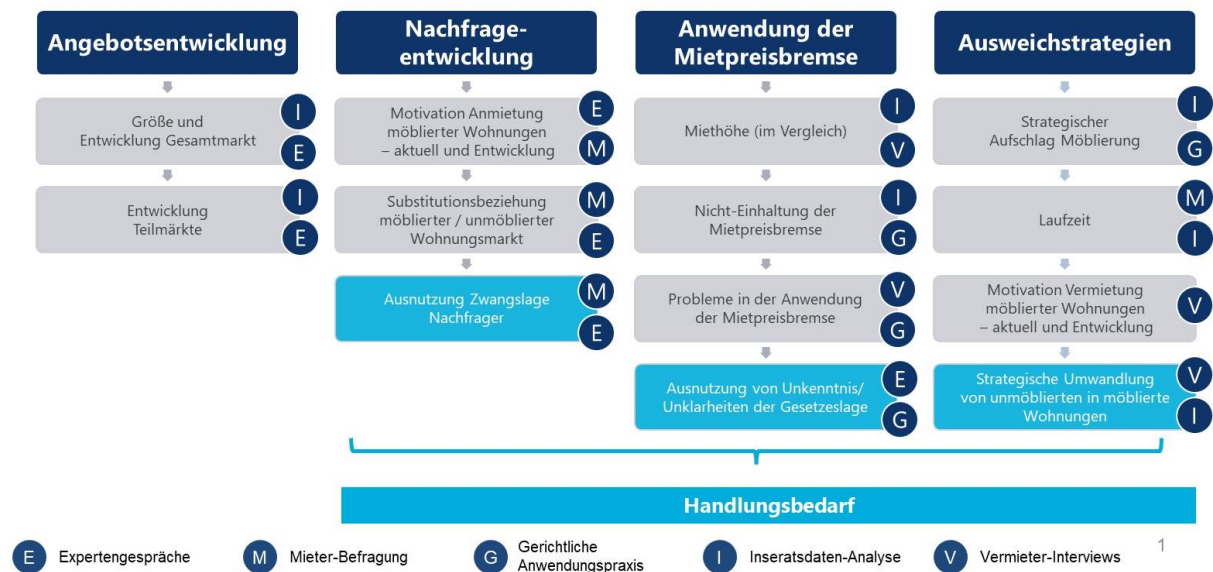
Mieterbefragung: Die Mieterbefragung soll neben der Motivation für die Anmietung einer möblierten Wohnung vor allem offenlegen, *wie relevant beispielsweise die Ausnutzung von Zwangslagen auf dem Wohnungsmarkt* ist. Dies erfordert quantifizierbare Befragungsergebnisse.

Richterbefragung: Die Analyse der juristischen Anwendungspraxis umfasst neben der Analyse der Rechtsprechung auch eine bundesweite Befragung der Amts- und Landgerichte. Zentrale Frage war, ob es bei der *Anwendung der Mietpreisbremse auf möblierte Wohnungen Probleme* gibt. Ein weiteres Thema war, welche Methode zur Berechnung des Möblierungszuschlags die Gerichte anwenden.

Abbildung 2 ordnet den Forschungsfragen weitere Forschungsthemen und die in Box 1 skizzierten Methoden zu. Beispielsweise wurde bei der Angebotsentwicklung nicht nur die Größe und Entwicklung des Marktes möblierter Wohnungen näher untersucht, sondern auch die Entwicklung in bestimmten Teilmärkten.

Alle Erkenntnisse, die einen Handlungsbedarf erzeugen könnten, sind in Abbildung 2 türkis gekennzeichnet. So könnte die Ausnutzung von Zwangslagen der Mieter bzw. der Marktmacht von Vermietern einen gesetzgeberischen Handlungsbedarf auslösen. Auch die strategische Umwandlung von nicht-möbliertem Wohnraum könnte ein Anlass für den Gesetzgeber sein, diese nicht-intendierten Folgen der Mietpreisbremse zu adressieren. Ebenso könnte sich Informations- und Klarstellungsbedarf ergeben, falls Unklarheiten zu den gesetzlichen Grundlagen der Preiskontrolle möblierter Wohnungen eine faktische Missachtung der Mietpreisbremse erleichtern.

Abbildung 2: Verbindung Forschungsfragen und Methodik



Quelle: Oxford Economics

Der Bericht gliedert sich in die folgenden Kapitel:

- **Kapitel 2** gibt einen Überblick über das Preisrecht möblierter Mietwohnungen.
- In **Kapitel 3** wird zunächst der Markt für möblierte Mietwohnungen näher beleuchtet. Dabei gehen wir auf die Angebotsentwicklung (Forschungsfrage 1) und auf die Nachfrageentwicklung (Forschungsfrage 2) ein. Zudem wird die Substitutionsbeziehung zwischen dem möblierten und unmöblierten Mietwohnungsmarkt erörtert.
- In **Kapitel 4** werden praktische Probleme der Anwendung des Preisrechts möblierter Wohnungen aus Sicht von Vermietern und Mietern dargestellt sowie eruiert, wie relevant Gerichtsverfahren sind, welche die Anwendung dieses Preisrechts zum Gegenstand haben (Forschungsfrage 3).
- In **Kapitel 5** wird der marktübliche Möblierungszuschlag für möblierte Wohnungen ermittelt und mit den gängigen Methoden zur Ermittlung des Möblierungszuschlags verglichen (Forschungsfrage 3).
- Die Hypothese der strategischen Umwandlung sowie eine mögliche Erhöhung des Möblierungszuschlags in Reaktion auf die Mietpreisbremse (Forschungsfrage 4) wird in **Kapitel 6** untersucht.
- In **Kapitel 7** werden die Erkenntnisse der Analyse in Thesenform zusammengefasst und
- in Kapitel 8 abschließend Handlungsempfehlungen entwickelt.

2. DAS PREISRECHT MÖBLIERTER MIETWOHNUNGEN

Die Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung bezeichnet § 535 Abs. 2 BGB als „Miete“. Als Synonyme werden in diesem Bericht die Begriffe „Mietzins“ und „Mietpreis“ verwendet. Es existiert kein besonderes Preisrecht für möblierten Wohnraum. Die Grenzen, die das Gesetz der diesbezüglichen Preisgestaltung zieht, ergeben sich daher aus den allgemeinen Vorschriften, die den Mietzins für Wohnraum regulieren.

2.1 ÜBERBLICK ÜBER DIE PREISVORSCHRIFTEN

Bei der Kontrolle des Mietpreises für Wohnungen sind zwei Bereiche zu unterscheiden. Ein Teil des Wohnraums in Deutschland unterliegt einer besonderen Preisbindung, weil seine Errichtung oder Sanierung mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde. Diese besondere Preisbindung folgt aus den Vorschriften des sog. öffentlichen Wohnbauförderungsrechts, wie etwa der Neubaumietenverordnung. Diese besondere Preisbindung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Die Kontrolle des Mietzinses für anderen Wohnraum, der Gegenstand dieses Gutachtens ist, erfolgt durch das BGB. Die Preisvorschriften lassen sich in zwei Bereiche unterteilen. Die Kontrolle der Ausgangsmiete erfolgt über die sog. Mietpreisbremse (dazu 2.2). Im bereits laufenden Mietvertrag regulieren die §§ 557 ff. BGB die Möglichkeiten des Vermieters, die Miete zu erhöhen. Verzichten die Parteien auf die Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete (§ 557a bzw. § 557b BGB), hat der Mieter nach §§ 558 ff. BGB unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch gegen den Mieter auf Zustimmung zur Anpassung des Preises auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Dieses Mietanpassungsverfahren ist zwar nicht Gegenstand dieser Untersuchung. Es strahlt auf den Untersuchungsgegenstand aber insofern aus, als auch die Mietpreisbremse an den Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete anknüpft. Die Diskussionen und Erkenntnisse der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für möblierten Wohnraum zwecks Mietanpassung im laufenden Vertrag nach §§ 558 ff. BGB gelten daher für die Mietpreisbremse entsprechend. Da die Mietanpassung nach §§ 558 ff. BGB seit Jahrzehnten gesetzlich vorgesehen ist, betreffen Rechtsprechung und Literatur, die sich mit der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für möblierten Wohnraum befassen (2.5.3 und 2.5.4), zumeist dieses Verfahren.

2.2 DIE REGELUNGEN ÜBER DIE MIETPREISBREMSE

Die Mietpreisbremse wurde im Jahr 2015 durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) eingeführt.⁶ Sie ist in den § 556d bis § 556g BGB geregelt.

§ 556d Abs. 1 BGB enthält das im Zentrum stehende Verbotsgesetz. Danach darf die Miete für Wohnraum, der in einem durch Rechtsverordnung bestimmten Gebiet liegt, die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen.

⁶ BGBl 2015 I, S. 610.

Ausnahmen von dieser „Plus-Zehnprozent-Grenze“ regelt § 556e BGB: Nach § 556e Abs. 1 BGB ist die Vereinbarung eines diese Grenze übersteigenden Preises rechtmäßig, wenn er der Vormiete für die Wohnung vor Einführung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes entspricht. Gemäß § 556e Abs. 2 BGB darf der „Plus-Zehnprozent-Betrag“ in bestimmten Konstellationen um einen Modernisierungszuschlag erhöht werden. Beide Ausnahmetatbestände sind für den Untersuchungsgegenstand nicht von nennenswerter Bedeutung. Denn der Bestandsschutz aus § 556e Abs. 1 BGB betrifft nur Umwandlungen in möblierten Wohnraum im Zeitraum vor Geltung der Mietpreisbremse, während hier die Auswirkungen der Mietpreisbremse untersucht werden.⁷ Auch der Ausnahmetatbestand des Modernisierungszuschlags hat keine wesentliche Relevanz, wie der unterdurchschnittliche Anteil der umfassend modernisierten und neu gebauten möblierten Mietinsätze (vgl. Kapitel 3.1.1) zeigt. Beide Ausnahmetatbestände werden daher im Folgenden nicht näher juristisch erörtert.

Zuständig für den Erlass der Rechtsverordnung, die zur Widmung als „Mietpreisbrensengebiet“ führt, sind die Landesregierungen, § 556d Abs. 2 BGB. Von dieser Kompetenz, die sich auf die Widmung einzelner Gemeinden oder von Teilen einer Gemeinde zum „Mietpreisbrensengebiet“ bezieht, haben bis zum 1.12.2022 dreizehn Bundesländer Gebrauch gemacht.⁸ Auf § 556d Abs. 2 BGB gestützte Rechtsverordnungen sind von den Gerichten in der Vergangenheit teilweise für unverbindlich erklärt worden.⁹

§ 556g BGB regelt die Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse sowie die Auskunft über die für die Bestimmung der Mietpreisgrenze relevanten Umstände: Zunächst hat der Mieter, der einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse gerügt hat, in einem näher bestimmten Umfang einen Rückzahlungsanspruch gegen den Vermieter (§ 556g Abs. 1 S. 3, Abs. 2 BGB). Gemäß § 556g Abs. 1a BGB muss der Vermieter vor Vertragsschluss in bestimmter Art und Weise informieren, wenn er sich auf eine Ausnahme von der „Plus-Zehnprozent-Grenze“ berufen will. § 556g Abs. 3 BGB gibt dem Mieter einen Anspruch auf Auskunft über die Tatsachen, die für die Bestimmung der Mietpreisgrenze erforderlich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann.

2.3 AUSNAHMEN VON DER MIETPREISBREMSE

Es existieren verschiedene gesetzliche Ausnahmen von der Mietpreisbremse.

2.3.1 Neubau und umfassend modernisierter Wohnraum

Die Mietpreisbremse gilt gemäß § 556f BGB nicht für eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird sowie für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

⁷ Theoretisch mag allerdings die Information, es werde eine Mietpreisbremse gesetzlich eingeführt werden, im Vorfeld des Inkrafttretens des MietNovG einzelne Vermieter zu einer vorsorgenden strategischen Umwandlung in möblierten Wohnraum veranlasst haben.

⁸ Siehe dazu und zu den konkreten Gemeinden bzw. Gemeindeteilen, in denen die Mietpreisbremse am 1.12.2022 galt, <https://www.dgb.de/themen/+++co++0d9a5f98-e8bf-11e8-aa5f-52540088cada>.

⁹ Näher dazu Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 15. Auflage 2021, § 556d Rn. 50 ff.

2.3.2 Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch

Für den Untersuchungsgegenstand von besonderer Relevanz ist der Ausnahmetatbestand des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Danach gilt die Mietpreisbremse – ebenso wie weitere Vorschriften des sozialen Mietrechts – nicht für Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.

Das Gesetz definiert nicht, was eine Vermietung „nur zum vorübergehenden Gebrauch“ charakterisiert. Die Ausnahmeregelung hat indes eine lange Tradition. Sie geht auf § 25 Mieterschutzgesetz 1923 zurück, der von der Vermietung eines Raums „für besondere Zwecke zum vorübergehenden Gebrauch“ sprach.

Für die Vermietung zum „vorübergehenden Gebrauch“ reicht es nach der Rechtsprechung nicht aus, dass sich die Vertragsparteien auf diesen Begriff im Vertrag einigen.¹⁰ Auch die Vermietung möblierten Wohnraums erfüllt den Ausnahmetatbestand alleine nicht.¹¹ Gleiches gilt für eine Befristung des Mietvertrags.¹² Erforderlich ist vielmehr, dass ein nur „vorübergehender Gebrauch“ auch tatsächlich vorliegt.

Nach der Rechtsprechung besteht das Merkmal „vorübergehender Gebrauch“ aus zwei Komponenten: Zum einen muss beim Mieter der Bedarf für die Anmietung des Wohnraums aus besonderem Anlass entstanden sein.¹³ Zum anderen muss das baldige Ende des Mietverhältnisses von vornherein für beide Parteien feststehen.¹⁴

Allein der Status des Mieters als Student bedeutet keinen besonderen Anlass für die Anmietung von Wohnraum.¹⁵ Etwas anderes kann nach der Rechtsprechung aber gelten, wenn der Wohnraum nur benötigt wird, um vor Ort ein Studium zu beenden.¹⁶ Auch eine berufliche Abordnung kann den erforderlichen besonderen Anlass für die Anmietung erfüllen.¹⁷

Bei der Zeitkomponente verlangt die Rechtsprechung, dass das Ende des Mietverhältnisses entweder konkret vereinbart ist oder von einer Bedingung abhängt, deren Eintritt innerhalb einer überschaubaren Frist in naher Zukunft gewiss ist.¹⁸ Vier Jahre sind jedenfalls zu lang.¹⁹ Eine Befristung für ca. vier Monate soll hingegen eine noch durchaus überschaubare Zeit sein²⁰, während sieben Monate als zu lang verworfen wurden.²¹ Einzelne Gerichte nennen als Orientierungsmaßstab die Kündigungsfrist aus § 573c Abs. 1 S. 1 BGB (drei Monate).²² Schließen die Parteien hintereinander

¹⁰ OLG Frankfurt a. M. 20 REMiet 3/90, NJW-RR 1991, 268.

¹¹ OLG Hamm 4 RE-Miet 1/80 NJW 1981, 290; LG Berlin 66 S 68/18, ZMR 2020, 836.

¹² OLG Hamm NJW 1981, 290.

¹³ OLG Frankfurt a. M. 20 REMiet 3/90, NJW-RR 1991, 268; OLG Hamm 4 RE-Miet 1/80, NJW 1981, 290; LG Berlin 65 S 36/21, ZMR 2022, 121.

¹⁴ OLG Hamm 4 RE-Miet 1/80, NJW 1981, 290.

¹⁵ OLG Hamm 4 RE-Miet 1/80, NJW 1981, 290; LG Freiburg 3 S 101/76, NJW 1977, 154.

¹⁶ OLG Bremen 1 UH 1/80 (a), WuM 1981, 8.

¹⁷ LG Berlin 66 S 68/18, ZMR 2020, 836.

¹⁸ OLG Hamm 4 RE-Miet 1/80, NJW 1981, 290.

¹⁹ OLG Bremen 1 UH 1/80 (a), WuM 1981, 8.

²⁰ LG Berlin 66 S 68/18, ZMR 2020, 836.

²¹ LG Berlin 65 S 101/19, ZMR 2020, 397.

²² AG Mitte 20 C 198/21, Grundeigentum 2022, 314.

mehrere kurzfristige Mietverträge über dieselbe Wohnung ab (sog. Kettenvermietung), handelt es sich nach der Rechtsprechung insgesamt nicht um eine nur vorübergehende Gebrauchsüberlassung.²³

2.3.3 Möblierter Ein-Personen-Einliegerwohnraum

Gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB gilt die Mietpreisbremse – ebenso wie weitere Vorschriften des sozialen Mietrechts – nicht für sog. Ein-Personen-Einliegerwohnraum. Das ist Wohnraum, der

- Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist,
- den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat und
- der dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt.

§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB spielt in der gerichtlichen Praxis ausweislich der nur vereinzelt veröffentlichten Judikate so gut wie keine Rolle. Besondere Anwendungsprobleme sind daher nicht bekannt. Die Vorschrift liegt angesichts der Möblierungspflicht des Vermieters, den diese Ausnahmeregelung voraussetzt, aber im Anwendungsbereich des Untersuchungsgegenstandes.

2.4 GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG DES NACH DER MIETPREISBREMSE ZULÄSSIGEN MIETPREISES

Im Regelfall, d.h. wenn keine der Ausnahmen des § 556e BGB (s. Kapitel 2.2) vorliegt, bestimmt sich der nach der Mietpreisbremse zulässige Mietzins nach der „Plus-Zehnprozent-Grenze“: Zulässig ist eine Miete, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 % übersteigt (s. Kapitel 2.2). Im Zentrum der Bestimmung des nach der Mietpreisbremse zulässigen Mietzinses für möblierten Wohnraum steht diese „Plus-Zehnprozent-Grenze“ und damit der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Methode der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für möblierte Wohnungen ist gesetzlich nicht speziell geregelt. Es gelten daher die im Folgenden darzustellenden allgemeinen Prinzipien, bei denen der Mietspiegel von besonderer Bedeutung ist.

2.4.1 Funktion von Mietspiegeln

Mietspiegel haben bei der Mietpreisbremse aus rechtlicher Sicht eine doppelte Funktion:

Sie können zunächst die Frage der Miethöhe in einem parteiinternen Kommunikationsverfahren beantworten. Denn der Vermieter muss nach § 556g Abs. 3 BGB dem Mieter Auskunft über die Umstände erteilen, aus denen sich der zulässige Mietpreis ergibt (s. o. 2.2). Bestimmt sich der zulässige Mietpreis nach der „Plus-Zehnprozent-Grenze“, muss der Vermieter über die dem Mieter nicht zugänglichen Tatsachen informieren, die für die Ermittlung der ortsüblichen Miete der Wohnung relevant sind. Relevante Tatsachen sind gemäß § 558 Abs. 2 BGB die Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung, weil diese Merkmale die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmen.²⁴ Erteilt der Vermieter

²³ OLG Frankfurt a. M. 20 REMiet 3/90, NJW-RR 1991, 268; AG Mitte 20 C 198/21, Grundeigentum 2022, 314.

²⁴ Vgl. BT-Drucksache 18/3121, S. 34 (Begründung MietNovG).

diese Informationen (oder sind die Tatsachen dem Mieter bereits bekannt), erleichtert ein Mietspiegel dem Mieter die Antwort auf die Frage, ob für seine Wohnung die „Plus-Zehnprozent-Grenze“ eingehalten ist. Denn der Mieter kann aufgrund der Tatsachen unter Anwendung des Mietspiegels die dort ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete für seine Wohnung ermitteln. Ist man der Ansicht, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für möblierte Wohnungen durch einen nach dem Wert der Möblierung zu berechnenden Zuschlag zum Preis für unmöblierte Wohnungen zu ermitteln ist (dazu 2.5.3), so ist es folgerichtig, dass der Vermieter auch die Anschaffungskosten und den Anschaffungszeitpunkt der Einrichtungsgegenstände mitteilen muss.²⁵

Die zweite Funktion des Mietspiegels liegt in seiner prozessualen Wirkung. Kommt es zwischen den Parteien zu einem Gerichtsprozess über die „Plus-Zehnprozent-Grenze“ und damit über die ortsübliche Vergleichsmiete, haben einfache Mietspiegel nach der Rechtsprechung des BGH eine Indizwirkung²⁶ und qualifizierten Mietspiegel kommt die Vermutungswirkung des § 558d Abs. 3 BGB zu.

2.4.2 Rechtslage ohne Mietspiegel

Fehlt ein Mietspiegel, müssen die soeben beschriebenen Funktionen von anderen Instrumenten übernommen werden. Dies ist für den hiesigen Kontext deshalb von besonderer Bedeutung, weil noch nicht höchstrichterlich geklärt ist (s. Kapitel 2.5.5), ob sich die soeben beschriebenen Wirkungen eines Mietspiegels auch auf die Miete möblierten Wohnraums erstrecken, wenn diese im Mietspiegel nicht gesondert erfasst wird (s. Kapitel 2.5.2).

Fehlt ein für die möblierte Wohnung geltender Mietspiegel, so ist dies für die Auskunftspflicht des Vermieters nach § 556g Abs. 3 BGB ohne Bedeutung. Denn er muss dann im selben Umfang über die in § 558 Abs. 2 BGB genannten Merkmale der Wohnung informieren wie bei Existenz eines anwendbaren Mietspiegels (dazu 2.4.1). Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete verpflichtet § 556g Abs. 3 BGB den Vermieter nämlich nicht.²⁷ Das Fehlen eines Mietspiegels hat aber für den Mieter den Nachteil, dass er die vom Vermieter erteilten Informationen nicht ohne weiteres in einen Mietpreis „umrechnen“ kann. Denn dazu bedarf es der Ermittlung des Mietzinses für vergleichbare Wohnungen. Für diese Ermittlung wird der Mieter bei Fehlen eines Mietspiegels regelmäßig auf ein Sachverständigengutachten angewiesen sein, was mit erheblichen Kosten verbunden ist.

Ähnlich ist die Situation, wenn es zwischen den Parteien zu einem Gerichtsprozess über die „Plus-Zehnprozent-Grenze“ und damit über die ortsübliche Vergleichsmiete kommt. Verlangt der Mieter die Rückzahlung von Miete mit der Behauptung, die vereinbarte Miete übersteige diese Miete, so trifft ihn die Beweislast, dass die vereinbarte Miete die „Plus-Zehnprozent-Grenze“ übersteigt.²⁸ Fehlt ein Mietspiegel, kommt ihm dessen Indiz- bzw. Vermutungswirkung (dazu 2.4.1) nicht zugute. Das Gericht wird die ortsübliche Vergleichsmiete für die möblierte Wohnung vielmehr durch Sachverständigengutachten ermitteln müssen. Die Kosten dieses Gutachten muss der Mieter als

²⁵ BeckOGK/Fleindl § 556g Rn. 120.

²⁶ Etwa BGH VIII ZR 93/20, ZMR 2021, 730 Rn. 32 m. w. Nachw.

²⁷ Etwa Blank, WuM 2014, 641, 656; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 15. Auflage 2021, § 556g Rn. 11.

²⁸ BeckOGK/Fleindl § 556g Rn. 120; Blank, WuM 2014, 641, 658. Dies folgt aus allg. Grundsätzen der bereicherungsrechtlichen Beweislastverteilung, siehe etwa BGH VII ZR 98/89, NJW-RR 1991, 547.

beweisbelastete Partei nach allgemeinen Grundsätzen vorschießen. Mit einer Erstattung durch den Vermieter kann er nur bei einem vollen Prozessserfolg rechnen (§ 91 Abs. 1 S. 1 ZPO). Ob es hierzu kommen wird, kann der Mieter indes regelmäßig nicht einschätzen, da er mangels Mietspiegels typischerweise keinerlei Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete hat.

2.5 ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE MÖBLIERTER WOHNUNGEN DURCH ANWENDUNG EINES MIETSPIEGELS

Angesichts der soeben beschriebenen Bedeutung der Mietspiegel ist offensichtlich, dass es von zentraler Bedeutung ist, ob die ortsübliche Vergleichsmiete möblierter Wohnungen durch Anwendung eines Mietspiegels ermittelt werden kann.

2.5.1 Gesetzliche Vorgaben zum Mietspiegelinhalt hinsichtlich möblierter Wohnungen

Die Erstellung von Mietspiegeln ist erst seit dem 1. Juli 2022 in Form der Mietspiegelverordnung gesetzlich näher geregelt. Die Mietspiegelverordnung enthält keine konkreten Vorgaben, dass oder wie die Mieten für möblierte Wohnungen im Mietspiegel ausgewiesen werden müssen. Das entspricht im Ergebnis der Gesetzeslage vor Inkrafttreten der Mietspiegelverordnung, als schlicht geregelt war, dass qualifizierte Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen waren, § 558d Abs. 1 BGB a.F.

2.5.2 Angaben zur Anwendbarkeit auf möblierte Wohnungen im Mietspiegel

Im Rahmen dieses Gutachtens wurden 47 Mietspiegel auf die Frage hin untersucht, wie sie sich zu möbliertem Wohnraum verhalten.²⁹ Im Ergebnis kann man diese Mietspiegel in drei Kategorien aufteilen:

Die überwiegende Anzahl der untersuchten Mietspiegel fällt in die Kategorie 1: Diese Mietspiegel machen keinerlei Angaben zu ihrer Anwendbarkeit auf möblierte Wohnungen.

In die Kategorie 2 gehören Mietspiegel, die sich auf die Angabe beschränken, sie seien auf möblierte Wohnungen nicht unmittelbar anwendbar. In den Mietspiegeln dieser Kategorie fehlen aber Hinweise, welche konkreten Auswirkungen dies hat.³⁰

Mietspiegel der Kategorie 3 enthalten hingegen Angaben zum Umgang mit möblierten Wohnungen. Die meisten dieser Mietspiegel erklären, dass die Leerraummiete anhand des Mietspiegels zu bestimmen und anschließend um einen Zuschlag für die Möblierung zu erhöhen sei.³¹ Mit zwei

²⁹ Namentlich die Mietspiegel der Gemeinden Allensbach, Altbach, Asperg, Berlin, Bielefeld, Bocholt, Braunschweig, Buxtehude, Darmstadt, Düsseldorf, Esslingen am Neckar, Freiburg im Breisgau, Frankfurt am Main, Freiberg am Neckar, Friedrichshafen, Greifswald, Hamburg, Hannover, Heidelberg, Jena, Karlsruhe, Kiel, Köln, Konstanz, Laatzen, Langenhagen, Ludwigsburg, Ludwigshafen, Mannheim, Müllheim, München, Münster, Neuenburg am Rhein, Norderstedt, Neckarsulm, Offenbach am Main, Offenburg, Osnabrück, Potsdam, Ravensburg, Reichenau, Rostock, Stuttgart, Tübingen, Trier, Ulm.

³⁰ Namentlich die Mietspiegel der Gemeinden Altbach, Buxtehude, Esslingen am Neckar, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Kiel, Ludwigsburg, Mannheim, Müllheim, München, Neuenburg am Rhein, Ravensburg, Ulm.

³¹ Namentlich die Mietspiegel der Gemeinden Asperg, Darmstadt, Frankfurt am Main, Freiberg am Neckar, Mainz, Neckarsulm, Stuttgart.

Ausnahmen fehlen aber Angaben dazu, wie dieser Zuschlag zu ermitteln ist.³²

2.5.3 Gerichtliche Praxis

Urteile, die sich mit der Anwendung eines Mietspiegels auf möblierten Wohnraum unter dem Gesichtspunkt der Mietspreisbremse – also der „Plus-Zehnprozent-Grenze“ des § 556d Abs. 1 BGB – befassen, sind nicht ersichtlich. Es existiert aber Judikatur zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für möblierte Wohnungen durch Verwendung eines Mietspiegels in anderen Konstellationen, insbesondere in Verfahren nach § 558 BGB (dazu Kapitel 2.1). Vorausgeschickt sei an dieser Stelle mitgeteilt, dass die Gerichte auch bei Existenz eines anwendbaren Mietspiegels prozessrechtlich nicht verpflichtet sind, die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung unter Einsatz des Mietspiegels – meist im Wege der Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO – zu ermitteln. Sie können zwar so verfahren, alternativ aber auch Beweis durch Sachverständigengutachten erheben.³³

Die einschlägige Rechtsprechung ist sich im Ausgangspunkt einig: Die ortsübliche Vergleichsmiete kann unter Anwendung des Mietspiegels auch dann ermittelt werden, wenn der Mietspiegel nicht darstellt, welche Auswirkungen eine Möblierung auf die Höhe der Miete hat. Diese Auswirkungen bestimmen die Instanzgerichte vielmehr autonom, d. h. ohne Rückgriff auf den – hierzu ja auch unergiebig – Mietspiegel.

In der Zielrichtung sind sich die Gerichte auch darüber einig, dass die Möblierung eine preiserhöhende Wirkung hat, also einen Zuschlag auf die anhand des Mietspiegels ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete für Leerwohnraum erfordert. Die Methoden der Ermittlung dieses Zuschlags sind indes nicht immer deckungsgleich. Überwiegend wird ein bestimmter Prozentsatz des Zeitwerts der Möbel aufgeschlagen. Dieser Prozentsatz wird entweder auf 1 % oder 2 % festgelegt³⁴ oder durch Kapitalverzinsung und Restwertabschreibung ermittelt.³⁵ Teilweise wird diese Methode aber auch als unzulässig verworfen und verlangt, den auf dem Mietmarkt üblichen Gebrauchswert der überlassenen Gegenstände zu ermitteln.³⁶ Die Meinung³⁷, es sei die Regelung über den Modernisierungszuschlag (§ 559 BGB) analog anzuwenden, hat sich nicht durchgesetzt.

2.5.4 Meinungsbild in der Literatur

Teile der Literatur bezweifeln die Ausgangsthese der Rechtsprechung, nach der ein Mietspiegel, der Leerraummieten ausweist, stets Grundlage der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für möblierten Wohnraum sein kann. Denn falls es sich um nicht vergleichbare Arten von Wohnraum bzw. nicht vergleichbare Ausstattungsmerkmale handele, dürfe die Miete für den möblierten Wohnraum nicht ausgehend von der Miete für unmöblierte Wohnungen ermittelt werden.³⁸ Unter welchen

³² Nach dem Mietspiegel Neckarsulm ist die voraussichtliche Nutzungsdauer und eine angemessene Verzinsung des für die Möblierung eingesetzten Kapitals zu berücksichtigen, nach dem Mietspiegel Mainz ist der Wert der Möblierung maßgeblich.

³³ Etwa BGH VIII ZR 123/20, WuM 2021, 38 Rn. 24.

³⁴ KG 8 W RE Miet 3712/82, ZMR 1984, 239; LG Berlin 65 S 70/92, WuM 1993, 185; LG Berlin 63 S 365/01, Grundeigentum 2003, 954.

³⁵ LG Stuttgart 37 Ns 941/90, WuM 1991, 600; AG Köln 216 C 77/96, WuM 1998, 692; AG Köln 206 C 22/96, WuM 1999, 237.

³⁶ BFH IX R 14/17, BStBl II 2018, 522.

³⁷ LG Mannheim 4 S 83/85, WuM 1987, 362.

³⁸ Börstinghaus WuM 2017, 549, 556 f.; Staudinger/Emmerich (2021) § 558 Rn. 50.

Voraussetzungen möblierter Wohnraum diese Besonderheit („eigener Markt“) aufweist, ist indes noch nicht abschließend herausgearbeitet worden. Teilweise wird für maßgeblich gehalten, ob bestimmte Interessenten in der Gemeinde nur nach möblierten Wohnungen suchen³⁹, andere halten (was letztlich wohl dasselbe sein dürfte) für maßgeblich, ob der Wohnraum wegen des Umfangs und der Qualität seiner Möblierung nach der Verkehrsanschauung einem eigenen Markt zugehört⁴⁰.

Die Gegenansicht lehnt diese These eines eigenen Markts für möblierte Wohnungen entweder ausdrücklich ab⁴¹ oder indirekt dadurch, dass sie sich für die Methode eines Zuschlags zur Mietspiegelmiete ausspricht. Die konkreten, von den Gerichten entwickelten Methoden zur Bemessung der Zuschlagshöhe (dazu 2.5.3) werden in der Literatur nicht grundsätzlich in Frage gestellt, sondern geteilt.⁴²

2.5.5 Zusammenfassung

Man kann trotz der kritischen Gegenstimmen aus der Literatur davon sprechen, dass die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für möblierten Wohnraum durch Anwendung eines Mietspiegels auch dann anerkannt ist, wenn der Mietspiegel nicht darstellt, welche Auswirkungen eine Möblierung auf die Miethöhe hat. Indes hatte der Bundesgerichtshof bislang keine Gelegenheit, diese gerichtliche Praxis zu überprüfen. Aus diesem Grund ist die Rechtslage als ungeklärt zu bezeichnen. Die sich daraus ergebende Unsicherheit betrifft einerseits die Frage, ob solche Mietspiegel überhaupt anwendbar sind. Daneben geht es – wenn man diese Frage bejaht – um die Methode, den Möblierungszuschlag anhand von Kostengesichtspunkten (Prozentsatz des Werts der Möblierung) zu ermitteln. Denn es ist durchaus zweifelhaft, ob sich der Markt bei der Bemessung des Wohnwerts einer Möblierung hieran orientiert. Eine detaillierte Diskussion dieses Problems erfolgt in Kapitel 5.1.

2.6 INKLUSIVMIETEN UND HEIZKOSTENVERORDNUNG

Preisrechtliche Auswirkungen hat auch die Heizkostenverordnung (HeizKV). Denn diese verbietet grundsätzlich Inklusivmieten (Pauschalmieten), wenn der Mieter vom Vermieter mit Wärme und/oder Warmwasser versorgt wird. Dieses Verbot gilt auch für die Vermietung möblierten Wohnraums. Im Einzelfall kann aber einer der in der HeizKV geregelten Ausnahmen einschlägig sein:

Nach § 11 Abs. 1 Nr. 1b) HeizKV ist eine Inklusivmiete zulässig, wenn die Verteilung der Heizkosten für den Vermieter nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist. In der Literatur⁴³ wird als Anwendungsfall die Untervermietung von Teilen einer Wohnung genannt, die in der Praxis häufig in möblierter Form erfolgt.

§ 11 Abs. 1 Nr. 2b) HeizKV erlaubt eine Inklusivmiete bei der Vermietung von Räumen, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden. Diese Ausnahme kann einschlägig

³⁹ Börstinghaus WuM 2017, 549, 556 f.

⁴⁰ Staudinger/Emmerich (2021) § 558 Rn. 50.

⁴¹ BeckOGK/Fleindl § 556d Rn. 89.2.

⁴² Siehe etwa Bub/Treier/Schultz Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Auflage 2019, Kapitel II Rn. 2270; Fleindl WuM 2018, 544, 549.

⁴³ Lammel, HeizKV, 5. Auflage 2022, § 11 Rn. 38.

sein, wenn der Vermieter möblierten Wohnraums zusätzlich besondere Dienstleistungen anbietet oder die Vermietung von einer nutzerbedingten starken Fluktuation geprägt wird.⁴⁴ Das ist etwa bei einem Serviced Apartment denkbar.

2.7 SONDERFALL SERVICED APARTMENTS

Die mietrechtlichen Preisvorschriften gelten nur für Mietverträge. Das Vermietungsgeschäft wird von der reinen Raumüberlassung dominiert. Es gibt aber auch abweichende Modelle. Denn in der Praxis wird die Überlassung von möblierten Räumen gelegentlich mit weiteren Leistungen des „Vermieters“ kombiniert, etwa der laufenden Reinigung der Wohnung, Concierge-Services oder dem Wechsel der Bettwäsche. Die Praxis spricht dann von „Serviced Apartments“.

Preiskontrollfragen stellen sich, wenn der „Vermieter“ entweder die Raumüberlassung und die Zusatzleistungen in zwei Verträge mit zwei Preisen aufteilt (Variante 1) oder beides zwar in einem Vertrag anbietet, aber in diesem zwei Preise ausweist, einen für die Raumüberlassung und einen für die Zusatzleistungen (Variante 2). Ob und unter welchen Voraussetzungen hier die beiden Verträge nebst ihren jeweiligen Entgeltabreden (Variante 1) bzw. die gesplittete Entgeltabrede (Variante 2) zum Zwecke der Preiskontrolle miteinander zu verschmelzen sind, ist ungeklärt. Zwei Lösungen des Problems sind denkbar: Es kommt in Betracht, die Entgeltsumme (Preis für die Gebrauchsüberlassung plus Preis für die Zusatzleistungen) zu berechnen und diese nach § 556d Abs. 1 BGB mit dem ortsüblichen Preis für vergleichbare Serviced Apartments zu vergleichen (*Verschmelzungsmethode*). Alternativ kann man nur das Entgelt für die möblierten Räume mit dem ortsüblichen Preis für vergleichbare unmöblierte Räume vergleichen (*Trennungsmethode*). Das Amtsgericht Kreuzberg hat sich im Fall der Vermietung einer Wohnung und eines Kellerraums durch zwei Verträgen mit zwei Preisen für die Verschmelzungsmethode entschieden. Denn dabei handele sich um den unwirksamen Versuch, die Mietpreisbremse zu umgehen.⁴⁵ Durchaus ähnlich wird in der Literatur vertreten, dass die Trennungsmethode nur zulässig ist, wenn es sich um zwei Verträge handelt und die Zusatzleistung ebenso gut von einem Dritten angeboten werden könnte.⁴⁶ Ob sich diese oder eine andere Bewertung in der gerichtlichen Praxis durchsetzen wird, wird erst die Zukunft zeigen.

2.8 DURCHSETZUNG DES MIETPREISRECHTS DURCH LEGALTECH-UNTERNEHMEN

Nach der Rechtsprechung des BGH ist es zulässig, dass die aus der Mietpreisbremse folgenden Mieterrechte durch sog. LegalTech-Unternehmen durchgesetzt werden.⁴⁷ Das hat für den Mieter insbesondere Kostenvorteile, da diese Unternehmen regelmäßig auf Grundlage eines Erfolgshonorars tätig werden. Das bekannteste LegalTech-Unternehmen im Bereich der Mietpreisbremse ist die Conny-GmbH aus Berlin.

⁴⁴ Lammel, HeizKV, 5. Auflage 2022, § 11 Rn. 49.

⁴⁵ AG Tempelhof-Kreuzberg 13 C 119/21, WuM 2022, 617.

⁴⁶ Lehmann-Richter ZMR 2022, 522, 529.

⁴⁷ Etwa BGH VIII ZR 285/18, NJW 2020, 208.

2.9 EXKURS: AUSWIRKUNG VON ZWECKENTFREMIDUNGSVERBOTEN

Sind die zu vermietenden Räume als Wohnraum gewidmet, so kann das Zweckentfremdungsrecht ihre Vermietung beschränken. Es handelt sich um Landesrecht, das dementsprechend nicht bundesweit einheitlich gilt. Die Verbotstatbestände sind daher auch unterschiedlich formuliert. Sie untersagen etwa die Vermietung von Wohnraum als Fremdenbeherbergung, als Ferienwohnung oder an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs (Art. 1 Satz 2 Nr. 3 Zweckentfremdungsgesetz Bayern, § 2 Abs. 1 Nr. 1 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz Berlin, § 9 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz).

Diese Verbote sind mit Blick auf den hiesigen Untersuchungsgegenstand insofern von Bedeutung, als eine Vermietung nur zum vorübergehenden Gebrauch dazu führt, dass die Mietpreisbremse nicht gilt (s. Kapitel 2.3.2). Einem Vermieter, der von dieser Ausnahme Gebrauch machen will, droht aber ein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot, wenn die von ihm gewählte Kurzzeitvermietung die Zweckentfremdungsregeln missachtet. Aus Sicht der Vermietungspraxis ist daher maßgeblich, ab welcher Vertragsdauer aus zweckentfremdungsrechtlicher Sicht eine „typische“ Wohnraumvermietung vorliegt, die keinen Verstoß gegen Zweckentfremdungsverbote auslöst. Diese Grenze wird verbreitet bei drei bis sechs Monaten gezogen.⁴⁸ Indes ist dieser zeitliche Faktor ebenso wenig wie bei § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB alleiniges Kriterium für eine Zweckentfremdung.⁴⁹

⁴⁸ Etwa VG Berlin 6 K 495.19 Rn. 25, juris; VG München M 9 K 14.5596, juris; Hinrichs NZM 2014, 545, 546 unter Zitat der entsprechenden Fachanweisung zu § 9 Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz.

⁴⁹ Vgl. etwa VGH München 12 ZB 15.2287, juris.

3. MARKTENTWICKLUNG MÖBLIERTER MIETWOHNUNGEN

Kern des folgenden Kapitels ist die empirische Analyse der Marktentwicklung auf dem möblierten Mietwohnungsmarkt. Die Untersuchung des Marktsegments unterscheidet einerseits zwischen der Entwicklung des inserierten Wohnungsangebots und andererseits der Wohnungsnachfrage.

Die folgenden Analysen basieren größtenteils auf Inseratsdaten der Value-Marktdatenbank. Zur Verfügung stand ein Datensatz mit über 1,6 Millionen Wohnungsinseraten aus dem Zeitraum zwischen dem 01.07.2007 und dem 31.12.2018⁵⁰ aus den Regionen Berlin, Darmstadt, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Freiburg im Breisgau, Freising, Hamburg, Heidelberg, Köln, Konstanz, Mainz, München, Stuttgart und Tübingen. Pro Inserat lagen Informationen zu den Kerneigenschaften der Wohnung wie z.B. die Fläche, Möblierung, Zustand und Anzahl der Zimmer sowie weitere relevante Informationen vor, etwa der Mietpreis und wer Anbieter der Wohnung ist (im Folgenden: Mikrodaten Value-Marktdatenbank).

Daneben haben wir aggregierte Daten zu den Mietwohnsinseraten auf Gemeindeebene verwendet. Mithilfe bestimmter Filter kann hier die Entwicklung in verschiedenen Teilmärkten deutschlandweit beobachtet werden (im Folgenden: Gemeindedaten Value-Marktdatenbank). Auf Ebene der Gemeinden haben wir den Zeitraum vom 01.01.2013 bis zum 30.11.2022 abgedeckt. Weitere Informationen ergeben sich aus Box 2 und der Datensatzbeschreibung auf der Website der Value AG⁵¹.

Box 2: Weitere Informationen zur Datengrundlage

In die Datenbank fließen neben den bekannten großen Immobilienmarktplätzen auch kleinere, spezialisierte Internetquellen (z.B. für Privatanbieter, Genossenschaften oder Wohngemeinschaften) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein. Die Daten werden im Quer- und Längsschnitt dopplerebereinigt. Im Querschnitt bedeutet dies, dass eine Wohnung, die auf verschiedenen Portalen veröffentlicht wird, nur einmal im Datensatz auftaucht. Im Längsschnitt bedeutet, dass ein Inserat, das mit Veränderungen länger online steht, ebenfalls nur einmal im Datensatz auftaucht, und zwar mit dem zuletzt angebotenen Mietpreis.

Die Datenbank umfasst zwar nur Angebotsmieten. Diese können von den tatsächlichen Transaktionsmieten abweichen. Die Datenbank wird aber bereits in über 40 Landkreisen und

⁵⁰ Die Auswahl dieses Zeitraums basiert auf der Notwendigkeit, einen möglichst gleich großen Zeitraum vor und nach Einführung der Mietpreisbremse empirisch abzudecken sowie der These, dass signifikante Marktänderungen vor allem um die Gesetzesnovellierung herum empirisch sichtbar sein werden. Eine Verlängerung des Zeitraums war daher methodisch zur Überprüfung der wesentlichen Fragestellungen nicht notwendig.

⁵¹ Diese Städte wurden ausgewählt, weil sie entweder zu den angespannten Marktregionen zählen oder aufgrund ihres Charakters als Studentenstadt potenziell eine höhere Nachfrage nach möblierten Mietwohnungen aufweisen. Dahinter steht die These, dass ein höherer Möblierungszuschlag insbesondere in diesen angespannten, stark nachgefragten Regionen erkennbar sein sollte, weil hier die Marktmacht der Vermieter besonders hoch ist. Ist der Möblierungszuschlag hingegen auch in diesen angespannten Regionen angemessen, kann man auch in entspannten Wohnmarktregionen davon ausgehen, dass der Möblierungszuschlag angemessen ist, da er hier tendenziell geringer ausfallen dürfte.

kreisfreien Städten zur Ermittlung der Kosten der Unterkunft verwendet⁵². Auch das Bundessozialgericht hat entschieden, dass „Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen, um ein wohnungsbezogenes Existenzminimum zu ermitteln, auch wenn keine Bestandsmieten erhoben werden“.⁵³ Zugleich zeigt eine Studie, dass sich bei einem Vergleich der Angebotsmieten mit den in einzelnen Mietspiegeln ausgewiesenen Mieten nur relativ geringe Unterschiede ergeben.⁵⁴

Zuletzt bilden Inseratsdaten weniger den Wohnungsbestand als das *öffentlich verfügbare* Wohnungsmarktsegment ab. Dies ist bei der Interpretation zu beachten. Nichtsdestotrotz zeichnen Inseratsdaten ein valides Bild des Mietwohnungsmarkts, wie er sich dem Nachfrager präsentiert, der keinen Zugang zu auf andere Weise vermittelten Wohnungen hat.

3.1.1 Charakteristika des möblierten Mietwohnungsmarkts

Der möblierte Wohnungsmarkt ist ein signifikanter Teil des Mietwohnungsmarktes. Im monatlichen Durchschnitt des Jahres 2022 betrafen über 27 % der Inserate möblierte Wohnungen, davon wurden etwa 5 % als teilmöbliert und 22 % als vollmöbliert eingestellt. Dies geht aus den Gemeindedaten des Value-Marktdatensatzes hervor.

Die Wohnungscharakteristika im unmöblierten und möblierten Segment unterscheiden sich hauptsächlich in der Anzahl der Zimmer, der durchschnittlichen Fläche und der durchschnittlichen Quadratmetermiete. Gemäß Abbildung 3 sind möblierte Wohnungen im Schnitt kleiner, haben weniger Zimmer und haben einen höheren durchschnittlichen Quadratmeterpreis. Eine genauere Analyse des Mietpreisdifferentials findet sich in Kapitel 5. Der Anteil der Angebote „von privat“ ist zudem deutlich höher als im unmöblierten Wohnungsmarkt. Zudem ist der Anteil der Erstbezugswohnungen, d.h. Wohnungen im Neubau oder erster Bewohner nach umfassender Modernisierung, geringer. Dies kann allerdings auch daran liegen, dass diese Wohnung tendenziell einen wesentlich häufigeren Mieterwechsel aufweisen. Der Anteil der möblierten Wohnungen im guten Zustand ist im Vergleich zu unmöblierten niedriger.⁵⁵ Ein ähnlicher Anteil der möblierten und unmöblierten Wohnungen haben einen Hausmeister- bzw. Wachdienst-Service. Unter unmöblierten Wohnungen besitzt ein höherer Anteil ein Gäste-WC oder einen Balkon. Luxusausstattungen, wie zum Beispiel ein Pool oder eine Sauna, waren sowohl bei möblierten als auch unmöblierten Wohnungen sehr selten.

⁵² empirica (2022).

⁵³ BSG B 4 AS 22/20 R, BSGE 131, 22 Rn. 31.

⁵⁴ Thomschke, Lorenz (2022).

⁵⁵ Die Wohnungen wurden mithilfe eines Modells, das alle bekannten Zustandsvariablen berücksichtigt, in drei Kategorien (gut, normal und schlecht) eingeteilt.

Abbildung 3: Wohnungscharakteristika von möblierten und unmöblierten Wohnungsinseraten in ausgewählten Städten (2018)

	Möbliert	Unmöbliert
Durchschnittliche Anzahl der Zimmer	1,81	2,39
Durchschnittliche Fläche	49,0 m ²	68,6 m ²
Durchschnittliche Netto-Kaltmiete ⁵⁶	21,0 € pro m ²	12,8 € pro m ²
Anteil gewerblicher Anbieter	36,4 %	56,2 %
Durchschnittliches Baujahr	1960	1963
Anteil Erstbezugswohnungen	4,8 %	14,5 %
Anteil in gutem Zustand	19,9 %	44,4 %
Anteil in normalem Zustand	79,8 %	54,4 %
Anteil in schlechtem Zustand	0,3 %	1,2 %
Anteil mit Hausmeister-Service	7,1 %	7,2 %
Anteil mit Wachdienst-Service	0,06 %	0,07 %
Anteil mit Gäste-WC	9,9 %	17,4 %
Anteil mit Balkon	45,6 %	59,5 %
Anteil mit Pool	0,6 %	0,9 %
Anteil mit Sauna	0,6 %	0,6 %

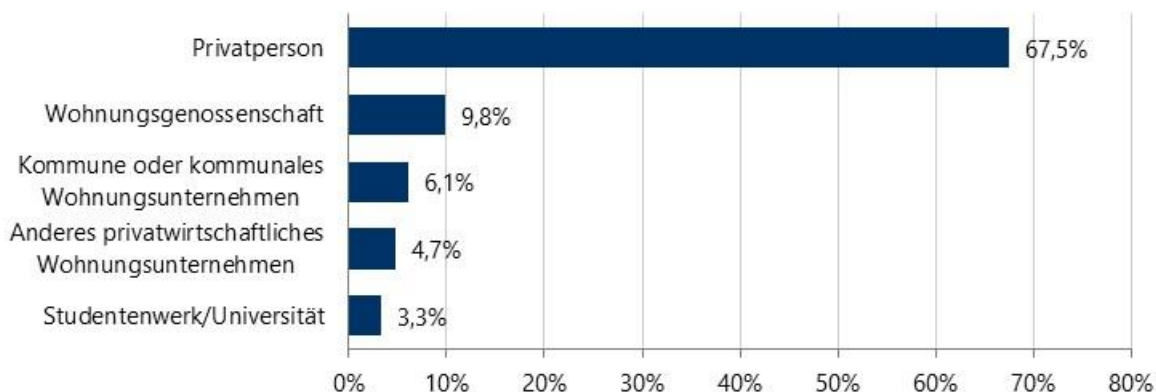
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Mikrodaten der Value-Marktdatenbank

Der weit überwiegende Teil der Inserate möblierter Wohnungen stammt von nicht-gewerblichen Anbietern. Gleiches dürfte für den Wohnungsbestand gelten, da laut Mieterbefragung über 2/3 der Befragten möblierte Wohnungen von Privatpersonen angemietet haben (vgl. Abbildung 4). Andere Anbietertypen scheinen eine eher untergeordnete Rolle zu spielen.

⁵⁶ Wenn in den Inseraten die Netto-Kaltmiete nicht angegeben ist, handelt es sich um die Brutto-Warmmiete pro Quadratmeter. Diese Variable wird deshalb vom Datenanbieter als „Kosten pro Quadratmeter“ bezeichnet.

Abbildung 4: Verteilung der Vermietertypen bei möblierten Wohnungen (2022)

in % der Befragten



N = 508

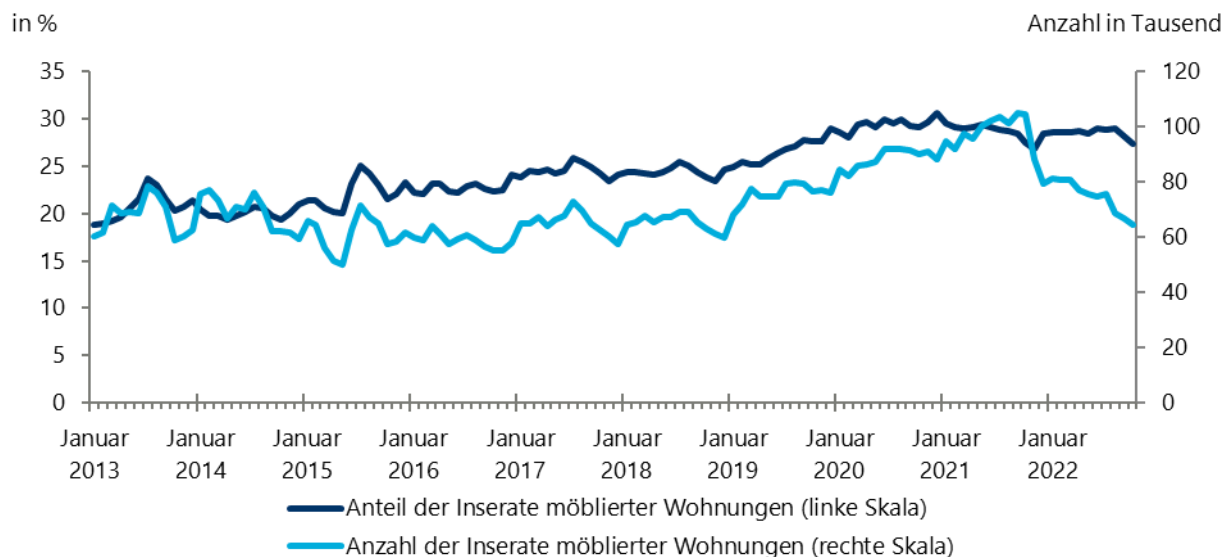
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Mieter-Befragung

3.1.2 Entwicklung und Größe des Gesamtmarkts

Entwicklung und Größe des möblierten Mietwohnungsmarkts in Deutschland

Abbildung 5 zeigt, wie sich der Anteil möblierter Wohnungen an allen Mietwohnungsinseraten in Deutschland zwischen 2013 und 2022 verändert hat. Obwohl die zeitliche Entwicklung von Schwankungen begleitet ist, erkennt man dennoch einen klaren Aufwärtstrend: Während der Anteil im Januar 2013 lediglich bei etwa 19 % lag, erreicht er im Oktober 2022 einen Wert von knapp 27 %.

Abbildung 5: Deutschlandweite Entwicklung von Inseraten möblierter Wohnungen (Januar 2013 – Oktober 2022)



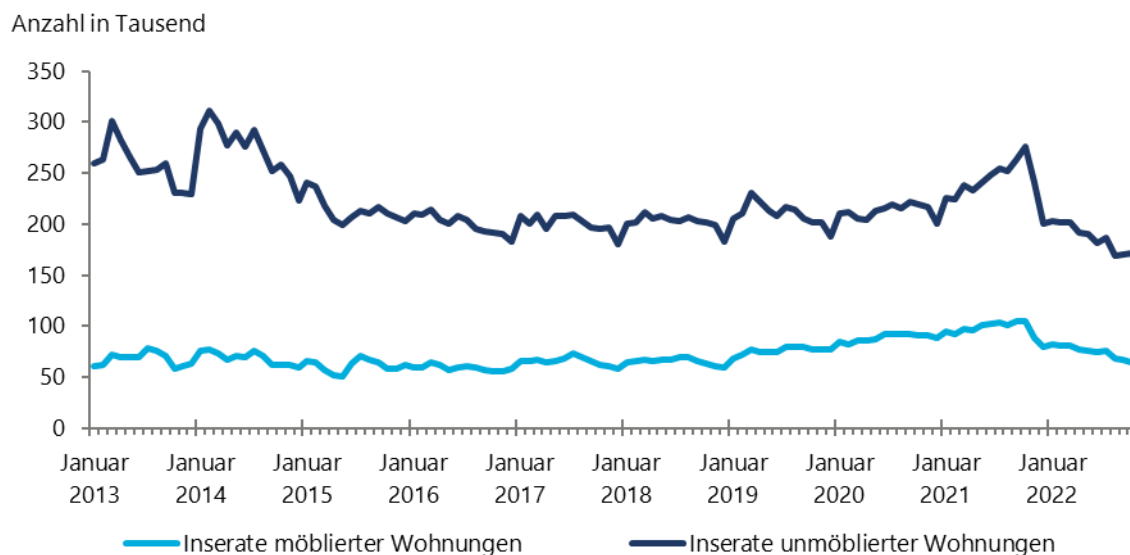
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank

Im Vergleich zu den inserierten unmöblierten Wohnungen hat der möblierte Wohnungsmarkt an Bedeutung gewonnen – zumindest anteilig und mit Blick auf das öffentlich zugängliche Angebot. Die

Zunahme der relativen Relevanz des möblierten Mietwohnungsmarktes muss aber nicht zwingend mit einer absoluten Angebotsverschiebung einhergehen. Abbildung 6 zeigt, dass die Anzahl der Inserate möblierter Wohnungen im gleichen Zeitraum nur leicht zugenommen hat (von ca. 60.000 Inserate auf knapp 65.000 Inserate). Der Zuwachs zeigt sich allerdings erst ab dem Jahr 2019, in dem die monatliche Wachstumsrate erstmals positiv ist. Seit 2021 ist die Anzahl der Inserate möblierter Wohnungen auch wieder rückläufig. Der starke Zuwachs beim Anteil der Inserate möblierter Wohnungen an allen Inseraten kann demnach nicht allein auf einer Zunahme der Anzahl dieser Inserate beruhen, da die Wachstumsraten zwischen Januar 2013 und Januar 2022 sehr unterschiedlich sind (Anteil: +45 %, Anzahl: +7 %). Der relative Bedeutungszuwachs des möblierten Wohnens beruht daher weniger auf dem Anwachsen des möblierten Mietwohnsegments als auf der Abnahme der Inserate unmöblierter Wohnungen. Während die Anzahl der Inserate möblierter Wohnungen im Beobachtungszeitraum um etwa 7 % zulegte, sank die Anzahl nicht-möblierter inserierter Mietwohnungen insgesamt um 34 %.

Dies kann verschiedene Gründe haben. Nach Ansicht der von uns befragten Experten und Vermieter liegt dies u.a. daran, dass unmöblierte Wohnungen zunehmend gar nicht mehr inseriert werden, sondern an Freunde, Bekannte oder Mieter auf einer Warteliste weitergegeben werden. Demgegenüber erreichen Vermieter möblierter Wohnungen ihre Klientel, die meist keine persönlichen Kontakte am neuen Wohnort hat, primär über öffentliche Inserate. Während die Anzahl der Inserate unmöblierter Wohnungen daher unter dem tatsächlichen Wohnungsangebot liegen dürfte, kann man bei den Inseraten möblierter Wohnungen davon ausgehen, dass sie in etwa das Wohnungsangebot widerspiegeln.

Abbildung 6: Entwicklung der Anzahl an Inseraten möblierter und nicht-möblierter Wohnungen (Januar 2013 – Oktober 2022)

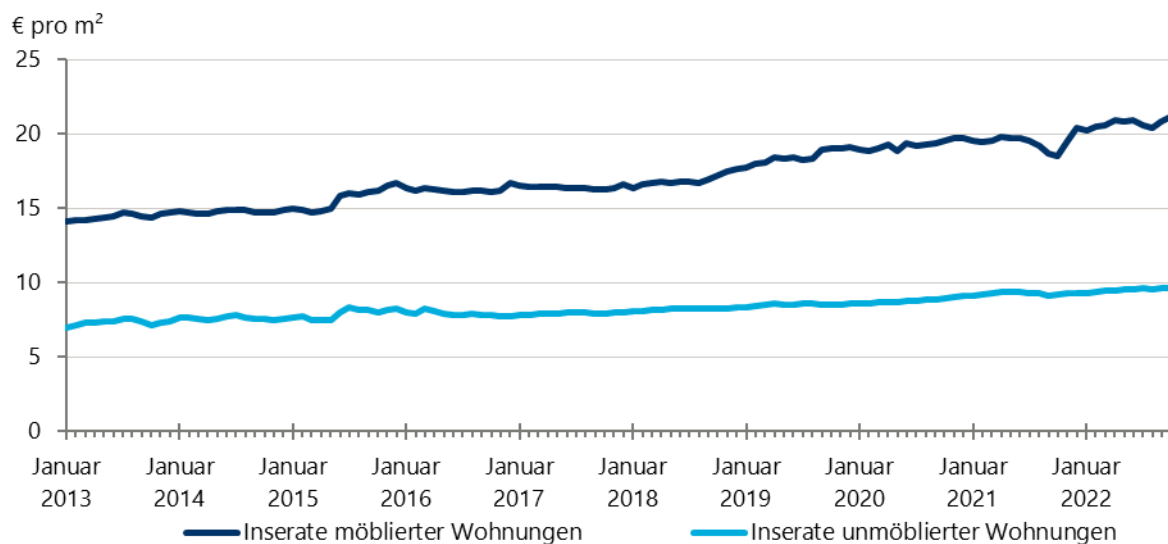


Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank

Neben einem Bedeutungszuwachs der Inserate möblierter Wohnungen ist auch ein Anstieg in den Mietkosten zu erkennen. Abbildung 7 zeigt, wie sich die Kosten für möblierte und unmöblierte Wohnungen in den Inseraten deutschlandweit von Januar 2013 bis Oktober 2022 entwickelt haben.

Während sich die Angebotsmieten für unmöblierte Wohnungen von etwa 7 € pro Quadratmeter auf 9,7 € pro Quadratmeter erhöhten (ein Zuwachs von etwa 38 %), stiegen die Angebotsmieten für möblierte Wohnungen von etwa 14,1 € pro Quadratmeter auf ca. 21,2 € pro Quadratmeter (ein Zuwachs von etwa 50 %). Hierbei ist anzumerken, dass es sich bei den ausgewerteten Inseraten von möblierten Wohnungen in potenziell etwa 16 % der Fälle um Gesamt- und nicht Nettokaltmieten handeln dürfte, sodass der Preisanstieg – zumindest teilweise – auf gestiegenen Nebenkosten beruhen dürfte.⁵⁷

Abbildung 7: Bundesweite Entwicklung Kosten pro m² (Januar 2013 – Oktober 2022)



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank

Natürlich ist der inserierte Mietwohnungsmarkt nur ein unvollständiges Abbild des Mietwohnungsbestands. Möblierte Wohnungen werden wegen kürzerer Mietdauer öfter inseriert als unmöblierte Wohnungen. Deshalb haben wir mithilfe einer bevölkerungsrepräsentativen Befragung den Anteil der möbliert Wohnenden an allen zur Miete Wohnenden ermittelt.⁵⁸ Demnach wohnen ca. 14 % der Mieter in Deutschland in möblierten Wohnungen (vgl. Abbildung 8). Dies entspricht vermutlich in etwa auch dem Anteil möblierter Wohnungen an allen Mietwohnungen, da sich auch die Verteilung von Miete und Eigentum mit der Verteilung des Wohnungsbestands deckt. Der Marktanteil möblierter Wohnungen wird demnach mithilfe der Inseratsdaten voraussichtlich vor allem in den Großstädten, in denen die meisten möblierten Wohnungen angeboten werden, etwas überschätzt. Dennoch ist die Aussage, dass es sich um ein insgesamt wesentliches Teilmarktsegment handelt, korrekt.

⁵⁷ Dieser Anteil bezieht sich auf die Mikrodaten, die uns für die Städte Berlin, Darmstadt, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Freiburg im Breisgau, Freising, Hamburg, Heidelberg, Konstanz, Köln, Mainz, München, Stuttgart und Tübingen für den Zeitraum 2013 bis 2018 vorliegen. Wir nehmen allerdings an, dass dieser Anteil deutschlandweit ähnlich groß sein dürfte.

⁵⁸ Die CATI-Bus-Befragung von Kantar wurde mittels telefonisch computergestützter Interviews (CATI) durchgeführt und umfasste 5.007 Interviews. Die Gesamtstichprobe setzt sich aus einer Festnetz- und einer Mobilfunkstichprobe zusammen im Verhältnis ca. 80:20 (Festnetz/Mobil).

Abbildung 8: Aktuelle Wohnsituation der deutschen Bevölkerung ab 18 Jahren (2022)

Wohnen Sie...	Anteil in %
...im Eigentum	47
...zur Miete	51
Davon:	
.... unmöbliert	76
...vom Vermieter teil- bzw. vollmöbliert	14
...in einem mietfreien Wohnverhältnis	10
Keine Angaben	1

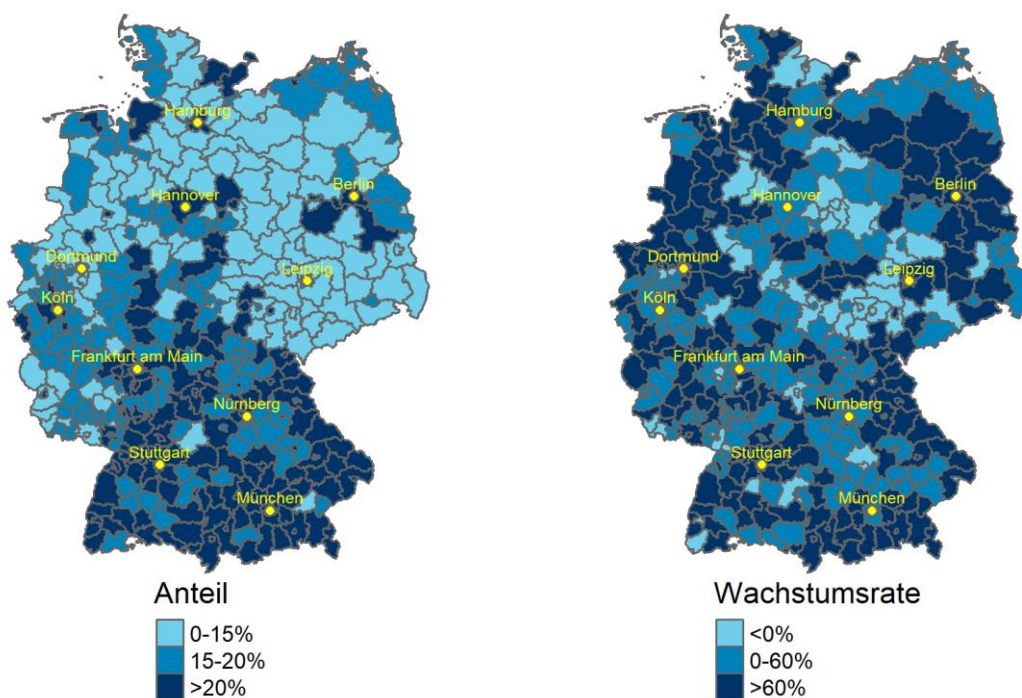
N=5.007

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Umfrage im CATI-Bus

Lageabhängige Entwicklung der möbliert inserierten Mietwohnungen in Deutschland

Beim Marktanteil von Inseraten möblierter Wohnungen an allen Mietwohninseraten zeigt sich eine erhebliche regionale Streuung. So wiesen etwa 32 % der deutschen Gemeinden 2021 einen Anteil an Inseraten möblierter Wohnungen von 0 % bis 15 % auf. Die 39 % der Gemeinden mit den höchsten Marktanteilen haben hingegen Anteile von jeweils über 20 % (linke Karte in Abbildung 9). Vor allem Gemeinden im Süden Deutschlands weisen einen hohen Anteil an Inseraten möblierter Wohnungen auf. Die Zuwachsraten des Anteils zeigen zwar kein komplett eindeutiges Bild, allerdings scheint die Dynamik in den Großstädten und Wachstumsregionen etwas größer zu sein (rechte Karte in Abbildung 9).

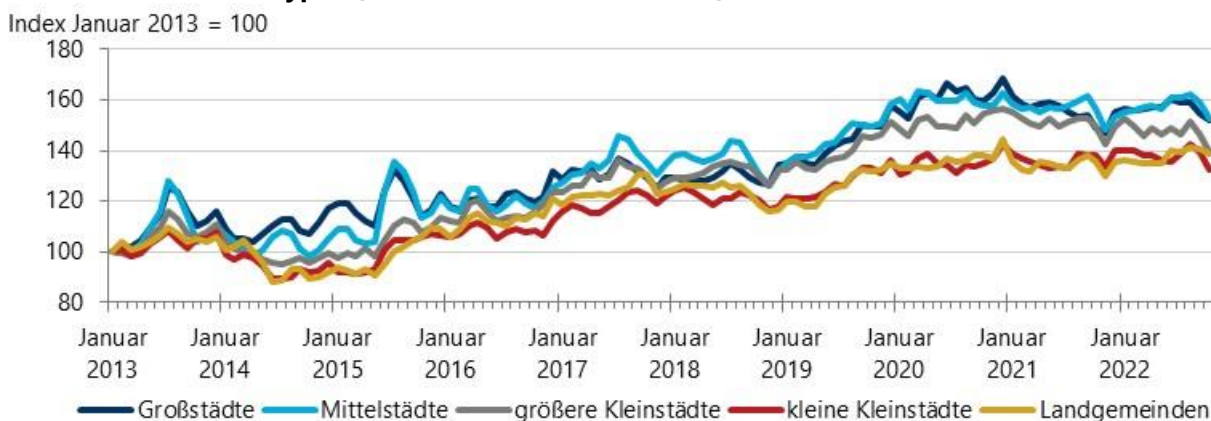
Abbildung 9: Regionale Anteile möblierter Mietwohnungsinserte (2021) und deren Entwicklung (zwischen 2013 und 2021)



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank

Diese Vermutung wird auch durch Abbildung 10 gestützt. So stieg der Anteil der Inserate möblierter Wohnungen in Groß- und Mittelstädten stark an (jeweils etwa +52 %). Allerdings ist auch hier die Entwicklung durchaus unterschiedlich, wie eine stadtbezogene Auswertung der Inseratsdaten zeigt (vgl. Abbildung 61 im Appendix). Aber auch in größeren und kleinen Kleinstädten sowie in Landgemeinden nimmt der Anteil an Inseraten möblierter Wohnungen zu (+39 %/+33 %/+39 %). Dies bestätigen auch die Expertengespräche, die den möblierten Wohnungsmarkt gleichfalls primär in den Groß- und Studentenstädten verorten.

Abbildung 10: Entwicklung des Anteils an Inseraten möblierter Wohnungen in verschiedenen Stadt- und Gemeindetypen (Januar 2013 – Oktober 2022)



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INIKAR-Datenbank

Ferner zeigt sich, dass die Entwicklung des möblierten Wohnungsmarktes auch mit der demografischen sowie wirtschaftlichen Entwicklung, und damit der allgemeinen Wohnungsmarktentwicklung, zusammenhängt. Um diesen Zusammenhang darzustellen, greifen wir auf die Klassifizierung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR) von Gemeinden in Deutschland in Wachstums- und Schrumpfsregionen zurück.⁵⁹ Vergleicht man die Entwicklung des möblierten Wohnungsmarktes in BBSR-Wachstumsregionen mit der in Schrumpfsregionen wie in Abbildung 11 dargestellt, so wird augenscheinlich, dass der möblierte Wohnungsmarkt insbesondere in Regionen

⁵⁹ Das BBSR ordnet Regionen, sowohl auf der Kreis- als auch der Gemeindeebene, einer von fünf Kategorien zu: wachsend, überdurchschnittlich wachsend, schrumpfend, überdurchschnittlich schrumpfend und keine eindeutige Entwicklungsrichtung. Für diese Klassifizierung betrachtet das BBSR neben der demografischen auch die wirtschaftliche Entwicklung der Regionen. Im Speziellen fließen für die Zuordnung die zeitliche Entwicklung über die letzten fünf Jahre von den folgenden sechs Indikatoren ein: die durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung, der durchschnittliche jährliche Gesamtwanderungssaldo, die durchschnittliche jährliche Entwicklung der nach Alter Erwerbsfähigen, die durchschnittliche jährliche Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, die jährliche Veränderung der Arbeitslosenquote sowie die durchschnittliche jährliche Entwicklung des Gewerbesteuergrundaufkommens. Für jeden einzelnen Indikator werden die Regionen in Quintile unterteilt und je nach Quintilszugehörigkeit mit null bis vier Punkten bewertet. Die Gesamtbewertung einer Region ergibt sich aus der Summe aller Indikatoren. Jede Region kann daher null bis 24 Punkte erreichen. Die finale Klassifizierung einer Region basiert auf dieser Gesamtpunktzahl. Entsprechend der Namensgebung des BBSR bezeichnen wir die Regionen in Deutschland, die wachsen oder überdurchschnittlich wachsen, als „BBSR-Wachstumsregion“. Analog bezeichnen wir Regionen, die schrumpfen oder überdurchschnittlich schrumpfen, als „BBSR-Schrumpfsregion“. S.a. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/gemeinden/wachsend-schrumpfend-gemeinden/Wachs_Schrumpf_Gemeinden.html (09.01.2023).

mit einer positiven demografischen und wirtschaftlichen Dynamik an Relevanz gewonnen hat: Während der Anteil in Wachstumsregionen zwischen Januar 2013 und Oktober 2022 um ca. 44 % zugenommen hat, stieg der Anteil in Schrumpfsregionen deutlich weniger stark – nämlich lediglich um etwa 28 %. Gleichzeitig ist hierbei jedoch festzuhalten, dass selbst in Schrumpfsregionen der Anteil an Inseraten möblierter Wohnungen in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat.

Abbildung 11: Entwicklung des Anteils an Inseraten möblierter Wohnungen in BBSR-Wachstums- vs. Schrumpfsregionen (Januar 2013 – Oktober 2022)⁶⁰

Index Januar 2013 = 100



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INIKAR-Datenbank

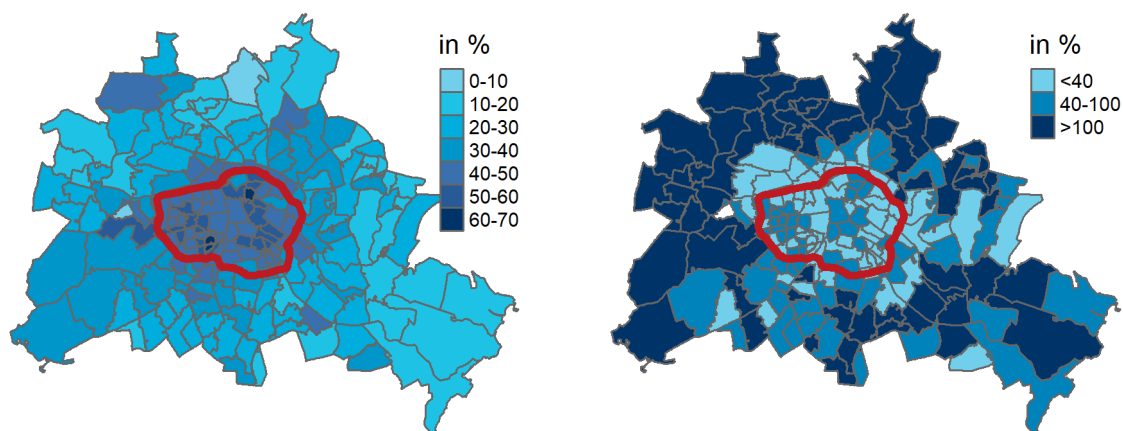
Die Entwicklung des Anteils an Inseraten möblierter Wohnungen ist auch von innerstädtischer Heterogenität gekennzeichnet. Abbildung 12 gibt für Berlin den Anteil entsprechender Inserate im Jahr 2018 an. Hier zeigt sich, dass der Anteil der möblierten Wohnungen, die innerhalb des S-Bahnringes liegen (eingezeichnet in roter Farbe), deutlich höher ist als außerhalb. Zentrale Lagen sind anscheinend besonders attraktiv für die möblierte Vermietung. In der Entwicklung des Anteils an Inseraten möblierter Wohnungen in Berlin zwischen 2013 und 2018 (rechte Seite Abbildung 12) ist erkennbar, dass Gebiete, die außerhalb des S-Bahnringes liegen, einen stärkeren Zuwachs verzeichneten als Gebiete innerhalb. Offenbar ist das Marktpotential außerhalb des S-Bahnringes weniger ausgeschöpft, sodass die Zuwächse vor allem dort zu erkennen sind.

⁶⁰ Die Zuordnung der einzelnen Gemeinden zur Wachstums- oder Schrumpfsregion basiert auf der Klassifizierung des BBSR aus dem Jahr 2019.

Abbildung 12: Anteil Inserate möblierter Wohnungen in Berlin

Anteil im Jahr 2018:

Entwicklung Anteil (2013-2018):⁶¹



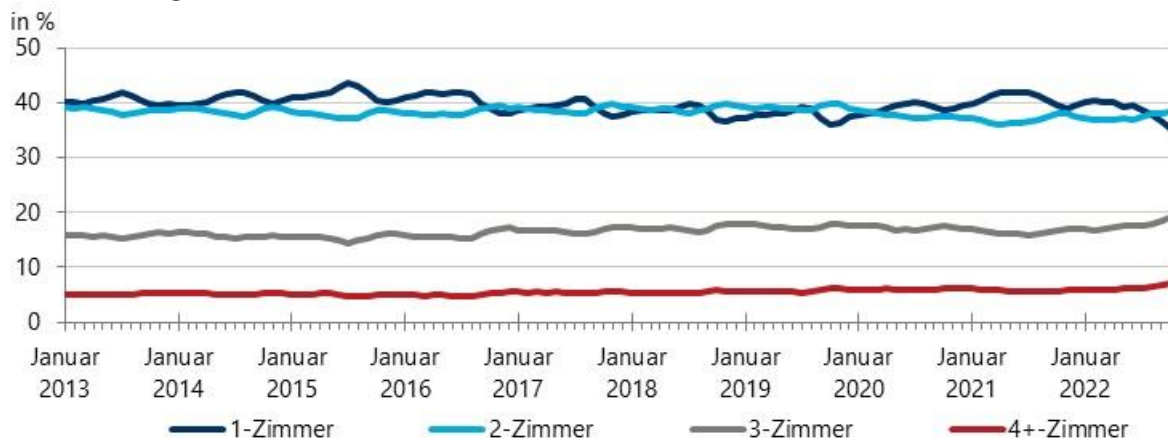
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Mikrodaten der Value-Marktdatenbank

Entwicklung der als möbliert inserierten Mietwohnungen in Deutschland nach Wohnungscharakteristika

Betrachtet man innerhalb der als möbliert inserierten Mietwohnungen die Entwicklung der Zimmeranzahl, so zeigt sich, dass 1-Zimmer- und 2-Zimmer-Wohnungen einen Großteil aller Mietwohnungsinserate darstellen (vgl. Abbildung 13). Am Ende des Beobachtungszeitraums waren es jeweils ca. 38 % aller als möbliert inserierten Mietwohnungen. 3-Zimmer-Wohnungen haben noch einen Anteil von etwa 19 %, während Wohnungen mit 4 Zimmern oder mehr nur eine untergeordnete Rolle spielen (Anteil von 7 %). Allerdings hat im Beobachtungszeitraum der Anteil der Wohnungen mit 1- oder 2-Zimmern abgenommen (1 Z: -5 Prozentpunkte bzw. 2 Z: -1 Prozentpunkt), während der Anteil der Wohnungen mit 3- oder 4+-Zimmern gestiegen ist (3 Z: +3 Prozentpunkte; 4+ Z: +2 Prozentpunkte).

⁶¹ Für einige PLZ-Regionen konnte keine Wachstumsrate berechnet werden, da die Mikrodaten der Value-Marktdatenbank für diese Regionen im Jahr 2013 keine als möbliert inserierten Mietwohnungen enthalten.

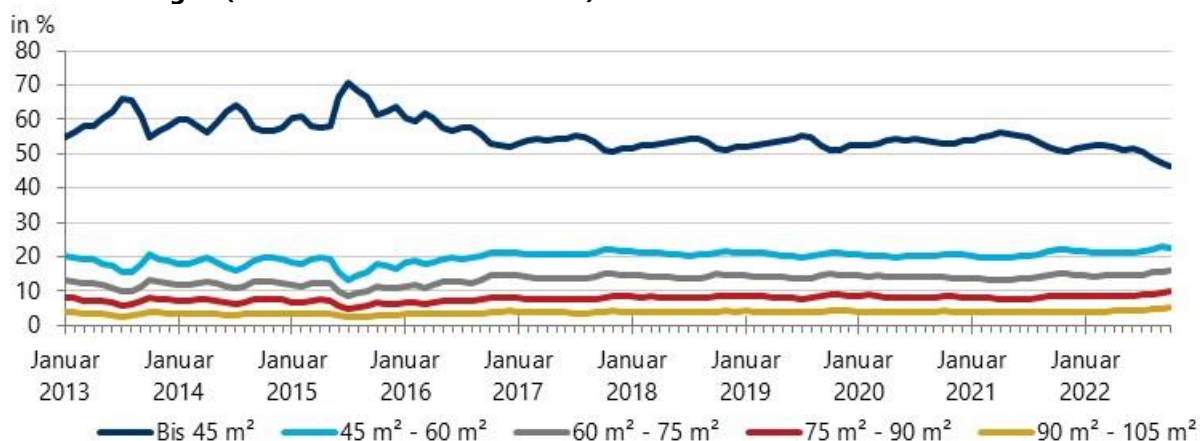
Abbildung 13: Entwicklung Marktanteil nach Zimmeranzahl unter als möbliert inserierten Mietwohnungen (Januar 2013 – Oktober 2022)



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank

Ein ähnliches Bild zeigt sich erwartungsgemäß auch, wenn die Entwicklung der unterschiedlichen Wohnungsgrößenklassen betrachtet wird. Auch hier dominieren am aktuellen Rand die sehr kleinen Wohnungen mit bis zu 45 m² Fläche mit einem Marktanteil von etwa 46 % (vgl. Abbildung 14). Wohnungen mit einer Fläche zwischen 45 m² und 60 m² (zwischen 60 m² und 75 m²) machen noch einen Anteil von knapp 23 % (16 %) aus, während noch größere Wohnungsgrößenklassen jeweils unter 10 % liegen. Gleichzeitig ist auch hier zwischen 2013 und 2022 der Anteil der sehr kleinen Wohnungen mit bis zu 45 m² um fast 9 Prozentpunkte gesunken, während er in allen anderen Größenklassen gestiegen ist.

Abbildung 14: Entwicklung Marktanteil nach Wohngröße unter als möbliert inserierten Mietwohnungen (Januar 2013 – Oktober 2022)

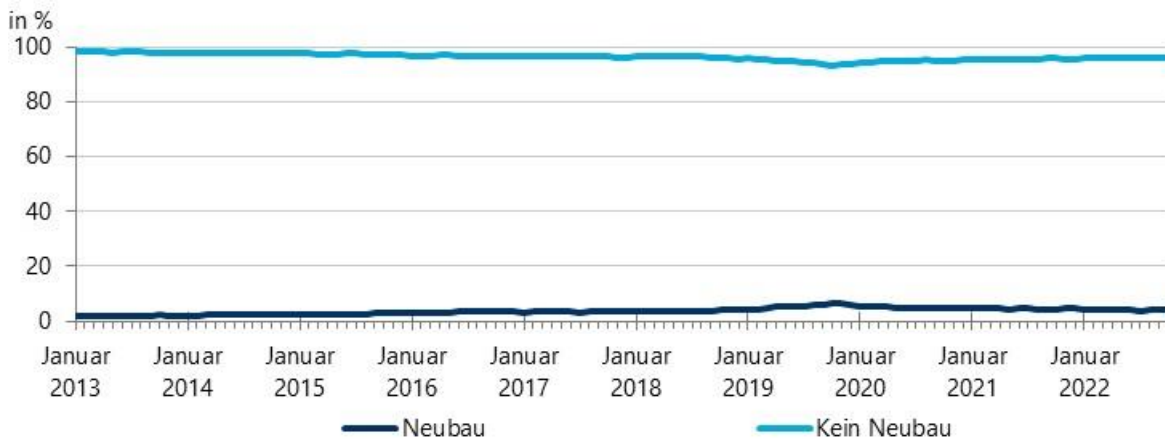


Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank

Zuletzt könnte auch der Neubaustatus einer Wohnung eine Rolle für die Entwicklung spielen. Insgesamt dominieren im Oktober 2022 unter als möbliert inserierten Mietwohnungen die Nicht-Neubauwohnungen: Knapp 96 % sind keine Neubauten, während der Anteil der Neubauwohnungen

nur bei etwa 4 % liegt (vgl. Abbildung 15). Allerdings ist im Zeitverlauf der Anteil der Neubauten um über 2 Prozentpunkte zwischen Januar 2013 und Oktober 2022 gestiegen.

Abbildung 15: Entwicklung Marktanteil nach Neubau-Status unter als möbliert inserierten Mietwohnungen (Januar 2013 – Oktober 2022)



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank

Entwicklung der als möbliert inserierten Mietwohnungen in Deutschland nach Vermietertyp

Sowohl in den Inseratsdaten als auch laut Mieterbefragung dominieren Privatvermieter den möblierten Mietwohnungsmarkt. Die Interviews mit den Vermietern und Vermittlern möblierter Wohnungen bestätigen diese Einschätzung: Es handle sich meistens um Kapitalanleger, die eine Wohnung, die der Altersvorsorge dienen soll, per Kredit finanzieren. Der Großteil der Privatvermieter vermiete außerdem nur eine Wohnung. Privatvermieter mit mehreren Wohnungen seien eher die Ausnahme.⁶² Ein weiteres Motiv komme hinzu: Die Vermieter wollten den kurzfristigen Zugriff auf die Wohnung sichern, da irgendwann eine Eigennutzung durch die Familie oder den Vermieter selbst geplant ist (z.B. Einzug der Kinder bei Studium, Wohnsitz im Alter, Rückkehr aus dem Ausland⁶³ etc.) – meist innerhalb von drei bis fünf Jahren. Deshalb sei eine Langzeitvermietung auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt keine Option. Mit Blick auf aufwändige Kündigungsverfahren für die Eigennutzung zögen Vermieter daher die Vermietung auf Zeit in der Annahme vor, dass es aufgrund der kürzeren Mietdauern keiner Kündigung bedürfe. Bei kurzfristigen Mietverhältnissen seien Mieter allerdings typischerweise nicht gewillt, eigene Möbel anzuschaffen. Daher bleibe nur die möblierte Vermietung.

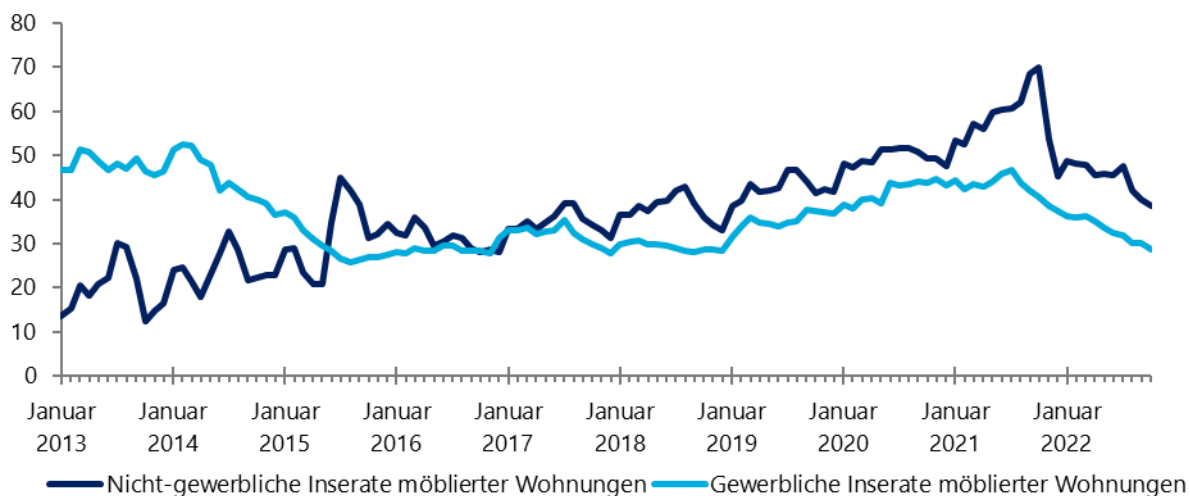
In der zeitlichen Betrachtung offenbart sich außerdem, dass sich im Segment der Privatvermieter der möblierte Wohnungsmarkt dynamischer entwickelt hat als bei gewerblichen Anbietern (vgl. Abbildung 16). Während die Anzahl der als möbliert inserierten Wohnungen bei den Privatvermietern von etwa 14 auf 39 Tausend gestiegen ist, hat das Angebot gewerblicher Anbieter von 47 auf 29 Tausend abgenommen.

⁶² Wunderflats als eine der größten Vermittlungsplattformen für möbliertes Wohnen auf Zeit gibt an, dass ein Vermieter im Durchschnitt etwa 1,8 Wohnungen anbietet. Da dort auch gewerbliche Anbieter enthalten sind, stützt dies diese Einschätzung.

⁶³ 15-20 % der Vermieter auf der Vermarktungsplattform Wunderflats geben z.B. den eigenen Auslandsaufenthalt als Vermietungsgrund an.

Abbildung 16: Entwicklung möblierter Inserate bei verschiedener Anbieterarten (Januar 2013-Oktober 2022)

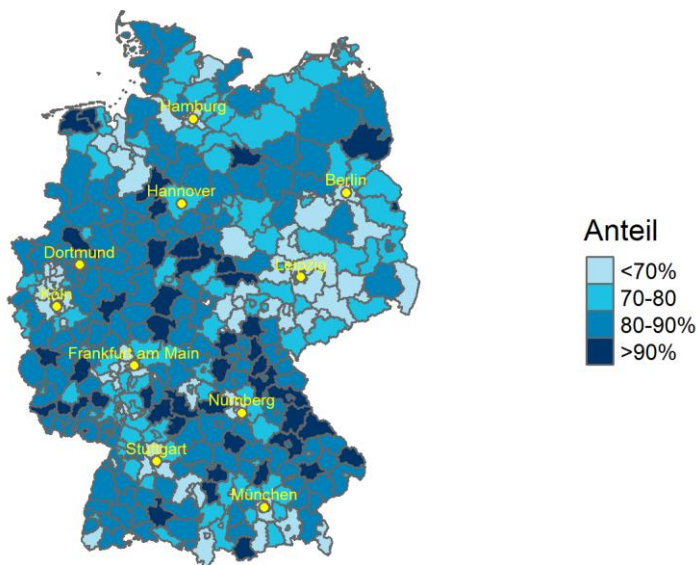
Anzahl in Tausend



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank

In Hinblick auf den Vermietertyp lassen sich in Deutschland auch regionale Unterschiede erkennen. So weisen manche Kreise im Jahr 2021 einen Anteil privater Vermieter von über 90 % auf, während der Anteil in anderen Kreisen unter 70 % liegt (vgl. Abbildung 17). Gewerbliche Mieter sind aber in Großstädten relativ häufiger vertreten.

Abbildung 17: Regionale Anteile privater Vermieter an möbliert inserierten Mietwohnungen (2021)



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank

In den Vermieterinterviews wurde die zeitliche Entwicklung des Segments der Privatvermieter kritisch diskutiert. Einige Anbieter vermuteten, dass Vermarktungsplattformen die Bedeutung des

Marktsegments künstlich „aufblähen“ und viele Angebote enthielten, die gar nicht kurzfristig zur Verfügung ständen. Das Angebot möblierter Wohnungen von Privatvermietern sei seit 2015 zurückgegangen und habe sich seitdem nicht erholt. Der angesprochene Plattformbetreiber dementierte dies allerdings und verwies darauf, dass es sich hier meist um Aussagen einzelner Vermittler handle, während der Markt für möblierte Wohnungen insgesamt an Bedeutung gewonnen habe.

3.1.3 Abgrenzung und Entwicklung einzelner Teilmärkte

Abbildung 18 versucht, den möblierten Mietwohnungsmarkt, wie er sich dem Nachfrager typischerweise darstellt, in Teilmärkte zu unterteilen. Basis der Segmentierung bietet die Vermarktungslogik der Vermieter, wie sie uns in den Vermieterinterviews erläutert wurde.

Die Marktsegmentierung sollte zwar möglichst so erfolgen, dass die einzelnen Teilmärkte gemeinsam den Gesamtmarkt bilden und sich durch klare, empirisch messbare Kriterien voneinander abgrenzen. Es gibt allerdings keine empirisch eindeutigen Kriterien, welche die Segmente voneinander trennen. Vielmehr gibt es, Abbildung 18 illustriert, Schnittmengen zwischen den Teilmärkten.

Abbildung 18: Differenzierung des möblierten Mietwohnungsmarktes in Teilmärkte



Quelle: Oxford Economics

Dennoch gibt es Indizien, die auf die unterschiedlichen Vermarktungssegmente hinweisen. Zu den von Vermietern genannten Kriterien gehören u.a. die Befristung auf die geplante vorübergehende Nutzungsdauer, die Vereinbarung von Pauschalmietten ohne Abrechnung der Betriebskosten nach Verbrauch, das Angebot von Serviceleistungen wie Concierge-, Reinigungs- oder Wäschedienste und der Umfang der Möblierung. Weitere Kriterien ergeben sich aus den gesetzlichen Rahmenbedingungen oder der Selbsteinstufung von Vermietern bei den entsprechenden Inseraten. Diese Kriterien wurden genutzt, um verschiedene Teilmärkte aus Vermietersicht im möblierten Wohnungsmarkt zu identifizieren.

Auf der einen Seite des Spektrums muss der möblierte Mietwohnungsmarkt von der Hotelvermietung abgegrenzt werden. Spätestens seit der zunehmenden Errichtung von sogenannten Boardinghäusern oder Serviced Apartments, die eine *hotelähnliche Vermarktung* von möblierten Zimmern oder Wohnungen betreiben, ist diese Trennung indes nicht mehr trivial. Aus Sicht der Vermieter grenzt die Betriebsbeschreibung, die mit der Bauvoranfrage oder dem Baugenehmigungsantrag eingereicht und

in der der Nutzungszweck benannt werden muss, die hotelähnliche Vermarktung von der Hotelvermietung ab. Letztere wird als gewerbliche Nutzung, erstere als wohnwirtschaftliche Nutzung genehmigt. Im Gegensatz zur Hotelvermietung sei die hotelähnliche Vermarktung auf etwas längere Übernachtungszeiten ausgelegt, sodass weniger tage- als wochen- oder monatsweise vermietet wird.⁶⁴ Dennoch verlagern die Bewohner ihren Lebensmittelpunkt nicht dauerhaft in die neue Unterkunft. Meist sind sie auf weitere Dienstleistungen angewiesen, erkennbar z.B. an Reinigungsservices oder Frühstücksangeboten. Dies geschieht häufig durch enge Anbindung an einen bestehenden Hotelbetrieb. Zudem wird der Vertrag meist nicht als Miet-, sondern als Beherbergungsvertrag bezeichnet. Bei der hotelähnlichen Vermarktung werden die 7 % Mehrwertsteuer meist auch in den inserierten Mietpreis aufgenommen; daraus resultieren oftmals Mietpreise, die nicht auf volle Eurobeträge lauten – sog. „krumme Mieten“.

Daneben zeigen die Vermieterinterviews als weitere Teilssegmente den Markt der Vermietung zum vorübergehenden und zum nicht-vorübergehenden Gebrauch. Die meisten Vermieter berechnen in diesem Teilssegment keine Mehrwertsteuer und versuchen ferner, die kommunalen Verbote der Zweckentfremdung von Wohnraum zu beachten. Obwohl diese Gesetze nicht angeben, welche Laufzeit ein Vertrag mindestens haben muss, damit es sich um eine Nutzung als „Wohnung“ im Sinne des Zweckentfremdungsrechts handelt, orientieren sich viele Vermieter an den z.B. von Plattformen empfohlenen Mindestmietdauern (meist 1-6 Monate) (s. auch Kapitel 4.2.4). Zudem unterscheidet sich diese Arten der Vermarktung von der hotelähnlichen, da Serviceleistungen, wie Concierge, regelmäßiger Reinigungsservice o.ä., die Ausnahme sind.⁶⁵ Schließlich ist die Miete in diesen Teilmärkten in aller Regel monatlich und nicht wöchentlich fällig.

Die Unterscheidung zwischen vorübergehendem und nicht-vorübergehendem Gebrauch kennzeichnet die Grenze für die Anwendung der Mietpreisbremse. Denn der Ausnahmetatbestand des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB (siehe Kapitel 2.3.2) setzt einen Sonderanlass für die Kurzzeitvermietung wie z.B. einen vorübergehenden Arbeitseinsatz voraus. Vermieter, die diesen Ausnahmetatbestand erfüllen wollen, bieten ihre Wohnung nur für eine feste Mietdauer oder als „Wohnen auf Zeit“ an. In diesem Teilmarkt sind hauptsächlich private Anbieter aktiv. Auf Wunderflats sind beispielsweise etwa 96 % der Anbieter private und lediglich ca. 4 % gewerbliche Vermieter. Gleichzeitig inserieren gewerbliche Vermieter deutlich häufiger auf Wunderflats. Während etwas über 63 % der privaten Vermieter nur ein Inserat auf Wunderflats schalten, schalteten gewerbliche Vermieter im letzten Jahr im Durchschnitt 42 Inserate. Daher stammen etwa 69 % aller Inserate von privaten Vermietern und ca. 31 % von gewerblichen. Die Mindestmietdauer ergeben sich meist aufgrund kommunaler Zweckentfremdungsverbote. Meist werden außerdem Pauschalmietten und kürzere Kündigungsfristen angeboten – erstere, weil eine unterjährige verbrauchsabhängige Abrechnung der Nebenkosten bei der hohen Fluktuation einen zu hohen Aufwand darstellt. Zudem sehen die meistgenutzten Vermarktungsplattformen im Bereich des vorübergehenden Gebrauchs oftmals kein Feld für die Nettokaltmiete vor – so eine Erläuterung im Vermieterinterview. Die Ausstattung wird oft als „löffelfertig“ beschrieben, sodass insbesondere auch Besteck, Bettwäsche etc. gestellt werden. Im

⁶⁴ In einem Vermieterinterview wurde beispielsweise erläutert, dass Mieter sich alle 14 Tage neu entscheiden können, wie lange sie in der Wohnung verbleiben.

⁶⁵ So beinhalten beispielsweise auf Wunderflats lediglich etwa 17 % der Inserate einen Concierge-Service und ca. 18 % einen Reinigungsservice.

Gegensatz zur hotelähnlichen Ausstattung ist hier meistens auch eine voll ausgestattete Küche mit Kochutensilien, Geschirr etc. enthalten. Box 3 im Anhang gibt exemplarisch eine umfangreiche Inventarliste wieder, die von Vermarktern empfohlen wird.

Dagegen sind Mietverträge bei Wohnungen, die für den nicht-vorübergehenden Gebrauch vermarktet werden, in der Regel unbefristet. Anders als bei der Vermarktung für den vorübergehenden Gebrauch werden diese Wohnungen zwar möbliert angeboten, aber normalerweise nicht als „löffelfertig“. Es wird typischerweise eine Nettokaltmiete angeboten. Die Vermieter vermarkten die Wohnungen zudem nicht mit dem Zusatz „auf Zeit“, sondern lediglich als möblierte Wohnungen.

Das letzte Teilsegment „Vermarktung wegen temporären Vermieterauszugs“ zeichnet sich dadurch aus, dass ein Zimmer oder eine Wohnung vorübergehend vermietet wird, weil der Vermieter sich zeitweise nicht in der Wohnung aufhält. Die Motivation des Vermieters ist die baldige erneute Selbstnutzung und Möbel werden nicht extra für die möblierte Vermietung angeschafft. Unter dieses Teilsegment fallen oftmals auch möblierte Zimmer in Wohngemeinschaften, die zeitlich befristet angeboten werden, wenn beispielsweise der eigentliche Mieter ein Auslandssemester absolviert.

Die Abgrenzung des möblierten vom unmöblierten Wohnungsmarkt kann wegen des unscharfen Begriffs der Möblierung im Einzelfall problematisch sein. Für unsere weiteren Analysen nutzen wir die Vermarktung als „möbliert“ in einem Wohnungsinserat als ausschlaggebendes Merkmal. Abbildung 19 fasst die Charakteristika zusammen.

Abbildung 19: Typische Charakteristika der Teilmarktsegmente

	Hotelmarkt	Hotelähnliche Vermarktung	Vermarktung für den vorübergehenden Gebrauch	Vermarktung für den nicht-vorübergehenden Gebrauch	Vermarktung wegen temporären Vermieterauszugs	Unmöblierter Wohnungsmarkt
Befristung	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein
Temporärer Vermieterauszug	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein
Mindestmietdauer	Keine	Keine	Ja, wenn Zweckentfremdungsverbot	Ja, wenn Zweckentfremdungsverbot	Ja, wenn Zweckentfremdungsverbot	Keine
Eigens angeschaffte Möblierung	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Nein
Abrechnungsfrequenz	Tageweise	Wochen-/ Monatsweise	Monatsweise	Monatsweise	Monatsweise	Monatsweise
Verbrauchsabhängige Nebenkostenabrechnung	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja	Ja
Überwiegender Anbietertyp	Hotelbetreiber	Spezialisierter Anbieter	Privatvermieter	Privatvermieter	Privatvermieter, WGs	Gemischt
Mehrwertsteuerpflicht	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein
Möblierung	Hotelausstattung	Hotelähnliche Ausstattung	„Löffelfertige“ Wohnungsmöblierung	Möbliert	Möbliert	Nicht-Möbliert
Serviceleistungen	Rezeption, Reinigung, Frühstück	z.B. Rezeption, Reinigung, Angebot von Mahlzeiten	Nein	Nein	Nein	Nein

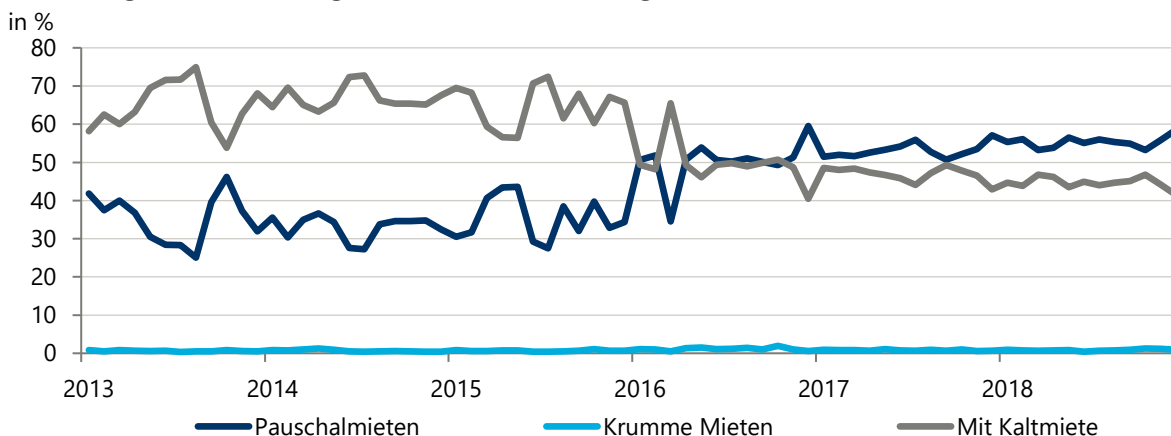
Quelle: Oxford Economics

Es existiert kein Indikator, der es ermöglicht, die identifizierten Teilsegmente eindeutig und trennscharf zu analysieren. Hilfsweise werden für die Teilsegmente die folgenden Indikatoren genutzt:

- **„Krumme“ Mieten für die hotelähnliche Vermarktung:** Einbeziehung der Mehrwertsteuer führt dazu, dass die im Inserat angegebene Nettokaltmiete Nachkommastellen aufweist
- **„Pauschalmieten“ für die Vermarktung für den vorübergehenden Gebrauch:** Tendenziell Vereinbarung von Pauschalmieten, da die unterjährige verbrauchsabhängige Abrechnung der Nebenkosten bei der hohen Fluktuation einen zu hohen Aufwand darstellt
- Kaltmieten Vermarktung für den nicht-vorübergehenden Gebrauch: Typischerweise Ausweisen der Nettokaltmiete im Mietinserat

Abbildung 20 stellt zunächst die Marktanteile der Teilsegmente im Zeitverlauf dar. Grundlage bilden erneut die Mikrodaten in ausgewählten Städten. Der Marktanteil der hotelähnlichen Vermarktung, gemessen mittels „krummer Mieten“, ist und bleibt verschwindend gering (etwa um die 1 %) – zumindest mit Blick auf inserierte Mietwohnungen. Offenbar nutzen gerade diese Anbieter eher andere Plattformen für die Vermarktung (z.B. über Buchungsplattformen für Hotels). Dies bestätigen auch die Vermieterinterviews. So vermarkten Anbieter von Serviced Apartments ihre Wohnungen eher selbst. Zudem bedeutet dieses Ergebnis auch nicht, dass der Markt von Serviced Apartments irrelevant oder rückläufig ist. Vermieter berichten in den Interviews eher vom Gegenteil – nämlich, dass der Markt für Serviced Apartments eher gewachsen sei und stark an Bedeutung gewonnen habe. Dies ist in den Mietwohninseraten aber schlicht nicht zu erkennen.

Abbildung 20: Entwicklung der Marktanteile im Segment der möblierten Inserate⁶⁶



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Mikrodaten der Value-Marktdaten

Deutlich relevanter sind die Teilmärkte der Vermarktung für den vorübergehenden und nicht-vorübergehenden Gebrauch. Am Ende des Beobachtungszeitraums haben beide Teilmärkte einen Marktanteil von jeweils zwischen 40 und 60 %. Während der Teilmarkt „nicht-vorübergehender Gebrauch“ – gemessen daran, dass Nettokaltmieten ausgewiesen werden – von etwa 58 % auf 41 %

⁶⁶ Die Summe der Anteile über die drei Segmente ergeben nicht exakt 100 %, da die Segmente „Pauschalmieten“ und „Mit Kaltmiete“ eine Partition des möblierten Wohnungsmarktes bilden.

gesunken ist, ist der Anteil der zum vorübergehenden Gebrauch angebotenen Wohnungen – identifiziert anhand von angebotenen Pauschalmietten – von 42 % auf 59 % gestiegen.⁶⁷

Insgesamt hat potenziell eine Marktverschiebung innerhalb des möblierten Mietwohnungsmarkts stattgefunden – weg von der Vermarktung für den nicht-vorübergehenden Gebrauch hin zum vorübergehenden Gebrauch. Zudem hat diese Verschiebung insbesondere Ende 2015/ Anfang 2016 stattgefunden (vgl. Abbildung 65 sowie Abbildung 66 im Appendix). Ende 2015 hatten bereits 50 % der Gemeinden, die bis heute die Mietpreisbremse eingeführt haben, die Mietpreisbremse verabschiedet.⁶⁸ Es könnte also durchaus sein, dass die Vermieter möblierten Wohnraums auf die Einführung der Mietpreisbremse reagiert haben, indem sie versuchen, nur noch zum vorübergehenden Gebrauch zu vermieten, weil diese Vermietungsform nicht unter die Mietpreisbremse fällt.

3.2 NACHFRAGE IM SEGMENT MÖBLIERTES WOHNEN

Der hohe Marktanteil von als möbliert inserierten Wohnungen kann durch das Inserierungsverhalten von Vermietern möblierter Wohnungen begründet sein, die einerseits sicherstellen wollen, dass ortsfremde Nachfrager das Inserat finden, und andererseits wegen der höheren Fluktuation häufiger inserieren. So schätzt ein Experte, dass möblierte Wohnungen im Schnitt 3x pro Jahr umgeschlagen würden. Dies allein kann allerdings nicht die Zunahme der als möbliert inserierten Wohnungen über die Zeit erklären, sondern nur das zeitunabhängige hohe Angebotsniveau.⁶⁹ Deshalb muss auch eine gestiegene Nachfrage hinter der positiven Angebotsentwicklung stecken. Indes gilt es zu klären, ob es sich um eine gezielte Nachfrage nach möbliertem Wohnraum handelt und nicht nur um die generell gestiegene Nachfrage nach Wohnungen an sich. In diesem Abschnitt widmen wir uns daher der Frage, wer die relevanten Nachfrager im Segment möblierter Mietwohnungen sind.

3.2.1 Wohnsituation und Charakteristika möbliert wohnender Mieter

Zur Charakterisierung der Nachfrager möblierter Wohnungen wurde eine Befragung möbliert wohnender Mieter durchgeführt (vgl. Kapitel 10.1.4 für eine detaillierte Beschreibung des methodischen Vorgehens). Etwa 72 % der Befragten wohnten zur Miete in einer Wohnung, 15 % in einer Wohngemeinschaft und 13 % zur Miete in einem Einfamilienhaus oder einer Doppelhaushälfte. Gerade von Wohngemeinschaften genutzte Räume sind meist sehr umfangreich möbliert; hier sind im Durchschnitt acht Einrichtungsgegenstände Bestandteil des Mietvertrags, bei anderen Wohnungen sind es im Mittel etwa sechs.

Abbildung 21 zeigt, welche Wohnungsgrößenklassen mit welcher durchschnittlichen Anzahl an Räumen bei den befragten Mietern vorherrschten. Demnach waren 50-100 m²-Wohnungen vorherrschend (zum Vergleich: durchschnittliche Wohnfläche in den Inseratsdaten ist 49 m²), die im

⁶⁷ Der durchschnittliche Inseratspreis ist in beiden Segmenten gestiegen, allerdings ungleich stark. Während die Pauschalmietten sich dynamisch von etwa 20 auf 25 € pro m² im Beobachtungszeitraum entwickelt haben (vgl. Abbildung 65 im Appendix), sind die Nettokaltmietten nur leicht von knapp 17 auf 18 € pro m² gestiegen (vgl. Abbildung 66 im Appendix).

⁶⁸ Eine Erklärung durch die Einführung von Zweckentfremdungsverboten ist wegen der sehr unterschiedlichen Einführungszeiträume hingegen unwahrscheinlich.

⁶⁹ Es könnte auch sein, dass die Fluktuation über die Zeit zugenommen hat. Davon gehen wir aber angesichts der geführten Expertengespräche und Vermieterinterviews nicht aus.

Mittel drei Räume aufwiesen. Die Tendenz zu eher kleineren Wohnungen aus der vorangegangenen Inseratsdatenanalyse (vgl. Kapitel 3.1.1) bestätigt sich demnach in der Mieterbefragung, allerdings waren die Wohnungen tendenziell größer als die in den Inseraten am häufigsten vorkommende 2-Zimmer-Wohnung mit etwa 49 m². Zu bedenken ist allerdings, dass zu den hier abgefragten Räumen auch Küchen gehören, die in der Zimmeranzahl von Inseraten oftmals nicht eingerechnet sind.

Abbildung 21: Wohnungsgrößen und Raumanzahl in der Mieterbefragung (2022)

Fragen: *Wie groß ist die Wohnfläche? & Wie viele Räume hat die Wohnung/WG/ das Haus?*



N = 477

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Mieter-Befragung

Obwohl der weit überwiegende Teil der Befragten Hauptmieter der Wohnung war (84 %), sind immerhin etwa 16 % Untermieter der Wohnung. Etwa die Hälfte der Untermieter gibt an, in einer Wohngemeinschaft zu wohnen. Weitere 13 % sind Mieter eines Mehrfamilienhauses – hier könnte es sich demnach um Einliegerwohnungen handeln.

Abbildung 22 illustriert, welche Einrichtungsstände überwiegend anzufinden waren. Während die grundlegenden Einrichtungsgegenstände wie Küche, Schränke, Tische, Lampen, Stühle und ein Bett in jeweils mehr als der Hälfte der Wohnungen vorkamen, sind andere Einrichtungsgegenstände wie Kücheneinrichtung inkl. Besteck und Geschirr in etwa ein Drittel der Wohnungen oder weniger vorgekommen. Bettwäsche wurde nur etwa 12 % der Befragten gestellt. Diese ist nach Vermieterangaben ein Hinweis für eine „löffelfertige“ Ausstattung, die gerade Nachfrager benötigten, die nur vorübergehend in der Stadt sind (z.B. Projektarbeiter).

Abbildung 22: Häufigkeit der Einrichtungsgegenstände in möblierten Wohnungen (2022)

Frage: Mit welchen Einrichtungsgegenständen wurde das Haus / die Wohnung / die Wohngemeinschaft vom Vermieter ausgestattet? Bitte geben Sie alles an, was zutrifft.



N = 508

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Mieter-Befragung

39 % der befragten Mieter gaben an, dass keine Zusatzleistungen im Vertrag vereinbart waren. Von den anderen 61 % der Befragten, die explizit Zusatzleistungen angaben, wurden aber auch Standardwohnungsausstattungen wie ein Hauswirtschaftsraum angegeben (Abbildung 23). Betrachtet man nur hotelähnliche Zusatzleistungen wie einen Putzdienst, Fitnessraum, Kleiderreinigung, Concierge-Service oder einen Working Space, so waren nur 11 % der Befragten Nutznießer dieser Zusatzleistungen. Die 49 % der Befragten bekamen überwiegend einen TV- oder Internetanschluss, den sie mitbenutzten, verfügten über einen Hauswirtschaftsraum, einen Garten(-anteil) oder eine Dachterrasse oder hatten einen Keller bzw. Tiefgaragenstellplatz.

Abbildung 23: Top gewährte Zusatzleistungen im Mietvertrag (2022)

Frage: Ist eine Nutzung der folgenden Zusatzleistungen in Ihrem Mietvertrag für Ihr Haus/Ihre Wohnung /Ihre Wohngemeinschaft vereinbart?

in % der Befragten



N = 508

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Mieter-Befragung

Abbildung 24 fasst einige wesentliche demografische und soziökonomische Charakteristika der befragten Mieter möblierter Wohnungen zusammen. Demnach waren die Befragten eher jung und berufstätig. Mehr als die Hälfte der Befragten lebte in einem Ein-Personen-Haushalt. Zwei-Personen-Haushalte waren nur in Ausnahmefällen Alleinerziehende mit Kindern. Drei- oder mehr-Personen-Haushalte waren entweder Wohngemeinschaften unter Erwachsenen oder Familien mit Kindern. Insgesamt gaben 75,3 % der Antwortenden an, dass keine Kinder im Haushalt leben.

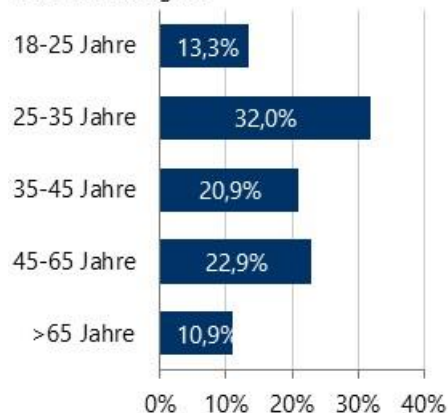
Nur etwa 17 % der Befragten hatten ein Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 3.500 Euro pro Monat. Mehr als ein Drittel der Befragten verfügten über weniger als 1.500 Euro netto pro Monat. Dennoch bezog weniger als die Hälfte der Befragten staatliche Hilfeleistungen. Berücksichtigt man nur Leistungen, denen eine Bedürftigkeitsprüfung vorausgeht (Bafög, Wohngeld, ALG II), waren es 19 % der Befragten.

63 % der Befragten hatten mittlere Reife, Abitur oder einen höheren Bildungsabschluss. Nur 1 % der Befragten waren ohne Schulabschluss.

Abbildung 24: Demografische und sozioökonomische Charakteristika der Mieter (2022)

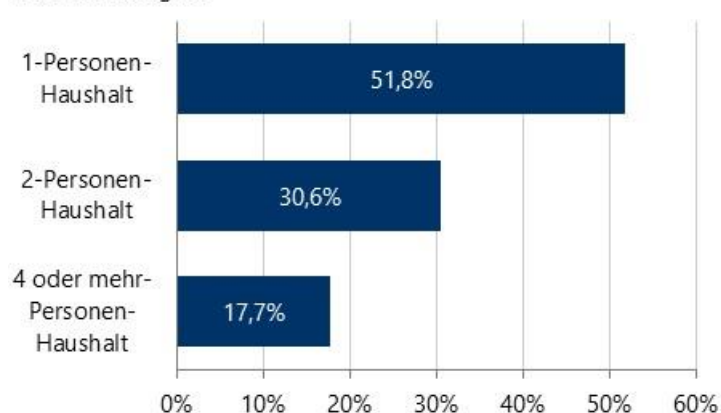
Altersgruppe

in % der Befragten



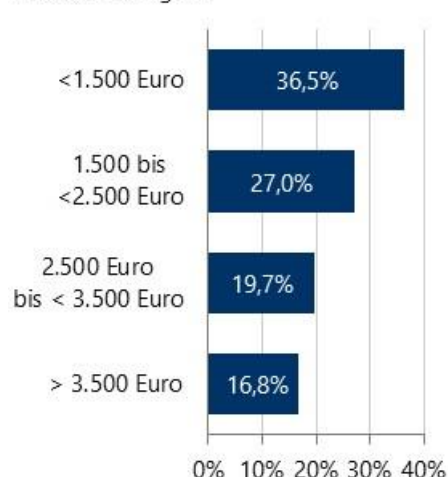
Haushaltsgröße

in % der Befragten



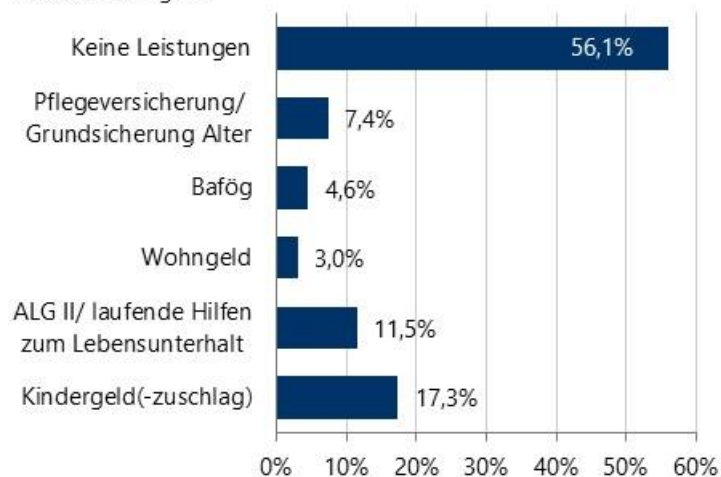
Haushaltsnettoeinkommen

in % der Befragten



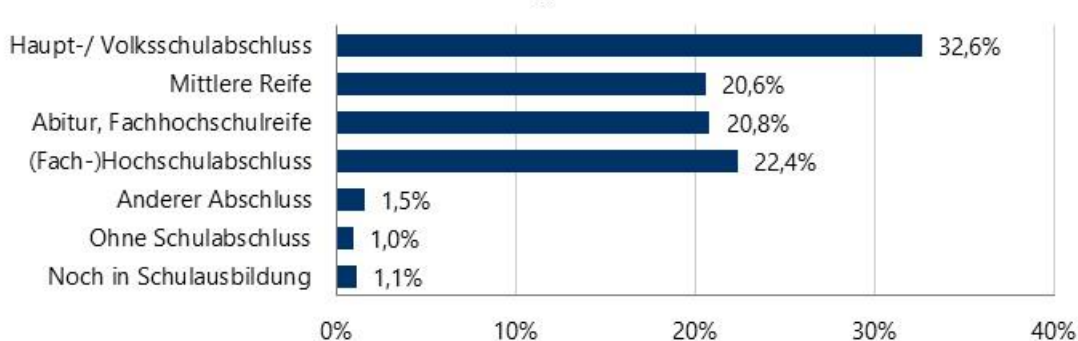
Bezug staatlicher Leistungen

in % der Befragten



Höchster Schulabschluss

in % der Befragten



N = 508/ 454/ 448/ 508/ 508

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Mieter-Befragung

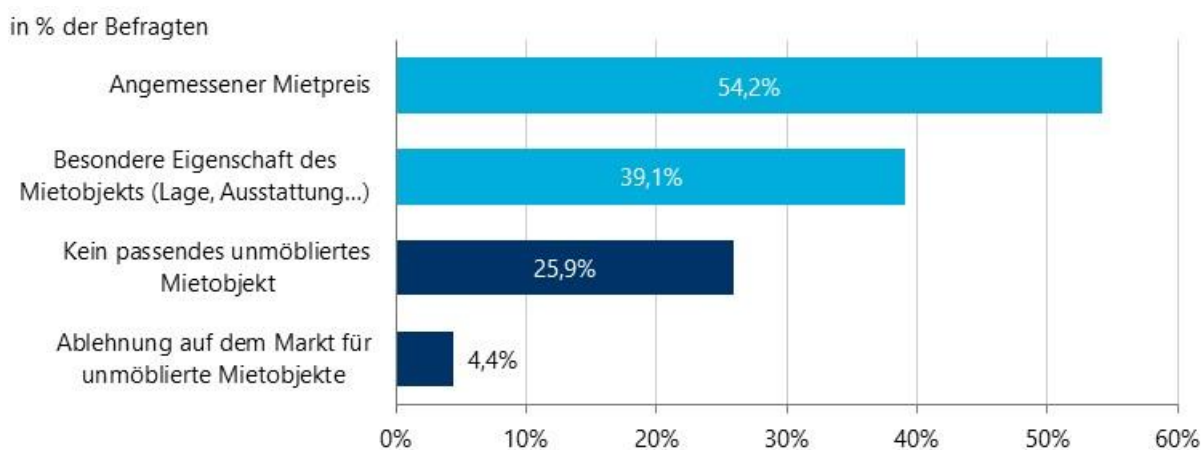
3.2.2 Nachfrage nach möblierten Wohnungen und deren Entwicklung

Nachfrager, die nicht gezielt nach möblierten Wohnungen gesucht haben

Im Segment des möblierten Wohnens lassen sich nicht nur Teilmärkte (dazu Kapitel 3.1.3), sondern auch verschiedene Nachfragegruppen unterscheiden. Zunächst ist aus Nachfragesicht relevant, ob die Befragten von Beginn an eine möblierte Wohnung gesucht haben. Bei über zwei Drittel der befragten Mieter war dies nicht der Fall. Abbildung 25 zeigt, warum diese Nachfrager sich dann doch für eine möblierte Wohnung entschieden haben. Über die Hälfte der Befragten führten einen angemessenen Mietpreis als Grund für die Anmietung einer möblierten Wohnung an. Die besonderen Merkmale der Wohnung mit Blick auf Ausstattung oder Lage waren für etwa 39 % der Befragten ein Grund zur Anpassung Ihrer Wohnungssuche. Ein Viertel gab an, dass sie auf dem unmöblierten Markt kein passendes Objekt finden konnten. Weitere 4 % wurden auf dem unmöblierten Wohnungsmarkt abgelehnt. Insofern mussten etwa 27 % der Befragten, die nicht gezielt auf der Suche nach einer möblierten Wohnung waren, auf den möblierten Markt ausweichen – entweder weil sie abgelehnt wurden oder weil sie kein passendes unmöbliertes Mietobjekt gefunden haben.⁷⁰

Abbildung 25: Gründe für Anmietung bei nicht-gezielter Suche einer möblierten Wohnung (2022)

Frage: Warum haben Sie doch ein möbliertes Mietobjekt angemietet?



N = 335

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Mieter-Befragung

Da es sich bei den beiden letztgenannten Gründen um ein gezwungenes Ausweichverhalten von Nachfragern handelt, werden diese Subgruppen noch einmal näher untersucht. Diejenigen, die nicht aus freien Stücken auf den möblierten Wohnungsmarkt ausweichen, unterscheiden sich mit Blick auf das Alter nicht von denjenigen, die aus freien Stücken eine möblierte Wohnung angemietet haben. Überraschenderweise zeigt sich auch keine eindeutige Tendenz mit Blick auf die Marktanspannung in der Region, in der die Nachfrager gesucht haben.

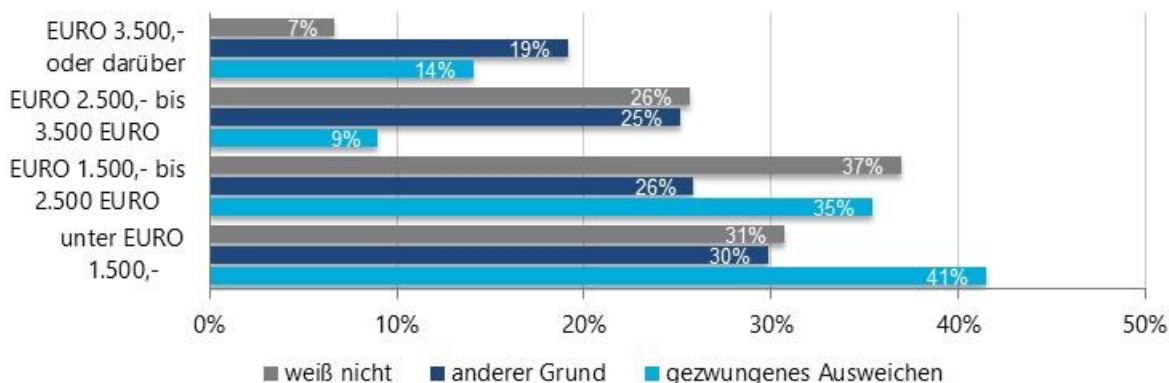
⁷⁰ Dieser Anteil entspricht nicht der Summe der individuellen Anteile, da bei dieser Frage Mehrfachantworten möglich waren.

Unterschiede ergeben sich eher mit Blick auf das monatliche Haushaltsnettoeinkommen und den Bezug von Arbeitslosengeld II. So steigt der Anteil derjenigen, die gezwungen sind, auf den möblierten Wohnungsmarkt ausweichen, je geringer das monatliche Haushaltsnettoeinkommen ist. Zudem ist der Anteil derjenigen, die mit unter 2.500 Euro pro Monat gezwungenermaßen ausweichen, höher als der Anteil derjenigen, die freiwillig auf den möblierten Wohnungsmarkt ausweichen (Abbildung 26). Analog ist auch der Anteil der ALG-II-Bezieher bei den gezwungenen Ausweichenden deutlich höher.

Abbildung 26: Haushaltseinkommen und ALG-II-Bezug bei nicht-gezielter Suche einer möblierten Wohnung (2022)

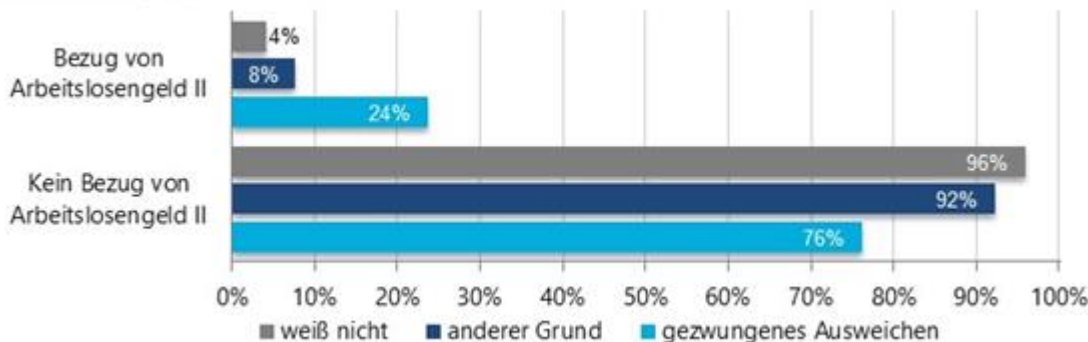
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen

in % der Befragten



Bezug von Arbeitslosengeld II (Hartz IV) einschließlich Sozialgeld und Unterkunftskosten

in % der Befragten



N = 296 / 338

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Mieter-Befragung

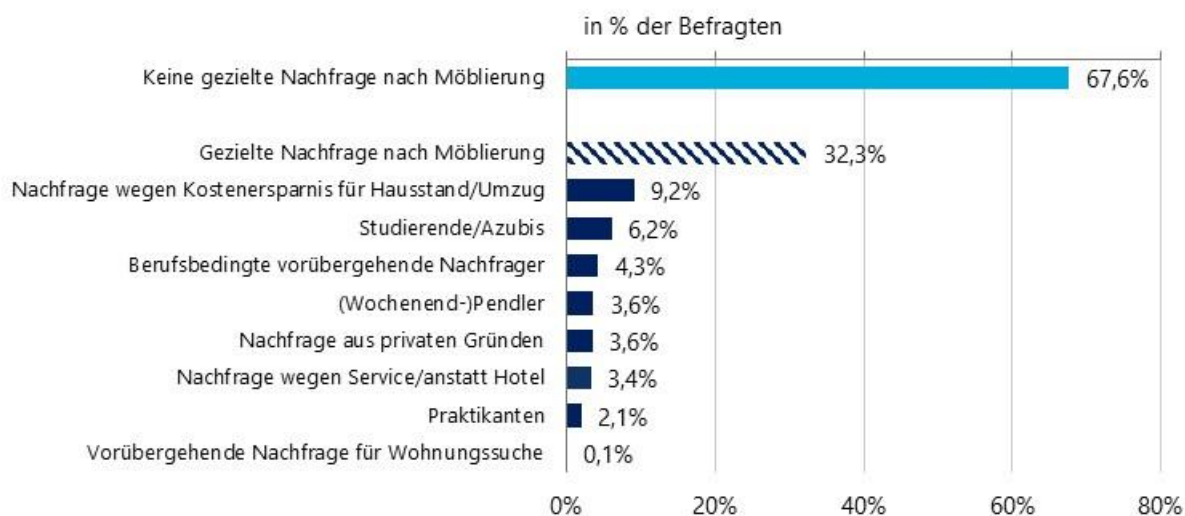
In den Vermieterinterviews wurde zudem die Hypothese aufgestellt, dass insbesondere internationale Nachfrager auf den möblierten Wohnungsmarkt ausweichen müssten, da ihnen die für den unmöblierten Wohnungsmarkt notwendigen Unterlagen wie etwa eine sog. Schufa-Auskunft fehlten. Die Vermieter möblierter Wohnungen würden hingegen lediglich Einkommensnachweise (Arbeitsvertrag, Gehaltsabrechnung, etc.) erwarten.

Nachfrager, die gezielt nach möblierten Wohnungen gesucht haben

Ein Drittel der Befragten hatte gezielt nach möblierten Wohnungen gesucht (vgl. Abbildung 27). Gründe hierfür waren die Vermeidung von Kosten für einen Umzug oder die Anschaffung eines eigenen Hausstands, der Status als Studierender⁷¹, Auszubildener oder Praktikant sowie andere Gründe für einen vorübergehenden Wohnbedarf. Hierzu zählen (Wochenend-)Pendler, welche die möblierte Wohnung als Zweitwohnung nutzen, sowie Nachfrager, die berufsbedingt nur vorübergehend in der entsprechenden Stadt wohnen. Hierzu gehören vermutlich z.B. Projektarbeiter, Monteure und Expats aus dem Ausland, die sich oftmals ein Hotel sparen wollen.

Abbildung 27: Nachfragegruppen für möblierte Mietwohnungen (2022)

Fragen: Waren Sie von Beginn an gezielt auf der Suche nach einem möblierten Mietobjekt? & Warum haben Sie nach einem möblierten Mietobjekt gesucht?



N = 500

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Mieter-Befragung

Die Nachfrager, die gezielt möblierte Wohnungen suchten, umfassen folgende Gruppen sortiert nach ihrer Relevanz:⁷²

Nachfrage wegen Kostenersparnis für Hausstand/Umzug: Die Befragten dieser Gruppe sind keiner der anderen Gruppen zuzuordnen und gaben als Grund für die Suche nach einem möblierten Objekt an, dass sie Kosten für die Anschaffung eines Hausstands oder den Umzug sparen wollten. Das Alter in dieser Gruppe ist sehr gemischt. Mit 32 % am häufigsten vertreten war die Gruppe der 26-bis-35-Jährigen. Möglicherweise möchten diese Nachfrager zu Beginn ihres Berufslebens noch keine umfangreichen Investitionen für einen eigenen Hausstand oder den Umzug tätigen und wählen daher vorerst eine möblierte Wohnung. 78 % der Befragten dieser Nachfragegruppe mieteten eine Wohnung, aber auch immerhin 12 % ein Haus oder eine Doppelhaushälfte. 80 % der Befragten in dieser Gruppe mieteten von einer Privatperson. Vereinzelt waren aber auch spezialisierte Vermieter

⁷¹ Nur ein Studierender hatte angegeben, nicht gezielt auf der Suche nach einer möblierten Wohnung gewesen zu sein.

⁷² Die Fallgruppe „Zwischenlösung während der Wohnungssuche“ wird wegen geringer Fallzahlen nicht weiter untersucht.

vertreten (5 %). 69 % der Mitglieder aus dieser Gruppe verfügten über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 2.500 Euro.

Studierende/Azubis: Erwartungsgemäß waren 62 % dieser Nachfragegruppe zwischen 18 und 25 Jahre alt. Immerhin ein Drittel gehörte auch zu der Altersgruppe der 26-bis-35-Jährigen. Hier wohnte etwa die Hälfte in Wohngemeinschaften und die andere Hälfte in einer eigenen Wohnung. Studierende und Azubis wohnten hauptsächlich privat (39 %), im Studierendenwerk (27 %) oder in einer Wohnungsgenossenschaft (13 %). Viele bezogen außerdem Bafög oder Wohngeld und über die Hälfte gab ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.500 Euro pro Monat an. Laut Vermietern oder Vermittlern von möblierten Wohnungen seien vor allem auch internationale Studierende auf der Suche nach einer möblierten Wohnung, wenn sie nur einzelne Auslandsemester in Deutschland verbringen.

Berufsbedingte Nachfrager wegen vorübergehenden Aufenthalts: Die Befragten dieser Kategorie waren zu 42 % im Alter zwischen 26 und 35 Jahre. Vermutlich sind die Projektarbeit oder klassische Expat-Jobs besonders für Berufsanfänger attraktiv. 23 % waren zwischen 36 und 46 Jahre alt. Berufsbedingte Nachfrager wohnten zu 91 % in einer Wohnung; nur 5 % wohnten in einer Wohngemeinschaft. Immerhin 24 % der Nachfrager mieteten von einem privaten Wohnungsunternehmen, davon 6 % bei spezialisierten Anbietern von Mikroapartments oder Serviced Apartments. Hier handelte es sich um die am besten verdienende Klientel; 34 % der Befragten verfügten über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von 3.500 Euro oder mehr, da es sich vermutlich überwiegend um Fachkräfte handelt. Aus den Vermieterinterviews wird außerdem deutlich, dass diese Gruppe einen hohen Anteil internationaler Nachfrager hat (z.B. 50-60 % bei einer Vermittlungsagentur für möblierte Wohnungen auf Zeit). Hier bezahlen oftmals die Arbeitgeber direkt die Miete.

(Wochenend-)Pendler: Pendler gab es im Prinzip in allen Altersgruppen. So wurden auch pendelnde Studierende oder Praktikanten im Zweifel dieser Gruppe zugeordnet. Berufsanfänger (26-25 Jahre) waren aber am häufigsten (35 %). Über die Hälfte der Pendler wohnte in einer eigenen Wohnung, aber immerhin auch 37 % in einer Wohngemeinschaft. Vermieter waren meistens Privatpersonen (80 %), aber auch kommunale Wohnungsunternehmen (9 %) oder der Arbeitgeber (8 %). Die Nachfrager gehörten überwiegend nicht zur höchsten Einkommenskategorie. Nur 15 % in dieser Nachfragegruppe verfügten über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von über 3.500 Euro. Mit 45 % war die Gehaltsspanne zwischen 2.500 und 3.500 Euro am häufigsten vertreten.

Nachfrage aus privaten Gründen: Die Nachfrage aus privaten Gründen häufte sich in den Altersgruppen ab 36 Jahren. Die Hälfte aller Nachfrager dieser Kategorie war zwischen 46 und 65 Jahren alt. Private Gründe können beispielsweise eine Trennung vom Partner, ein Wasser- oder Brandschaden, die Überbrückung bis zur Fertigstellung des Einfamilienhauses oder der Umzug in ein Pflegeheim sein – dies kann aus den Vermieterinterviews und einzelnen erläuternden Antworten bei der Mieterbefragung geschlossen werden. 81 % der Nachfrager hatten eine eigene Wohnung angemietet und nur 17 % wohnten in einer Wohngemeinschaft. Auffällig ist in dieser Gruppe, dass 69 % der Befragten ein Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.500 Euro angaben. Demgegenüber standen immerhin 25 % mit einem Haushaltsnettoeinkommen von über 3.500 Euro. Insgesamt ist diese Nachfragegruppe demnach sehr gemischt.

Nachfrage wegen Serviceleistungen oder als Alternative zum Hotel: Auch hier überwiegt die Altersgruppe der Berufseinsteiger leicht: 26-bis-45-Jährige machten 42 % der Nachfrager dieser Kategorie aus. 26 % der Befragten in dieser Gruppe wohnten in einer Wohngemeinschaft; 74 % in einer eigenen Wohnung. 94 % der Nachfragenden dieser Gruppe mieteten bei Privatpersonen (72 %), bei kommunalen Unternehmen (12 %) oder bei Anbietern von Serviced Apartments (10 %). Überraschenderweise gaben nur 11 % in dieser Nachfragegruppe ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von über 3.500 Euro an.

Praktikanten: 60 % der Praktikanten waren 25 Jahre oder jünger. 41 % wohnten in Wohngemeinschaften und 59 % in einer eigenen Wohnung. Praktikanten mieteten bei Privatpersonen oder beim Arbeitgeber. 62 % verfügten über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 2.500 Euro.

Eine weitere Nachfragegruppe, die nicht in unserer Mieterbefragung auftauchte, aber von Vermietern als wichtige Nachfrager angegeben wurden, sind **Nachfrager aufgrund von Krisensituationen**. Hierzu gehören Geflüchtete (z.B. wegen des Ukraine-Krieges), aber auch Personal, das zeitweise in Krisengebiete versandt wird. Ein Beispiel ist die Hochwasser-Katastrophe im Ahrtal, bei der viele Helfer wie Bundespolizisten, Ärzte etc. in möblierten Wohnungen untergebracht wurden.

3.2.3 Substitutionsbeziehung zwischen dem möblierten und unmöblierten Wohnungsmarkt

Die Meinungen der Experten, ob der Markt möblierter Wohnungen ein eigener Markt ist, gehen auseinander. Dies ergibt sich aus der Analyse der juristischen Literatur in Kapitel 2.5.4, aber ebenso aus den Experten- und Vermieterinterviews. Einigkeit besteht wohl darin, dass der Bereich des möblierten Marktsegments, der in Konkurrenz zur Hotelvermietung steht, ein eigenständiger Markt sei. Einzelne Experten waren aber der Meinung, dass viele Nachfrager aufgrund des hohen Anteils an Inseraten möblierter Wohnungen von unmöblierten auf möblierte Wohnungen ausweichen müssten. Trifft dies zu, dann bestehen enge Substitutionsbeziehungen zwischen beiden Bereichen und es kann nicht von getrennten Märkten ausgegangen werden.

Um diese Frage zu beantworten, bedienen wir uns eines Konzeptes, das im Wettbewerbs- und Kartellrecht zur Abgrenzung des sachlich relevanten Marktes verwendet wird. Der sachlich relevante Produktmarkt umfasst sämtliche Erzeugnisse und/oder Dienstleistungen, die von den Verbrauchern hinsichtlich ihrer Eigenschaften, Preise und ihres vorgesehenen Verwendungszwecks als austauschbar oder substituierbar angesehen werden⁷³. Zur Überprüfung, ob es sich um sachlich unterschiedliche Märkte handelt oder ob möblierte und unmöblierte Wohnungen aus Nachfragesicht einen gemeinsamen Markt bilden, wird der SSNIP-Test verwendet. Der SSNIP-Test aus dem Bedarfsmarktkonzept⁷⁴ soll klären, ob der möblierte und unmöblierte Wohnungsmarkt aus

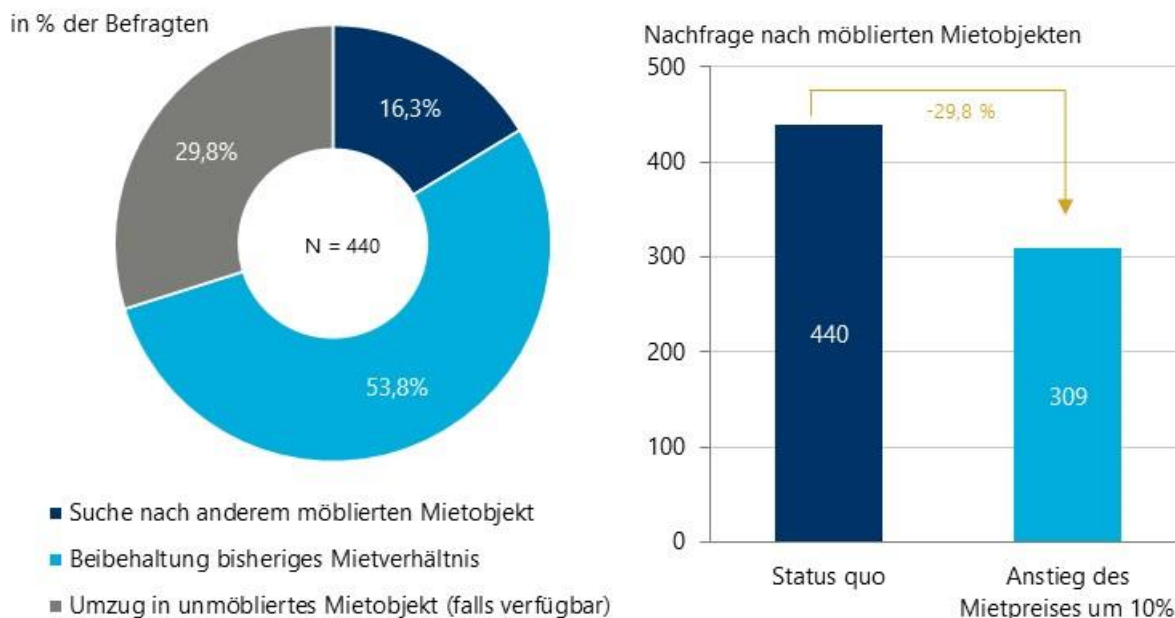
⁷³ Europäische Kommission (1997): Bekanntmachung der Kommission über die Definition des relevanten Marktes im Sinne des Wettbewerbsrechts der Gemeinschaft. In: Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften vom 9.12.1997.

⁷⁴ Mithilfe des SSNIP-Tests (Small Significant Non-Transitory Increase in Price) wird untersucht, welche Auswirkungen eine hypothetische Erhöhung des Preises auf den Gewinn des Anbieters eines bestimmten Produktes hätte. Wenn der Profit steigt, wird der Markt für nur dieses Produkt als relevanter Markt bezeichnet. Wenn der Profit nicht steigt, wird das nächste Substitut gezogen und die hypothetische Preiserhöhung wird erneut durchgeführt. Dieser Prozess wird wiederholt, bis der Profit bei der

Nachfragesicht Substitute sind. Hierzu wurden die Mieter möblierter Wohnungen gefragt, wie sie auf eine 10-prozentige, dauerhafte Erhöhung des Mietpreises reagieren würden.

Abbildung 28: Ergebnisse des SSNIP-Tests zur Substitutionsbeziehung zwischen dem möblierten und unmöblierten Mietwohnungsmarkt

Frage: Wie würden Sie bei einer dauerhaften Mieterhöhung um 10 % reagieren?



N=440
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Mieter-Befragung

Die Ergebnisse der Befragung ist in Abbildung 28 dargestellt. Im linken Teil der Abbildung zeigt sich, dass etwa 30 % der Befragten bei einer dauerhaften Mieterhöhung in eine unmöblierte Wohnung ziehen würden. 70,2 % würden hingegen weiter möbliert wohnen – entweder im aktuellen Mietverhältnis oder weil sie sich ein anderes möbliertes Wohnobjekt suchen würden. Eine Erhöhung des Preises möblierter Wohnungen geht damit mit einem deutlichen Rückgang der Nachfrage nach diesen Wohnungen einher. Insofern gibt es keine Hinweise darauf, dass es sich um zwei getrennte sachliche Märkte handelt. Wären die Märkte nämlich sachlich getrennt und keine Substitute, dürfte nur ein sehr geringer Teil der Nachfrager auf unmöblierte Wohnungen ausweichen.⁷⁵

Differenziert man bei den gezielt suchenden Nachfragern noch nach jenen Nachfragern, bei denen ein nur vorübergehender Gebrauch wahrscheinlich ist, ergibt sich das in Abbildung 29 dargestellte Bild. Je

hypothetischen Preiserhöhung nicht mehr steigt. Wenn dies der Fall ist, wird der Markt für diese Produkte bzw. Dienstleistungen als relevanter Markt bezeichnet. Weitere Informationen finden sich in Rittner, Fritz/ Dreher, Meinrad/ Kulka, Michael (2014, 281ff.).

⁷⁵ Einschränkungen würden sich im Fall der sogenannten „cellophane fallacy“ ergeben, wenn auf dem Markt bereits sehr hohe Preise verlangt werden würden und daher fälschlicherweise eine scheinbar hohe Substitutionsbeziehung identifiziert wird vgl. Rittner, Fritz/ Dreher, Meinrad/ Kulka, Michael (2014,281ff). Dagegen spricht allerdings, dass immerhin 16,3 % der Nachfrage die Suche nach einem anderen möblierten Mietobjekt vorziehen würden und damit offensichtlich auch marktinterne Alternativen in Frage kommen.

wahrscheinlicher ein vorübergehender Gebrauch bei der Nachfragegruppe ist, umso eher verbleiben die Nachfrager trotz einer Preiserhöhung bei möbliertem Wohnraum. Bei den Praktikanten und (Wochenend-)Pendlern würde beispielsweise niemand der Befragten auf eine unmöblierte Wohnung ausweichen. Demgegenüber ist die Gruppe der Studierenden/Azubis anscheinend deutlich heterogener mit Blick auf den vorübergehenden Gebrauch. Dies deckt sich mit der Rechtsprechung, dass alleine der Status des Mieters als Student nicht per se den vorübergehenden Gebrauch begründet (vgl. Kapitel 2.3.2). Wer nicht gezielt eine möblierte Wohnung gesucht hat, wandert am ehesten auf den unmöblierten Wohnungsmarkt ab.

Abbildung 29: Reaktion auf eine Mieterhöhung nach Nachfragegruppe (2022)

Frage: Wie würden Sie bei einer dauerhaften Mieterhöhung um 10 % reagieren?

in % der Befragten



N=435

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Mieter-Befragung

Zwischenergebnis

Zusammengefasst kommen wir zu dem Ergebnis, dass der möblierte Wohnungsmarkt keinen eigenen Markt bildet. Der Markt der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch könnte hingegen einen eigenen Markt darstellen. Indes fehlt hier ein messbares Kriterium zur Marktabgrenzung, um diese These zu verifizieren.

3.2.4 Entwicklung der gezielten Nachfrage nach möblierten Wohnungen

Die interviewten Vermieter, Vermittler und Experten gaben überwiegend an, dass die Nachfrage nach möblierten Mietwohnungen tendenziell zugenommen habe. Hintergrund sei vor allem die gestiegene Auslandszuwanderung von Fachkräften, die oftmals das Anmieten möblierter Wohnungen aus ihren Heimatländern gewohnt seien. Zudem begünstigten neue Aufenthaltsmöglichkeiten wie die Blue

Card⁷⁶, dass hochqualifizierte und einkommensstarke Ausländer vorübergehend in Deutschland arbeiten. Auch der Trend zum Homeoffice führe zu einer steigenden Nachfrage nach möbliertem Wohnraum.

Die positive Angebots- und Preisentwicklung bestätigt, dass die Nachfrage offensichtlich gestiegen ist. So muss das Angebot auch immer auf eine entsprechende Nachfrage nach möbliertem Wohnraum treffen, um am Markt zu bestehen. Aus wohnungspolitischer Sicht ist hingegen relevanter, ob die Nachfrage nach Wohnraum, der nur vorübergehend und daher möbliert benötigt wird, die Zunahme an möblierten Wohnungen begründet oder ob die Angebotsentwicklung Nachfrager dazu zwingt, auf den möblierten Wohnungsmarkt auszuweichen. Deshalb soll im Folgenden untersucht werden, wie sich die Anzahl der Personen, die gemäß der Substitutionsanalyse (Kapitel 3.2.3) am ehesten gezielt nach möblierten Wohnungen suchen, in der letzten Zeit entwickelt hat.

Die gezielt nach möblierten Wohnungen suchenden Personen sind: Praktikanten, (Wochenend-) Pendler, Nachfrager wegen Kostenersparnis für Hausstand/Umzug, berufsbedingte Nachfrager für vorübergehenden Aufenthalt, Personen, die wegen Serviceleistungen oder als Alternative zum Hotel nachfragen, Nachfrager aus privaten Gründen und Studierende/Azubis.⁷⁷ Diese Nachfragegruppen lassen sich nicht genau einer Bevölkerungsgruppe zuordnen, sodass meist kein eindeutiger Indikator zu ihrer Identifizierung existiert. Daher werden im Folgenden unterschiedliche Indikatoren analysiert, welche einer oder mehreren Nachfragegruppen zugeordnet werden können. Die zahlenmäßige Entwicklung der einzelnen Gruppen wird mit der Entwicklung des Anteils der Inserate möblierter Wohnungen verglichen.

Pendler

In Kapitel 3.2.2 wurden (Wochenend-)Pendler als eine Nachfragegruppe von möblierten Wohnungen identifiziert. Dies gilt insbesondere für solche Pendler, die aufgrund der Distanz zwischen Wohn- und Arbeitsort eine Pendlerwohnung anmieten. Um die Entwicklung dieser Pendlergruppe zu isolieren, werden im Folgenden Pendler mit einem Arbeitsweg von mehr als 150 km betrachtet. Abbildung 30 zeigt, wie sich die Pendlerquote, berechnet als der Anteil der Pendler an allen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, und der Anteil der Inserate möblierter Wohnungen zwischen 2013 und 2019 in deutschen Kreisen verändert haben. Jeder Punkt stellt dabei einen Kreis in Deutschland dar. Man erkennt, dass Kreise, in denen die Pendlerquote stärker gestiegen ist, auch tendenziell einen größeren Anstieg des Anteils der Inserate möblierter Wohnungen aufwiesen. Es zeigt sich daher eine schwach positive Korrelation⁷⁸ zwischen der Pendlerquote und dem Anteil möbliert inserierter Wohnungen – dargestellt als dunkelblaue Linie.

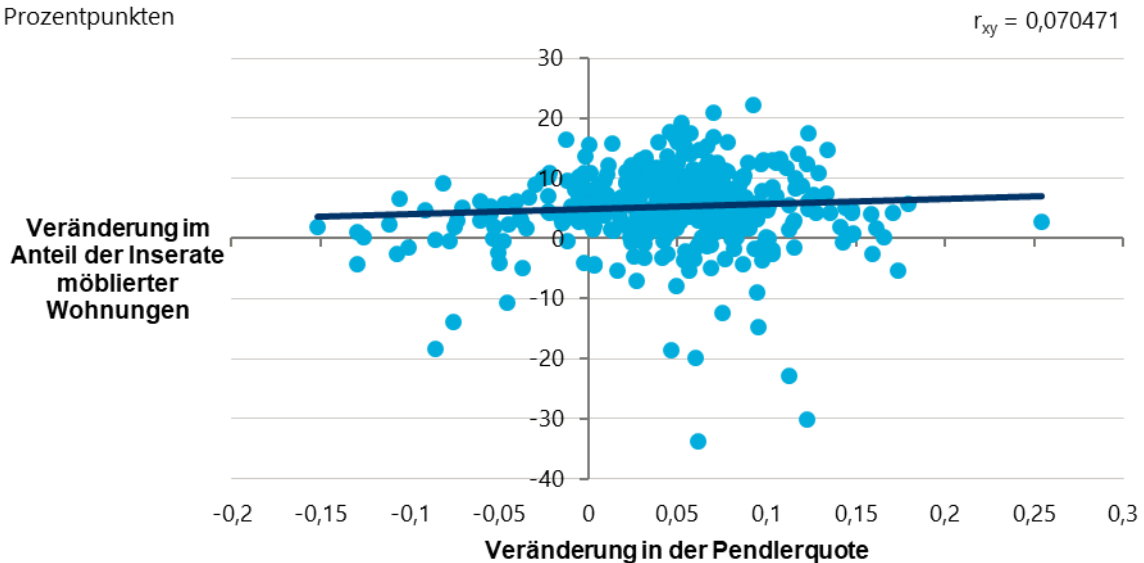
⁷⁶ Bei der Blauen Karte EU (engl. EU Blue Card) handelt es sich um einen von einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union erteilten Aufenthaltstitel zum Zwecke der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit in dem jeweiligen Mitgliedsstaat für Angehörige von Drittstaaten.

⁷⁷ S. Kapitel 3.2.3.

⁷⁸ Der statistische Begriff Korrelation beschreibt den Zusammenhang zwischen zwei Variablen. Es ist zu beachten, dass dieser Zusammenhang nicht notwendigerweise kausaler Natur sein muss.

Abbildung 30: Korrelation zwischen der Veränderung in der Pendlerquote und der Inerate möblierter Wohnungen zwischen 2013 und 2019 über Kreise in Deutschland⁷⁹

in Prozentpunkten



Hinweis: r_{xy} bezeichnet den Korrelationskoeffizienten und ist ein statistisches Maß, das die Richtung und Stärke des Zusammenhangs zweier Variablen misst. Er liegt zwischen -1 und 1. Ein positiver Wert zeigt eine positive Korrelation an, d.h. wenn eine Variable zunimmt, nimmt die andere auch zu. Es ist zu beachten, dass dieser Zusammenhang nicht kausaler Natur sein muss.

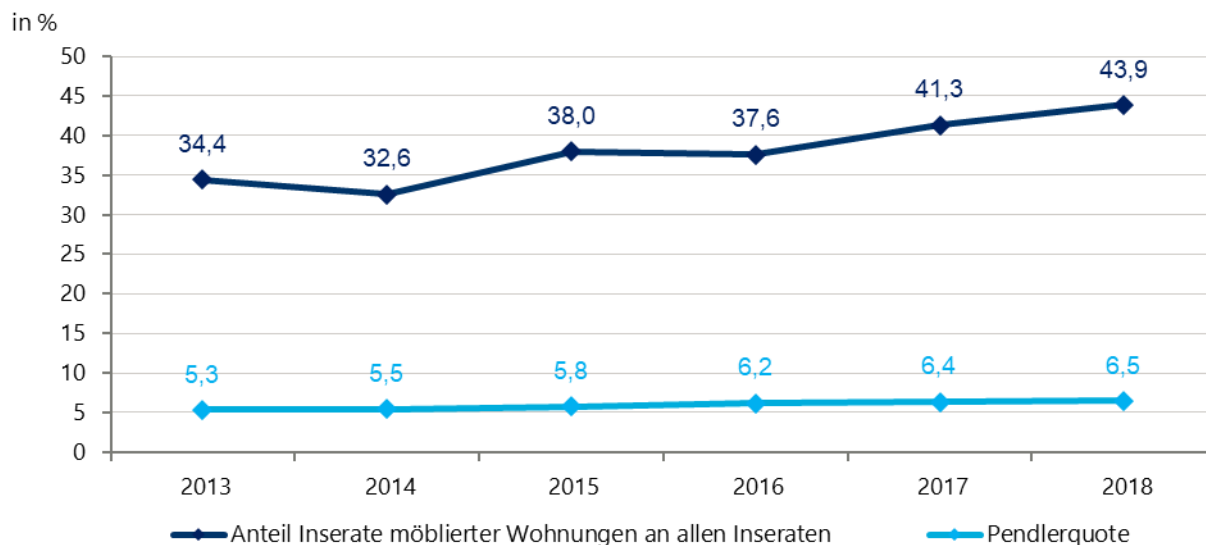
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Diese Beobachtung spiegelt sich auch in verschiedenen deutschen Großstädten wider. So ist beispielsweise in Frankfurt am Main die Pendlerquote zwischen 2013 und 2018 von 5,3 % auf 6,5 % gestiegen (s. Abbildung 31). Der Anteil der Inerate möblierter Wohnungen ist im gleichen Zeitraum von 34,4 % auf 43,9 % gestiegen. Es ist deshalb unwahrscheinlich, dass eine gestiegene Pendlerquote allein zum Nachfrageanstieg der Inerate möblierter Wohnungen beigetragen hat.⁸⁰

⁷⁹ Die Veränderung in der Pendlerquote wird berechnet als die Differenz der Pendlerquote im Jahr 2019 und der im Jahr 2013. Ein positiver Wert bedeutet daher, dass die Pendlerquote in diesem Zeitraum gestiegen ist. Die Veränderung im Anteil der Inerate möblierter Wohnungen wird berechnet als die Differenz zwischen dem Anteil im Jahr 2019 und im Jahr 2013. Ein positiver Wert bedeutet, dass der Anteil in diesem Zeitraum gestiegen ist.

⁸⁰ Andere Städte, in denen ein Anstieg im Anteil der Inerate möblierter Wohnungen mit einer leicht gestiegenen Pendlerquote einherging, sind München, Köln und Stuttgart. Dagegen ist in Berlin trotz eines starken Anstiegs im Anteil der Inerate möblierter Wohnungen von etwa 16 % auf 35 % zwischen 2013 und 2018 die Pendlerquote nahezu konstant geblieben (von 7 % auf 7,2 % gestiegen). S. hierzu Appendix 10.2.2.

Abbildung 31: Entwicklung Pendlerquote in Frankfurt am Main



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Berufseinstiegswanderer

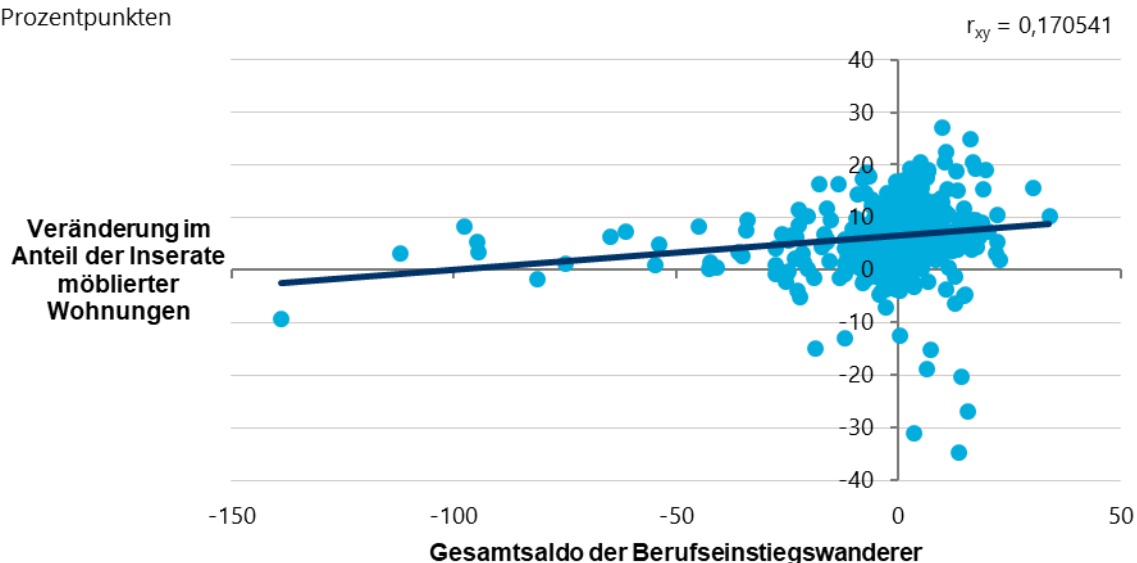
Eine weitere Gruppe von Nachfragern möblierter Wohnungen sind Berufseinstiegswanderer. Als Berufseinstiegswanderer werden 25- bis 30-Jährige bezeichnet, die innerhalb Deutschlands über Gemeinde- und Kreisgrenzen umziehen.⁸¹ Oftmals sind dies junge Menschen, die aus beruflichen Gründen in eine neue Stadt umziehen und ihre Aufenthaltsdauer noch nicht absehen können. Daher suchen sie möblierte Wohnungen, um Kosten beim Umzug oder der Anschaffung eines Hausstandes zu sparen. Diese Gruppe fällt daher in zwei Nachfragegruppen von möblierten Wohnungen, die in der Mieterbefragung identifiziert wurden: Nachfrager, die wegen Kostenersparnis für Hausstand bzw. Umzug eine möblierte Wohnung suchen, und berufsbedingte Nachfrager für einen vorübergehenden Aufenthalt.

Abbildung 32 stellt dar, wie sich in den Kreisen Deutschlands der Gesamtsaldo der Berufseinstiegswanderer und der Anteil von Inseraten möblierter Wohnungen zwischen 2013 und 2020 entwickelt hat. Der Saldo der Berufseinstiegswanderer in einem Kreis und einem Jahr ist definiert als die Anzahl der Zuzüge abzüglich der Fortzüge von 25- bis 30-Jährigen innerhalb Deutschlands. Der Gesamtsaldo zwischen 2013 und 2020 ist berechnet als die Summe der Jahressalden. Man sieht eine schwach positive Korrelation: Kreise, in denen Zuzüge zwischen 2013 und 2020 die Fortzüge deutlicher übertroffen haben, sahen einen stärkeren Anstieg im Anteil der Inserate möblierter Wohnungen.

⁸¹ Hierbei sind Umzüge mit Änderung des Hauptwohnsitzes gemeint.

Abbildung 32: Korrelation zwischen dem Gesamtsaldo der Berufseinstiegswanderer und der Veränderung im Anteil der Inserate möblierter Wohnungen zwischen 2013 und 2020 über Kreise in Deutschland⁸²

in Prozentpunkten



Hinweis: r_{xy} bezeichnet den Korrelationskoeffizienten und ist ein statistisches Maß, das die Richtung und Stärke des Zusammenhangs zweier Variablen misst. Er liegt zwischen -1 und 1. Ein positiver Wert zeigt eine positive Korrelation an, d.h. wenn eine Variable zunimmt, nimmt die andere auch zu. Es ist zu beachten, dass dieser Zusammenhang nicht kausaler Natur sein muss.

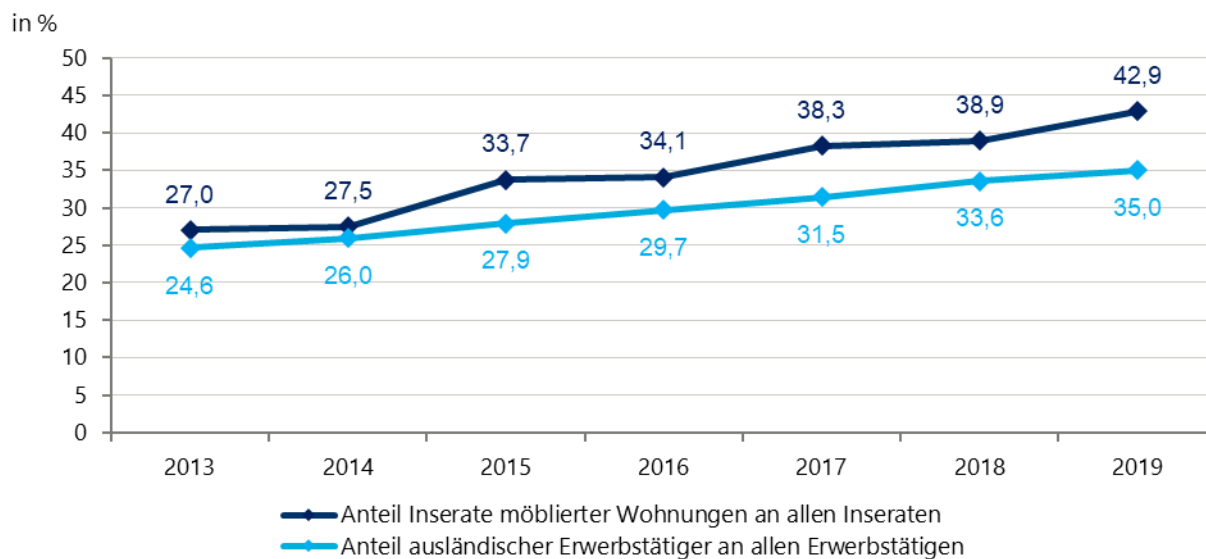
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Auslandszuwanderer

Eine weitere Gruppe, die potenziell aus Gründen der Kostenersparnis oder aufgrund eines vorübergehenden Aufenthalts möblierte Wohnungen sucht, sind Zuwanderer aus dem Ausland. Abbildung 33 zeigt beispielhaft für Berlin, wie sich der Anteil der ausländischen Erwerbstätigen an allen Erwerbstätigen zwischen 2013 und 2019 entwickelt hat. Er ist in diesem Zeitraum signifikant von 24,6 % auf 35 % gestiegen. Unter der Annahme, dass dieser Anstieg teilweise durch Zugezogene aus dem Ausland verursacht wird, die eher nach möblierten Wohnungen suchen, könnten sie zum gestiegenen Anteil an Inseraten möblierter Wohnungen in Berlin beigetragen haben. Ähnliche Ergebnisse ergeben sich in Düsseldorf und Köln, wenngleich der Zuwachs an ausländischen Erwerbstätigen zwischen 2013 und 2019 in diesen Städten weniger ausgeprägt war als in Berlin (s. Appendix 10.2.2).

⁸² Der Jahressaldo der Berufseinstiegswanderer ist definiert als der Anteil der Zuzüge abzüglich der Fortzüge von 25- bis 30-Jährigen an allen Einwohnern dieser Altersgruppe innerhalb Deutschlands in einem Jahr. Der Gesamtsaldo wird berechnet als die Summe der Jahressalden zwischen 2013 und 2020. Ein positiver Wert bedeutet, dass Zuzüge in diesem Zeitraum Fortzüge übertrafen.

Abbildung 33: Zeitliche Entwicklung des Anteils ausländischer Erwerbstätiger in Berlin



Quelle: Oxford Economics Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank und Mikrozensus

Geschiedene

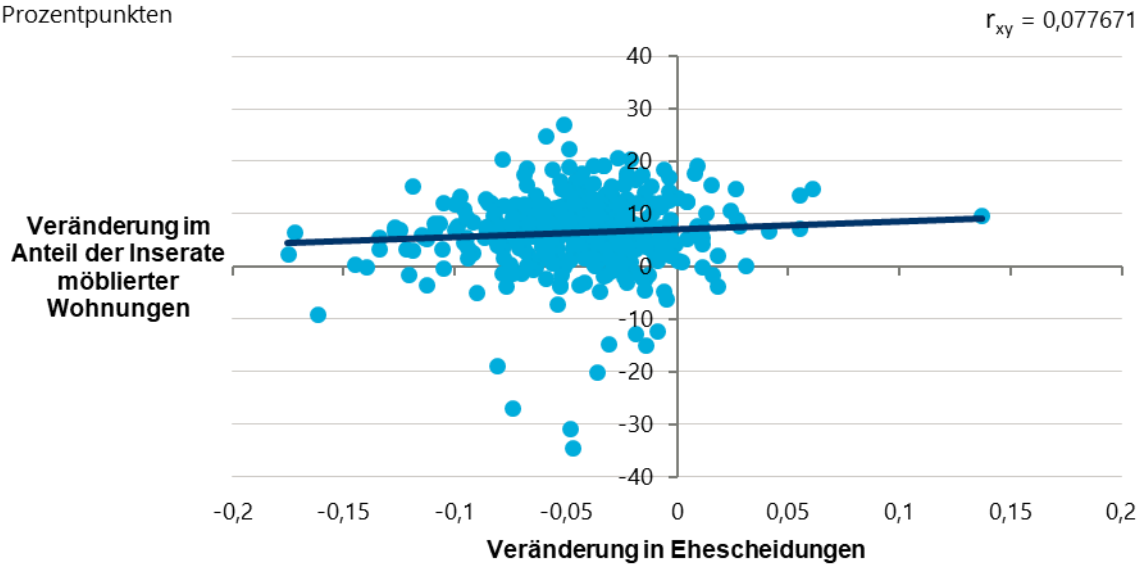
In der Mieterumfrage wurden möblierte Wohnungen auch aus privaten Gründen gesucht. Hierzu zählt beispielsweise die Trennung vom Partner, wodurch eine Person kurzfristig eine neue, bereits möblierte Wohnung benötigt. Abbildung 34 zeigt beispielhaft, wie die Veränderung in der Anzahl von Ehescheidungen zwischen 2013 und 2020 mit der Veränderung im Anteil der Inserate möblierter Wohnungen in Beziehung steht. Erneut kann man eine schwach positive Korrelation beobachten. Kreise, die einen vergleichsweise starken Anstieg in Ehescheidungen erlebten, verzeichneten auch größere Zuwächse im Anteil der Inserate möblierter Wohnungen.

Allerdings waren die Veränderungen in Ehescheidungen in diesem Zeitraum quantitativ sehr klein und lagen lediglich bei -0,2 bis 0,2 Scheidungen pro 100 Einwohnern. Daher ist es unwahrscheinlich, dass Ehescheidungen ein wichtiger Treiber hinter der gestiegenen Nachfrage nach möblierten Wohnungen sind. Gleichwohl können Zunahmen anderer privater Gründe, wie beispielsweise Immobilienschäden, die Nachfrage nach möblierten Wohnungen beeinflusst haben.⁸³

⁸³ Appendix 10.2.2 enthält die zeitliche Entwicklung von Ehescheidungen und Inseraten möblierter Wohnungen für die Städte Berlin, Frankfurt, Hamburg, München, Köln und Stuttgart. In all diesen Städten sind Ehescheidungen zurückgegangen, während sich der Anteil der Inserate möblierter Wohnungen positiv entwickelt hat.

Abbildung 34: Korrelation zwischen der Veränderung in Ehescheidungen und der Inserate möblierter Wohnungen zwischen 2013 und 2020 über Kreise in Deutschland⁸⁴

in Prozentpunkten



Hinweis: r_{xy} bezeichnet den Korrelationskoeffizienten und ist ein statistisches Maß, das die Richtung und Stärke des Zusammenhangs zweier Variablen misst. Er liegt zwischen -1 und 1. Ein positiver Wert zeigt eine positive Korrelation an, d.h. wenn eine Variable zunimmt, nimmt die andere auch zu. Es ist zu beachten, dass dieser Zusammenhang nicht kausaler Natur sein muss.

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Studierende

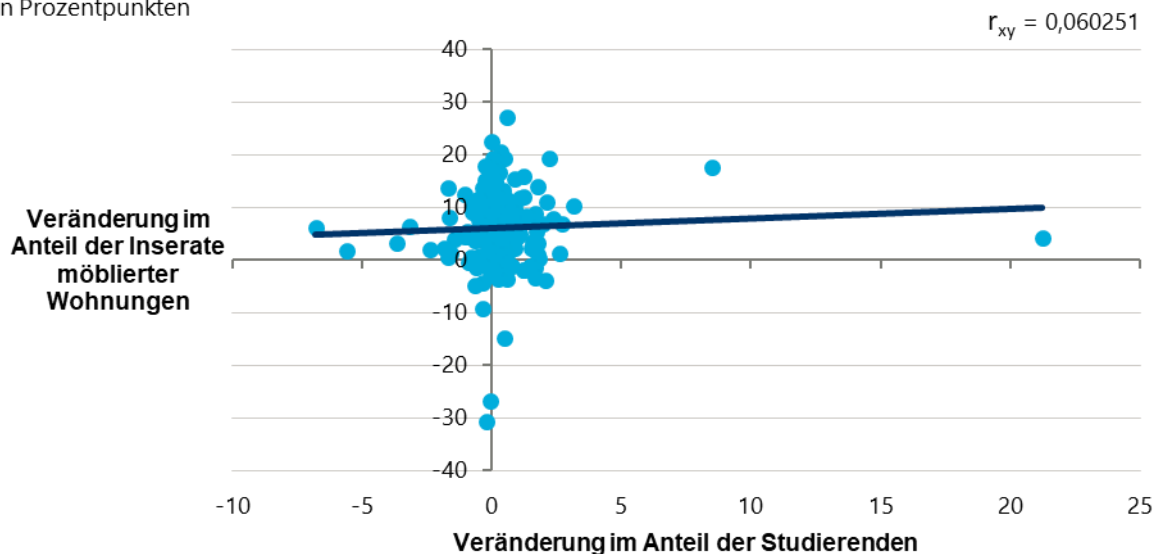
Die nächste untersuchte Gruppe sind Studierende an wissenschaftlichen Hochschulen. Sollten Studierende ein wichtiger Treiber hinter der gestiegenen Nachfrage nach möblierten Wohnungen sein, so würde man erwarten, dass Orte, in denen der Anteil an Inseraten möblierter Wohnungen besonders stark stieg, auch einen entsprechend ausgeprägten Zuwachs an Studierenden erfuhren.

Abbildung 35 illustriert die Korrelation zwischen der Veränderung im Anteil der Studierenden an allen Einwohnern zwischen 2013 und 2020 und der Veränderung im Anteil der Inserate möblierter Wohnungen. Man sieht, dass es eine positive Korrelation zwischen diesen beiden Entwicklungen gibt. Kreise, die einen relativ großen Anstieg im Anteil der Studierenden erlebten, sahen auch einen Anstieg im Anteil der Inserate möblierter Wohnungen. Gleichwohl ist diese Korrelation nur schwach ausgeprägt.

⁸⁴ Die Veränderung in Ehescheidungen wird berechnet als die Differenz des Anteils von Ehescheidungen an allen Einwohnern über 18 Jahre im Jahr 2020 und 2013. Ein positiver Wert bedeutet, dass die Anzahl der Ehescheidungen als Anteil von allen Einwohnern über 18 Jahren gestiegen ist.

Abbildung 35: Korrelation zwischen der Veränderung im Anteil der Studierenden und der Inerate möblierter Wohnungen zwischen 2013 und 2020 über Kreise in Deutschland⁸⁵

in Prozentpunkten



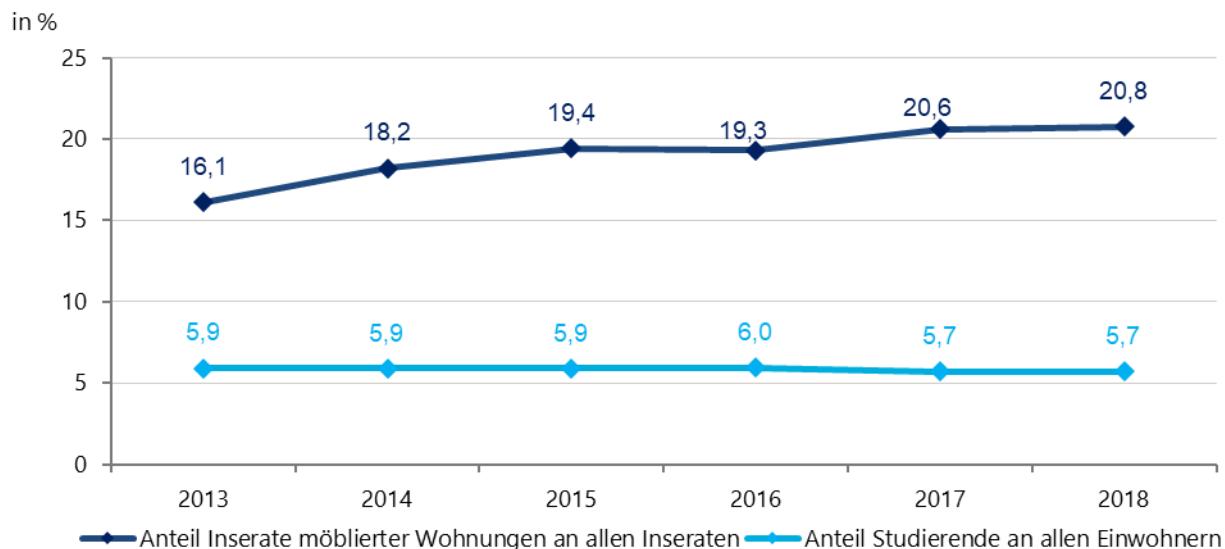
Hinweis: r_{xy} bezeichnet den Korrelationskoeffizienten und ist ein statistisches Maß, das die Richtung und Stärke des Zusammenhangs zweier Variablen misst. Er liegt zwischen -1 und 1. Ein positiver Wert zeigt eine positive Korrelation an, d.h. wenn eine Variable zunimmt, nimmt die andere auch zu. Es ist zu beachten, dass dieser Zusammenhang nicht kausaler Natur sein muss.

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Im Gegensatz zu diesem Ergebnis suggerieren indes Analysen ausgewählter Städte, dass die Zahl der Studierenden vielerorts nicht der Grund für den Anstieg in der Nachfrage nach möblierten Wohnungen ist. Während sich nämlich beispielsweise in Konstanz der Anteil der Inerate möblierter Wohnungen zwischen 2013 und 2020 mehr als verdoppelt hat, so ist der Anteil der Studierenden an der Einwohnerzahl nahezu konstant geblieben (s. Abbildung 36). Dieses Bild bestätigt sich auch in Berlin sowie anderen Universitätsstädten wie Darmstadt, Freiburg, Heidelberg und Tübingen (vgl. Appendix 10.2.2).

⁸⁵ Die Veränderung im Anteil der Studierenden wird berechnet als die Differenz zwischen dem Anteil der Studierenden an allen Einwohnern im Jahr 2020 und 2019. Ein positiver Wert bedeutet, dass der Anteil in diesem Zeitraum gestiegen ist.

Abbildung 36: Zeitliche Entwicklung des Studierendenanteils in Konstanz



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

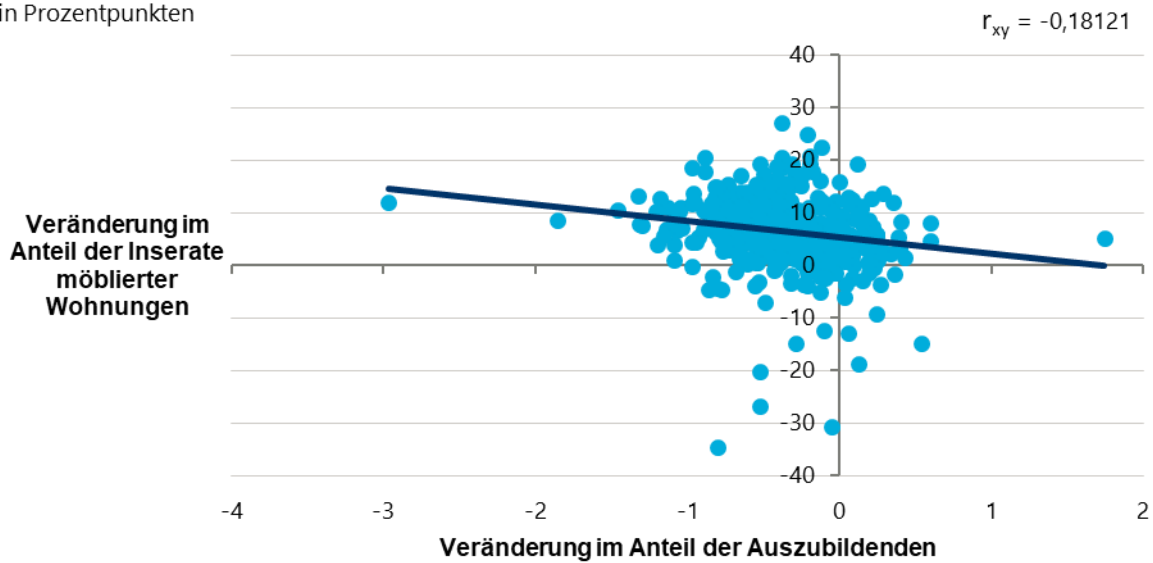
Auszubildende

Auszubildende sind nach unserer Mieterbefragung ebenfalls wichtige Nachfrager von möblierten Wohnungen. Abbildung 37 zeigt die Korrelation zwischen Zahl der Auszubildenden und Zahl der Inserate möblierter Wohnungen. Man erkennt, dass es eine negative Korrelation gibt. Kreise, die einen starken Anstieg im Anteil der Auszubildenden an allen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten erlebten, hatten tendenziell einen niedrigen Zuwachs beim Anteil der Inserate möblierter Wohnungen.⁸⁶

⁸⁶ Es ist zu beachten, dass es sich bei diesem Ergebnis lediglich um eine Korrelationsanalyse handelt. D.h. ein kausaler Einfluss des Anteils an Auszubildenden auf den Anteil der Inserate möblierter Wohnungen wird hier nicht betrachtet.

Abbildung 37: Korrelation zwischen der Veränderung im Anteil der Auszubildenden und der Inerate möblierter Wohnungen zwischen 2013 und 2020 über Kreise in Deutschland⁸⁷

in Prozentpunkten



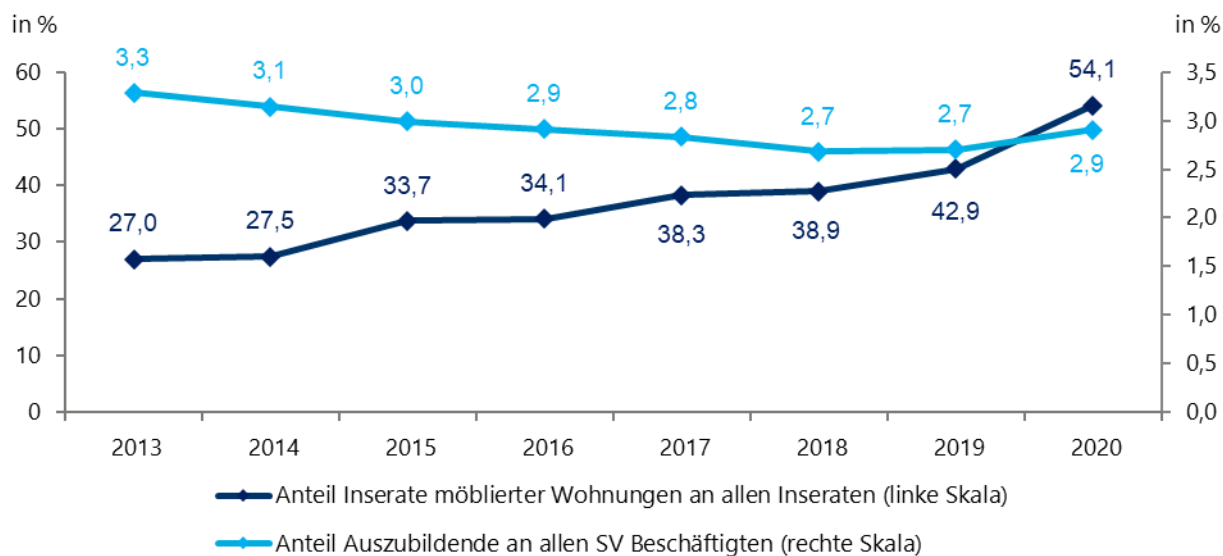
Hinweis: r_{xy} bezeichnet den Korrelationskoeffizienten und ist ein statistisches Maß, das die Richtung und Stärke des Zusammenhangs zweier Variablen misst. Er liegt zwischen -1 und 1. Ein positiver Wert zeigt eine positive Korrelation an, d.h. wenn eine Variable zunimmt, nimmt die andere auch zu. Es ist zu beachten, dass dieser Zusammenhang nicht kausaler Natur sein muss.

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Dieses Ergebnis findet sich auch in ausgewählten deutschen Großstädten wieder. Abbildung 38 stellt illustrativ die Entwicklung des Anteils der Auszubildenden an allen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Berlin zwischen 2013 und 2020 dar. Man erkennt, dass der Auszubildenden-Anteil in diesem Zeitraum gesunken ist. Ähnliche Entwicklungen sind auch in den Städten Frankfurt, Hamburg, München, Köln sowie Stuttgart zu beobachten (vgl. Appendix 10.2.2). Damit scheint die Gruppe der Auszubildenden kein Treiber der gestiegenen Nachfrage nach möblierten Wohnungen zu sein.

⁸⁷ Die Veränderung im Anteil der Auszubildenden wird berechnet als die Differenz zwischen dem Anteil der Auszubildenden an allen Einwohnern im Jahr 2020 und 2013. Ein positiver Wert bedeutet, dass der Anteil in diesem Zeitraum gestiegen ist.

Abbildung 38: Zeitliche Entwicklung des Anteils Auszubildender in Berlin



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Zwischenergebnis

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es Ähnlichkeiten in der Entwicklung des möblierten Wohnungsmarktes und einiger Nachfragegruppen gibt. Insgesamt könnte die gestiegene Nachfrage nach möblierten Wohnungen durch den Bedarf ausgewählter Nachfragegruppen – zumindest teilweise – verursacht worden sein. Rückschlüsse auf einen Kausalzusammenhang lässt diese bloße Korrelation aber nicht zu. Ob die Mietpreisbremse einen kausalen Einfluss auf das gestiegene Angebot hat, wird im Detail in Kapitel 6.1 untersucht.

4. PRAKTISCHE PROBLEME AUS SICHT VON VERMIETERN & MIETERN

In diesem Kapitel wird die Anwendung der Mietpreisbremse für möblierte Wohnungen durch die Marktteilnehmer vergleichend dargestellt. Zudem werden praktische Probleme aus Sicht der Marktteilnehmer in der Anwendung des Preisrechts für möblierte Mietwohnungen wiedergegeben. Grundlage für die Auswertungen bilden die Expertengespräche, die Mieterbefragung, die Interviews mit Vermietern sowie eine Befragung von Richtern.

4.1 KENNTNISSTAND DER MARKTTEILNEHMER

Zunächst wird der Kenntnisstand der Marktteilnehmer in Bezug auf Geltung und Anwendung der Mietpreisbremse auf möblierte Wohnungen untersucht. Quellen sind die Mieterbefragung, die Experteninterviews sowie die Interviews mit Vermietern.

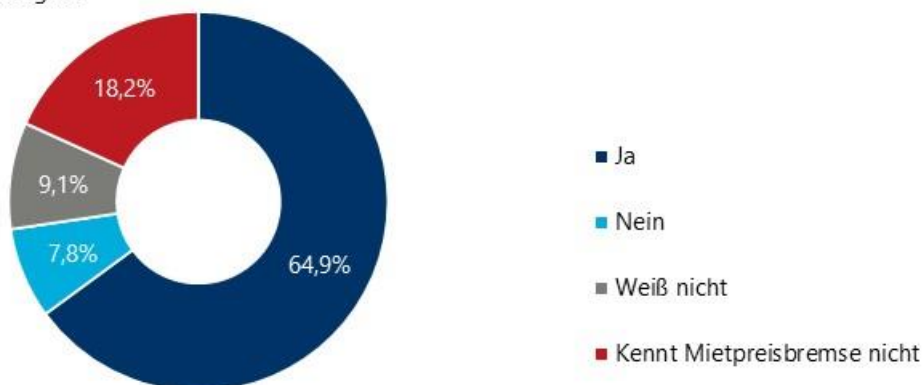
4.1.1 Kenntnisstand der Mieter

Um quantitativ abzuschätzen, wie gut (möbliert) Mietende mit der Mietpreisbremse vertraut sind, wurden im Rahmen der Mieterbefragung die Kenntnisse zur Mietpreisbremse abgefragt.

Abbildung 39: Kenntnisse zum Inhalt der Mietpreisbremse

Fragen: Haben Sie schon einmal vom Begriff der „Mietpreisbremse“ gehört? Begrenzt die Mietpreisbremse die Höhe der neuen Miete bei der Wiedervermietung des Mietobjektes?

in % der Befragten



N = 508

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Mieter-Befragung

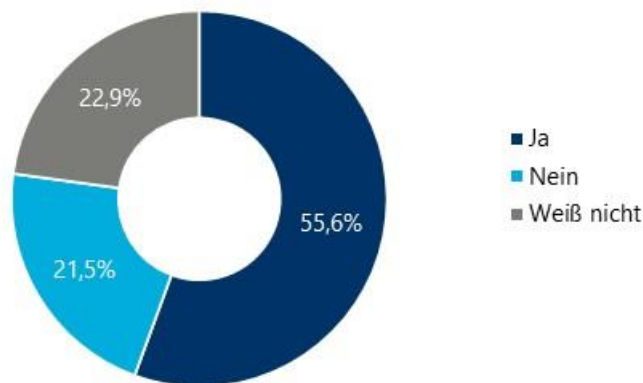
Offensichtlich haben die Mieter nur begrenzte Kenntnisse von der Mietpreisbremse. Während zwar knapp 82 % der Befragten schon einmal vom Begriff „Mietpreisbremse“ gehört haben, waren lediglich etwa 65 % aller Befragten auch mit dem Inhalt der Mietpreisbremse vertraut (s. Abbildung 39). Schließlich wussten von denjenigen, die mit den Details der Mietpreisbremse vertraut waren, nur knapp 56 %, dass die Mietpreisbremse auch für möblierte Wohnungen gilt (s. Abbildung 40). Nur etwa

36 % aller befragten möbliert wohnenden Mieter waren sich demnach bewusst, dass auch für ihre eigene Wohnung potenziell die Mietpreisbremse gilt.

Abbildung 40: Kenntnisse zur Geltung der Mietpreisbremse im möblierten Wohnungsmarkt

Frage: Gilt Ihrer Ansicht nach die Mietpreisbremse auch für möblierte Mietobjekte?

in % der Befragten, die Inhalte der Mietpreisbremse kennen



N = 342

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Mieter-Befragung

Interessanterweise scheinen die Kenntnisse über verschiedene soziale Schichten hinweg gleichermaßen begrenzt zu sein. Der Anteil der Befragten, der schon einmal vom Begriff „Mietpreisbremse“ gehört hatte, ist zwischen Befragten mit dem Bildungsabschluss „Abitur oder höher“ und denen mit einem niedrigeren Bildungsabschluss nahezu identisch.⁸⁸ Ferner unterschieden sich die Kenntnisse zwischen Befragten mit hohem und niedrigem Einkommen nur geringfügig. So hatten fast 86 % der Befragten mit einem Einkommen von über 3.500 € und 81 % der Befragten mit einem Einkommen von unter 1.500 € schon einmal von der Mietpreisbremse gehört.⁸⁹ Aus diesen Ergebnissen lässt sich schließen, dass ein Informationsdefizit nicht etwa nur ein Problem von bildungsschwachen oder ärmeren Haushalten ist.

4.1.2 Kenntnisstand der Vermieter

Dagegen ist schwieriger abzuschätzen, inwiefern Vermieter über die Mietpreisbremse informiert sind. Auf der einen Seite wurde in den Expertengesprächen wiederholt geäußert, dass Vermieter im Allgemeinen zu diesem Sachverhalt gut informiert seien. Dies sei dadurch sichergestellt, dass solche Informationen von Verbänden an Vermieter weitergegeben würden. Einige wenige Vermieter wussten dies hingegen nicht, sondern gingen fälschlicherweise davon aus, dass möblierte Wohnungen per se von der Mietpreisbremse ausgenommen sind.

Nach Angabe der Vermieter ist in der Praxis die Meinung verbreitet, dass die Vermietung möblierten Wohnraums grundsätzlich unter die Ausnahmetatbestände der Mietpreisbremse (Kapitel 2.3) fielen. Auf der anderen Seite wurde in den Vermieterinterviews auch deutlich, dass viele Vermieter Probleme bei

⁸⁸ S. Abbildung 105 in Appendix 10.2.

⁸⁹ S. Abbildung 109 in Appendix 10.2.

der Anwendung dieser Ausnahmetatbestände haben. So wurde beispielsweise angeführt, dass die Vereinbarung von Pauschalmieten zu einer Ausnahme von der Mietpreisbremse führe.

4.1.3 Zwischenergebnis

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sowohl Mieter als auch Vermieter teils unzureichende Kenntnisse zur Mietpreisbremse haben. Die Ergebnisse aus der Mieterbefragung zeigen, dass Mieter oftmals nicht wissen, dass die Mietpreisbremse auch für möblierte Wohnungen gilt. Im Gegensatz dazu scheinen Vermieter hauptsächlich Probleme mit der Unschärfe der gesetzlichen Regelungen hinsichtlich des Ausnahmetatbestands des vorübergehenden Gebrauchs zu haben.

4.2 UMSETZUNG DES AUSNAHMETATBESTANDS „VORÜBERGEHENDER GEBRAUCH“ DURCH VERMIETER

In den Vermieterinterviews hat sich herausgestellt, dass die meisten der Vermieter der Meinung sind, sie würden ihre möblierten Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch vermieten, weshalb die Mietpreisbremse nicht gelte. Wie in Kapitel 2.3 beschrieben, sind für den vorübergehenden Gebrauch allerdings zwei Bedingungen notwendig: ein Sonderanlass, wie beispielsweise Montagearbeiten oder ein befristetes Beratungsprojekt, sowie ein von vornherein befristetes Mietverhältnis.

4.2.1 Umsetzung der Bedingung „Sonderanlass“

In den Interviews erklärten viele Vermieter, dass ihre möblierten Wohnungen für den vorübergehenden Gebrauch vermietet werden. Als Beispiel wurde genannt, dass ein Mieter aufgrund eines beruflichen Aufenthaltes nur für einen bestimmten Zeitraum die Wohnung anmietet. Der Sonderanlass werde auch oftmals in den Mietvertrag mit aufgenommen. So erläutert einer der größten Anbieter von möblierten Wohnungen auf Zeit, dass der „Wohnraum aufgrund eines konkreten Aufenthaltsgrunds für eine kurzfristige, überschaubare Vertragsdauer vermietet [werden sollte]. Der von Mieter und Vermieter zu unterzeichnende Mietvertrag muss sowohl das Vertragsende als auch die besonderen Umstände des Aufenthaltes beinhalten“⁹⁰. Allerdings gab es auch hier einzelne Vermieter, die den Befristungsgrund nicht explizit erfragen und auch nicht in den Mietvertrag aufnehmen, obwohl sie sich auf den Ausnahmetatbestand des vorübergehenden Gebrauchs beziehen.

4.2.2 Umsetzung der Bedingung „Befristung“

In den Interviews erklärten viele Vermieter, dass die Mietverträge für ihre möblierten Wohnungen befristet seien. Die Mietdauer liege meist zwischen drei und 12 Monaten.⁹¹ Entgegen der wohl vorherrschenden Rechtsprechung (vgl. Kapitel 2.3.2) werden von den Vermietern mehrheitlich nicht etwa sechs Monate als maximale Dauer für einen nur vorübergehenden Gebrauch angesehen, sondern 12 Monate. Auch Wunderflats schreibt hierzu: „Mietverhältnisse, die von vornherein länger als ein Jahr dauern sollen, fallen im Allgemeinen nicht mehr unter Mietverträge für Zeitwohnen“⁹².

⁹⁰ S. Wunderflats (2021a).

⁹¹ Damit verknüpft ist auch die Tatsache, dass diese Mietverträge in der Regel eine kurze Kündigungsfrist von lediglich einem Monat beinhalten.

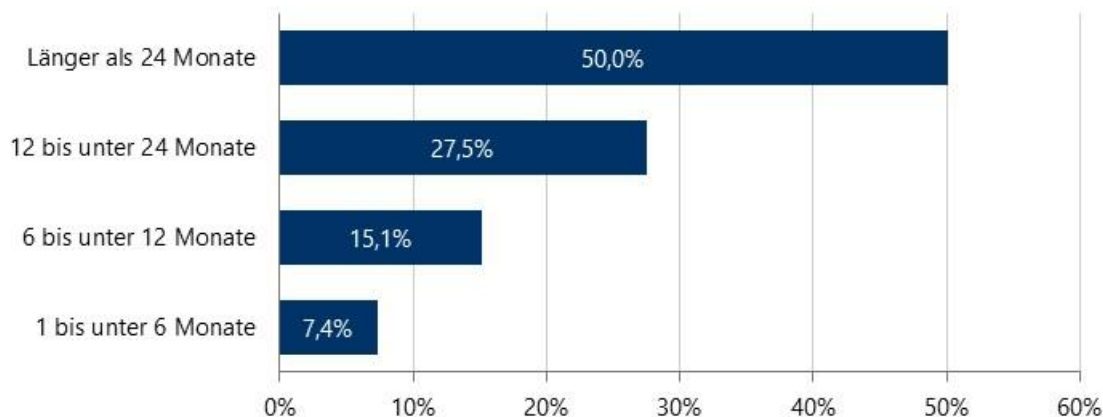
⁹² S. Wunderflats (2021a).

Auch die Ergebnisse der Mieterbefragung lassen bezweifeln, dass der Ausnahmetatbestand des vorübergehenden Gebrauchs bei einem großen Teil der möblierten Wohnungen korrekt umgesetzt wird. Nur knapp über 15 % der Befragten gaben an, dass ihr Mietvertrag befristet sei.⁹³ Von diesen waren die Mietverträge in 50 % der Fälle für einen Zeitraum länger als 24 Monate befristet (vgl. Abbildung 41).

Abbildung 41: Laufzeit der befristeten Mietverträge

Fragen: Ist Ihr Mietvertrag befristet? Für welchen Zeitraum ist der Mietvertrag befristet?

Dauer des befristeten Mietvertrags in Monaten



N=53

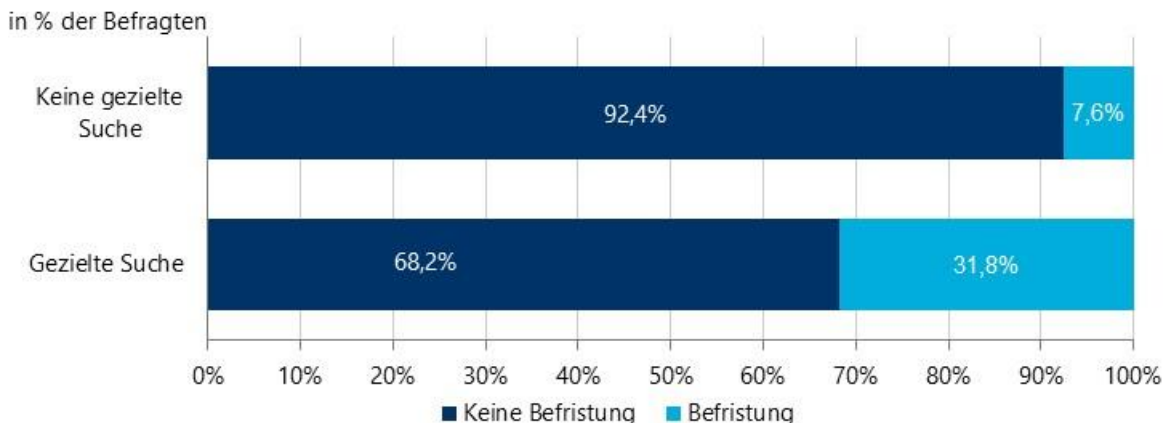
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Mieter-Befragung

Nur weil ein Vertrag befristet ist, muss der Sonderanlass für den vorübergehenden Gebrauch natürlich nicht erfüllt sein. Vor allem Personen, die gezielt nach möblierten Wohnungen gesucht haben, dürften den Sonderanlass des vorübergehenden Gebrauchs erfüllen. Von diesen Befragten gaben immerhin noch über zwei Drittel der gezielt Suchenden an, dass ihr Mietvertrag nicht befristet sei (s. Abbildung 42). Betrachtet man nur noch Suchende, die sehr wahrscheinlich nach einer vorübergehenden Bleibe gesucht haben (Praktikanten und Nachfrager für den vorübergehenden beruflichen Gebrauch), gaben immer noch etwa 60 % an, dass ihr Mietvertrag nicht befristet sei.

⁹³ Die Laufzeit der Mietverträge konnte bei den Mietern nicht erfragt werden. Denn es wurden derzeit möbliert wohnende Mieter befragt, denen die Laufzeit der Mietverträge – außer im Fall der Befristung – nicht bekannt ist. Deshalb wurden alle möbliert wohnenden Mieter nach der Befristung des Mietvertrages und – im Fall der Befristung – nach der Dauer der Befristung gefragt. In diesem Kapitel werden diese Ergebnisse unter dem Aspekt des Ausnahmetatbestands „vorübergehender Gebrauch“ beleuchtet. Das Ergebnis, dass nur knapp über 15 % der Befragten angaben, dass ihr Mietvertrag befristet sei, gilt für alle möbliert wohnenden Mieter – unabhängig davon, ob der Ausnahmetatbestand greift oder nicht. Im Fall der Befristung liegt die durchschnittliche Laufzeit bei etwa 21 Monaten.

Abbildung 42: Befristung von Mietverträgen

Fragen: *Ist Ihr Mietvertrag befristet? & Bitte versetzen Sie sich in die Situation zurück, als Sie Ihr(e) Haus/ Wohnung / Zimmer in der Wohngemeinschaft gesucht haben. Waren Sie damals von Beginn an gezielt auf der Suche nach einem möblierten Mietobjekt?*



N=499

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Mieter-Befragung

Die durchschnittliche Wohndauer der typischen Nachfrager für den vorübergehenden Gebrauch gibt keine eindeutigen Hinweise für eine typische Mietdauer. 80 % der Mietverträge für Wohnen auf Zeit dauern bei Wunderflats maximal sechs Monate. Allerdings werden viele Mietverträge verlängert – bei knapp 54 % um bis zu zwei Monate.⁹⁴ Insgesamt dürften daher die meisten Wohnungen auf Zeit bei Wunderflats eine Mietdauer von bis zu acht Monaten aufweisen. Laut einem Anbieter für Monteurwohnungen liege die typische Mietdauer bei zwei bis vier Monaten und dürfe in der Regel ein Jahr nicht überschreiten.⁹⁵

4.2.3 Probleme aus Sicht der Vermieter bei der Anwendung des vorübergehenden Gebrauchs

Zusammengefasst scheint ein Großteil der Vermieter zwar den Sonderanlass, nicht aber die zulässige Befristungsdauer für eine Vermietung nur zum vorübergehenden Gebrauch zu beachten. Dies hat aus Sicht der befragten Vermieter praktische Gründe. Zunächst fehle es an einer klar anwendbaren Regel, wann es sich um einen nur vorübergehenden Gebrauch handele. Praktisch relevant ist aus Sicht der Vermieter eine Maximal-Mietdauer von einem Jahr, die verbreitet als „magische Obergrenze“ für den vorübergehenden Gebrauch gesehen wird. Damit orientieren sich viele Vermieter offenbar an den Empfehlungen des Plattformanbieters „Wunderflats“ (siehe 4.2.2).

Ein Problem der Befristung ist aus Sicht der Vermieter zudem, dass viele Mieter nicht wüssten, wie lange sie in ihrer Wohnung bleiben würden. In unseren Vermieterinterviews wurde wiederholt dargestellt, dass viele möbliert Mietenden temporär aufgrund von Projektstätigkeit in einer Stadt seien, wie zum Beispiel Expats.⁹⁶ Diese Projekte würden oftmals zu Beginn auf 3 bis 6 Monate befristet und häufig (auch mehrfach) verlängert, was bei entsprechender Verlängerung der Mietverträge zu

⁹⁴ Die Zahlen wurden uns von Wunderflats zur Verfügung gestellt.

⁹⁵ S. MonteurzimmerGuru (2022).

⁹⁶ S.a. Kapitel 3.2 für einen Überblick über verschiedene Nachfragegruppen von möblierten Wohnungen.

sogenannten Kettenmietverträgen führe. Ein Vermieter schätzte, dass ca. 50 % der Mieter in solchen Fällen den Mietvertrag verlängerten. Wunderflats gibt an, dass „über 30 % der Wunderflats-Mieter [...] ihren Vertrag nach Ablauf des ursprünglichen Aufenthalts verlängern“⁹⁷ möchten. Daher dauern Mietverhältnisse, die ursprünglich auf bis zu 6 Monate befristet waren, häufig auch über mehr als 12 Monate an.⁹⁸ Wie in Kapitel 2.3 dargestellt, ist in solchen Fällen der Ausnahmetatbestand des vorübergehenden Gebrauchs nicht mehr gegeben. Ob der Ausnahmetatbestand anwendbar ist, ist daher für den Vermieter erst im Nachhinein erkennbar.

4.2.4 Spannungsverhältnis Zweckentfremdung/ vorübergehender Gebrauch

Ferner beschreiben die Vermieter ein Spannungsverhältnis zwischen der Zweckentfremdung und der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch. Viele Vermieter orientieren sich erneut an einer Zusammenstellung der Regelungen zur Zweckentfremdung von Wunderflats, die je nach Kommune unterschiedliche Mindestmietdauern empfiehlt, die größtenteils zwischen 3 und 6 Monaten liegen.⁹⁹ Hieraus ergibt sich eine weitere Herausforderung aus Sicht der von uns befragten Vermieter: Sie gaben an, vorsichtig sein zu müssen, bei der Vermietung für den vorübergehenden Gebrauch nicht versehentlich in die zweckentfremdungswidrige Kurzzeitvermietung „zu rutschen“. Gleichzeitig gehen einige Gerichte aber davon aus, dass ab 6 Monaten Vertragszeit keine Vermietung zum nur vorübergehenden Gebrauch vorliegt (Kapitel 2.3.2). Es bestehe daher nur ein enger Gestaltungszeitraum bei der Mietdauer.

4.3 ERMITTLUNG DER MIETHÖHE AUS SICHT DER MARKTEILNEHMER

4.3.1 Mietersicht

Für die Anwendung der Mietpreisbremse ist es nötig, für die möblierte Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln (Kapitel 2.5). Wie die Analysen in Kapitel 3.2.3 gezeigt haben, sprechen die besseren Gründe dafür, dass es sich bei möblierten und unmöblierten Wohnungen nicht um separate Märkte handelt. Damit erscheint das Vorgehen der Rechtsprechung (Kapitel 2.5.3), die ortsübliche Vergleichsmiete mit Hilfe eines Möblierungszuschlags zu ermitteln, im Ausgangspunkt zutreffend. Würde man diese Methode im Mietvertrag offenlegen, so müsste dort eine Aufteilung in eine „Grundmiete“ (= Miete für vergleichbaren Leerwohnraum) und einen Möblierungszuschlag erfolgen.

In den Experteninterviews wurde indes mitgeteilt, dass in der Praxis eine solche Aufteilung im Mietvertrag sehr unüblich sei. Ergebnisse aus der Mieterbefragung bestätigen diese Einschätzung. Abbildung 43 zeigt, dass nur in knapp 11 % der Fälle ein Möblierungszuschlag im Mietvertrag angegeben war. Knapp 83 % gaben an, dass in ihrem Mietvertrag kein Möblierungszuschlag ausgewiesen war.

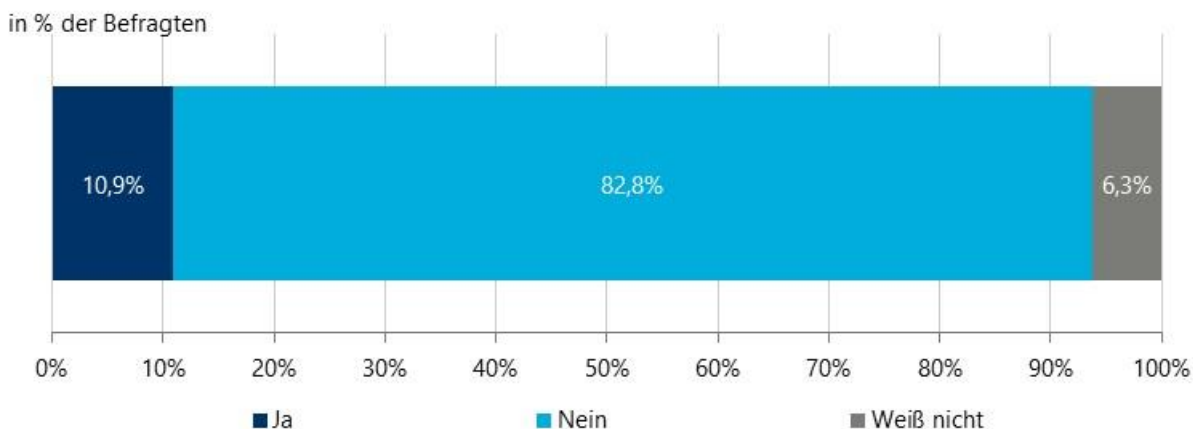
⁹⁷ S. Wunderflats (2021a).

⁹⁸ Wunderflats verweist auch hier auf eine Obergrenze von maximal einem Jahr bei Kettenverträgen.

⁹⁹ S. Wunderflats (2021b).

Abbildung 43: Angabe Mietzuschlag in Mietvertrag

Frage: Ist in Ihrem Mietvertrag explizit ein Mietzuschlag für die Möblierung Ihres Hauses/Ihrer Wohnung/Ihres Zimmers in der Wohngemeinschaft angegeben?

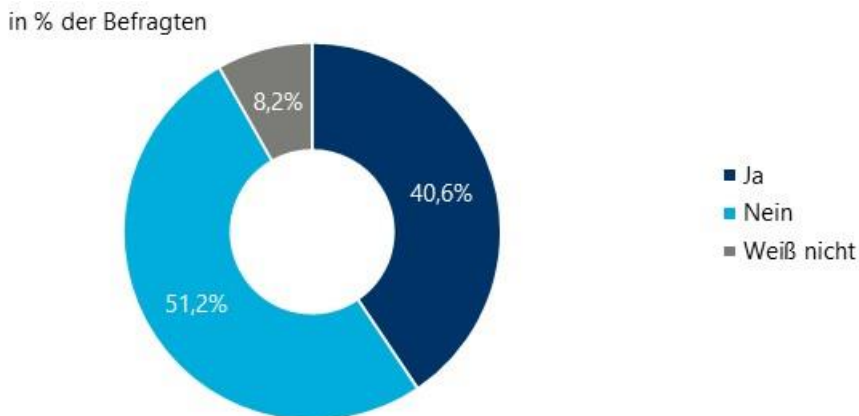


Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Mieter-Befragung

Ähnlich verhält es sich mit Inventarlisten. Eine Inventarliste würde es dem Mieter erleichtern, den angemessenen Möblierungsaufschlag zu ermitteln, da sich dieser nach der gängigen Rechtsprechung nach dem Wert des Inventars richtet (zu den verschiedenen Methoden Kapitel 2.5). In unserer Mieterbefragung gaben jedoch weniger als 41 % der Befragten an, dass eine Inventarliste Teil ihres Mietvertrags oder Übergabeprotokolls war (s. Abbildung 44).

Abbildung 44: Aufnahme Inventarliste in Mietvertrag

Frage: Ist eine Inventarliste Teil Ihres Mietvertrags oder des Übergabeprotokolls?



N=508

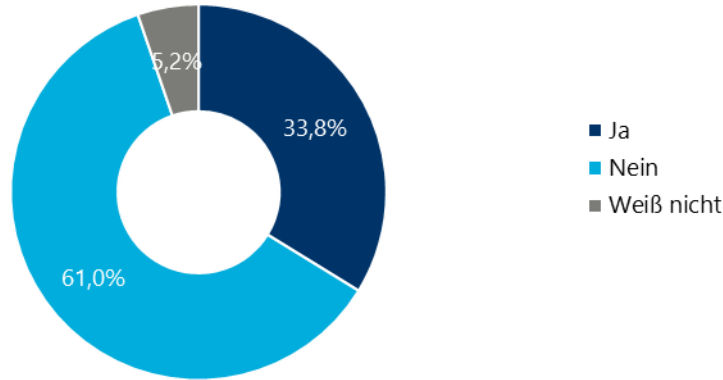
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Mieter-Befragung

Die Mieter scheinen größtenteils die vom Vermieter festgelegte Miete als angemessen einzuschätzen. Wie Abbildung 45 darstellt, glaubten 61 % der befragten Mieter, dass sie nicht mehr für ein möbliertes als für ein vergleichbares unmöbliertes Mietobjekt bezahlten. Lediglich knapp 34 % meinten, dies sei der Fall.

Abbildung 45: Einschätzung zum Möblierungszuschlag unter Mietern (2022)

Frage: Glauben Sie, dass Sie mehr für ein möbliertes als für ein vergleichbar unmöbliertes Mietobjekt zahlen?

in % der Befragten



N=508

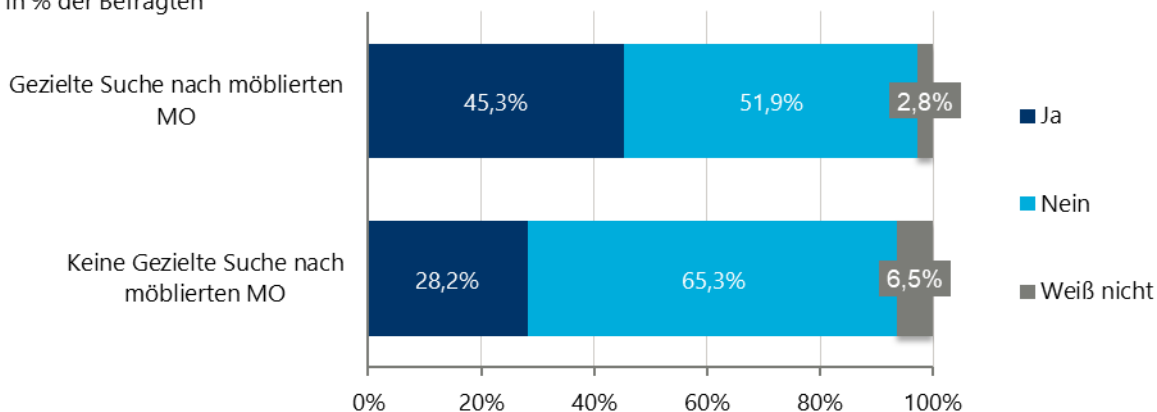
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Mieter-Befragung

Diese Einschätzung unterscheidet sich nach Nachfragegruppen. Abbildung 46 zeigt, dass unter Mietern, die von Beginn an gezielt nach einer möblierten Wohnung gesucht haben, mehr als 45 % glaubten, dass sie mehr für eine möblierte Wohnung bezahlen. Dasselbe glaubten im Gegensatz lediglich etwas über 28 % von den Mietern, die nicht gezielt auf der Suche nach einer möblierten Wohnung waren. Dies könnte dadurch begründet sein, dass Nachfrager, die gezielt nach möblierten Wohnungen suchen, diese häufig vorübergehend benötigen (s. Kapitel 3.2.2). Diese Wohnungen sind tendenziell teurer als Wohnungen für den nicht-vorübergehenden Gebrauch (s. Kapitel 3.1.3). Gleichzeitig dachten selbst unter den Mietern, die gezielt nach einer möblierten Wohnung gesucht hatten, fast 52 %, dass kein Möblierungszuschlag existiert.

Abbildung 46: Einschätzung zum Möblierungszuschlag unter Mietern – Unterschiede nach Nachfragegruppe (2022)

Frage: Glauben Sie, dass Sie mehr für ein möbliertes als für ein vergleichbar unmöbliertes Mietobjekt zahlen?

in % der Befragten



N=335

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Mieter-Befragung

4.3.2 Vermietersicht

In den Vermieterinterviews hat sich bestätigt, dass der Möblierungszuschlag regelmäßig weder ausgewiesen noch von den Vermietern konkret ermittelt wird. Die Experten äußerten die Einschätzung, dass viele Vermieter nur mit erheblichem Aufwand ihren Mietpreis in die einzelnen Bestandteile aufteilen könnten – gerade bei den oftmals verwendeten Pauschalmieten. In der Praxis kalkulierten Vermieter oftmals sehr pragmatisch. Viele Vermieter führen nach eigenen Angaben zunächst eine Kostenkalkulation durch. So berechneten Vermieter, die für den Erwerb der zu vermietenden Wohnung einen Kredit aufgenommen haben, zunächst den monatlichen Aufwand für ihre Kreditrate und Tilgung. Darauf addierten sie noch Nebenkosten sowie Kosten für Strom und Internet. Schließlich berechneten manche Vermieter noch einen Risikopuffer für unberechenbare Kostenfaktoren, wie zum Beispiel eine Beschädigung der Möbel, einen überdurchschnittlichen Energieverbrauch bei Pauschalmieten, Sanierungs- oder Reinigungskosten, Instandhaltungskosten für Möbel und potenziell entgangene Mieteinnahmen aufgrund von Leerstand durch häufigen Mieterwechsel. Zusätzlich werde dann noch ein Möblierungszuschlag für die Mitbenutzung der Möbel veranschlagt. Dieser Zuschlag werde laut Vermieterinterviews oft „Pi mal Daumen“ berechnet. Die so berechnete „Kostenmiete“ sei allerdings nur die Untergrenze, zu der die Vermieter bereit seien, ihre möblierte Wohnung am Markt anzubieten. Die eigentliche Miete ergebe sich eher aus der Zahlungsbereitschaft der Nachfrager, die sich auch in den Mietpreisen für vergleichbare Wohnungen niederschläge. Deshalb würden die Kostenbestandteile oftmals nicht detailliert berechnet, sondern eher grob überschlagen.

4.4 DURCHSETZUNG DES MIETPREISRECHTS IN DER PRAXIS

In diesem Kapitel gehen wir der Frage nach, wie praxisrelevant Gerichtsverfahren sind, welche die Anwendung der Mietpreisbremse auf möblierte Wohnungen zum Gegenstand haben. Zudem wird

untersucht, ob die geringe Anzahl an Gerichtsverfahren auch damit einhergeht, dass Mieter keinen Anlass zur Klage sahen oder ob andere Gründe einer Klage entgegenstanden.

4.4.1 Richterbefragung

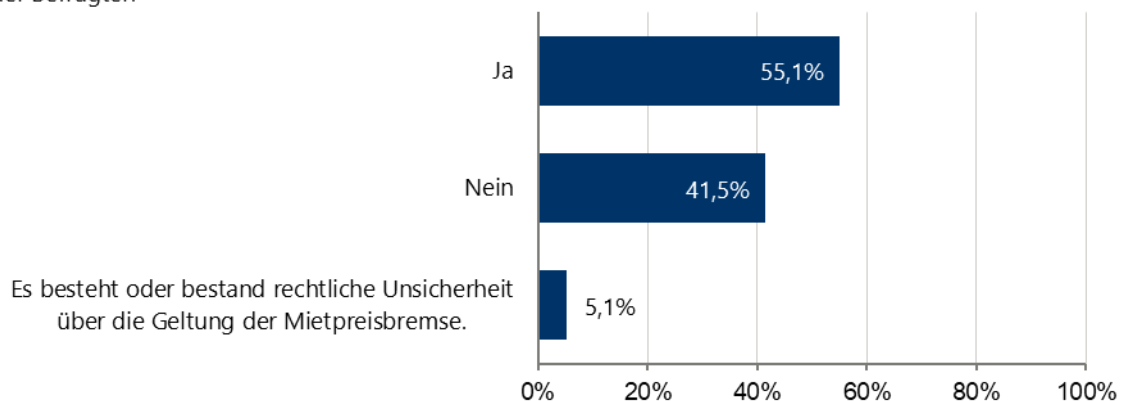
Im Rahmen dieses Gutachtens wurde eine digitale Richterbefragung zum Untersuchungsgegenstand durchgeführt. Dafür wurden die Landesjustizverwaltungen mit der Bitte angeschrieben, sämtlichen Richtern an Amts- und Landgerichten, die mit Mietsachen befasst sind, über die Möglichkeit der Teilnahme an der Befragung zu informieren.

Die Umfrage richtete sich ausdrücklich auch an Gerichte, deren Sprengel nicht in einem „Mietpreisbremsengebiet“ (s. Kapitel 2.2) liegt. Denn auch diese Mietrichter können in Verfahren zur Erhöhung der Miete auf ein ortsübliches Niveau (s. Kapitel 2.1) Erfahrungen mit dem Mietpreis für möblierte Wohnungen gemacht haben. Die Antworten auf die einleitende Frage, ob in ihrem Gerichtsbezirk die Mietpreisbremse gilt oder galt, zeigt aber, dass die Mehrheit der teilnehmenden Richter in einem „Mietpreisbremsengebiet“ tätig war (s. Abbildung 47).

Abbildung 47: Antwortende Richter nach Mietpreisbremsengebiet (2022)

Frage: Gilt oder galt in Ihrem Gerichtsbezirk die Mietpreisbremse?

in % der Befragten



N = 118

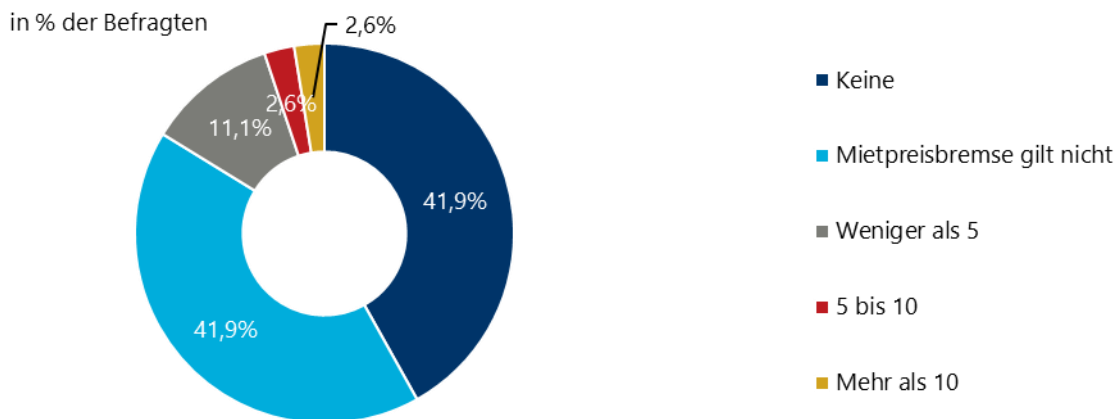
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Richterbefragung

Ergebnisse aus dieser Richterbefragung belegen, dass es sehr selten zu Verfahren kommt, die unter der Anwendung der Mietpreisbremse die Mietpreisbestimmung für möblierte Wohnungen zum Gegenstand haben. Abbildung 48 zeigt, dass fast 84 % der befragten Richter keine Erfahrung mit solchen Verfahren hatte.¹⁰⁰ Lediglich etwas über 5 % der Befragten bearbeiteten im Durchschnitt mehr als 5 solcher Verfahren pro Jahr.

¹⁰⁰ 67 % der Befragten hatten keine solcher Verfahren und für 16,5 Prozent galt die Mietpreisbremse nicht in ihrem Bezirk.

Abbildung 48: Anzahl der Mietpreisbremsen-Verfahren in möblierten Wohnungen (2022)

Frage: Wie viele Verfahren hat Ihre Kammer/Abteilung bearbeitet, die unter Anwendung der Mietpreisbremse die Mietpreisbestimmung für möblierte Wohnungen zum Gegenstand hatten? Geben Sie möglichst eine durchschnittliche Anzahl pro Jahr an. Eine Schätzung genügt.



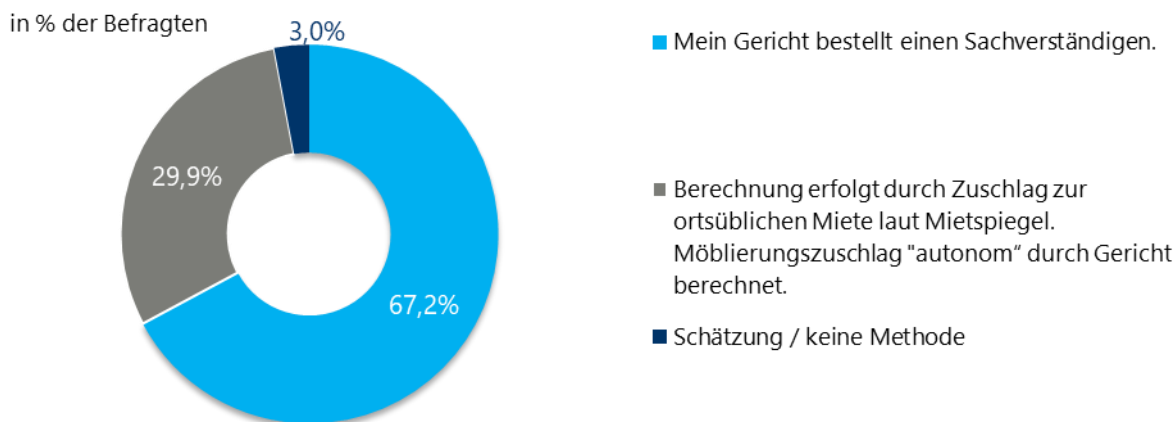
N=117

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Richterbefragung

Ferner gibt es in der gerichtlichen Anwendungspraxis keine einheitliche Methode zur Berechnung der ortsüblichen Miete möblierten Wohnraums. Abbildung 49 zeigt, dass von den antwortenden Richtern etwas mehr als 67 % der befragten Richter einen Sachverständigen bestellte, während knapp 30 % die ortsübliche Miete möblierten Wohnraums durch einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete laut Mietspiegel ermittelte. Der Möblierungszuschlag wurde dabei autonom durch das Gericht berechnet, wie zum Beispiel nach Abschreibungsverfahren. Das deckt sich sowohl mit der veröffentlichten Judikatur (s. Kapitel 2.5.3) als auch mit den Angaben in den Mietspiegeln zum Umgang mit möbliertem Wohnraum (s. Kapitel 2.5.2).

Abbildung 49: Methode der Berechnung der ortsüblichen Miete möblierten Wohnraums

Frage: Welche Methode der Berechnung der ortsüblichen Miete möblierten Wohnraums nutzen Sie? Die Frage betrifft auch Zustimmungsklagen nach § 558c Abs. 2 BGB. Mehrfachantworten sind möglich.



N=67

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Richterbefragung

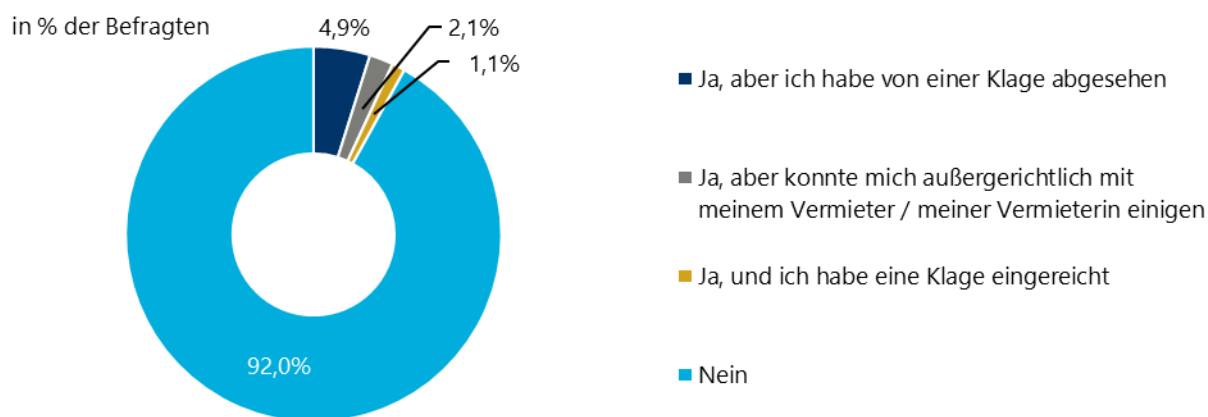
Zuletzt fragten wir nach den Erfolgsaussichten von Mietpreisbremseverfahren über möblierte Wohnungen. An diesem Teil der Umfrage beteiligten sich zu wenige Richter für eine aussagekräftige Auswertung.

4.4.2 Mieterbefragung

Im Rahmen der Mieterbefragung gab der Großteil der Befragten an, dass er kein Bedürfnis nach Klagen hatte. Abbildung 50 illustriert, ob Befragte nach Ihrem Einzug über eine Klage gegen die Höhe ihrer Miete nachgedacht haben, was 92 % verneinten. Von den verbleibenden 8 % hatten nur etwas mehr als 1 % tatsächlich auch eine Klage eingereicht, während 5 % schließlich doch von einer Klage abgesehen hatten und 2 % sich außergerichtlich mit dem Vermieter einigen konnten.

Abbildung 50: Klagen gegen Miethöhe

Frage: Haben Sie nach Ihrem Einzug über eine Klage gegen die Höhe Ihrer Miete nachgedacht?



N=508

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Mieter-Befragung

Diejenigen Befragten, die angaben, eine Klage in Erwägung gezogen, aber dann davon abgesehen zu haben, taten dies aus verschiedenen Gründen.¹⁰¹ Mehr als die Hälfte gab an, dass sie aufgrund der schwer absehbaren Erfolgsaussicht von einer Klage abgesehen hatten. Etwa die Hälfte wollte das Mietverhältnis zum Vermieter nicht belasten. Ein Viertel nannte ferner die Kosten einer Klage als Grund.

¹⁰¹ Bei dieser Frage war es den Befragten erlaubt, mehrere Antwortoptionen anzugeben.

5. EXTRAKTION UND VERGLEICH DES MÖBLIERUNGSZUSCHLAGS

Unter „Möblierungszuschlag“ wird im Folgenden der Teil der Miete verstanden, der Gegenleistung für die Nutzung der Möbel ist. Möblierungszuschläge werden in der Regel nicht explizit in Mietwohnungsinseraten ausgewiesen. In den Inseratsdaten sind daher keine direkten Informationen zur Höhe des von den Parteien vereinbarten Möblierungszuschlags enthalten. Diese marktüblichen Zuschläge müssen daher mit statistischen Methoden aus der Angebotsmiete extrahiert werden.

5.1 EXTRAKTION DES MARKTÜBLICHEN MÖBLIERUNGSZUSCHLAGS

Das Matching-Verfahren

Dafür haben wir das sog. Matching-Verfahren verwendet: Es wurden die Mietpreise von Inseraten möblierter Wohnungen mit Inseraten unmöblerter Wohnungen verglichen und Wohnungspaare, die sich im Wesentlichen nur bei der Möblierung unterscheiden, einander zugeordnet („gematcht“).¹⁰² Offensichtlich können nämlich nicht beliebige Inserate miteinander verglichen werden, da sich Wohnungen neben der Möblierung in vielen weiteren Charakteristika unterscheiden, die einen Einfluss auf den Mietpreis haben. Es wurden daher möblierte mit unmöblierten Wohnungen verglichen, die sich in Hinsicht auf die Anzahl der Zimmer, die Fläche der Wohnung, die Etage, in der sich die Wohnung befindet, den Zustand, Neubaustatus,¹⁰³ Erstbezugsstatus,¹⁰⁴ den Anbietertyp (privat vs. gewerblich) und den Zeitpunkt der Inserierung möglichst ähnlich sind. Schließlich müssen die „gematchten“ Wohnungen auch in der gleichen PLZ-Region liegen, da die Lage einen zentralen Einfluss auf Mietpreise hat. Die Annahme ist, dass sich derart gematchte möblierte und unmöblierte Wohnungen hinreichend ähneln und sich mithin lediglich in der Möblierung unterscheiden. Unterschiede im Mietpreis wären demnach auf einen Möblierungszuschlag zurückzuführen.

Ergebnisse des Matching-Verfahrens

Unsere Schätzung ergibt, dass der Möblierungszuschlag in den Inseratsdaten im Durchschnitt 7,04 € pro m² bzw. 292 € beträgt. Ferner lässt sich eine große Variation erkennen: 50 % der geschätzten Möblierungszuschläge liegen innerhalb der Spanne von 1,44 € pro m² und 11,26 € pro m². Zum Vergleich: die durchschnittliche Miete für möbliert angebotene Wohnungen betrug 19,36 € pro m², wobei 50 % der Mieten zwischen 13,25 € pro m² und 23,89 € pro m² lagen. Damit machte der Möblierungszuschlag im Durchschnitt etwa 36 % der Miete aus. Abbildung 51 fasst die wichtigsten statistischen Kennzahlen des geschätzten Möblierungszuschlags zusammen.

¹⁰² In der ökonomischen Fachliteratur wird dieser Ansatz auch „Matching“ genannt. Für weitere Details zu unserem Matching-Verfahren, s. Appendix 10.1.6.

¹⁰³ Eine Wohnung wird als Neubau definiert, wenn das Gebäude, in dem sie sich befindet, innerhalb von 3 Jahren vor der Inserierung errichtet wurde.

¹⁰⁴ Eine Wohnung wird als Erstbezug definiert, wenn sie das erste Mal nach einem Neubau oder einer strukturellen Renovierung bezogen wird.

Abbildung 51: Statistische Kennzahlen des geschätzten Möblierungszuschlags für 14 ausgewählte deutsche Städte (2007 bis 2018)

	Durchschnitt	Median	Standardabweichung
Alle möblierten Inserate			
Pro m ²	7,04 €	5,87 €	8,34 €
Insgesamt	292 €	226,8 €	405,36 €
Möblierte Inserate mit ausgewiesener Kaltmiete			
Pro m ²	3,53 €	2,53 €	6,4 €
Insgesamt	123,67 €	94,68 €	309,86 €

Lesehinweis: Der Median ist der Wert, der genau in der Mitte einer Datenreihe liegt, die nach der Größe geordnet ist. Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der Werte rund um dessen Mittelwert. Vereinfacht gesagt, ist die Standardabweichung die durchschnittliche Entfernung aller gemessenen Ausprägungen der Möblierungszuschläge vom durchschnittlichen Möblierungszuschlag.

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Mikrodaten der Value-Marktdatenbank

In der Realität haben noch weitere Faktoren Einfluss auf den Mietpreis einer Wohnung, die nicht alle vollumfänglich aus den Inseraten abgelesen werden können. Der geschätzte Möblierungszuschlag könnte zum Teil auf diese nicht abgebildeten Faktoren zurückzuführen sein und ist daher als eine Approximation zu interpretieren.¹⁰⁵

Ferner hat sich in den Vermieterinterviews herausgestellt, dass bei möblierten Wohnungen, insbesondere bei Mietverträgen zum vorübergehenden Gebrauch, oftmals Pauschalmietten vereinbart werden. Diese Pauschalmietten beinhalten Beiträge für Internet oder Strom. Diese Beiträge sind in der Regel nicht Bestandteil des Mietpreises bei unmöblierten Wohnungen. Daher ist es wahrscheinlich, dass der geschätzte Möblierungszuschlag den wahren Wert überschätzt. Um zu erkennen, wie stark diese Überschätzung ist, haben wir das Matching-Verfahren noch einmal nur für Inserate durchgeführt, die eine Kaltmiete angegeben haben. Dabei haben wir die Unterschiede in den Kaltmietten zwischen den gematchten möblierten und unmöblierten Wohnungen verglichen. Die Ergebnisse dieser Analyse sind in Abbildung 51 zusammengefasst. Der durchschnittliche Möblierungszuschlag sinkt nun auf 3,53 € pro m² bzw. 123,67 €.¹⁰⁶

¹⁰⁵ Hierbei sei angemerkt, dass die geschätzten Möblierungszuschläge mit Unsicherheit behaftet sind. Die Genauigkeit der geschätzten Zuschläge ist davon abhängig, dass die gematchten möblierten und unmöblierten Wohnungen möglichst identisch sind und sich nur im Möblierungsstatus unterscheiden. Wohnungen unterscheiden sich aber auch in Faktoren, die nicht aus den Inseratsdaten ersichtlich sind. Beispiele sind etwa die Lichtverhältnisse in der Wohnung oder der Wohnungsgrundriss.

¹⁰⁶ Alternativ können für Inserate, die sowohl eine Kalt- wie auch eine Gesamtmiete angegeben haben, auch die Gesamtmieten zwischen gematchten möblierten und unmöblierten Wohnungen verglichen werden. Gesamtmieten enthalten nach Angaben der Value AG neben der Kaltmiete auch Nebenkosten. Zu Nebenkosten zählen beispielsweise Wasser- und Heizkosten. Der durchschnittliche Möblierungszuschlag beträgt dann 3,80 € pro m² bzw. 134,9 €.

Zusammengefasst schätzen wird daher, dass der durchschnittliche Möblierungszuschlag der Jahre 2007 bis 2018 in der Spanne zwischen 3,53 € pro m² und 7,04 € pro m² lag.¹⁰⁷ Bei der Ermittlung des Möblierungszuschlags von 3,53 € pro m² sind nur möblierte Wohnungen eingeflossen, die mutmaßlich für den nicht-vorübergehenden Gebrauch angeboten wurden.

Zu beachten ist, dass unsere Schätzung der Möblierungszuschläge auf den Inseratsdaten auf Mikroebene beruht. Hintergrund ist, dass für das Matching-Verfahren einzelne Inserate verglichen wurden. In den Mikrodaten sind Inserate aus den Städten Berlin, Darmstadt, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Freiburg im Breisgau, Freising, Hamburg, Heidelberg, Konstanz, Köln, Mainz, München, Stuttgart und Tübingen enthalten. Deshalb handelt es sich um die Schätzungen der Möblierungszuschläge in diesen Städten. Da diese Städte aber entweder Großstädte mit angespannten Wohnungsmärkten oder Universitätsstädte sind, dürfte unsere Schätzung des Möblierungszuschlags über dem bundesweiten Durchschnitt liegen.

5.2 MARKTÜBLICHER MÖBLIERUNGSZUSCHLAG VS. GÄNGIGE METHODEN IN DER PRAXIS

In einem nächsten Schritt soll die von uns geschätzte Spanne des Möblierungszuschlags von 3,53 € bis 7,04 € pro m² mit den in der Rechtsprechung gängigen Methoden zur Ermittlung des Möblierungszuschlags exemplarisch verglichen werden. Anknüpfungspunkt ist zum einen die in der Rechtsprechung verwendete Methode, die ortsübliche Vergleichsmiete durch einen Aufschlag auf die Vergleichsmiete für Leerwohnungen zu bestimmen und diesen Aufschlag nach dem Wert der Möblierung zu berechnen (Kapitel 2.4). Zum anderen wird das Vorgehen eines Sachverständigen bei der Preisermittlung dargestellt.

5.2.1 Marktüblicher Zuschlag vs. Aufschlag für Wert der Möblierung

In der Praxis sind zur Berechnung dieses Aufschlags Verfahren verbreitet, bei denen der Möblierungszuschlag durch den Anschaffungswert der Möbel berechnet wird. Dieser wird im Laufe der Zeit abgeschrieben. Das sog. Berliner Modell verwendet eine lineare Abschreibung über 10 Jahre. In jedem Jahr nach der Anschaffung werden also 10 % des ursprünglichen Anschaffungswertes abgeschrieben. Nach 10 Jahren erreichen die Möbel damit einen Zeitwert von 0. Der monatliche Möblierungszuschlag in jedem Jahr ist dann proportional zum Zeitwert der Möbel und beträgt in der Regel 2 %. Das Hamburger Modell schreibt im Gegensatz zum Berliner Modell die Möbel mit einer degressiven Abschreibung ab. Dies bedeutet, dass jedes Jahr 15 % des Zeitwertes abgeschrieben wird. Ferner gibt es ab dem 8. Jahr keine weiteren Abschreibungen mehr und der Zeitwert der Möbel wird festgesetzt auf 30 % des Anschaffungspreises. Daneben gibt es im Hamburger Modell noch eine Kapitalverzinsungskomponente. Diese Komponente verzinst den Zeitwert der Möbel, wobei der jährliche Zinssatz in der Regel zwischen 12 % und 15 % gewählt wird. Der Möblierungszuschlag ergibt sich schließlich aus der Summe der Abschreibung und Kapitalverzinsung.

¹⁰⁷ Serviced Apartments sind tendenziell möbliert. Theoretisch könnte es daher sein, dass der geschätzte Möblierungszuschlag auch das Entgelt für zusätzliche Leistungen, wie einen Wachdienst, beinhaltet. In den Daten machen Inserate mit solchen Leistungen jedoch nur einen sehr kleinen Anteil aus. So liegt der Anteil an Inseraten mit Wachdienst, Pool oder Sauna an allen Inseraten jeweils unter 1 %. Es ist daher davon auszugehen, dass solche Entgelte den geschätzten Möblierungszuschlag nicht signifikant verzerren.

Um einen Möblierungszuschlag mithilfe dieser zwei Modelle **für eine fiktive Zwei-Zimmer-Wohnung** zu berechnen, ist zunächst ein Anschaffungspreis für die Möbel zu kalkulieren. Laut den Inseratsdaten haben möblierte Wohnungen im Durchschnitt zwei Zimmer. Es wurde daher eine typische Möbelausstattung für eine 2-Zimmer Wohnung zusammengestellt und mithilfe der Preise von IKEA und Online-Preisvergleichen die typischen Anschaffungskosten ermittelt.¹⁰⁸ Das ergab Kosten in Höhe von 8.553 Euro. Dieser Anschaffungspreis ist in etwa konsistent mit den Aussagen aus unseren Vermieterinterviews, in denen die Kosten in der Regel auf etwa 10.000 € bis 15.000 € geschätzt wurden. So gibt Wunderflats beispielsweise an, dass für eine 30 m² große Wohnung die Anschaffungskosten bei etwa 12.000 € und für eine 60 m² große Wohnung bei 18.000 € liegen.¹⁰⁹ Zudem gehen die Vermieter von einer Lebensdauer der Möbel von etwa 7 Jahren aus.

Basierend auf diesem Anschaffungspreis zeigt Abbildung 52 die monatlichen Möblierungszuschläge berechnet nach den zwei Modellen. Der monatliche Möblierungszuschlag liegt bei den zwei Modellen zwischen 170 € und 180 € im ersten Jahr. In den folgenden Jahren sinkt der Möblierungszuschlag, da die Möbel an Wert verlieren.¹¹⁰ Man sieht, dass der anhand der Inseratsdaten geschätzte durchschnittliche Möblierungszuschlag (292 €/Monat) den nach beiden Modellen berechneten Zuschlag bereits im ersten Jahr übertrifft.¹¹¹ Die untere Grenze des von uns geschätzten Möblierungszuschlages an (124 €) ist hingegen für die Anschaffungsjahre eins bis vier angemessen.

¹⁰⁸ Die Möbelausstattung enthält unter anderem die folgenden Gegenstände: Sofa, Couchtisch, Wohnwand, Tische, Stühle, Regale, Kühlschrank, Waschmaschine, Einbauküche, Besteck, Geschirr, Bett, Matratze, Schränke, Leuchten, Badeeinrichtung, Fernseher, Kaffeemaschine, Mikrowelle und Spülmaschine.

¹⁰⁹ Vereinzelt haben Vermieter ausgesagt, dass die Möblierung einer Wohnung 30.000-50.000 € kostet. Dieser Wert stellt jedoch einen Ausreißer dar.

¹¹⁰ In der Praxis würden Möblierungszuschläge jedoch nicht in laufenden Mietverhältnissen angepasst, sondern nur zu Beginn von neuen Mietverhältnissen.

¹¹¹ Es ist zu beachten, dass der anhand der Inseratsdaten geschätzte Möblierungsaufschlag auf Inseraten aus den Jahren 2007 bis 2018 basiert. Dagegen wurden die typischen Anschaffungskosten für eine Möbelausstattung anhand von Preisen aus dem Jahr 2023 berechnet. Unter der Annahme, dass Möbelpreise im Zeitverlauf infolge von Inflation gestiegen sind, dürften die nach dem Hamburger und Berliner Modell berechneten Zuschläge zu hoch für die Jahre 2007 bis 2018 sein. Dies würde die Schlussfolgerung, dass der marktübliche Möblierungszuschlag die nach den beiden Modellen berechneten Zuschläge übertrifft, noch verstärken.

Abbildung 52: Monatliche Möblierungszuschläge bei einem Anschaffungspreis von 8.553 €

Jahr	Hamburger Modell	Berliner Modell
1	179,61 €	171,06 €
2	152,67 €	153,95 €
3	129,77 €	136,85 €
4	110,3 €	119,74 €
5	93,76 €	102,63 €
6	79,69 €	85,53 €
7	67,74 €	68,42 €
8	25,66 €	51,32 €
9	25,66 €	34,21 €
10	25,66 €	17,11 €
11	25,66 €	0,00 €

Quelle: Oxford Economics

5.2.2 Marktüblicher Zuschlag vs. Ermittlung der ortsüblichen Miete durch Sachverständige

Im Interview mit einem öffentlich bestellten Sachverständigen für Mietpreisbewertung in Berlin konnte außerdem das Vorgehen im Zuge von Sachverständigengutachten nachvollzogen werden. In den – sehr selten vorkommenden – Gutachten zur Ermittlung des Mietpreises möblierter Wohnungen werde überwiegend der Mietpreis mithilfe von Vergleichswohnungen ermittelt. Hierzu würden eine Reihe von Vergleichswohnungen betrachtet, um eine Mietpreisspanne zu ermitteln. Für die „Punktschätzung“ würden dann drei möglichst ähnliche, möblierte Vergleichswohnungen im Detail untersucht, die dann mithilfe einer Nutzwertgewichtung mit dem Gutachtengenstand vergleichbar gemacht würden. Dieses Verfahren stellt nicht auf den Wert der Möblierung, sondern auf den ortsüblichen Preis möblierter Wohnungen ab. Das entspricht in der Sache der in Kapitel 5.1 vorgenommenen Extraktion des Möblierungszuschlags aus den Angebotsmieten.

6. MÖGLICHE AUSWEICHREAKTIONEN VON VERMIETERN

Die Ergebnisse aus Kapitel 4 lassen erkennen, dass in der Praxis eine Reihe von Hindernissen und gesetzlichen Unklarheiten existieren, welche die Anwendung und Überprüfung der Mietpreisbremse im möblierten Wohnungssegment erschweren. Es stellt sich daher die Frage, ob Vermieter den Versuch unternommen haben, diese Situation der Unsicherheit auszunutzen, indem sie unmöblierten in möblierten Wohnraum umgewandelt haben, um höhere Mieteinnahmen zu erzielen. In diesem Fall könnte die gestiegene Bedeutung des möblierten Wohnungsmarktes zumindest in Teilen auf die Einführung der Mietpreisbremse zurückzuführen sein.

6.1 STRATEGISCHE UMWANDLUNG WEGEN DER MIETPREISBREMSE?

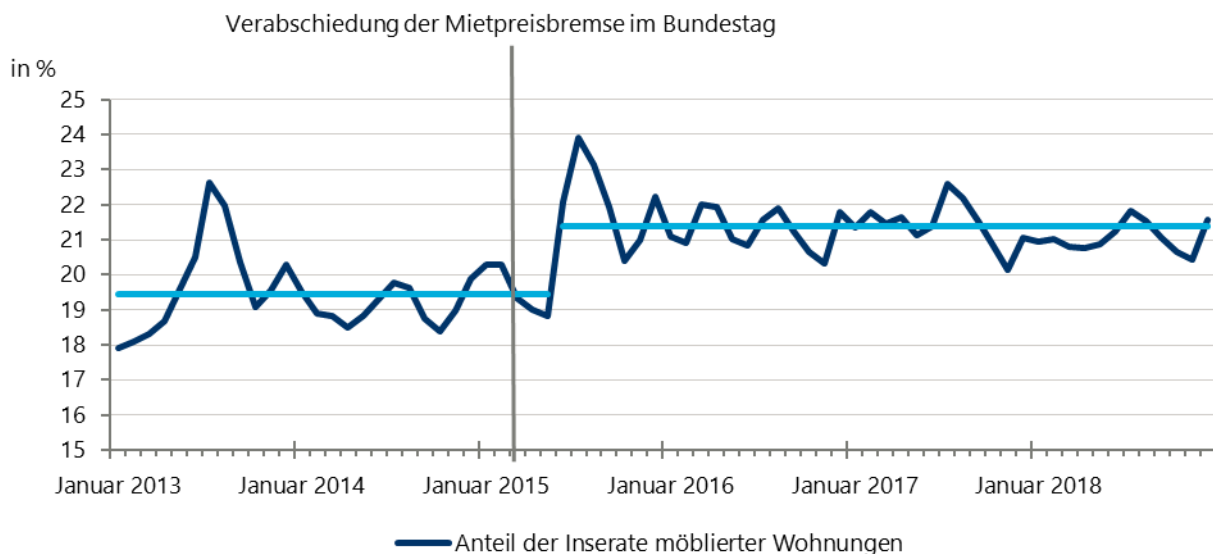
Zunächst zu der Frage, ob die Mietpreisbremse eine Auswirkung auf das Inserierungsverhalten hatte.

6.1.1 Deskriptive Verfahren

Als erstes wurde ein statistischer Test durchgeführt, der den wahrscheinlichsten Zeitpunkt eines Strukturbruchs in der zeitlichen Entwicklung des Anteils an Inseraten möblierter Wohnungen berechnet.¹¹² Abbildung 53 zeigt das Ergebnis dieses Tests. Die dunkelblaue Linie gibt die zeitliche Entwicklung des Anteils möblierter Wohnungen an allen Inseraten an. Der statistische Test identifiziert den April 2015 als wahrscheinlichsten Zeitpunkt eines Strukturbruchs. Die hellblauen Linien stellen den durchschnittlichen Anteil möblierter Wohnungen in der Periode vor und nach dem Strukturbruch dar. Es ist klar erkennbar, dass sich der durchschnittliche Anteil nach April 2015 auf einem höheren Niveau einpendelt. Die graue Linie ist der Zeitpunkt der Verabschiedung der Mietpreisbremse im Bundestag im März 2015. Da die Vermieter wahrscheinlich etwas Zeit benötigt haben, um auf die Einführung der Mietpreisbremse zu reagieren (z.B. Möblierung der Wohnung), liegt das Ergebnis nahe, dass die Einführung der Mietpreisbremse eine Auswirkung auf das Inserierungsverhalten gehabt hat. Denn es wurden zumindest anteilig deutlich mehr möblierte Wohnungen angeboten als vor der Einführung der Mietpreisbremse.

¹¹² Für Details zum statistischen Test, s. Appendix 10.1.6.

Abbildung 53: „Breakpoint im Mean“ in der Entwicklung des Anteils möblierter Inserate



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank

Die Mietpreisbremse kann den soeben dargestellten Strukturbruch bei den Inseraten über zwei Kanäle beeinflussen. Der Anteil ist mathematisch durch die folgende Formel gegeben:

$$\text{Anteil möbliert} = \frac{\text{Anzahl möbliert}}{\text{Gesamtzahl}}$$

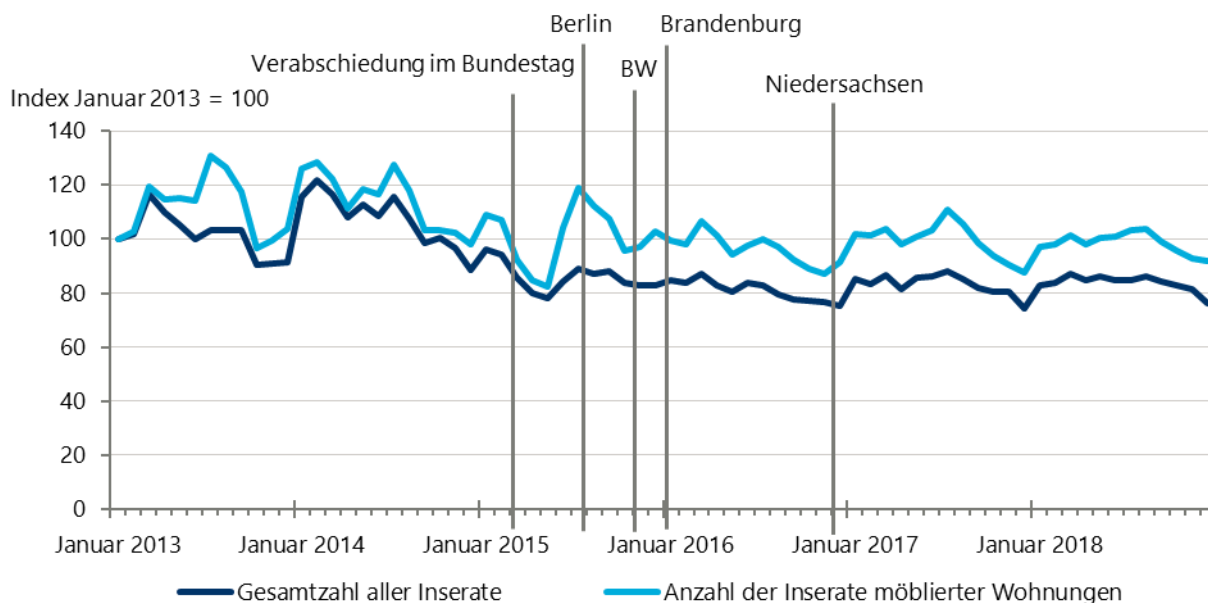
Die Mietpreisbremse könnte somit einen Effekt auf den Anteil gehabt haben, indem sie die Anzahl der als möbliert inserierten Wohnungen und/oder die Gesamtzahl aller Inserate beeinflusst hat. Für eine Einschätzung, ob die Einführung der Mietpreisbremse zu einer strategischen Umwandlung von unmöblierten in möblierten Wohnraum geführt hat, ist es daher nicht ausreichend, den Anteil der als möbliert inserierten Wohnungen isoliert zu betrachten. Denn dieser Anteil würde auch dann steigen, wenn die Anzahl der als möbliert inserierten Wohnungen konstant bleibt, aber weniger unmöblierte Wohnungen inseriert werden und somit die Gesamtzahl aller Inserate sinkt. Dann würde es an einem Indiz für eine strategische Umwandlung fehlen. Es müsste vielmehr ein Anstieg in der absoluten Anzahl der als möbliert inserierten Wohnungen festgestellt werden.

Abbildung 54 zeigt die zeitliche Entwicklung bei der Anzahl von Inseraten. Die dunkelblaue Linie zeigt die Entwicklung aller Inserate und die hellblaue Linie die Entwicklung der als möbliert inserierten Wohnungen. Während die Gesamtzahl aller Inserate zwischen 2013 und 2018 um fast 25 % gesunken ist, nahm die Anzahl der als möbliert inserierten Wohnungen lediglich um weniger als 10 % ab. Damit beruht der Anstieg im Anteil der als möbliert inserierten Wohnungen in Abbildung 53 auf einem Rückgang in der Gesamtzahl aller Inserate, nicht hingegen auf einem Anstieg der Zahl der als möbliert inserierten Wohnungen.

Die Entwicklung des Inseratsmarktes wurde neben der Mietpreisbremse von einer Vielzahl von weiteren Faktoren beeinflusst, wie der Binnenwanderung, der plötzlichen Zuwanderung von Geflüchteten und der lokalen Neubautätigkeit. So könnte die Mietpreisbremse einen positiven Einfluss auf die Anzahl der als möbliert inserierten Wohnungen gehabt haben, der aber von anderen Faktoren überdeckt

wurde. Erschwerend kommt hinzu, dass die Mietpreisbremse nicht bundesweit einheitlich, sondern zeitlich verzögert in verschiedenen Bundesländern eingeführt wurde. Exemplarisch sind in Abbildung 54 die Zeitpunkte in grauer Farbe eingezeichnet, zu denen in Baden-Württemberg, Berlin, Brandenburg und Niedersachsen die Mietpreisbremse erstmalig eingeführt wurde. Es ist keine eindeutige Korrelation zwischen Mietpreisbremse und Inseratsanzahl erkennbar.

Abbildung 54: Bundesweite Entwicklung der Anzahl möblierter und aller Inserate



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank

6.1.2 Kontrollgruppenverfahren

Um einen kausalen Effekt der Mietpreisbremse auf die Anzahl der als möbliert inserierten Wohnungen identifizieren zu können, haben wir ein statistisches Schätzverfahren angewendet, das an Experimente in der Medizin angelehnt ist: Hierbei wird die Entwicklung der Anzahl möblierter Wohnungen in einer Interventionsgruppe mit der in einer Kontrollgruppe verglichen, wobei in diesem Fall die Mietpreisbremse die Intervention darstellt. Wohnungen der Interventionsgruppe befinden sich in Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse galt. In der Kontrollgruppe befinden sich dagegen Wohnungen aus Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse nicht galt.¹¹³

Diese Methode wird mithilfe des statistischen Verfahrens einer sogenannten „Two-way fixed effects regression“ operationalisiert. Dabei wird die folgende Regression geschätzt:

$$\text{Anzahl der Inserate möblierter Wohnungen}_{it} = \lambda_i + \mu_t + \delta \text{Mietpreisbremse}_{it} + \epsilon_{it}$$

Es wird der Anteil der möblierten Wohnungen in Gemeinde i im Monat t untersucht. Von Interesse in dieser Regression ist der Einfluss der Variable *Mietpreisbremse*, die angibt, ob eine Gemeinde i im Monat t von der Mietpreisbremse betroffen war oder nicht. Der zentrale Koeffizient in dieser Gleichung ist daher δ , der den durchschnittlichen kausalen Einfluss der Mietpreisbremse auf den

¹¹³ Für weitere ökonometrische Details, s. Appendix 10.1.6.

Anteil der möbliert inserierten Wohnungen darstellt. λ_i bezeichnet den Fixed-Effect auf Gemeindeebene und μ_t den zeitlichen Fixed-Effect. λ_i kontrolliert für alle, auch unbeobachtbare, Faktoren, die gemeindespezifisch, aber zeitunabhängig sind. Ein Beispiel für einen solchen Faktor sind geografische Gegebenheiten. Im Gegensatz dazu kontrolliert μ_t für sämtliche zeitspezifischen, aber gemeindeunabhängigen Faktoren. Darunter fallen zum Beispiel bundesweite Trends.

Unsere Schätzergebnisse zeigen, dass die Mietpreisbremse keinen statistisch signifikanten Effekt auf die Anzahl der möblierten Inserate hatte.¹¹⁴ Daraus folgt die Schlussfolgerung, dass es keine statistische Evidenz dafür gibt, dass die Mietpreisbremse zu einer strategischen Umwandlung von unmöbliertem in möblierten Wohnraum in größerem Umfang führte.

Ferner wird ebenfalls der kausale Effekt der Mietpreisbremse auf den Anteil der Inserate möblierter Wohnungen und auf die Gesamtzahl aller Inserate untersucht. Dazu wird in der Regression die Variable „Anzahl der Inserate möblierter Wohnungen“ durch den „Anteil der Inserate möblierter Wohnungen“ und die „Gesamtzahl aller Inserate“ ersetzt. Demnach hat die Mietpreisbremse durchschnittlich zu einem Anstieg im Anteil der als möbliert inserierten Wohnungen von ca. 2,4 Prozentpunkten geführt. Dieser Effekt ist statistisch hoch signifikant.¹¹⁵ Gleichzeitig zeigen die Schätzungen, dass der Einfluss der Mietpreisbremse auf die Gesamtzahl aller Inserate negativ und statistisch hoch signifikant war.¹¹⁶ Analog zu unseren Ergebnissen aus Kapitel 3.1.2 lautet der Befund, dass die Mietpreisbremse die relative Bedeutung des möblierten Mietwohnsegments erhöht hat, dies aber am signifikanten Rückgang der insgesamt inserierten Mietwohnungen liegt, nicht hingegen an der strategischen Umwandlung von unmöblierten in möblierte Wohnungen.

Um dieses Ergebnis erneut zu überprüfen, haben wir die gleichen Regressionen erneut geschätzt, aber dieses Mal nur mit Gemeinden, in denen im Zeitraum zwischen 2013 und 2018 mindestens einen Monat lang die Mietpreisbremse galt. Diese Kontrolle beruht auf der Überlegung, dass trotz der Aufnahme von Fixed-Effects Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse galt, sich systematisch von anderen Gemeinden unterscheiden könnten. Ein solcher systematischer Unterschied könnte die Regressionsschätzung verzerren. Indem nur Gemeinden betrachtet werden, in denen die Mietpreisbremse galt, wird der Einfluss von potenziell verzerrenden Faktoren minimiert. Auch bei dieser Spezifikation ist der Einfluss der Mietpreisbremse auf die Anzahl der Inserate möblierter Wohnungen statistisch nicht signifikant.¹¹⁷ Ferner ist erneut der Einfluss der Mietpreisbremse auf die Gesamtzahl aller Inserate negativ und statistisch signifikant.¹¹⁸ Die Ergebnisse dieser Kontrollprüfung bestärken daher die Schlussfolgerung, dass die Mietpreisbremse keinen kausalen Einfluss auf die Anzahl der Inserate möblierter Wohnungen hatte, aber die Gesamtzahl der Inserate reduzierte.¹¹⁹

¹¹⁴ Der geschätzte Koeffizient ist auf statistisch insignifikant einem Signifikanzniveau von 10 %.

¹¹⁵ Der Koeffizient ist statistisch signifikant auf einem Signifikanzniveau von 1 %.

¹¹⁶ Der Koeffizient ist statistisch signifikant auf einem Signifikanzniveau von 1 %.

¹¹⁷ Der Koeffizient ist statistisch insignifikant auf einem Signifikanzniveau von 10 %.

¹¹⁸ Der Koeffizient ist statistisch signifikant auf einem Signifikanzniveau von 1 %.

¹¹⁹ Der geschätzte Effekt der Mietpreisbremse auf den Anteil der möblierten Inserate ist nun allerdings nicht mehr statistisch signifikant auf einem Signifikanzniveau von 10 %.

6.1.3 Zwischenergebnis

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass es keine Indizien für eine umfassende strategische Umwandlung von unmöblierten in möblierten Wohnraum infolge der Mietpreisbremse gab. Abbildung 55 fasst diese Erkenntnisse zusammen. Dieser Befund schließt jedoch nicht aus, dass es vereinzelt zu solchen strategischen Umwandlungen gekommen ist. Stattdessen hat die Mietpreisbremse offenbar das öffentlich verfügbare Mietwohnungsangebot verringert, indem sie die Gesamtzahl an Inseraten reduziert hat. Dies hatte zur Folge, dass möblierte Inserate relativ an Bedeutung zugenommen haben.

Abbildung 55: Zusammenfassung der geschätzten Effekte der Mietpreisbremse¹²⁰

	Effekt auf Anzahl der Inserate möblierter Wohnungen	Effekt auf Anteil der Inserate möblierter Wohnungen	Effekt auf Gesamtzahl aller Inserate
Alle Gemeinden	Keine statistische Signifikanz	Positiver, statistisch signifikanter Effekt	Negativer, statistisch signifikanter Effekt
Nur Gemeinden, die von der Mietpreisbremse betroffen waren	Keine statistische Signifikanz	Keine statistische Signifikanz	Negativer, statistisch signifikanter Effekt

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeinde- und Mikrodaten der Value-Marktdatenbank

Es könnte verschiedene Erklärungen geben, warum die Mietpreisbremse das öffentliche Mietwohnungsangebot reduziert hat. Beispielsweise könnte die Mietpreisbremse den Mietpreis von zahlreichen unmöblierten Wohnungen in einem solchen Maß begrenzt haben, dass eine öffentliche Inserierung nicht mehr nötig war – Vermieter konnten ihre Wohnungen einfach „unter der Hand“ an private Kontakte vermitteln. Möblierte Wohnungen mussten stattdessen größtenteils weiterhin inseriert werden, da die Nachfrager solcher Wohnung in der Regel von außerhalb kommen und lediglich über öffentliche Inserate Wohnungen suchen können.¹²¹

In den Vermieterinterviews wurde ferner berichtet, dass eine Umwandlung von unmöblierten in möblierte Wohnungen aus Profitgründen wenig Sinn mache. Manche Vermieter gaben an, dass die Rentabilität von möblierten und unmöblierten Wohnungen auf einem ähnlichen Niveau liege. Stattdessen wurden für die möblierte Vermietung andere Gründe genannt. Zum Beispiel geben manche Vermieter an, dass sie ihren Zugriff auf die Wohnung nicht verlieren möchten. Mit einer befristeten Vermietung, wie bei möblierten Wohnungen üblich, bleibe man als Vermieter flexibel, wenn man die Wohnung für private Zwecke benutzen möchte. Bei einer unmöblierten Wohnung mit unbefristetem Mietvertrag müsse man stattdessen Eigenbedarf anmelden. Es wurde auch geäußert,

¹²⁰ In dieser Tabelle bezeichnet „keine statistische Signifikanz“ einen Effekt, der nicht statistisch signifikant ist auf einem Signifikanzniveau von 10 %. Ein „statistisch signifikanter Effekt“ bezeichnet einen, der statistisch signifikant ist auf einem Signifikanzniveau von 1 %.

¹²¹ S.a. Kapitel 3.2.

dass bei möblierten Wohnungen mit häufigem Mieterwechsel zwischen diesen Wechseln auch Verwandte immer wieder dort wohnen könnten.

6.2 EINFLUSS DER MIETPREISBREMSE AUF DEN MÖBLIERUNGSZUSCHLAG

Die Ergebnisse aus dem vorherigen Kapitel 6.1 zeigen, dass die Mietpreisbremse das öffentlich verfügbare, inserierte Mietwohnangebot verringert hat. Neben einem Effekt auf die Anzahl der Inserate könnte die Mietpreisbremse auch die Höhe der Miete von möblierten Wohnungen beeinflusst haben. Dieser Frage wird in diesem Kapitel nachgegangen.

Um den Einfluss der Mietpreisbremse auf den Möblierungszuschlag zu untersuchen, kommen erneut die aus den Mikro-Inseratsdaten geschätzten Möblierungszuschläge zum Einsatz.¹²² Da die Inseratsdaten auf Mikroebene für die Städte Berlin, Darmstadt, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Freiburg im Breisgau, Freising, Hamburg, Heidelberg, Konstanz, Köln, Mainz, München, Stuttgart und Tübingen zur Verfügung stehen, ist der geschätzter Effekt in diesem Kapitel erneut nur für diese Städte repräsentativ. Mithilfe dieser Daten wird die folgende Regression geschätzt:

$$\text{Möblierungszuschlag}_{igt} = \mu_t + x_{igt}\beta + \delta \text{Mietpreisbremse}_{gt} + \epsilon_{igt}$$

Es wird der Möblierungszuschlag eines Inserats i , das in einem Monat t online inseriert wurde und für eine Wohnung in einer Gemeinde g gilt, untersucht. Erneut ist der Effekt der Mietpreisbremse auf den Möblierungszuschlag von Interesse, d.h. ob die Mietpreisbremse kausal die Höhe des Möblierungszuschlags beeinflusst hat. Der Koeffizient von Interesse in dieser Gleichung ist somit δ , der den durchschnittlichen Einfluss der Mietpreisbremse auf die Höhe des Möblierungszuschlags darstellt. Ferner wird ein Time-Fixed-Effect μ_t in die Regression aufgenommen, um zeitspezifische Faktoren zu kontrollieren, die den Möblierungszuschlag aller Inserate in einem Monat gleichermaßen beeinflussen. Zusätzlich werden eine Reihe von weiteren inseratsspezifischen Faktoren x_{igt} , die den Möblierungszuschlag einer Wohnung beeinflussen könnten, kontrolliert. Dazu zählen die PLZ-Region der inserierten Wohnung, die Zimmeranzahl, die Fläche, die Etage, der Zustand der Wohnung (gut, normal oder schlecht), ob es sich um einen Neubau handelt,¹²³ ob es sich um einen Erstbezug handelt,¹²⁴ und ob die Wohnung von einem gewerblichen Anbieter inseriert wurde.

Unsere Schätzung ergibt, dass die Mietpreisbremse zu einem Anstieg des Möblierungszuschlages um ca. 0,37 € pro m² führte. Zum Vergleich: Der geschätzte Möblierungszuschlag insgesamt beträgt im Durchschnitt 7,04 € pro m². Der von der Mietpreisbremse verursachte Anstieg macht damit über 5 % des Möblierungszuschlags aus. Die Mietpreisbremse hat somit zu einer relativen Verteuerung möblierter Wohnungen im Vergleich zu unmöblierten Wohnungen beigetragen.

Wie in Kapitel 5.1 beschrieben, werden bei Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch tendenziell nur Pauschalieten angegeben. Um zu untersuchen, ob möblierte Wohnungen für den

¹²² Im Gegensatz zum Einfluss der Mietpreisbremse auf den Anteil oder die Anzahl der möblierten Inserate, wird der Effekt der Mietpreisbremse auf die Höhe des Möblierungszuschlags in den Inseratsdaten auf Mikroebene und nicht auf Gemeindeebene analysiert. Wie in Kapitel 4.1 erläutert, liegt dies daran, dass der Möblierungszuschlag nur in den Inseratsdaten auf Mikroebene geschätzt werden kann, da hierfür ein Matching von einzelnen Inseraten nötig ist.

¹²³ Eine Wohnung wird als Neubau klassifiziert, wenn sie innerhalb von drei Jahren nach Fertigstellung inseriert wurde.

¹²⁴ Eine Wohnung wird als Erstbezug klassifiziert, wenn sie nach Fertigstellung oder einer strukturellen Renovierung zum ersten Mal bezogen wird.

vorübergehenden Gebrauch oder solche für den nicht-vorübergehenden Gebrauch den Anstieg des Möblierungszuschlages verursachen, wurde der Effekt der Mietpreisbremse auf den Möblierungszuschlag mithilfe der obigen Gleichung erneut geschätzt, diesmal jedoch nur für Inserate mit ausgewiesener Kaltmiete. Unsere Schätzung ergibt, dass die Mietpreisbremse für diese Inserate zu einer Abnahme des Möblierungszuschlages um 0,55 € pro m² führte. Zum Vergleich: Der geschätzte Möblierungszuschlag bei diesen Inseraten beträgt im Durchschnitt 3,53 € pro m² (s. Kapitel 5.1). Damit scheint die Mietpreisbremse zu einer relativen Verteuerung möblierter Wohnungen für den vorübergehenden Gebrauch im Vergleich zu unmöblierten Wohnungen beigetragen zu haben. Dagegen wurde die Mietpreisentwicklung von möblierten Wohnungen für den nicht-vorübergehenden Gebrauch stärker gedämpft als die von unmöblierten Wohnungen. Eine Zusammenfassung der geschätzten Effekte der Mietpreisbremse auf den Möblierungszuschlag ist in Abbildung 56 dargestellt.

Abbildung 56: Zusammenfassung der geschätzten Effekte der Mietpreisbremse auf den Möblierungszuschlag

	Effekt der Mietpreisbremse*	Geschätzter Möblierungszuschlag insgesamt
Alle Inserate	0,37 € pro m ²	7,04 € pro m ²
Nur Inserate mit ausgewiesener Kaltmiete	-0,55 € pro m ²	3,53 € pro m ²

* Die geschätzten Effekte sind statistisch signifikant auf einem Signifikanzniveau von 1 %.
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeinde- und Mikrodaten der Value-Marktdatenbank

Dieser Anstieg des Möblierungszuschlages von möblierten Wohnungen für den vorübergehenden Gebrauch könnte gerechtfertigt sein, wenn die Mietpreisbremse zur Folge hatte, dass vermehrt möblierte Wohnungen in einem guten Zustand inseriert wurden. Um diese Hypothese zu überprüfen, wurde der kausale Effekt der Mietpreisbremse auf die Anzahl der möblierten Wohnungen in einem guten Zustand geschätzt (s. Appendix 10.1.6). Der geschätzte Effekt ist statistisch insignifikant. Die Schlussfolgerung ist daher, dass die Mietpreisbremse nicht dazu führte, dass vermehrt möblierte Wohnungen in einem guten Zustand inseriert wurden.

Bereits in Kapitel 5.1 haben wir dargestellt, warum die geschätzten Möblierungszuschläge mit Unsicherheit behaftet sind. Diese Unsicherheit überträgt sich auch auf Analysen, die auf diesen geschätzten Zuschlägen basieren. Ferner wurden die Möblierungszuschläge mithilfe von Inseraten aus 14 Städten geschätzt. Der ermittelte Effekt der Mietpreisbremse bezieht sich damit nur auf diese Städte und dürfte sich vom bundesweiten Effekt unterscheiden. Dennoch kann man schlussfolgern, dass Vermieter möblierter Wohnungen für den vorübergehenden Gebrauch die Mietpreisbremse zum Anlass genommen haben, die Mieten zu erhöhen.

7. ZENTRALE THESEN

In diesem Abschnitt finden sich die zentralen Thesen mit Blick auf die sogleich dazustellenden Handlungsempfehlungen. Eine ausführliche Zusammenfassung aller Ergebnisse findet sich in der Kurzfassung der Untersuchung.

- Möblierte Mietwohnungen haben in Deutschland eine relevante Bedeutung für den Wohnungsmarkt. Diese Bedeutung hat außerdem in den letzten 10 Jahren zugenommen.
- Der Markt für zu vermietende möblierte Wohnungen ist aber kein eigener Markt, sondern Teil des gesamten Marktes an Mietwohnungen.
- Die Mietpreisbremse gilt vorbehaltlich der gesetzlichen Ausnahmen auch für möblierte Wohnungen. Von besonderer praktischer Bedeutung ist § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB, die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch.
- Wann eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch vorliegt, entscheiden die Gerichte anhand der Umstände des Einzelfalls. Die bloße Befristung des Vertrags genügt nicht. Die Anwendung dieses Ausnahmetatbestands ist daher für Vermieter und Mieter mit Rechtsunsicherheit verbunden.
- Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für möblierte Wohnungen ist mit Schwierigkeiten verbunden, weil die vorhandenen Mietspiegel hierzu mehrheitlich keine konkreten Angaben machen oder vereinzelt keine Mietspiegel vorliegen.
- In der gerichtlichen Praxis ist die Methode verbreitet, die ortsübliche Vergleichsmiete durch einen anhand des Wertes der Möblierung ermittelten Zuschlag zur Leerraummiete zu bestimmen. Es ist sehr zweifelhaft, ob diese Methode zu einem richtigen Ergebnis führt. Denn Vermieter scheinen die Miete nicht auf diese Weise zu kalkulieren.
- Die Einführung der Mietpreisbremse hat nicht zu einer systematischen Umwandlung von Leerwohnungen in möblierte Mietwohnungen geführt.
- Ein kleiner Anteil der Wohnungssuchenden ist gezwungen, auf den möblierten Wohnungsmarkt auszuweichen.
- Die Einführung der Mietpreisbremse hat dazu geführt, dass sich der Möblierungszuschlag moderat erhöht hat. Dieser Effekt ist nur bei möblierten Wohnungen zu beobachten, die mutmaßlich für den vorübergehenden Gebrauch bestimmt sind.
- Die Anwendung der Mietpreisbremse auf möblierte Wohnungen ist weder außergerichtlich noch gerichtlich ein nennenswertes Streitthema zwischen Mieter und Vermieter.

8. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

8.1 INTEGRATION MÖBLIERTER WOHNUNGEN IN DEN MIETSPIEGEL

Möblierte Wohnungen sind ein relevanter Teil des Gesamtmarktes an Mietwohnungen in Deutschland. Ihre Mieten sollten daher bei der Erstellung von Mietspiegeln erfasst werden. Dies würde Mietern und Vermietern eine einfache Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für möblierte Wohnungen erlauben. Wie bei anderen preisrelevanten Merkmalen auch würde sich der Zuschlag zu der Miete für vergleichbaren Leerwohnraum nicht aus den Anschaffungskosten für die Möblierung ergeben, sondern aus dem marktüblichen Aufschlag für Wohnungen mit diesem wohnwerterhöhenden Merkmal. Bei der Umsetzung dieser Handlungsempfehlung ergeben sich eine Reihe von Detailfragen, die nicht Gegenstand dieses Gutachtens sind.

8.2 EINFÜHRUNG EINES OBJEKTIVEN KRITERIUMS FÜR DEN VORÜBERGEHENDEN GEBRAUCH

Die Mietpreisbremse gilt nicht für möblierten Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist. Die Mieten für solchen Wohnraum dürfen auch bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht berücksichtigt werden. Dieses Merkmal des „vorübergehenden Gebrauchs“ ist gesetzlich so zu definieren, dass Mieter und Vermieter verlässlich feststellen können, ob es in ihrem Fall erfüllt ist oder nicht. Denn anderenfalls ist weder die wirksame Anwendung der Mietpreisbremse noch die unter 8.1 empfohlene Integration in den Mietspiegel gewährleistet: Weder kann ein Mieter verlässlich sagen, ob ihm Rechte aus der Mietpreisbremse zustehen, noch kann er (oder der Vermieter) im Rahmen der Mietspiegelerstellung die Auskunft erteilen, ob die Miete für die Wohnung in den Mietspiegel einfließen darf oder nicht.

Es liegt auf der Hand, dass ein transparentes Kriterium die Vorgabe einer bestimmten Mietdauer wäre (z. B: „Wohnraum, der für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten vermietet ist“). Rechtspolitischer Natur ist indes sowohl die Bestimmung der Länge dieser Mietdauer als auch die Frage, ob man diesen neuen Ausnahmetatbestand auf möblierten Wohnraum beschränkt und ihn so nicht anstelle, sondern neben § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB einführt. Gleiches gilt für die Frage, ob die neue Regelung nur das Mietpreisrecht betrifft oder – wie § 549 Abs. 2 BGB – auch andere mieterschützende Vorschriften.

8.3 PFLICHT ZUR OFFENLEGUNG DES MÖBLIERUNGSZUSCHLAGS IM MIETVERTRAG?

Der Möblierungszuschlag wird in der Praxis im Mietvertrag regelmäßig nicht offengelegt. Das ist aus rechtlicher Sicht jedenfalls für die Mieterseite unschädlich: Die Einigung auf einen bestimmten Möblierungszuschlag hat nicht zur Folge, dass dieser Zuschlag verbindlich feststünde. Vielmehr wird der ausgewiesene Zuschlag mit der übrigen Miete addiert. Die Summe ist dann der Betrag, der zwecks Feststellung eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse mit der ortsüblichen Vergleichsmiete verglichen wird. Benötigt der Mieter zur Ermittlung der ortsüblichen Miete Informationen über das Mobiliar, hat er nach § 556g Abs. 3 BGB einen Auskunftsanspruch gegen seinen Vermieter.

Angesichts dessen erscheint eine gesetzliche Pflicht zur Offenlegung des Möblierungszuschlags im Mietvertrag entbehrlich. Hinzu kommt, dass es den Marktteilnehmern unbenommen ist, freiwillig den Möblierungszuschlag transparent zu machen (z.B. Einführung eines Informationsfelds

„Möblierungszuschlag“ bei Anbietern von Wohnungsinseraten oder Aufnahme in die Standardmietverträge von Verbänden).

8.4 INFORMATION DER MARKTTILNEHMER ÜBER DIE MIETPREISBREMSE

Sowohl Mieter als auch Vermieter möblierter Wohnungen haben verbreitet unzureichende Kenntnisse über die Mietpreisbremse. Es kann sich daher empfehlen, eine Informationsbroschüre zu erstellen, die diesem Informationsdefizit entgegenwirkt.

8.5 ERHÖHUNG WOHNUNGSANGEBOT

Um das teils gezwungene Ausweichen von Wohnungssuchenden auf möblierte Wohnungen zu adressieren, müssen die Ursachen für die Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt beseitigt werden. Daher kann es sich empfehlen, alle Bemühungen zur Erhöhung des Mietwohnangebots in angespannten Wohnungsmärkten zu unterstützen – insbesondere Neubaumaßnahmen.

9. LITERATURVERZEICHNIS

beck-online. Großkommentar, www.beck-online.de

Berliner Mieterverein (2019): Grauzone. Die möblierte Vermietung muss reglementiert werden, <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm1119/grauzone-die-moeblierte-vermietung-muss-reglementiert-werden-111916.htm> (19.12.2022)

Berliner Mieterverein (2020): Info 98: Möbliierungszuschlag und möblierte Vermietung, <https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-98-moeblierungszuschlag-und-moeblierte-vermietung.htm> (19.12.2022)

Blank, Hubert: Die Regelungen zur Mietpreisbremse im Entwurf zum Mietrechtsnovellierungsgesetz, WuM 2014, 641

Börstinghaus, Ulf P.: Die Behandlung besonderer Mietpreisgestaltungen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, WuM 2017, 549

Bub, Wolf-Rüdiger/Treier, Gerhard: Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete
5. Auflage 2019, Verlag CH Beck

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2002): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/DL_HinweiseErstellungMietspiegel_neu.pdf?__blob=publicationFile&v=1#:~:text=Mietspiegel%20k%C3%B6nnen%20von%20der%20Gemeinde,der%20andere%20Interessenverband%20ihn%20anerkennt. (21.03.2023).

empirica (2022): Schlüssiges Konzept: Angemessenheit der Kosten der Unterkunft, <https://www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schluessiges-konzept-kosten-der-unterkunft/> (20.12.2022)

Fleindl, Hubert: Gilt die Mietpreisbremse auch für möblierten Wohnraum?, WuM 2018, 544

Hinrichs, Frank: Ferienwohnungen und Zweckentfremdung – Hamburgs neue Fachanweisung zum Wohnraumschutzgesetz, NZM 2014, 545

Lammel, Siegbert: Heizkostenverordnung, 5. Auflage 2022, Verlag CH Beck

Lehmann-Richter, Arnold: Mietrechtliche Aspekte des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes 2021, ZMR 2022, 522

MonteurzimmerGuru (2022): Mietverträge für Zeitwohnen in der Monteurunterkunft abschließen, <https://www.monteurzimmerguru.de/blog/mietvertr%C3%A4ge-f%C3%BCr-zeitwohnen-in-der-monteurunterkunft-abschlie%C3%9Fen/> (14.02.2023)

Reinhart Büniger (2019): Wohnungsmarkt in Berlin: Klage gegen landeseigenes Unternehmen wegen Zweckentfremdung. In: Tagesspiegel vom 26.02.2019, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/klage-gegen-landeseigenes-unternehmen-wegen-zweckentfremdung-5820217.html> (19.12.2022)

Rittner, Fritz/ Dreher, Meinrad/ Kulka, Michael (2014): Wettbewerbs- und Kartellrecht. 8. Auflage. Heidelberg: C. F. Müller Verlag

Schmidt-Futterer: Mietrecht, 15. Auflage 2021, Verlag CH Beck

Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch (2021), Otto Schmidt Verlag

Spanhel, Hannah (2022): Möblierte Wohnungen. Wenn Vermieter die Mietpreisbremse umgehen. In: Stuttgarter Zeitung vom 06.07.2022, <https://www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt.moeblierte-wohnungen-wenn-vermieter-die-mietpreisbremse-umgehen.6f82b3bb-e4eb-4894-aaa6-b559e8733750.html> (19.12.2022)

Thomschke, Lorenz (2022): Einfache Mietspiegel qualifizieren: Alternative Daten zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. In: Stadtforschung und Statistik: Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker, 35(1), 97-107

Wunderflats (2021a): Möbliert vermieten auf Zeit: Alles, was Sie zur rechtlichen Lage wissen müssen, <https://blog.wunderflats.com/moebliert-vermieten-auf-zeit-die-rechtliche-lage/#Mietpreisbremse> (25.01.2023)

Wunderflats (2021b): Ein Überblick zur Wohnraumzweckentfremdung bei möbliertem Wohnen auf Zeit, <https://blog.wunderflats.com/ein-ueberblick-zur-wohnraumzweckentfremdung-bei-moebliertem-wohnen-auf-zeit/#regelungen-in-meiner-stadt> (31.01.2023)

10. APPENDIX

10.1 METHODISCHER ANHANG

10.1.1 Explorative Expertengespräche

Um die Forschungsfragen zu ergänzen, mit der praktischen Erfahrung der Marktakteure abzugleichen und ggf. anzupassen, wurden explorative Expertengespräche durchgeführt. Hierzu wurden möglichst offene Fragen zur Charakterisierung des möblierten Mietwohnungsmarktes gestellt, die dann immer mehr auf die zentrale Forschungsfrage zugeschnitten wurden. Der Leitfragebogen (vgl. Abbildung 57) diente der Gesprächsführung, wurde aber individuell nach Gesprächspartner angepasst.

Abbildung 57: Beispielhafte Fragen für die explorativen Expertengespräche

Marktentwicklung und Segmentierung

- Wie hat sich der möblierte Mietwohnungsmarkt in den letzten Jahren entwickelt?
- Welche Gründe gibt es aus Ihrer Sicht für diese Entwicklung?
- Welches sind die relevanten Teilmärkte des möblierten Mietwohnungsmarktes (z.B. Wohnformen)?
- Gab es hier unterschiedliche Entwicklungen im Vergleich zum Gesamtmarkt?

Vermieter von möblierten Mietwohnungen

- Welche Vermietertypen vermieten möblierte Wohnungen (z. B. private Vermieter oder größere Wohnungsunternehmen)?
- Wie unterscheiden sich diese Typen mit Blick auf Zielgruppe, Preissetzung, Vertragslaufzeit und Motivation der Vermietung?
- Können Sie uns spezialisierte Anbieter von möbliertem Wohnraum nennen?
- Aus welchen Gründen entscheiden sich Vermieter für die Vermietung möblierten Wohnraums?

Nachfrager von möblierten Mietwohnungen

- Sind der möblierte und der unmöblierte Mietwohnungsmarkt für Sie zwei unterschiedliche Märkte oder ähneln sie sich? Inwiefern würde sich diese Unterscheidung auf die Mietpreisbestimmung einer möblierten Wohnung auswirken?
- Aus welchen Gründen entscheiden sich Mieter für die Anmietung einer möblierten Wohnung – insbesondere im Vergleich zu einer unmöblierten Mietwohnung?
- Welche Formen des möblierten Wohnens werden besonders nachgefragt und warum?
- Wer sind die Nachfrager von möblierten Wohnungen im Vergleich zum normalen Mietwohnungsmarkt? Familien, Singles, ...? In welcher Einkommensklasse liegen sie?

Regulierung des möblierten Mietwohnungsmarktes

- Gelten aus Ihrer Sicht die Vorgaben der Mietpreisbremse auch auf dem möblierten Wohnungsmarkt? Wie würden Sie die Kenntnisse hierzu bei Vermietern und Mietern einschätzen?
- Ist Mietern und Vermietern möblierten Wohnraums bekannt, dass Vermieter einen Zuschlag für die Möblierung verlangen können?
- In welchem Teil der Miete würde ein Mietaufschlag auftauchen? In der Brutto- oder Nettomiete?
- Wie wird der Möblierungszuschlag üblicherweise im Mietvertrag ausgewiesen? (z.B. Absoluter Aufschlag (Euro-Betrag) auf Gesamtmiete, Prozentualer Aufschlag auf Gesamtmiete, Absoluter Aufschlag (Euro-Betrag) pro m², Prozentualer Aufschlag pro m²)
- Gibt es Erfahrungswerte oder Anhaltspunkte für die Höhe des Möblierungszuschlags?
- Gibt es aus Ihrer Sicht Unklarheiten in der Gesetzeslage zum möblierten Wohnen (z.B. Marktabgrenzung, Anwendungsbereich Mietpreisbremse, Höhe Möblierungszuschlag) und welche Auswirkungen hat das für Mieter und Vermieter?
- Welche Probleme sind im Zuge der Geltendmachung eines Möblierungszuschlags gegebenenfalls aufgetreten (z. B. Streit über die Höhe des Möblierungszuschlags)?
- Werden die Vorgaben der Mietpreisbremse regelmäßig eingehalten?
- Wie häufig sind möblierte Wohnungen Gegenstand von Mietpreisklagen?
- Wie hoch ist der Anteil an Klagen, in denen die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % überschritten wurde?

Auswirkungen der Mietpreisbremse

- Hat sich die Mietpreisbremse aus Ihrer Sicht auf den möblierten Wohnungsmarkt ausgewirkt? Wenn ja, inwiefern? Wenn nein, warum nicht?
- Gab es strategische Umwandlungen von unmöbliertem in möbliertem Wohnraum in Reaktion auf die Mietpreisbremse?
- Welche Teilmärkte und Vermietertypen waren hiervon besonders betroffen?

Abschluss

- Ist es aus Ihrer Sicht notwendig, regulierend in den möblierten Mietwohnungsmarkt einzugreifen? In welcher Form (z.B. Transparenz/Standards zu Möblierungsaufschlag, Information Vermieter/Mieter über Anwendungsbereich Mietpreisbremse)?
- Haben wir einen relevanten Aspekt vergessen?

Es wurde eine breite Auswahl an Marktakteuren interviewt, um die verschiedenen Perspektiven zu berücksichtigen, was in der Gesamtschau eine Hypothesensammlung ermöglichte. Insgesamt wurden zehn Institutionen angeschrieben und mit sieben Expertengesprächen geführt. Diese umfassten Vertreter der folgenden Institutionen:

- Conny GmbH¹²⁵
- Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein
- Deutscher Mieterbund
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
- Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW)
- Haus & Grund Deutschland
- Öffentlich bestellter Sachverständiger für Mietpreisbewertung in Berlin

Die Interviews wurden online durchgeführt, protokolliert und ausgewertet.

10.1.2 Leitfadengestützte Vermieterinterviews

Ziel der leitfadengestützten Interviews mit Vermietern war es, die Motivation für die Vermietung möblierter Mietwohnungen, die Mietpreissetzung und die Teilmärkte im möblierten Wohnungsmarktsegment besser zu verstehen. Hierzu sollten möglichst mit unterschiedlichen Anbietertypen Expertengespräche geführt werden. Der Vorteil der leitfadengestützten und nicht standardisierten Befragung war es, die Gefahr strategischer Antworten zu reduzieren. Der Leitfragebogen ist in Abbildung 58 dargestellt. Dieser wurde je nach Gesprächspartner angepasst.

Abbildung 58: Beispielfragen der leitfadengestützten Interviews mit Vermietern

Einstieg

- Sie vermieten möblierte Wohnungen. Können Sie uns etwas mehr zu Ihrem Wohnungsbestand und Ihrem Geschäftsmodell erzählen?
- Wie hat sich der Markt für möblierten Wohnraum insgesamt und in Ihrem speziellen Teilsegment aus Ihrer Sicht entwickelt?

Hauptteil

- Welche Nachfragegruppen bedienen Sie mit Ihrem Angebot?
- Wie würden Sie einen typischen Mieter Ihrer Wohnung beschreiben?
- Wie sind Ihre möblierten Wohnungen ausgestattet? Gibt es eine spezielle Ausstattung oder Zusatzleistungen (Putz-, Wäsche- und Concierge-Service, Fitnessraum), die Sie anbieten?

¹²⁵ Die Conny GmbH ist Betreiberin der Plattform wenigermiete.de und setzt als Legaltech auf Mieterseite deutschlandweit die Mietpreisbremse durch.

- Können Sie uns erläutern, wie Sie die Mietpreise für Ihre Wohnungen kalkulieren – gerne anhand eines Beispiels?
- Welchen Zuschlag für die Möblierung sind Ihre Mieter im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete bereit, für die Wohnungen zu bezahlen?
- Gilt für möblierte Wohnungen auch die Mietpreisbremse?
- Wie sieht ein Mietvertrag für die möblierte Wohnung aus? Gibt es eine bestimmte Laufzeit? Wird der Möblierungszuschlag einzeln ausgewiesen?
- Waren Sie sich schon immer auf die Vermietung möblierter Wohnungen spezialisiert? Warum haben Sie sich dafür entschieden – vor allem auch im Gegensatz zur Vermietung unmöblierter Wohnungen?
- Haben Sie hierfür auch unmöblierte Wohneinheiten in möblierte Wohneinheiten umgewandelt? Wenn ja, wann, warum und in welchem Umfang?

Abschluss

- Haben wir einen aus Ihrer Sicht relevanten Aspekt vergessen?
- Möchten Sie dem Ministerium noch Handlungsempfehlungen mit auf den Weg geben?

Quelle: Oxford Economics

Basierend auf den Informationen in den Inseratsdaten konnten Unternehmen identifiziert werden, die möblierte Wohnungen anbieten. So wurden Vertreter von Teilsegmenten identifiziert (z.B. Mikroapartments, Privatvermieter möblierter Mietwohnungen), Hinweise von Empfehlungen aus den explorativen Expertengesprächen aufgenommen und auf die Vermietung möblierter Wohnungen spezialisierte Immobilienplattformen wie Wunderflats, Homelike, City-Wohnen, White Apartments oder HC24 angefragt.

Insgesamt wurden 38 Unternehmen und Privatpersonen angeschrieben. Im Ergebnis konnten 10 persönliche Interviews per Videocall geführt werden, die im Anschluss protokolliert und ausgewertet wurden. Die Interviewpartner können den folgenden Anbietertypen zugeordnet werden:

- 1 Spezialisierter Vermieter von Serviced Apartments
- 2 Privatvermieter
- 2 Vermarktungs-Plattformen für möblierte Wohnungen
- 5 Makler für möblierte Wohnungen

10.1.3 CATI-Bus Befragung der deutschen Bevölkerung

Zur Abschätzung der Inzidenz des möblierten Wohnens in der deutschsprachigen Bevölkerung ab 18 Jahren in Deutschland wurde eine Frage zur derzeitigen Wohnsituation in den CATI-Bus¹²⁶ von Kantar aufgenommen. Hierbei wurden mittels computergestützten Telefoninterviews (CATI) 5.007 Interviews durchgeführt. Die Stichprobe ist eine DualFrame-Stichprobe¹²⁷ im Verhältnis ca. 80:20 (Festnetz/Mobil). Neben dem inhaltlichen Fragenprogramm umfasst der Omnibus standardmäßig soziodemografische Merkmale, die für die Analyse der verschiedenen Bevölkerungsgruppen herangezogen werden können, u.a. Alter, Geschlecht, Bildung, Region, Haushaltsgröße, Haushaltsnettoeinkommen.

Die bei Zufallsstichproben üblicherweise auftretenden strukturellen Abweichungen der Ergebnisse (Unter- oder Überrepräsentation bestimmter soziodemografischer Gruppen) werden durch faktorielle Gewichtung ausgeglichen. Die Gewichtung stellt sicher, dass die der Auswertung zugrunde liegende Stichprobe in ihrer Zusammensetzung der Struktur der Grundgesamtheit – nach Alter, Geschlecht, Bildung und Region – entspricht. Die Sollvorgaben basieren auf Angaben der amtlichen Statistik (Bevölkerungsfortschreibung, Mikrozensus).

Neben der Frage nach der Wohnsituation umfasst der Omnibus standardmäßig soziodemografische Merkmale, die für die Analyse der verschiedenen Bevölkerungsgruppen herangezogen werden können, u.a. Alter, Geschlecht, Bildung, Region, Haushaltsgröße, Haushaltsnettoeinkommen.

Die bei Zufallsstichproben üblicherweise auftretenden strukturellen Abweichungen der Ergebnisse (Unter- oder Überrepräsentation bestimmter soziodemografischer Gruppen) werden durch faktorielle Gewichtung ausgeglichen. Die Gewichtung stellt sicher, dass die der Auswertung zugrunde liegende Stichprobe in ihrer Zusammensetzung der Struktur der Grundgesamtheit – nach Alter, Geschlecht, Bildung und Region – entspricht. Die Sollvorgaben basieren auf Angaben der amtlichen Statistik (Bevölkerungsfortschreibung, Mikrozensus).

Die Befragung wurde vom 14.09. bis 05.10.2022 als DualFrame-Befragung in Kantars CATI-Omnibus durchgeführt.

10.1.4 Kantar-Mieter-Befragung

Für die Befragung der möbliert wohnenden Mieter wurden als Grundgesamtheit deutschsprachige Mieterinnen und Mieter ab 18 Jahren, die in Deutschland in möblierten Wohnungen wohnen, definiert. Gruppen wie Expats, die der deutschen Sprache nicht mächtig sind, wurden also nicht befragt.

¹²⁶ CATI-Bus-Befragungen finden mehrmals wöchentlich statt. Hierbei wird ein repräsentativer Querschnitt der deutschen Bevölkerung zu unterschiedlichen Fragen in Form von computergestützten telefonischen Interviews über Festnetz und Mobilfunk (CATI = Computer Assisted Telephone Interviewing) statt. Wie bei Bussen kann man Fragen einfach „mitfahren“ lassen. Weitere Informationen gibt es unter dem Link: <https://www.kantar.com/de/solutions/omnibus-befragungen>

¹²⁷ DualFrame bedeutet, dass sich die Gesamtstichprobe aus einer Festnetz- und einer Mobilfunkstichprobe zusammensetzt. Auf diese Weise können auch Personen in die Stichprobe gelangen, die telefonisch ausschließlich mobil erreichbar sind. So genannte „Mobile-only“-Mitglieder der Grundgesamtheit werden also – anders als bei einer rein festnetz-basierten Telefon-Stichprobe – nicht systematisch bei der Stichprobenziehung ausgeschlossen. Insbesondere jüngere Personen können so besser als mit einer rein festnetz-basierten Stichprobe erreicht werden.

Die Befragung war als Online-adhoc-Erhebung (Computer Assisted Web Interviewing = CAWI) angelegt. Der Fragebogen wurde im „adaptive design“ programmiert, d.h. es erfolgte eine automatische Anpassung der Darstellung auf verschiedenen Browsern und mobilen Endgeräten (Tablets, Smartphones). Das Fragebogenscript wurde anhand von Testlinks vor dem Feldstart intensiv getestet, um Schwächen hinsichtlich Logik, Verständlichkeit und Filterführung auszuschließen.

Angestrebt wurde eine Fallzahl von mindestens 500 auswertbaren Interviews (netto). Insgesamt haben 17.788 Panelisten das Interview begonnen. Davon wurden 17.113 Personen ausgescreent, weil sie nicht der gesuchten Zielgruppe entsprachen. Weitere 125 Panelisten haben das Interview vorzeitig abgebrochen. Es wurden somit insgesamt 550 vollständige Interviews realisiert. Grundsätzlich übersteuern wir die Brutto-Stichprobe um ca. 10 Prozent der angestrebten Netto-Fallzahl. So können aus Gründen der Qualitätssicherung im Rahmen der Datenprüfung Datensätze ausgesondert werden, die den Qualitätsansprüchen unserer Prüfkriterien (unter anderem Speeding, Straightlining) nicht genügen. Von diesen 550 vollständigen Interviews wurden 42 Fälle im Rahmen der Datenprüfung und -bereinigung ausgesondert. Damit verblieben 508 Interviews, welche die Basis für die weiteren Auswertungen und Analysen bildeten.

Die Brutto-Stichprobe wurde als Quotenstichprobe aus dem Online-Access-Panel des externen Partners Payback GmbH gezogen. Das Payback-Panel basiert auf der Payback-Community von ca. 28 Millionen aktiven Payback-Kunden und umfasst ca. 120.000 aktive Panelisten. Es zeichnet sich unter anderem dadurch aus, dass eine eigenmotivierte Selbstanmeldung nicht möglich ist und die Adressen der Befragten zudem offline validiert werden. Dies führt zu einer deutlich besseren Datenqualität als bei Convenience-Samples. Aufgrund der sehr guten Abdeckung zentraler Bevölkerungsstrukturen auf Haushaltsebene, lassen sich auch detaillierte Quotierungen realisieren. Zu Payback besteht eine exklusive Kooperationsbeziehung für politik- und sozialwissenschaftliche Studien.

Rekrutierungsbasis des Payback Online-Panels bildet die Mitgliedschaft bei Payback, dem deutschlandweit größten Konsumenten-Bonusprogramm, bestehend aus ca. 28 Mio. Verbraucherinnen und Verbrauchern bzw. etwa jedem zweiten deutschen Haushalt. Payback-Haushalte und Nicht-Payback-Haushalte weisen in ihren soziodemografischen Merkmalen keine wesentlichen Unterschiede auf. Die eigentliche Rekrutierung aus der Payback-Community geht vom Payback-Panel aus. Um Incentive-Jäger und professionelle Online-Panelisten so weit wie möglich auszuschließen, besteht beim Payback-Panel keine Möglichkeit einer eigenmotivierten Selbstanmeldung. Die Auswahl erfolgt ausschließlich als aktive Rekrutierung auf der Basis der Payback-Bestandskundendaten. Konkret wird das Payback-Mitglied zu einer Teilnahme im Payback Online-Panel per E-Mail eingeladen. Hierdurch ist eine mehrfache Selbstanmeldung ausgeschlossen und vor allem eine selektive und daher problematische Selbstrekrutierung über Websites, die im Zuge des so genannten „River-Sampling“ von zahlreichen Online-Anbietern durchgeführt wird. Bei den Panelisten von Payback handelt es sich damit um sogenannte unique accounts.

Das Rekrutierungsmodell sorgt außerdem dafür, dass die Panelstruktur die Gesamtbevölkerung Deutschlands in wesentlichen Merkmalen abbildet. Außerdem reicht die Panelisten-Bandbreite von schwach bis stark Payback-affinen Kunden; ein Bias zugunsten von „Schnäppchenjägern“ ist damit ausgeschlossen. Im Ergebnis liefert das Panel auch ein robustes Abbild der in Deutschland bestehenden Haushalts-Nettoeinkommen. Dies zeigt sich auch bei einem vergleichenden Blick auf die Rohdaten aus unseren Erhebungen zu verschiedenen Themen und Indikatoren mit Anbietern, die im

Zuge der Website-Rekrutierung Panelpools aufbauen: Deren politische Präferenzen und Einstellungen als Gesamtheit erscheinen vielfach weit entfernt von den tatsächlichen Werten in der Grundgesamtheit.

Das Access-Panel verfügt über 300 Stammdaten, die sich von soziodemografischen Variablen über Lebenssituation, Mediennutzung (TV, Print, Online) und Fahrzeugbesitz bis hin zu Hobbies und Interessen erstrecken. Die Stammdaten werden ein bis zwei Mal pro Jahr neu erhoben, so dass stets auf aktuelle Informationen zurückgegriffen werden kann. Trotz der regelmäßigen Aktualisierung der Stammdaten werden diese Informationen bei gemeinsamen Studien mit Kantar normalerweise nur für das Einladungsmanagement zu einer Befragung genutzt. Im Fragebogen selbst werden zur Sicherheit alle relevanten Merkmale (das können sowohl Screening-relevante Ausprägungen als auch soziodemografische Variablen sein) erneut abgefragt.

Die Panelisten erhalten für Ihre Teilnahme an den jeweiligen Befragungen Payback-Punkte. Bei längeren Erhebungen und mehrwelligen Befragungen erhalten die Panelisten für die Befragungsteilnahme ggfs. einen zusätzlichen Bonus. Die Punkte können nach Wunsch der Panelisten weiterverwendet werden, z.B. für Prämien, Spenden oder Einkaufsgutscheine. Damit wird ein sehr gutes und etabliertes Vergütungssystem genutzt, das hoch akzeptiert ist. Um die Effekte eines Panel-Conditioning zu begrenzen, ist die Teilnahmezahl auf maximal 20 Studien pro Jahr und Panelist begrenzt.

Aufgrund der – im Panelvergleich – außergewöhnlichen Prozesse der Rekrutierung und des Panelmanagements weist das Payback-Panel eine sehr geringe Panelmortalität auf. Auch mehrwellige Studien sind problemlos realisierbar. Hierdurch ist es auch möglich, Panelisten früherer Studien wieder zu identifizieren und im Rahmen neuer Studien zu befragen.

Die Brutto-Ausgangs-Stichprobe wurde nach den Merkmalen Alter, Geschlecht, Bildung und Ost-/Westdeutschland quotiert. Die Quoten basierten auf der von Oxford Economics beauftragten Busbefragung, die vom 14.09. bis 05.10.2022 als DualFrame-Befragung in Kantars CATI-Omnibus durchgeführt wurde. Aufgrund der geringen Inzidenz der Zielgruppe wurden die Quoten jedoch nur weich angelegt, es wurde also auch nach Quotenerreichung nicht ausgescreent.

Die für die Befragung ausgewählten Panelisten wurden per E-Mail eingeladen und mussten sich auf der Panelplattform mit Nutzernamen und Passwort zur Teilnahme anmelden. So war sichergestellt, dass nur die eingeladenen Zielpersonen an der Befragung teilnehmen konnten. Eine mehrfache Teilnahme an der Befragung war technisch ausgeschlossen. Für die Teilnahme an der Studie erhielt jeder Befragte eine Aufwandsentschädigung in Form von Paybackpunkten.

Die Online-Studie startete im sogenannten Soft-Launch, in dem eine begrenzte Anzahl von Panelisten eingeladen wurde. Der entsprechende Rücklauf wurde bezüglich Richtigkeit der Daten, Filterführung und technischer Auffälligkeiten geprüft. Nachdem der Pretest keinerlei Auffälligkeiten zeigte, wurde der Full-Launch gestartet. Die Feldarbeit der Studie wurde im Zeitraum vom 11. bis 28. Oktober 2022 durchgeführt.

Die durch die CAWI-Technologie erhobenen Daten lagen nach Abschluss der Feldarbeit bereits in hoher Qualität vor (Vollständigkeit, Widerspruchsfreiheit, Einhaltung von Filtern etc.). Es erfolgten abschließende Datenprüfungen und Datensatzbereinigungen durch Kantar. Auffällige Interviews

wurden anhand folgender Merkmalskombinationen identifiziert und für die weitere Auswertung ausgeschlossen:

- Zu schnelles Ausfüllen des Fragebogens („Speeder“)
- Falsche Beantwortung von eingeschalteten speziellen Kontrollfragen
- Keine Varianz bei langen Statement-Batterien („Straightliner“)
- Inhaltlich inkonsistentes Antwortverhalten
- Anteil an „weiß nicht“ / „keine Angabe“

Da es für diese speziell definierte Zielgruppe keine amtlichen Strukturdaten gibt, wurde für die Sollvorgaben der Gewichtung auf die Strukturen zurückgegriffen, die im Rahmen unserer CATI-BUS-Einschaltung auf Basis einer echten Zufallsstichprobe ermittelt wurden. Auf dieser Grundlage erfolgte eine einfache faktorielle Gewichtung nach den soziodemografischen Merkmalen Alter, Geschlecht, Bildung und Region zum Ausgleich struktureller Verzerrungen. Im Rahmen der Gewichtungen wurden die Faktoren auf einen Minimal-Wert von 0,2 und auf einen Maximal-Wert von 4,9 begrenzt, um zu verhindern, dass einzelne Ausreißer das Gesamtergebnis verzerren.

10.1.5 Richterbefragung

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde eine digitale Richterbefragung zum Untersuchungsgegenstand durchgeführt. Dafür wurden die Landesjustizverwaltungen mit der Bitte angeschrieben, sämtlichen Richtern an Amts- und Landgerichten, die mit Mietsachen befasst sind, über die Möglichkeit der Teilnahme an der Befragung zu informieren. Das Anschreiben wurde von einem Legitimationsschreiben durch das Bundesministerium der Justiz begleitet.

Die Umfrage wurde mithilfe der Software Survey Monkey programmiert und konnte mit einem Online-Link aufgerufen werden. Sie war vom 26. September 2022 bis zum 1. Dezember 2022 geöffnet.

Die Umfrage richtete sich ausdrücklich auch an Gerichte, deren Sprengel nicht in einem „Mietpreisbremsengebiet“ liegt. Denn auch diese Mietrichter können in Verfahren zur Erhöhung der Miete auf ein ortsübliches Niveau Erfahrungen mit dem Mietpreis für möblierte Wohnungen gemacht haben.

Insgesamt haben 118 Richter an der Umfrage teilgenommen und die insgesamt 8 Fragen zur Gerichtspraxis in der Anwendung der Mietpreisbremse bei möblierten Wohnungen beantwortet.

10.1.6 Inseratsdatenanalyse

Empirisches Verfahren zur Extraktion des marktüblichen Möblierungszuschlags

Um in Kapitel 5 den marktüblichen Möblierungszuschlag zu schätzen, wurde ein Propensity-Score Matching-Verfahren verwendet. Hierbei wird für jedes Inserat, sowohl von möblierten als auch unmöblierten Wohnungen, geschätzt, mit welcher Wahrscheinlichkeit (der Propensity-Score) das Inserat von einer möblierten Wohnung ist, basierend auf einer Liste von Kovariaten. Diese Liste enthielt die folgenden Variablen: das Quartal und Jahr, in welchem das Inserat veröffentlicht wurde; die Postleitzahl der Wohnung; die Anzahl der Zimmer; die Fläche; der Zustand der Wohnung (gut,

normal oder schlecht); der Neubau-Status der Wohnung; ob es sich um einen Erstbezug handelt und ob das Inserat von einem gewerblichen Anbieter veröffentlicht wurde. Die Wahrscheinlichkeit wurde mithilfe einer logistischen Regression geschätzt.

Anschließend wurden Inserate möblierter Wohnungen solchen von unmöblierten Wohnungen zugeordnet ("gematched"), die eine möglichst gleiche Wahrscheinlichkeit hatten, von einer möblierten Wohnung zu sein. Insbesondere mussten alle gematchten Inserate in der exakt gleichen Postleitzahl-Region liegen. Die Zuordnung wurde mithilfe des Nearest-Neighbour-Matchings durchgeführt, wobei möglichst ein Inserat einer möblierten Wohnung mit zwei Inseraten unmöblierter Wohnungen zugeordnet wurden.¹²⁸ Für jede Zuordnung konnte somit die Differenz zwischen dem Mietpreis der möblierten Wohnung und dem Durchschnitt der zwei unmöblierten ermittelt werden. Der Durchschnitt dieser Differenz über alle Zuordnungen im Datensatz ist der extrahierte Möblierungszuschlag.

Das Matching-Verfahren wurde auf Basis von 810.551 Inseraten unmöblierter Wohnungen und 310.841 Inseraten möblierter Wohnungen durchgeführt (s. Abbildung 59). Von diesen konnten 526.244 Inserate unmöblierter Wohnungen und 304.627 Inserate möblierter Wohnungen gematched werden, während 284.307 Inserate unmöblierter Wohnungen und 6.214 Inserate möblierter Wohnungen ungematched blieben.

Abbildung 59: Stichprobengrößen der zum Matching benutzten Daten

	Inserate unmöblierter Wohnungen	Inserate möblierter Wohnungen
Insgesamt	810.551	310.841
Davon gematched	526.244	304.627
Davon ungematched	284.307	6.214

Quelle: Oxford Economics

Empirisches Verfahren zur Analyse des Effekts der Mietpreisbremse auf den Inseratsmarkt

In Kapitel 6 wurde der kausale Effekt der Mietpreisbremse auf die Anzahl der Inserate möblierter Wohnungen, ihren Anteil, die Gesamtzahl aller Inserate sowie den Möblierungszuschlag analysiert. Zusätzlich zu den in Kapitel 6 beschriebenen Regressionen wurde der kausale Einfluss der Mietpreisbremse auf eine Reihe von weiteren Variablen analysiert. Diese Variablen und die Ergebnisse der Analyse sind in Abbildung 60 zusammengefasst. In diesen Analysen wurde der gleiche methodische Ansatz wie zuvor verwendet (Two-way Fixed-Effects-Regressionen).

¹²⁸ Es wurde eine 2:1 anstelle einer 1:1 Zuordnung durchgeführt, da so insgesamt die Qualität der Zuordnungen höher war. War keine 2:1 Zuordnung möglich, so wurde eine 1:1 Zuordnung durchgeführt.

Abbildung 60: Weitere Analysen zum Effekt der Mietpreisbremse auf Teilmärkte

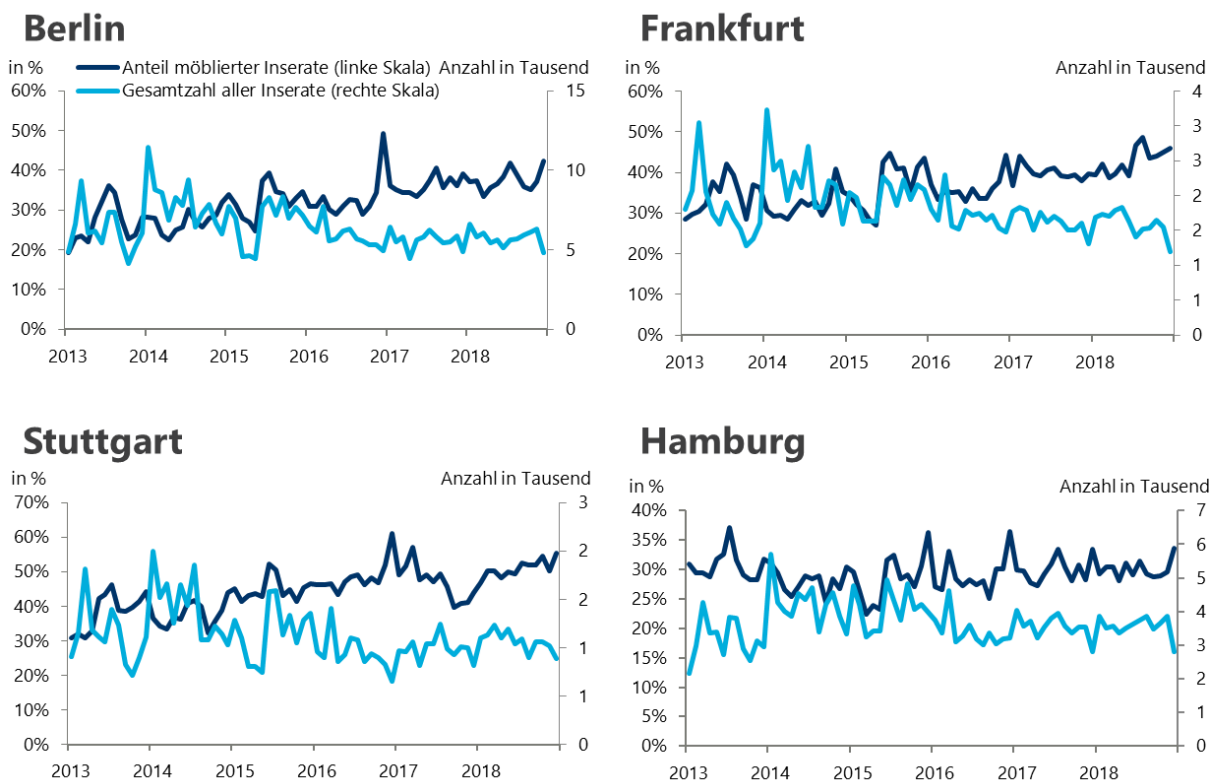
Abhängige Variable	Ergebnis
Anzahl Inserate möblierter Wohnungen mit Wachdienst	Keine statistische Signifikanz auf einem Signifikanzniveau von 10 %
Anzahl Inserate möblierter Wohnungen in gutem Zustand	Keine statistische Signifikanz auf einem Signifikanzniveau von 10 %
Anzahl Inserate möblierter Wohnungen mit Fläche < 36 m ²	Keine statistische Signifikanz auf einem Signifikanzniveau von 10 %
Anzahl Inserate möblierter Wohnungen mit Fläche < 30 m ²	Keine statistische Signifikanz auf einem Signifikanzniveau von 10 %

Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank

10.2 TABELLEN- UND ABBILDUNGSANHANG

10.2.1 Angebotsentwicklung

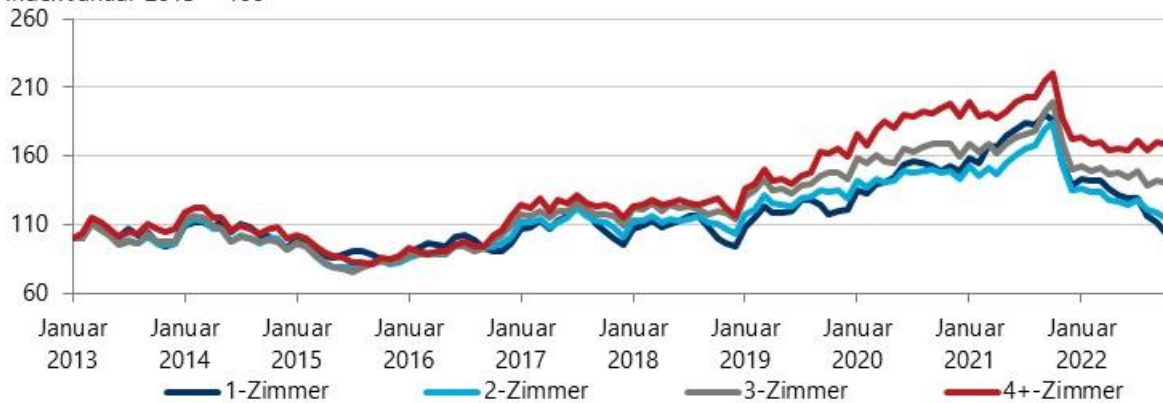
Abbildung 61: Entwicklung der möblierten Mietwohnungsinserate in ausgewählten Großstädten (2013-2018)



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Mikrodaten der Value-Marktdatenbank

Abbildung 62: Entwicklung Anzahl möblierter Inserate nach Zimmeranzahl (Januar 2013 – Oktober 2022)

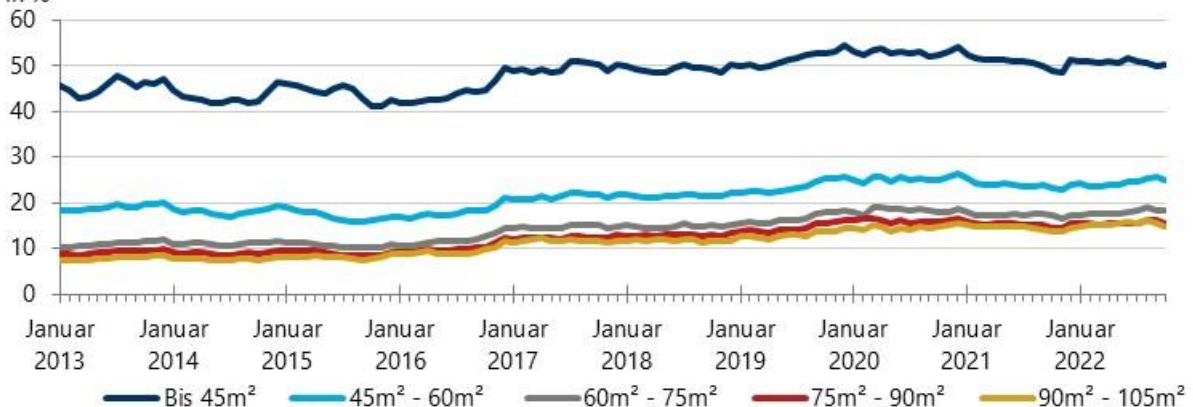
Index Januar 2013 = 100



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank

Abbildung 63: Entwicklung Anteil möblierter Inserate nach Wohngröße (Januar 2013 – Oktober 2022)

in %



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank

Abbildung 64: Entwicklung Anteil möblierter Inserate nach Neubau-Status (Januar 2013 – Oktober 2022)



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank

Box 3: Exemplarische Inventarliste für eine „löffelfertige“ Ausstattung

WOHNEN / SCHLAFEN	Herd / Ofen	Topf mit Deckel
Schlafsofa / Bett	Pfannenheber	Kasserolle mit Deckel
Teppich	Dunstabzugshaube	Pfanne
Bettkasten	Schneebesen	Topflappen
Telefon	Kühlschrank	Topfuntersetzer
Nachttisch	Suppenkelle	Sieb
Tischlampe	Spülmaschine	(Rühr-) Schüssel
Couchtisch	Spaghettikelle	BADEZIMMER
Stehlampe	Mikrowelle	Handtücher
Matratzenauflage	Korkenzieher	Spiegelleuchte
Deckenlampe	Toaster	Badetücher
Kopfkissen	Schneidebretter	Spiegelschrank
Bettdecke	Kaffeemaschine	Badvorleger
Kissenbezug	Küchenmesser	Deckenleuchte
Bettdeckenbezug	Besteckkasten	Duschvorhang
Bettlaken	Dosenöffner	WC-Papierhalter
Wolldecke	Gabel	WC-Bürste

Kleiderschrank	Knoblauchpresse	Seifenablage
Kleiderbügel	Messer	Zahnputzbecher
Esstisch	Abfalleimer	Abfalleimer
Stühle	Löffel	Spiegel
Regale	Kehrset	Spiegelablage
Kommode	Kaffeelöffel	
TV-Tisch	Bügelbrett	FLUR
TV-Gerät mit Fernbedienung	Wassergläser	Garderobe
Stereoanlage mit Fernbedienung	Bügeleisen	Deckenlampe
DVD-Player mit Fernbedienung	Weingläser	Spiegel
Bilder	Staubsauger	Schuhschrank
Vorhänge / Jalousien	Tassen / Bechertassen	Bilder
KÜCHE	Wäscheständer	Gegensprechanlage
EBK	Untertassen	Regal
Schere	Deckenlampe	Schrank
	Frühstücksteller	
	Suppenteller	
	Essteller	

Abbildung 65: Entwicklung im Segment der möblierten Inserate mit Pauschalmiet



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Mikrodaten der Value-Marktdaten

Abbildung 66: Entwicklung im Segment der möblierten Inserate mit Nettokaltmiete

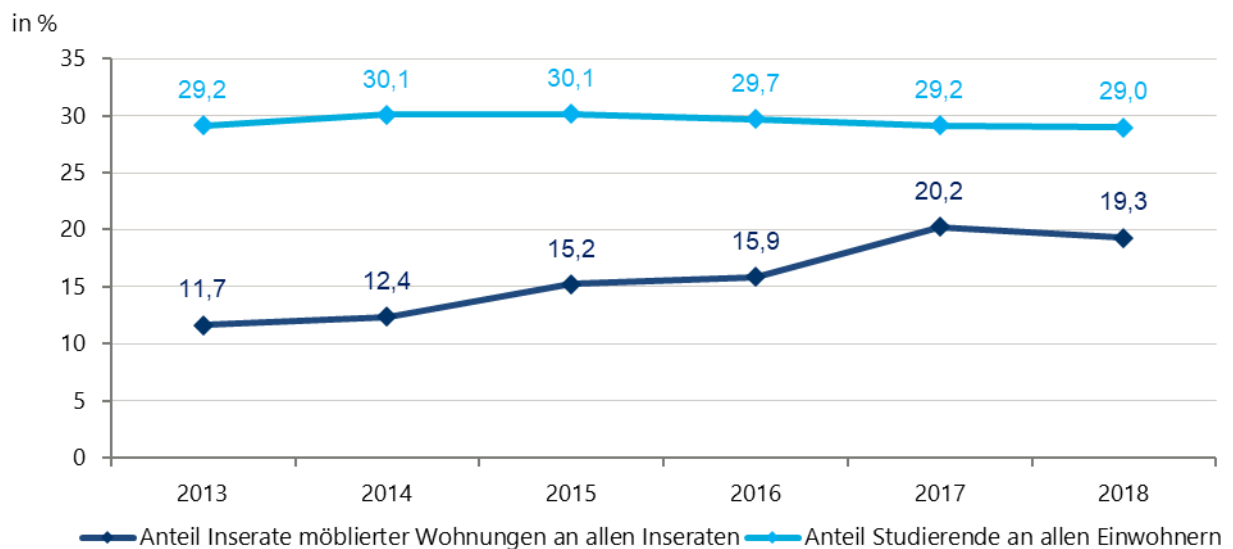


Quelle: Oxford Economics auf Basis der Mikrodaten der Value-Marktdaten

10.2.2 Nachfrageentwicklung

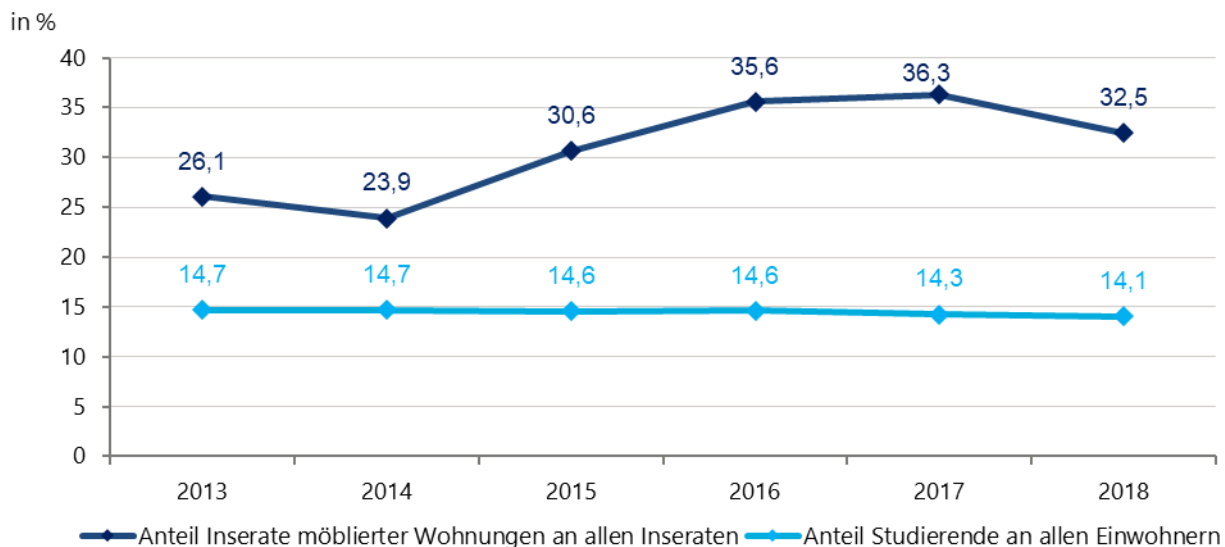
Studierende

Abbildung 67: Zeitliche Entwicklung des Studierendenanteils in Darmstadt



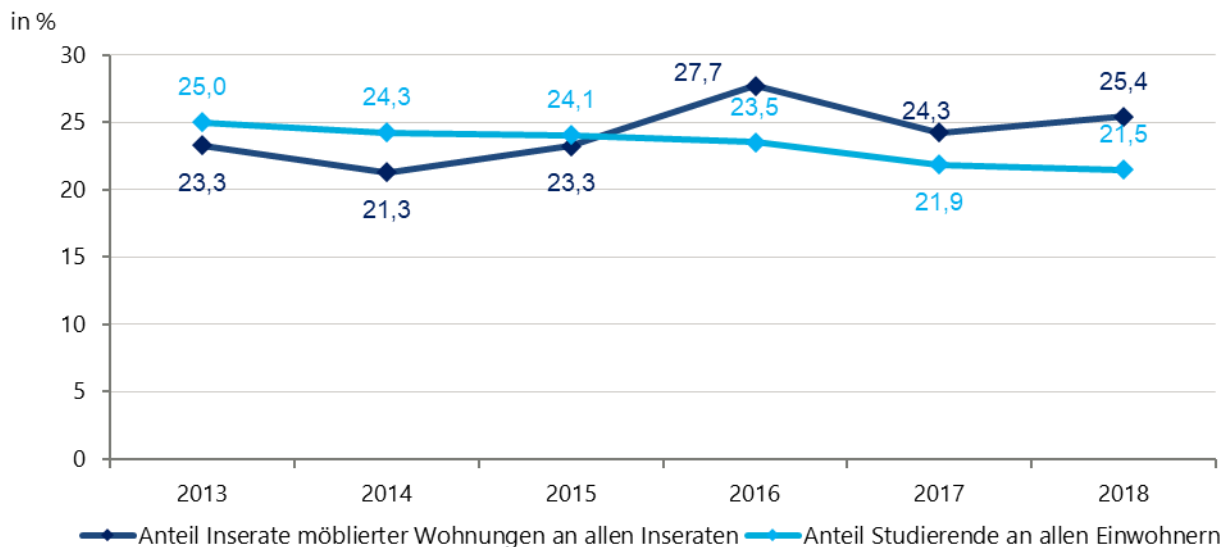
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Abbildung 68: Zeitliche Entwicklung des Studierendenanteils in Freiburg



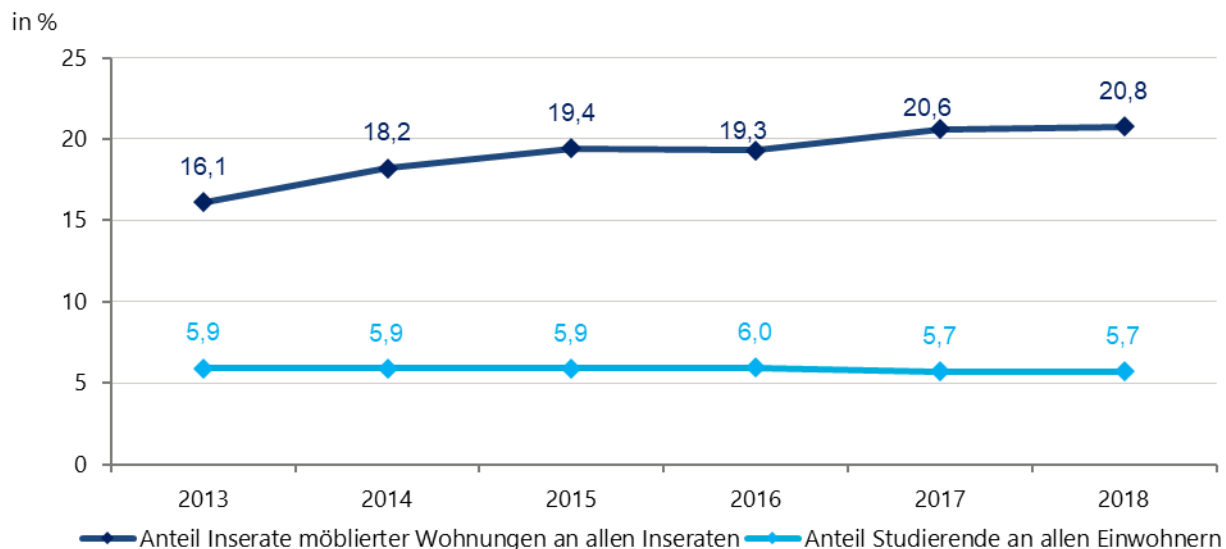
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INIKAR-Datenbank

Abbildung 69: Zeitliche Entwicklung des Studierendenanteils in Heidelberg



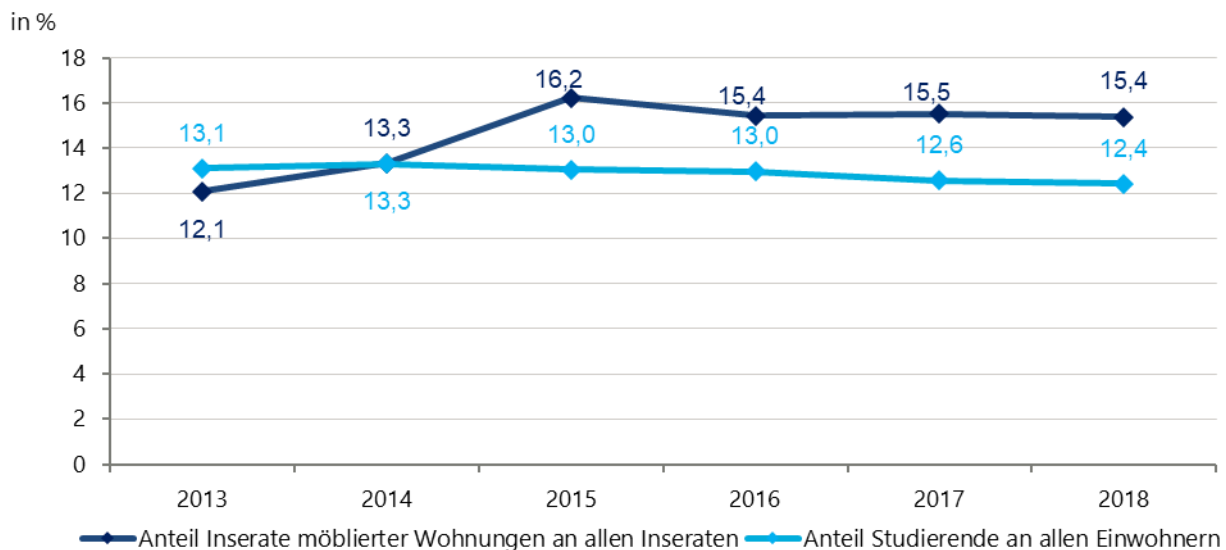
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INIKAR-Datenbank

Abbildung 70: Zeitliche Entwicklung des Studierendenanteils in Konstanz



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

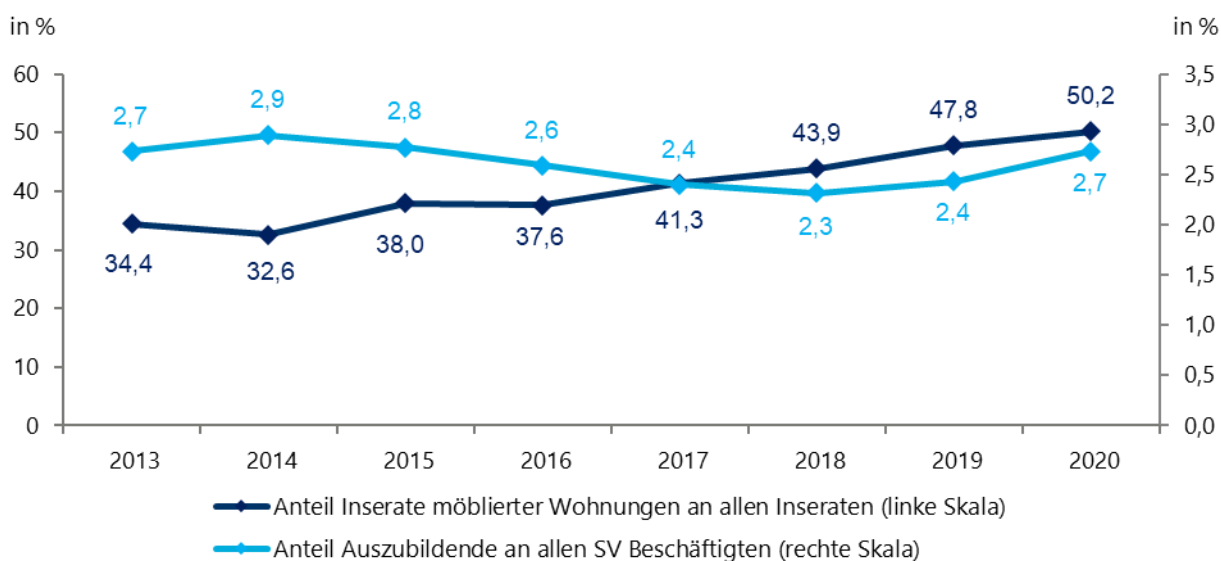
Abbildung 71: Zeitliche Entwicklung des Studierendenanteils in Tübingen



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

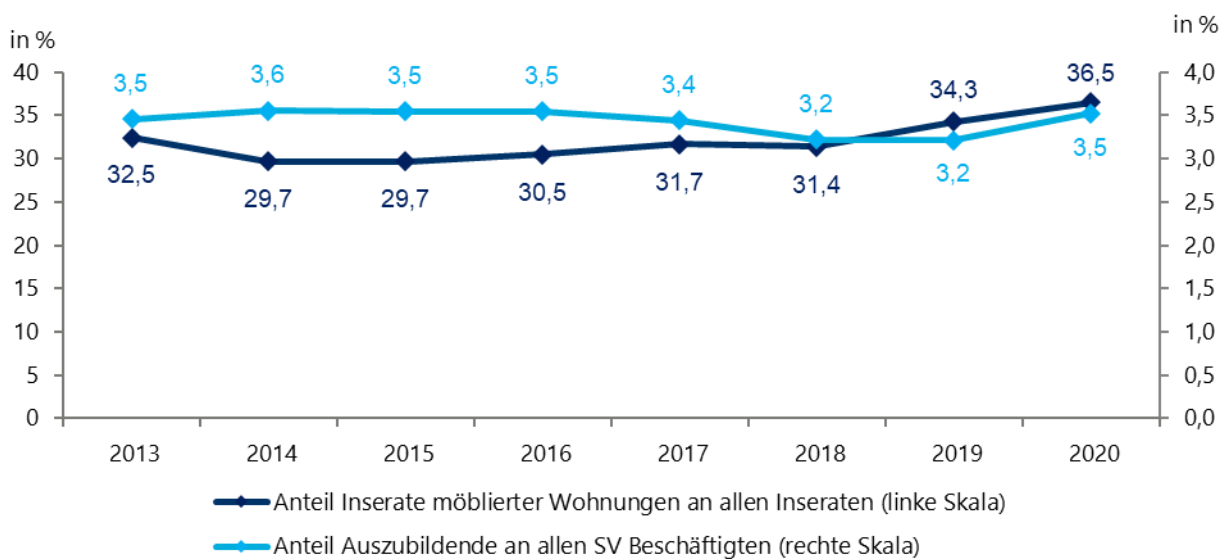
Auszubildende

Abbildung 72: Zeitliche Entwicklung des Anteils Auszubildender in Frankfurt



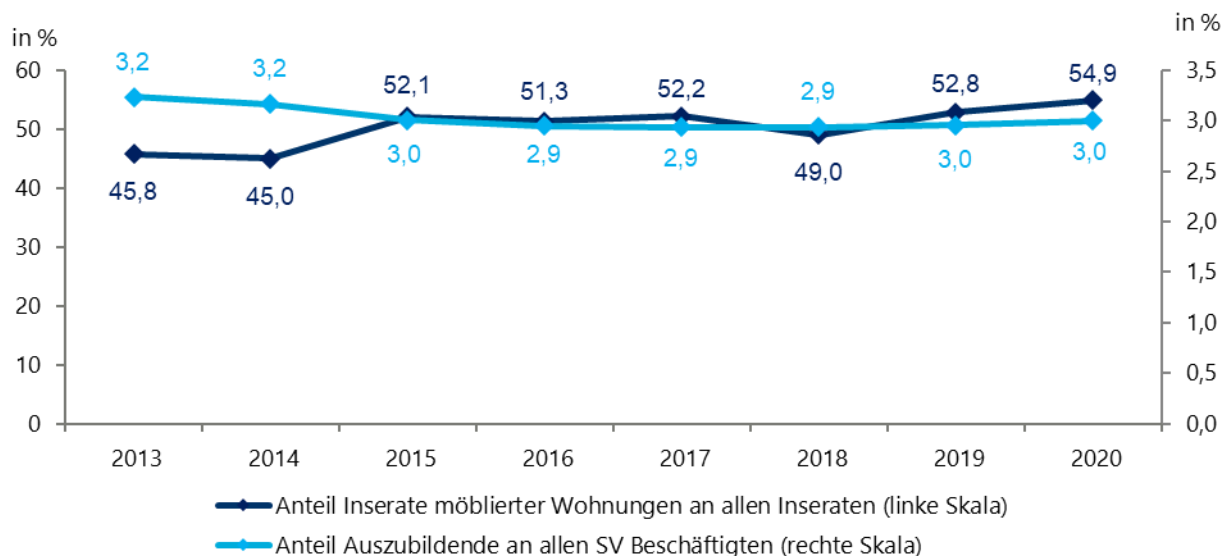
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Abbildung 73: Zeitliche Entwicklung des Anteils Auszubildender in Hamburg



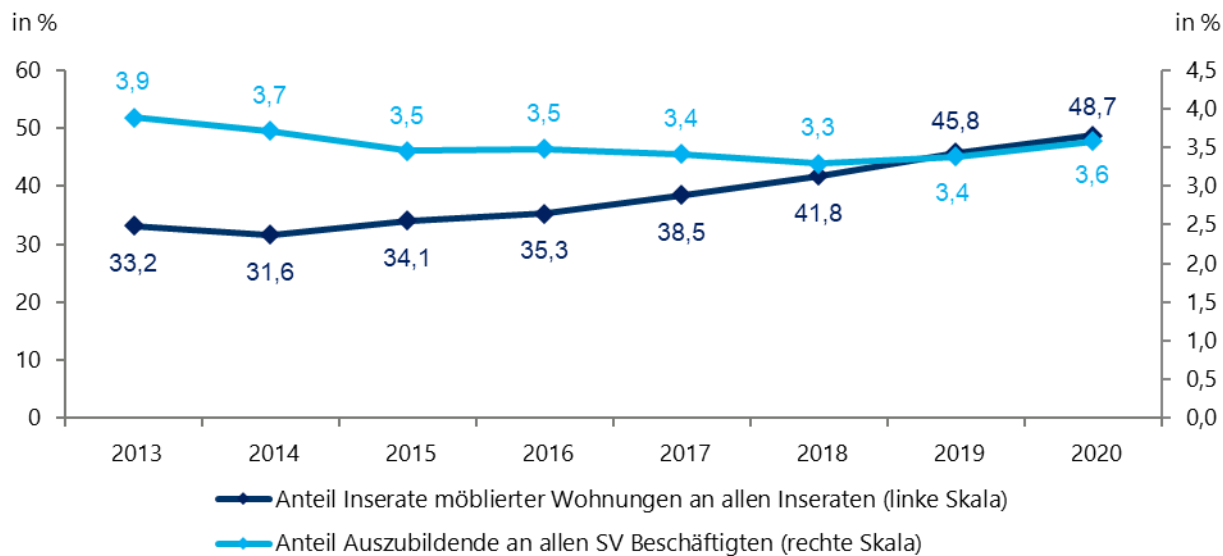
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Abbildung 74: Zeitliche Entwicklung des Anteils Auszubildender in München



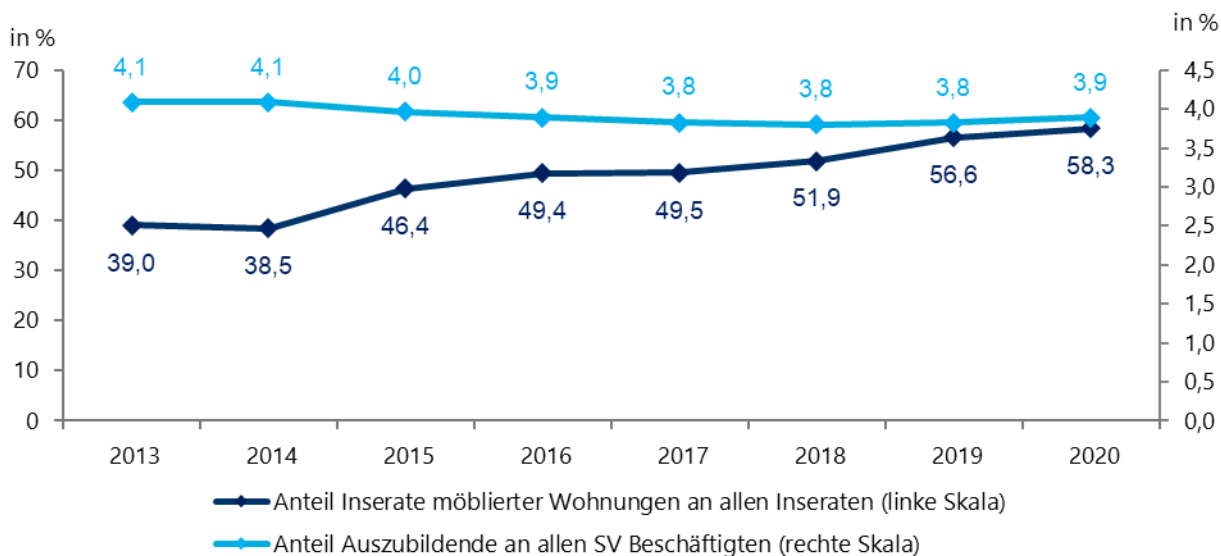
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INIKAR-Datenbank

Abbildung 75: Zeitliche Entwicklung des Anteils Auszubildender in Köln



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INIKAR-Datenbank

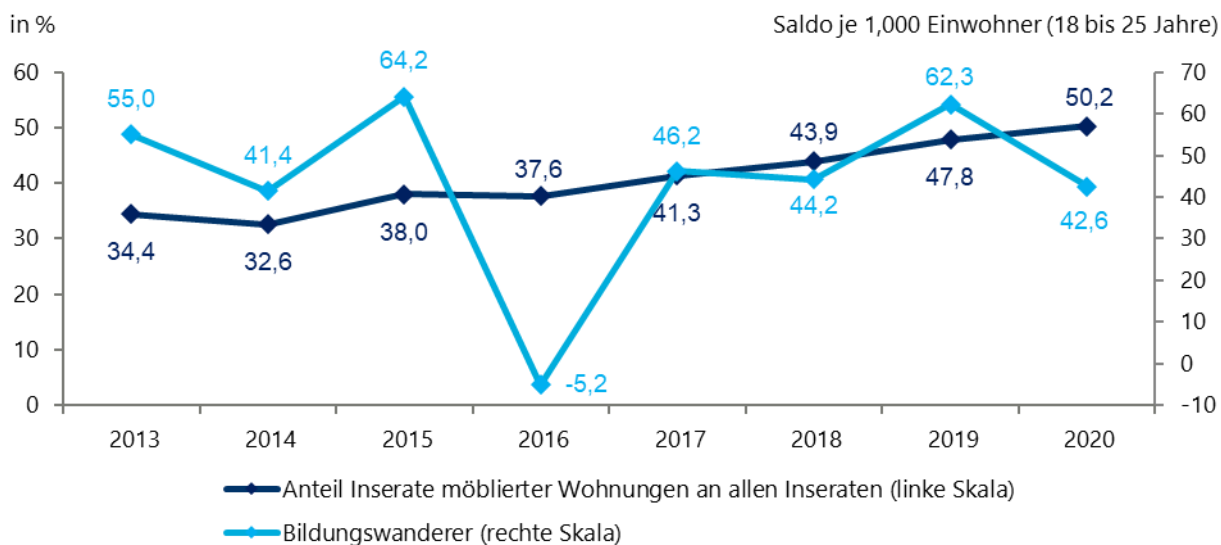
Abbildung 76: Zeitliche Entwicklung des Anteils Auszubildender in Stuttgart



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

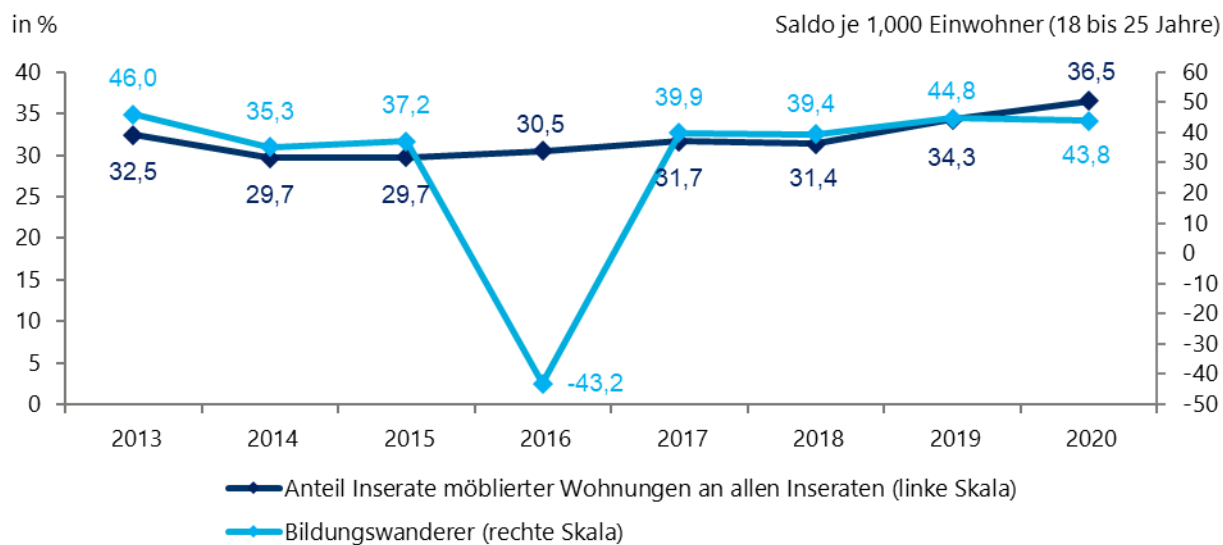
Bildungswanderer

Abbildung 77: Zeitliche Entwicklung von Bildungswanderern in Frankfurt



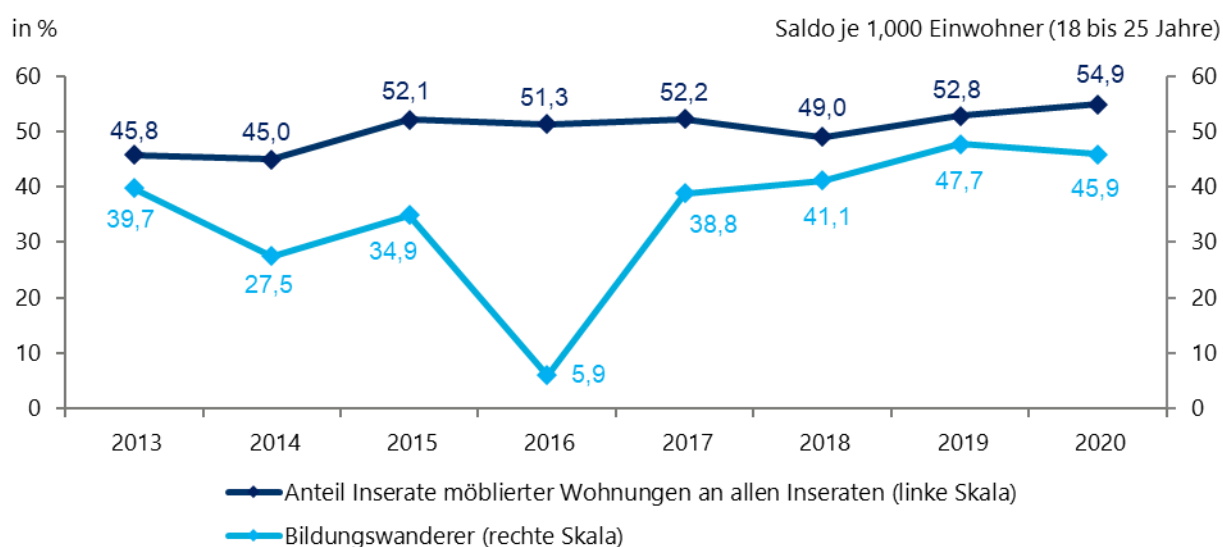
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Abbildung 78: Zeitliche Entwicklung von Bildungswanderern in Hamburg



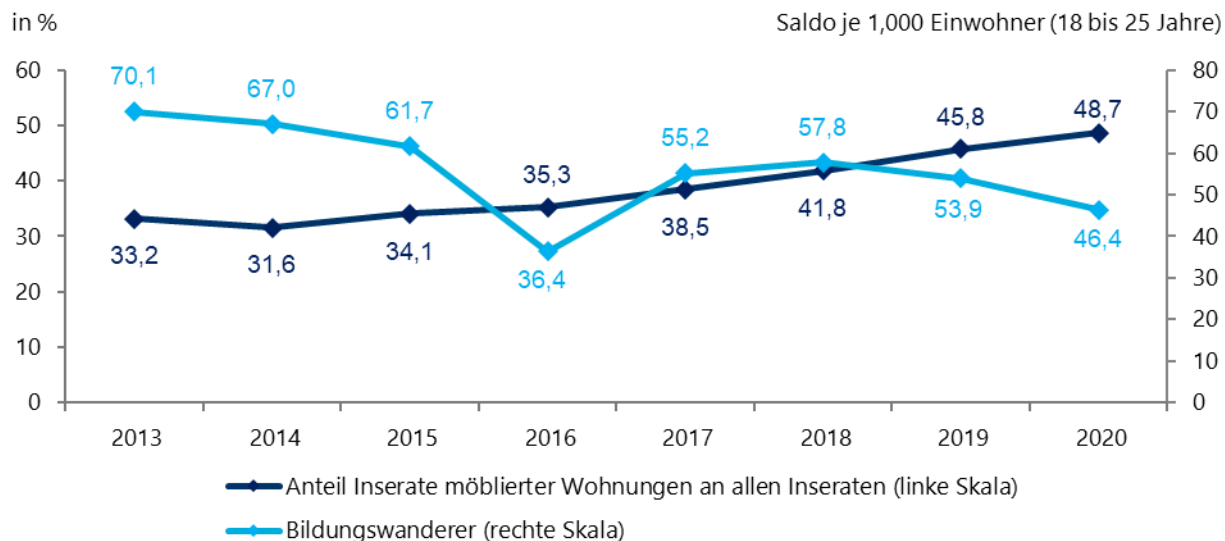
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Abbildung 79: Zeitliche Entwicklung von Bildungswanderern in München



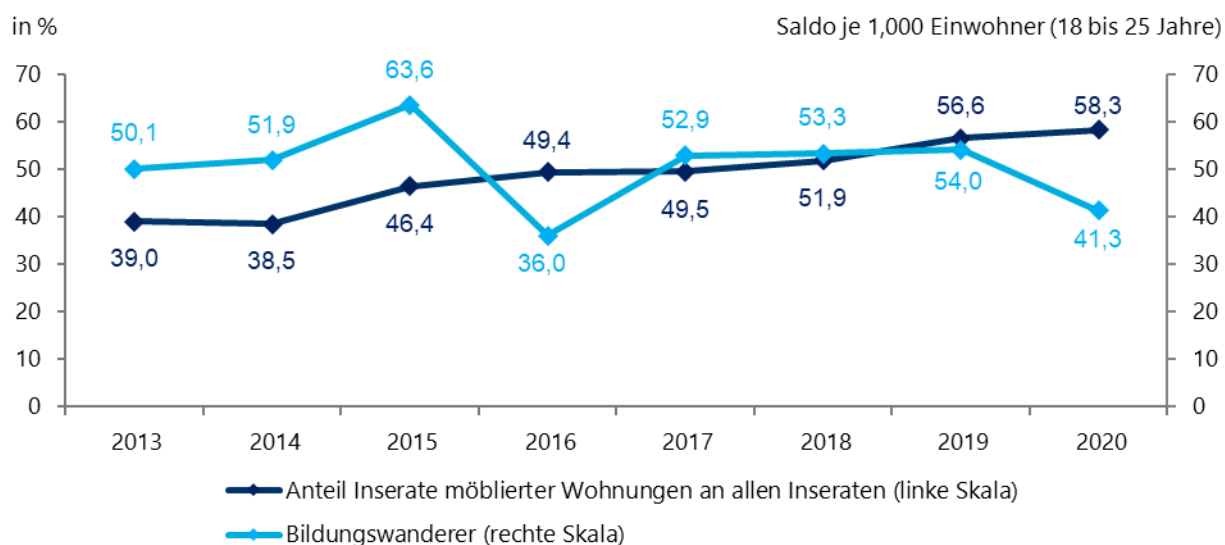
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Abbildung 80: Zeitliche Entwicklung von Bildungswanderern in Köln



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

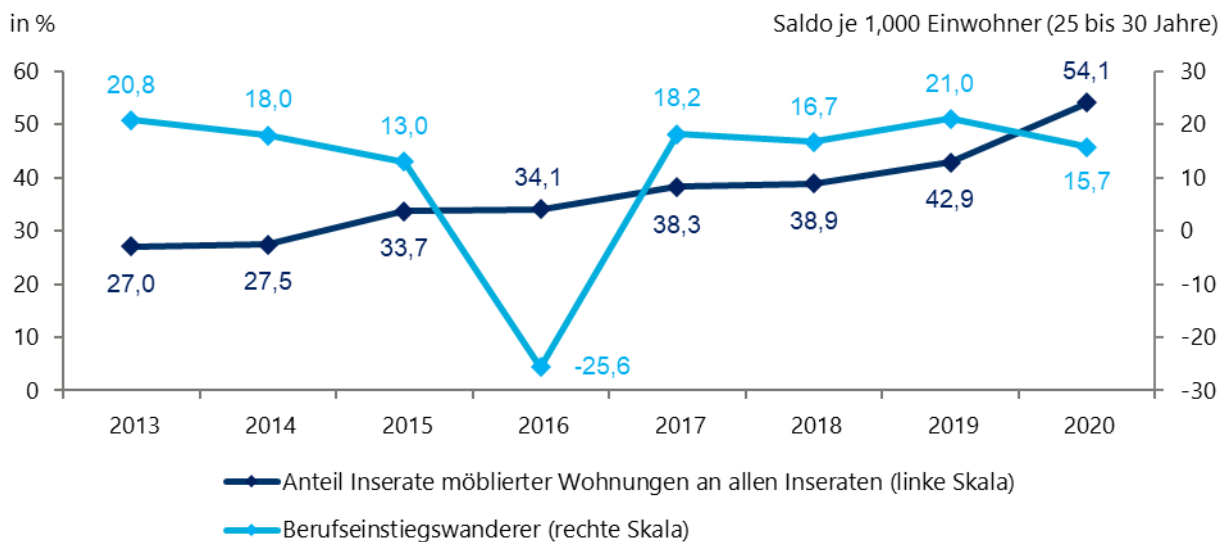
Abbildung 81: Zeitliche Entwicklung von Bildungswanderern in Stuttgart



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

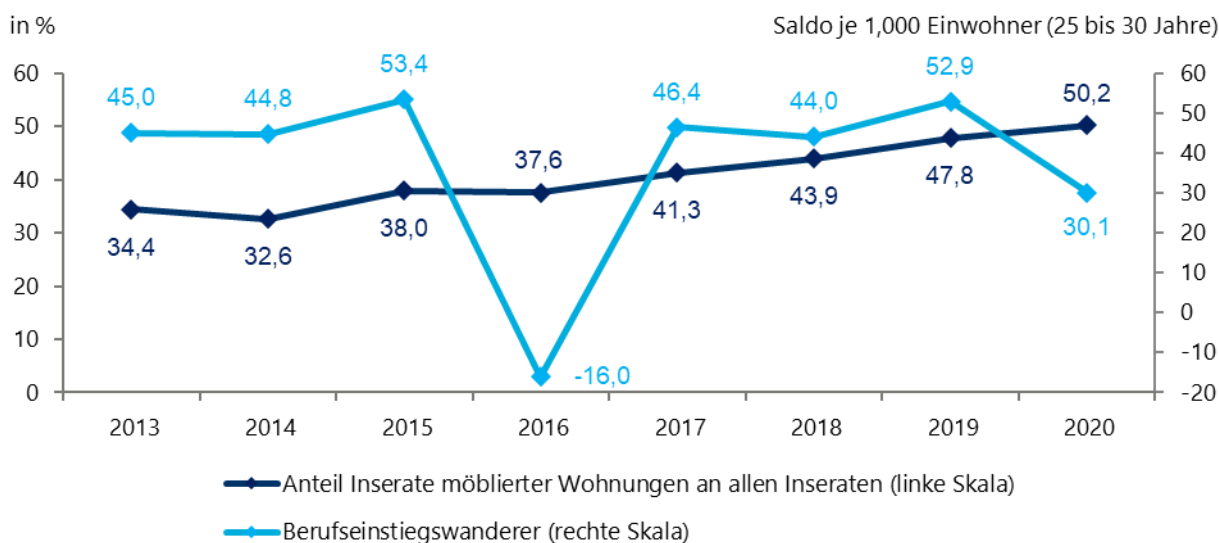
Berufseinstiegswanderer

Abbildung 82: Zeitliche Entwicklung von Berufseinstiegswanderern in Berlin



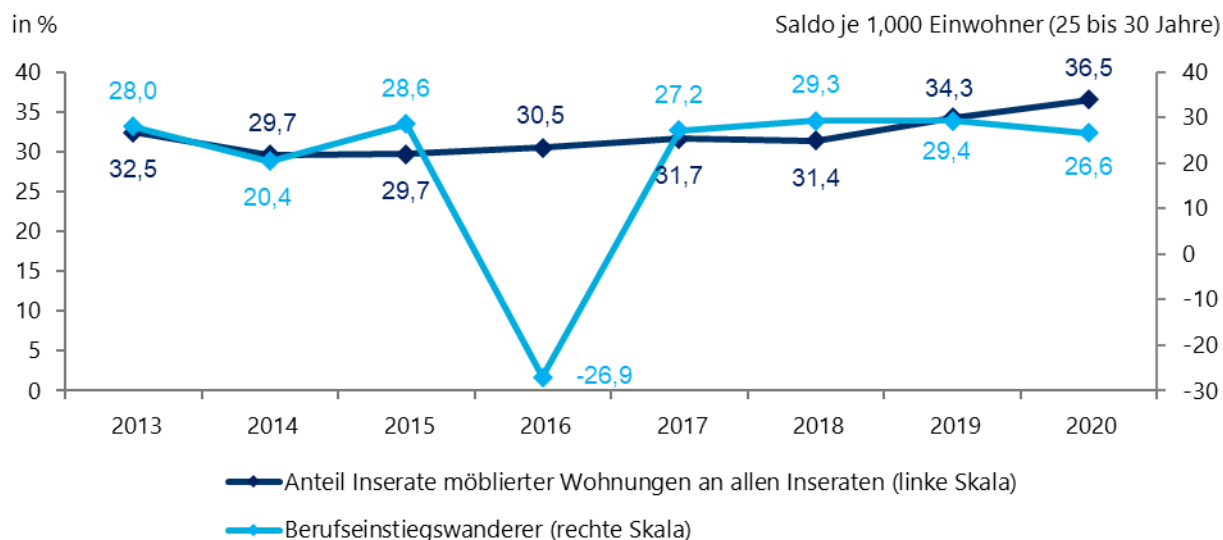
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Abbildung 83: Zeitliche Entwicklung von Berufseinstiegswanderern in Frankfurt



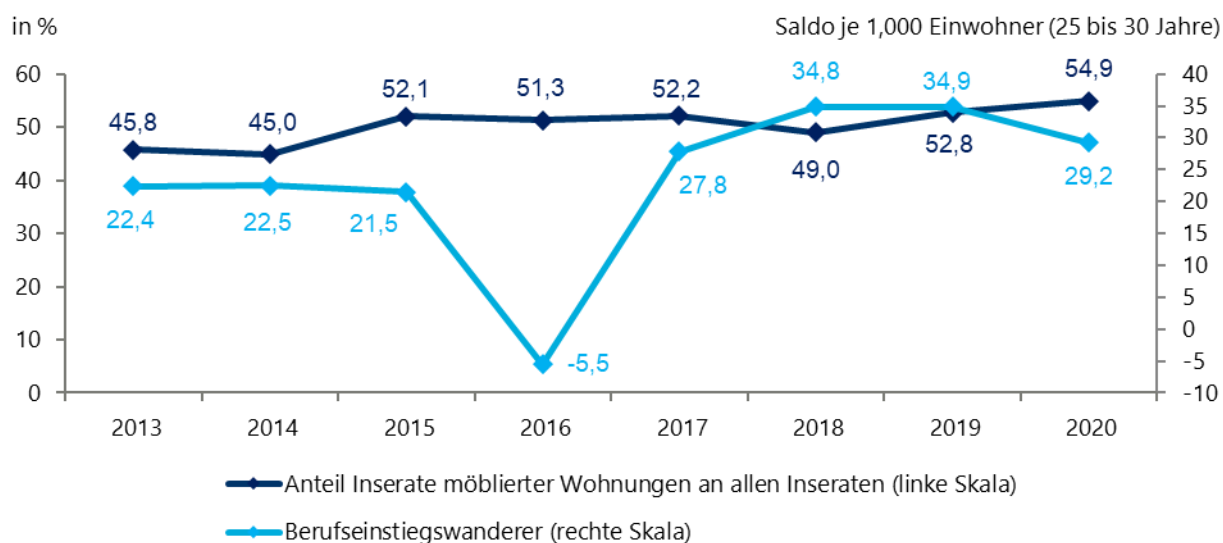
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Abbildung 84: Zeitliche Entwicklung von Berufseinstiegswanderern in Hamburg



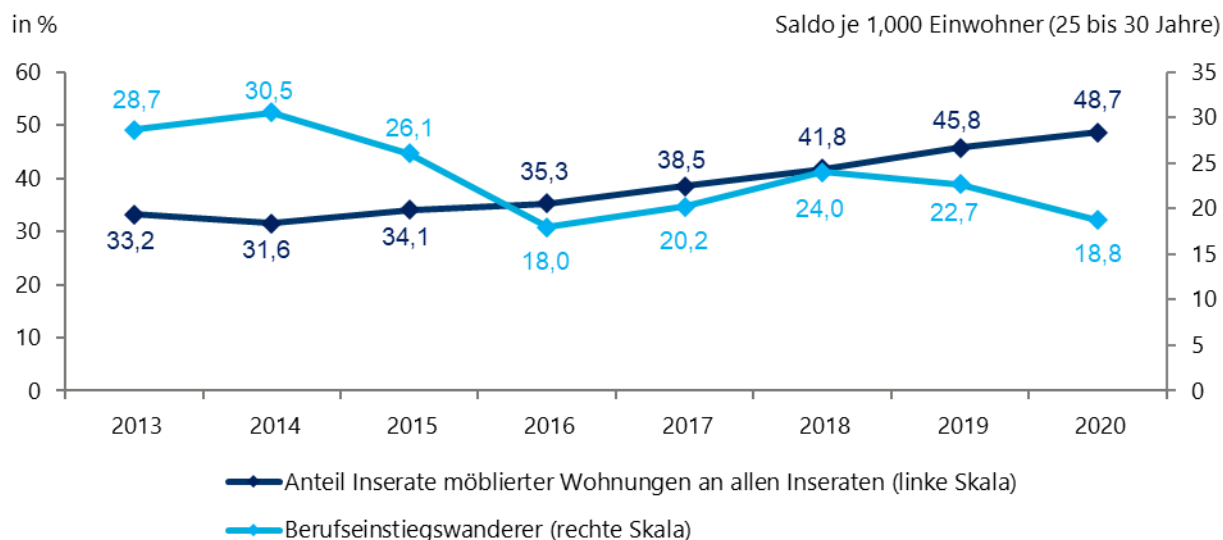
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INIKAR-Datenbank

Abbildung 85: Zeitliche Entwicklung von Berufseinstiegswanderern in München



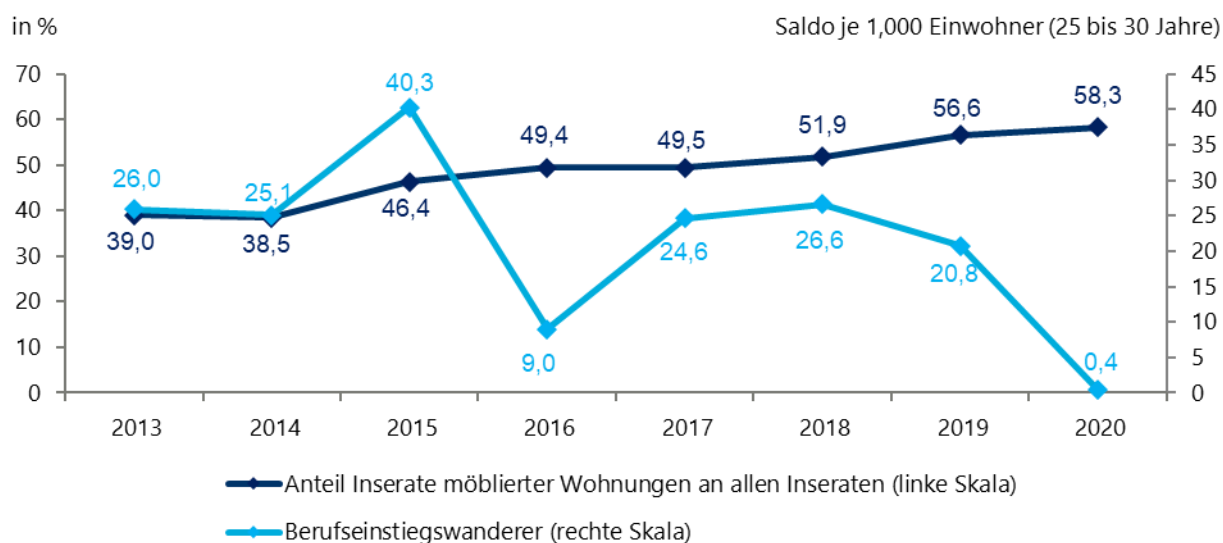
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INIKAR-Datenbank

Abbildung 86: Zeitliche Entwicklung von Berufseinstiegswanderern in Köln



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

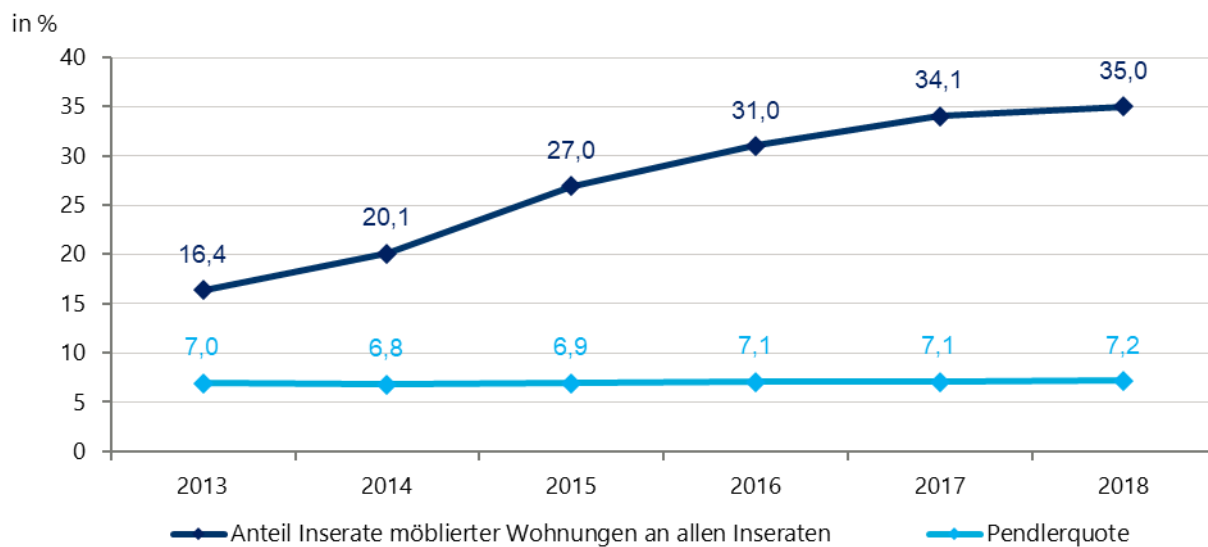
Abbildung 87: Zeitliche Entwicklung von Berufseinstiegswanderern in Stuttgart



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

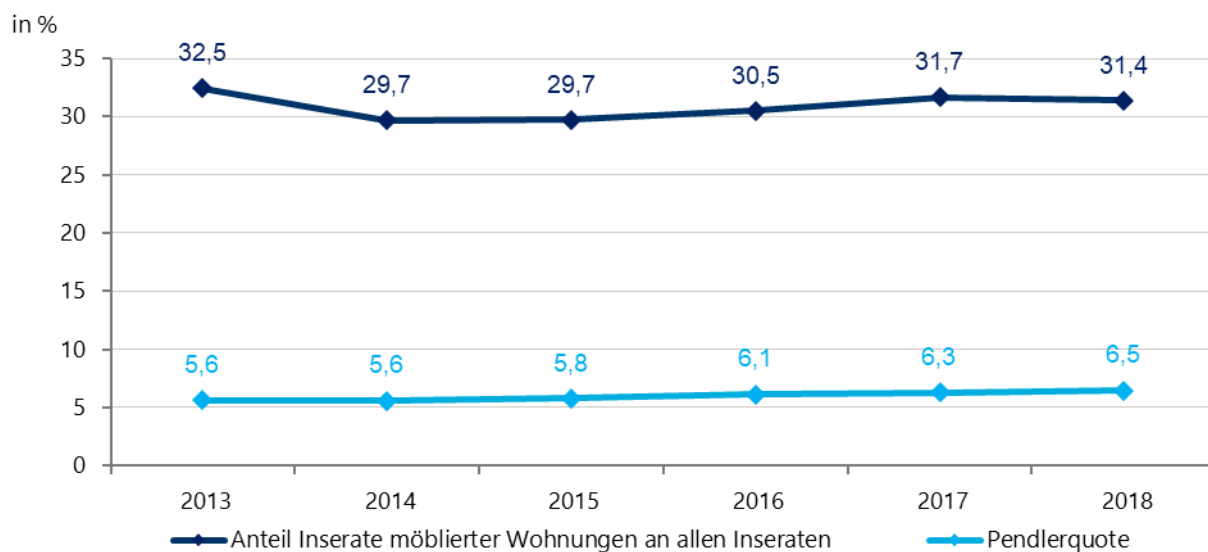
Pendler

Abbildung 88: Zeitliche Entwicklung der Pendlerquote in Berlin



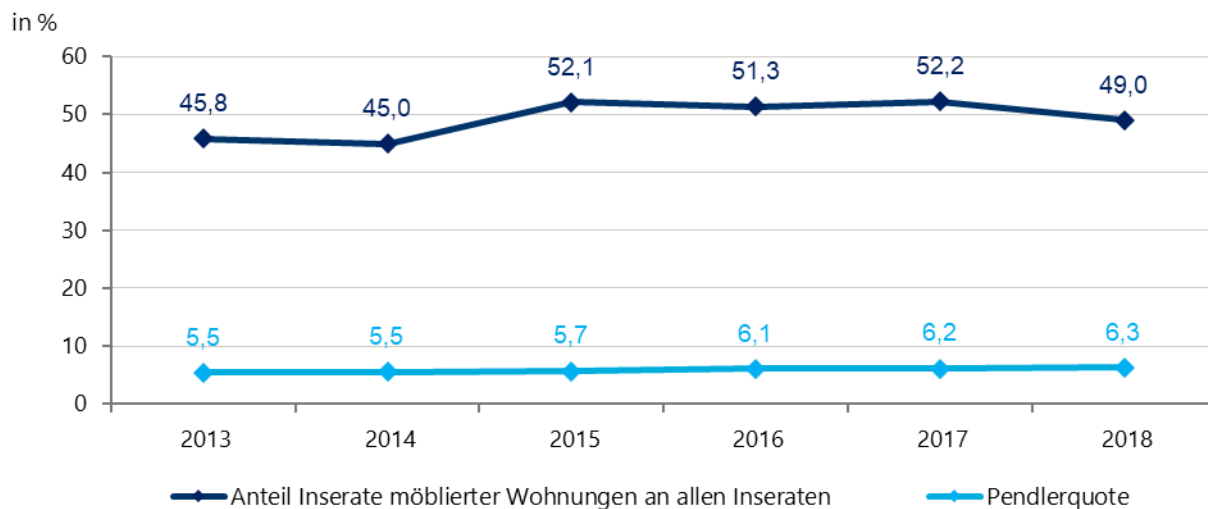
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Abbildung 89: Entwicklung Pendlerquote in Hamburg



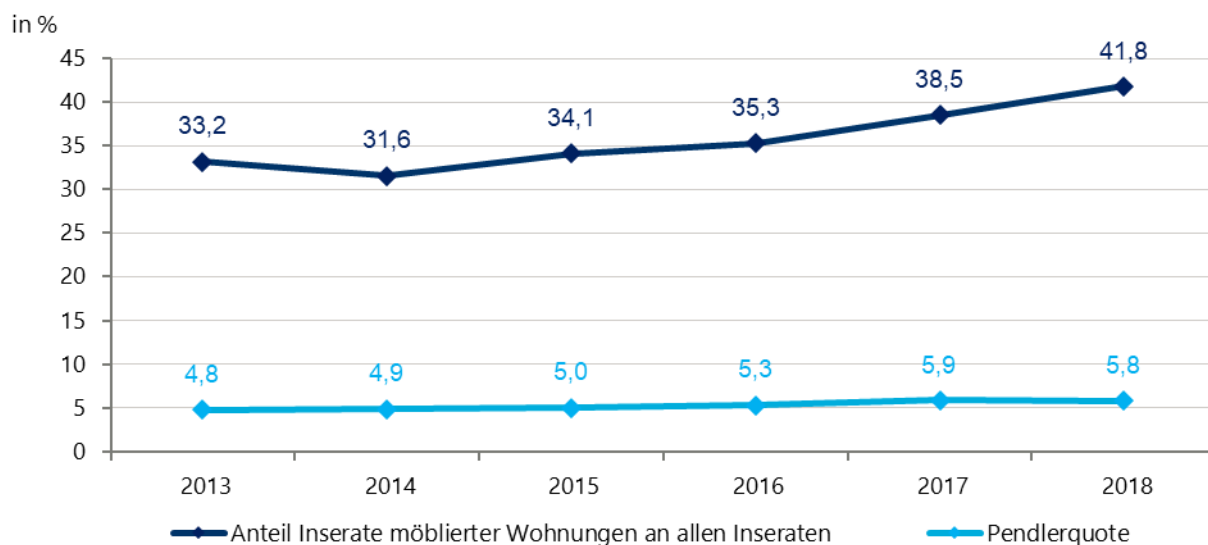
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Abbildung 90: Entwicklung Pendlerquote in München



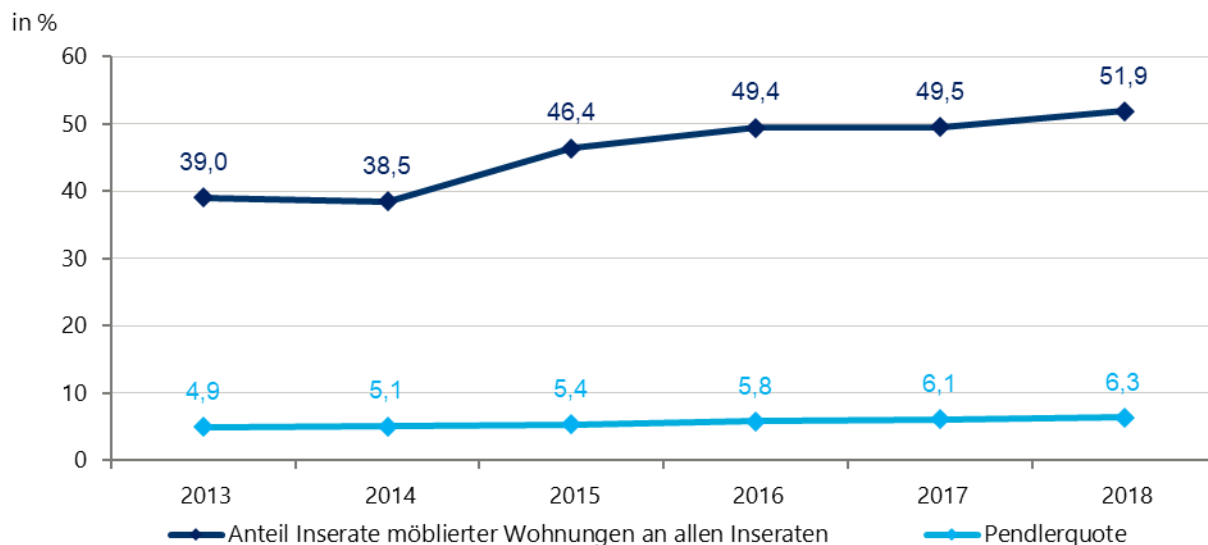
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INIKAR-Datenbank

Abbildung 91: Entwicklung Pendlerquote in Köln



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INIKAR-Datenbank

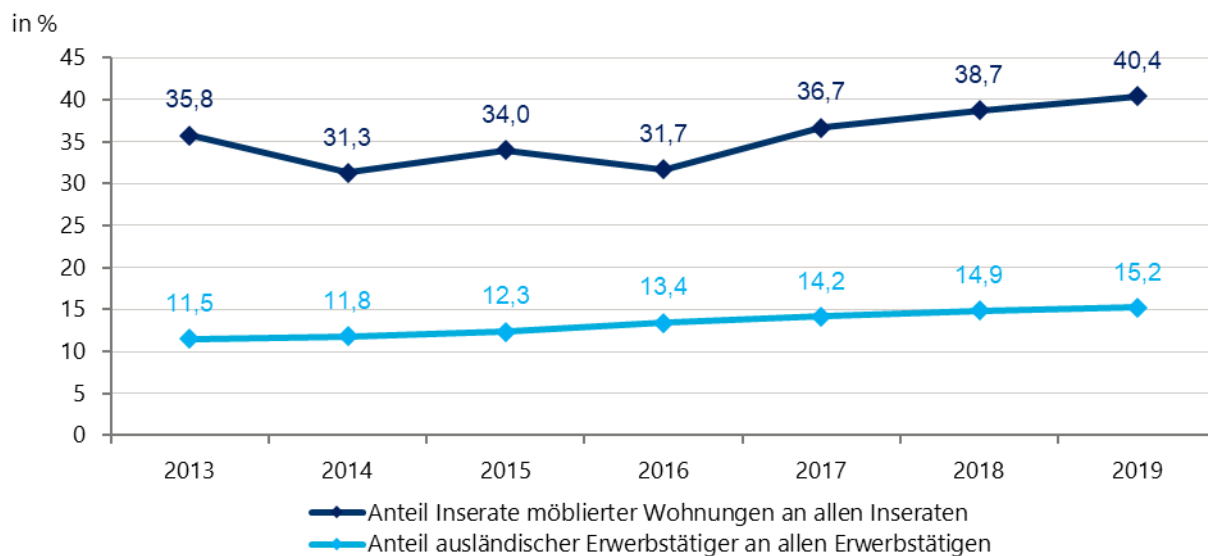
Abbildung 92: Entwicklung Pendlerquote in Stuttgart



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

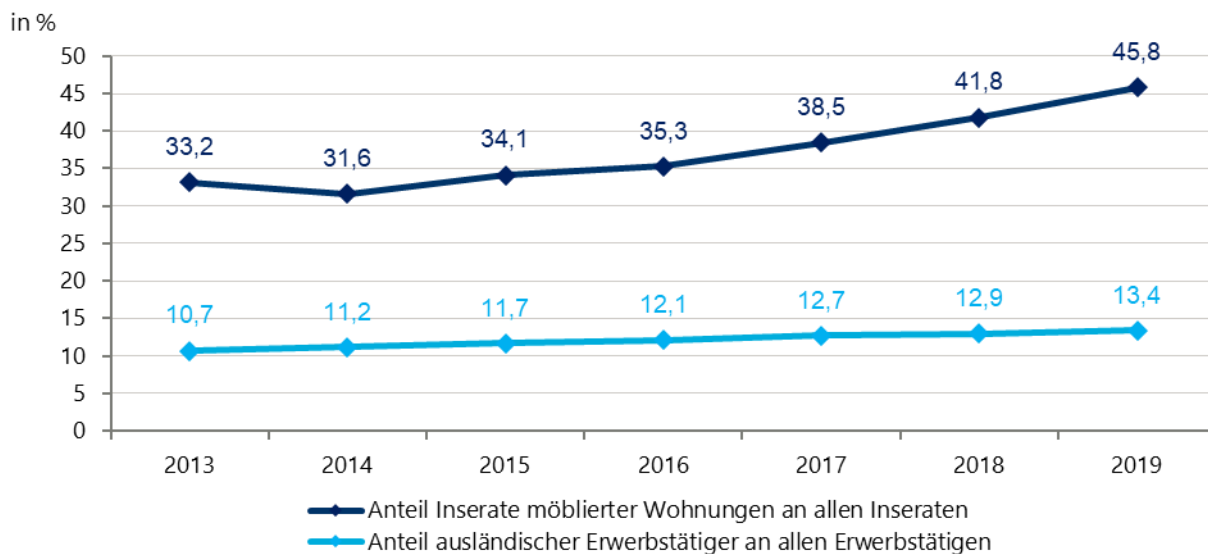
Auslandszuwanderung

Abbildung 93 Zeitliche Entwicklung des Anteils ausländischer Erwerbstätiger in Düsseldorf



Quelle: Oxford Economics Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank und Mikrozensus

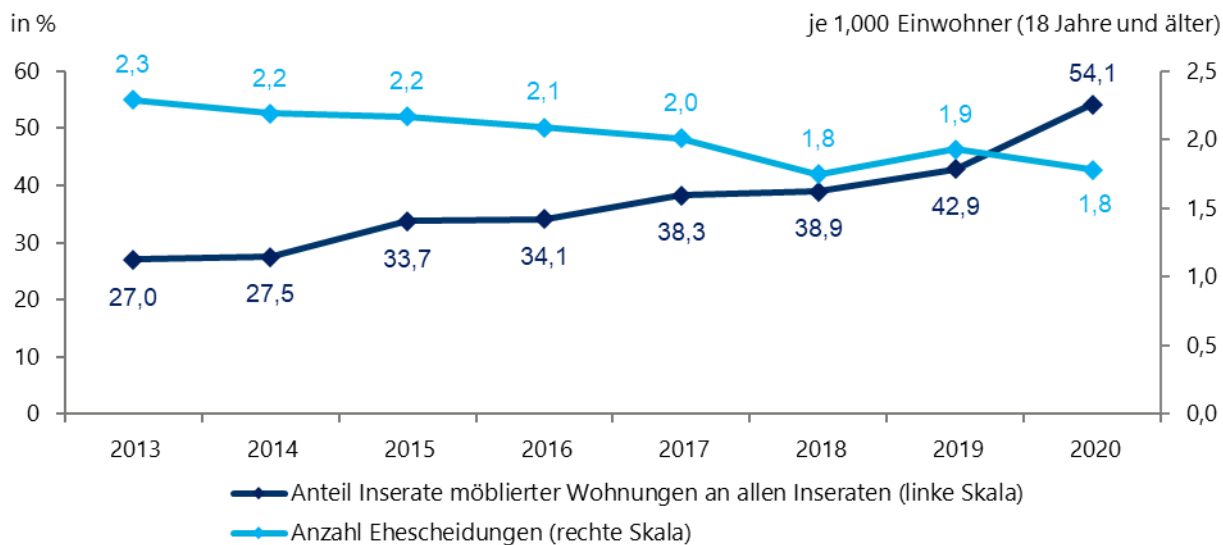
Abbildung 94: Zeitliche Entwicklung des Anteils ausländischer Erwerbstätiger in Köln



Quelle: Oxford Economics Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank und Mikrozensus

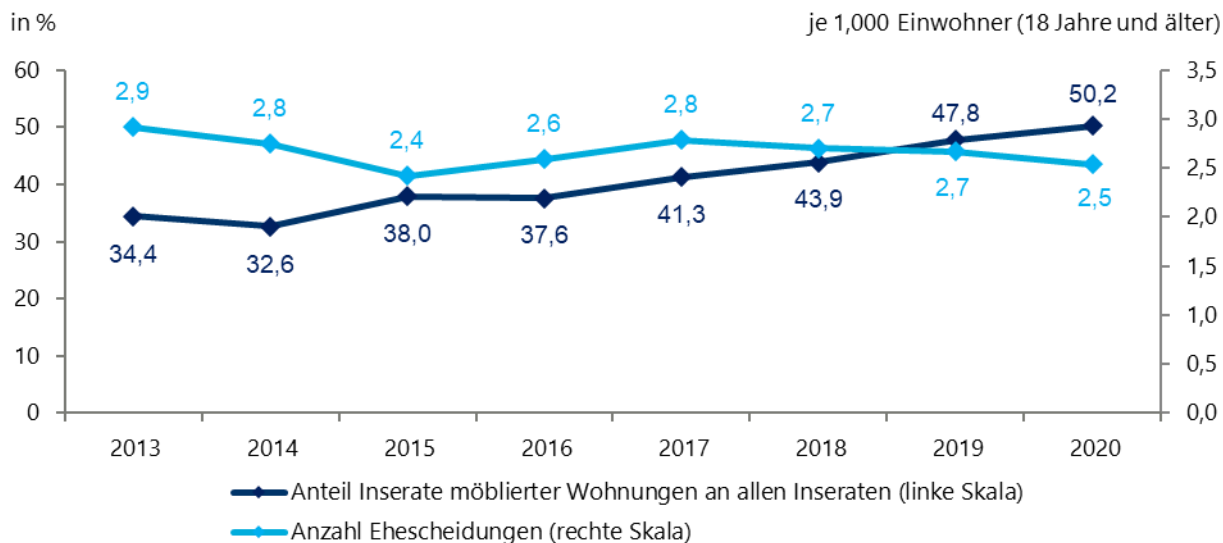
Ehescheidungen

Abbildung 95: Zeitliche Entwicklung von Ehescheidungen in Berlin



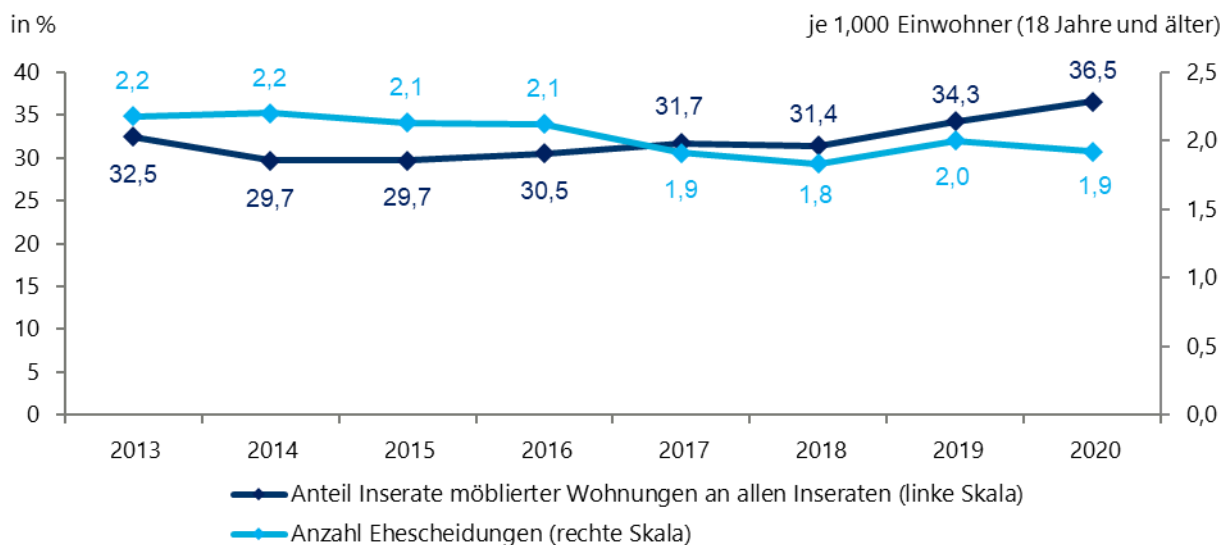
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Abbildung 96: Zeitliche Entwicklung von Ehescheidungen in Frankfurt



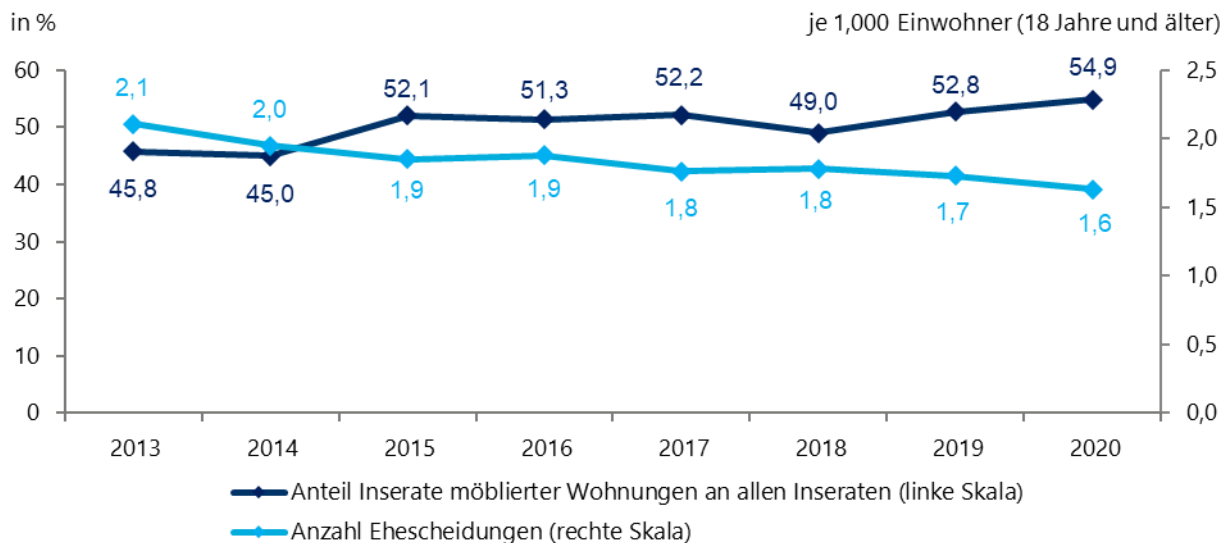
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INIKAR-Datenbank

Abbildung 97: Zeitliche Entwicklung von Ehescheidungen in Hamburg



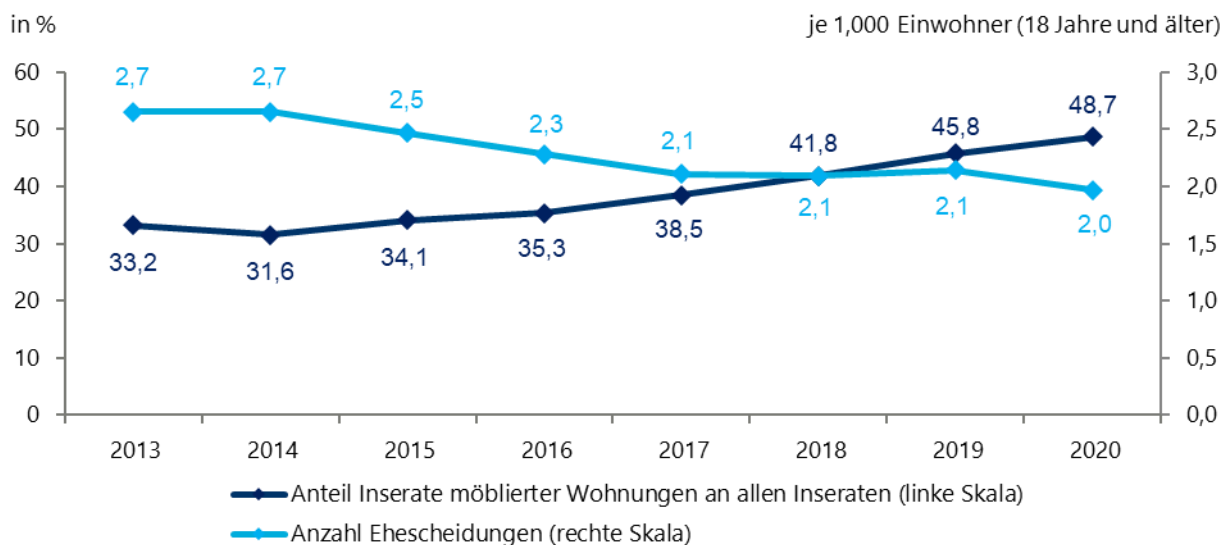
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INIKAR-Datenbank

Abbildung 98: Zeitliche Entwicklung von Ehescheidungen in München



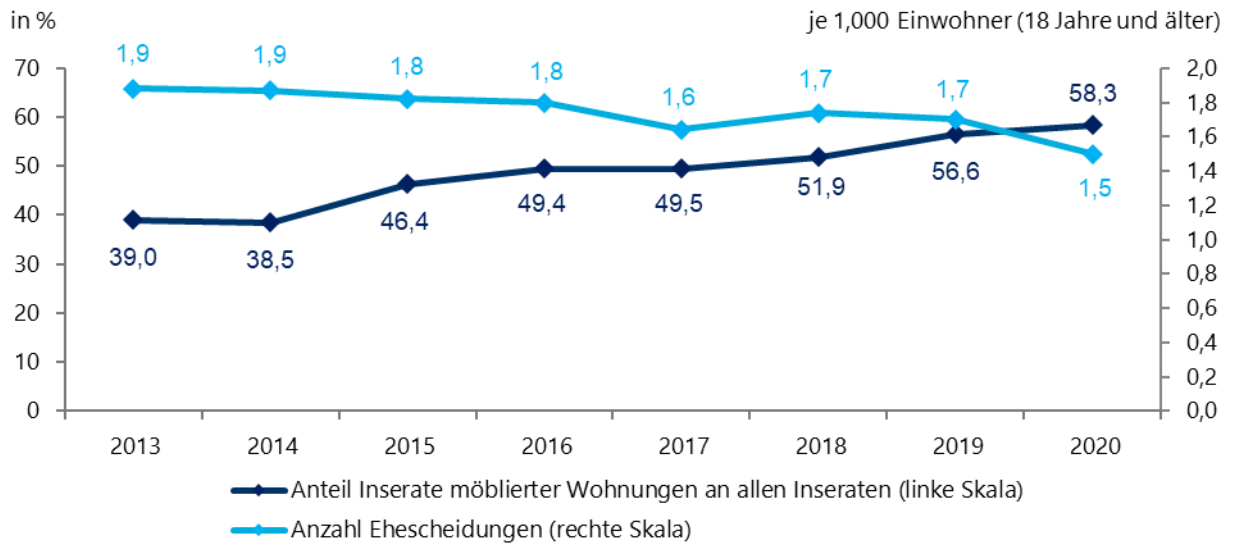
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Abbildung 99: Zeitliche Entwicklung von Ehescheidungen in Köln



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

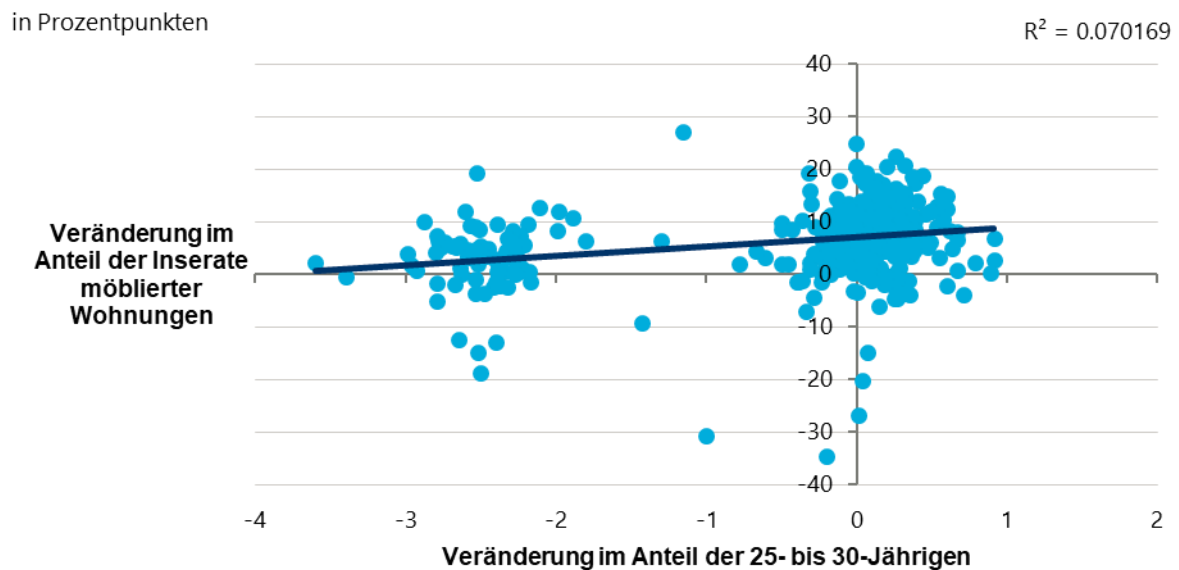
Abbildung 100: Zeitliche Entwicklung von Ehescheidungen in Stuttgart



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

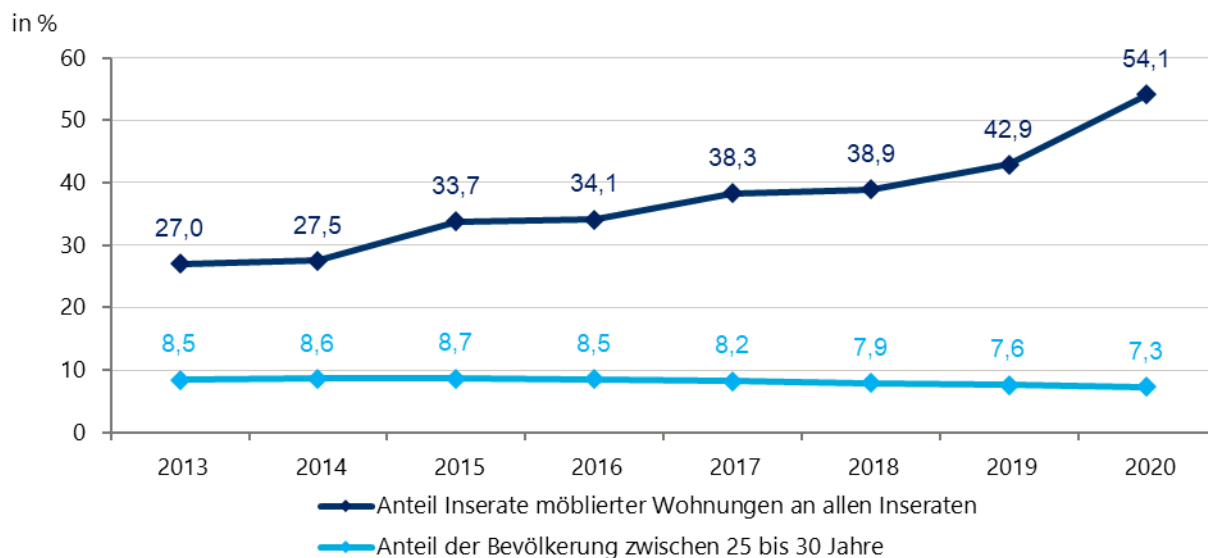
25- bis 30-Jährige

Abbildung 101: Korrelation zwischen der Veränderung im Anteil der 25- bis 30-Jährigen und der Inserate möblierter Wohnungen zwischen 2013 und 2020 über Kreise in Deutschland



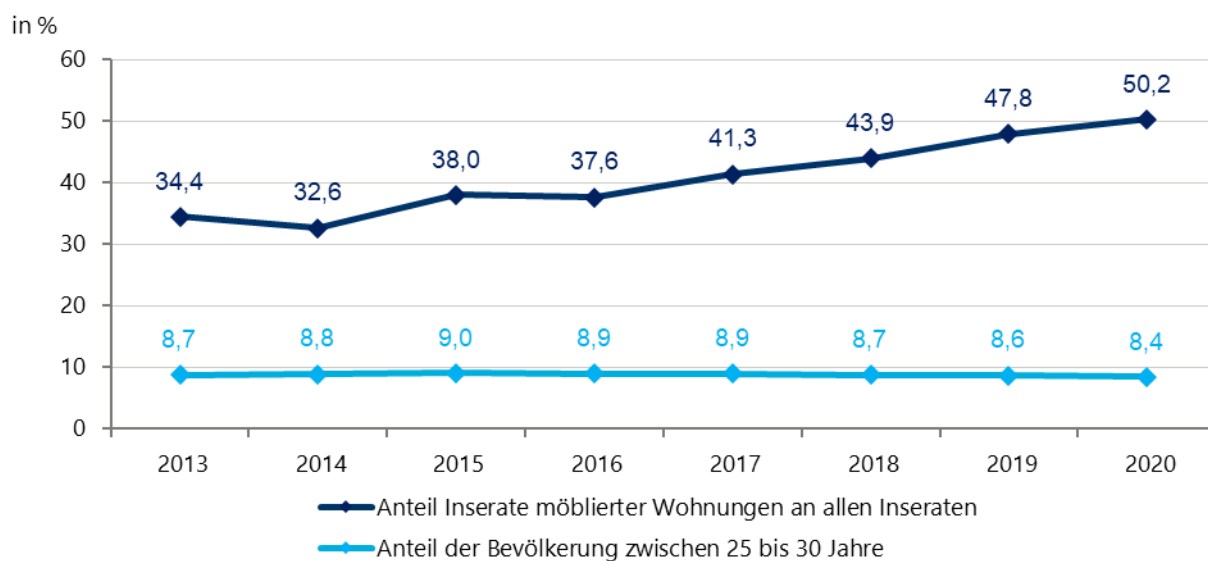
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Abbildung 102: Entwicklung der Bevölkerung zwischen 25 bis 30 Jahre in Berlin



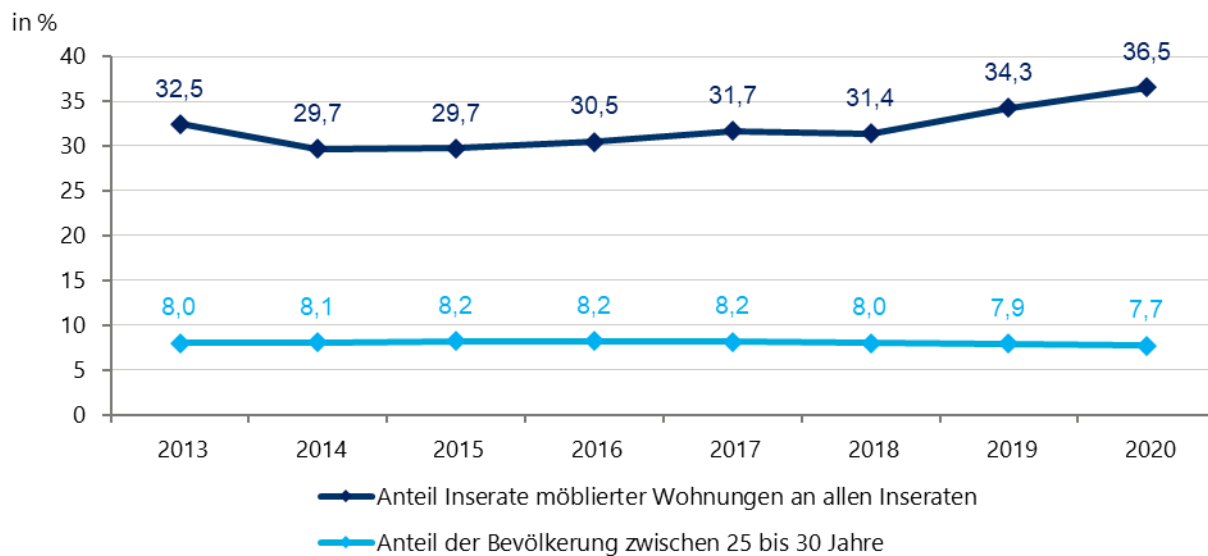
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INIKAR-Datenbank

Abbildung 103: Entwicklung der Bevölkerung zwischen 25 bis 30 Jahre in Frankfurt



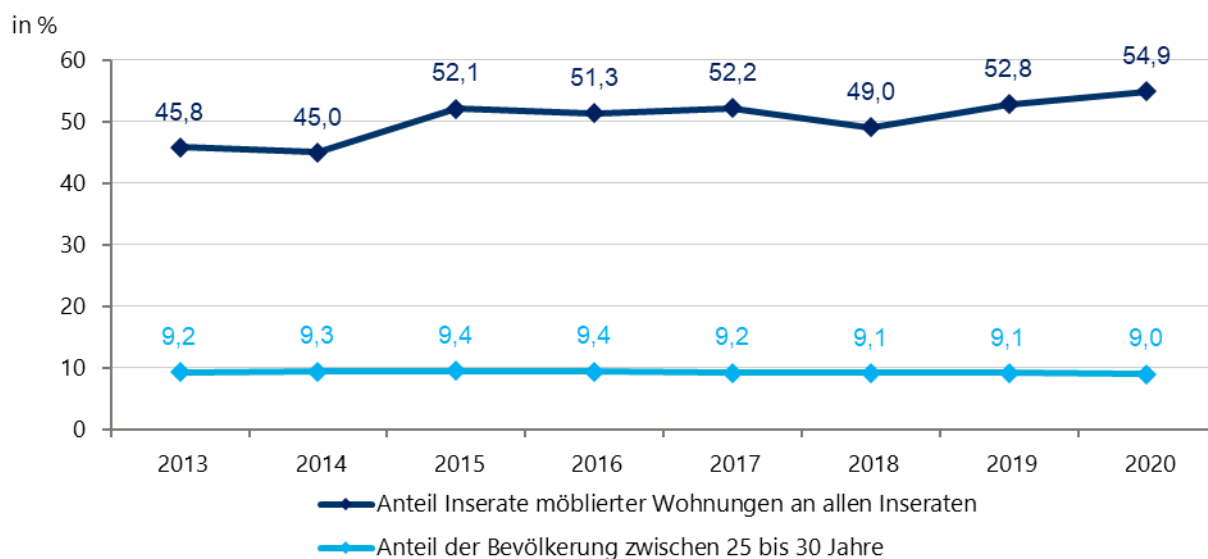
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INIKAR-Datenbank

Abbildung 104: Entwicklung der Bevölkerung zwischen 25 bis 30 Jahre in Hamburg



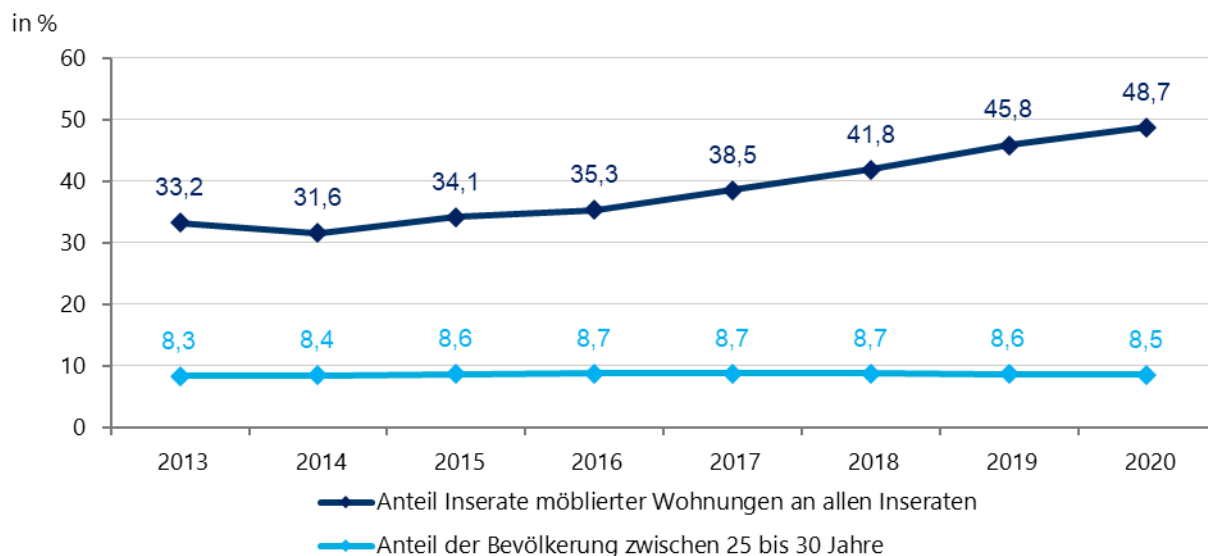
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Abbildung 105: Entwicklung der Bevölkerung zwischen 25 bis 30 Jahre in München



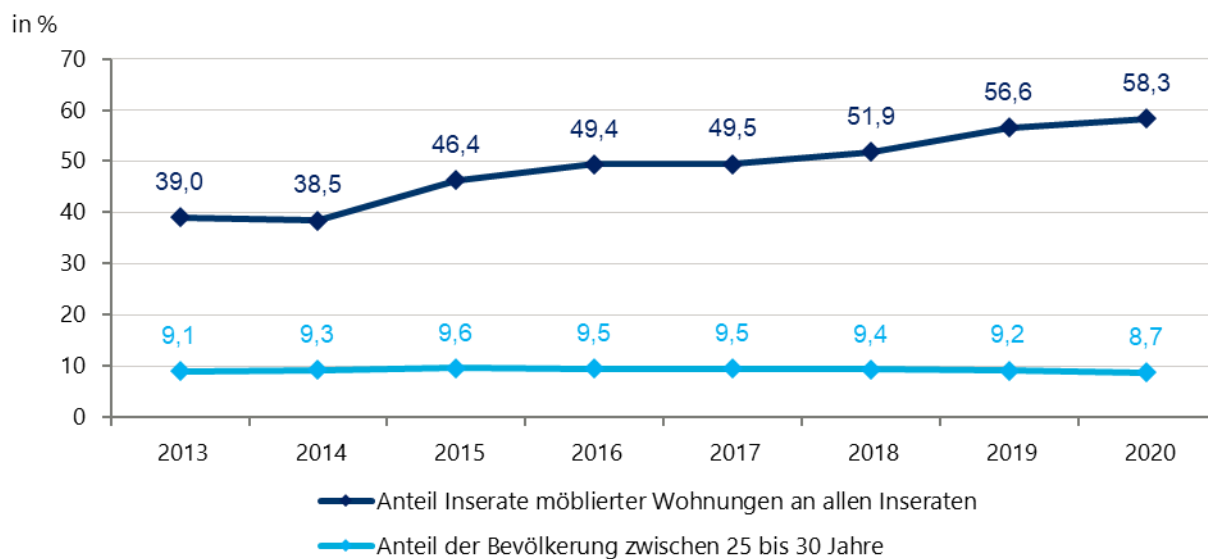
Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INKAR-Datenbank

Abbildung 106: Entwicklung der Bevölkerung zwischen 25 bis 30 Jahre in Köln



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INIKAR-Datenbank

Abbildung 107: Entwicklung der Bevölkerung zwischen 25 bis 30 Jahre in Stuttgart

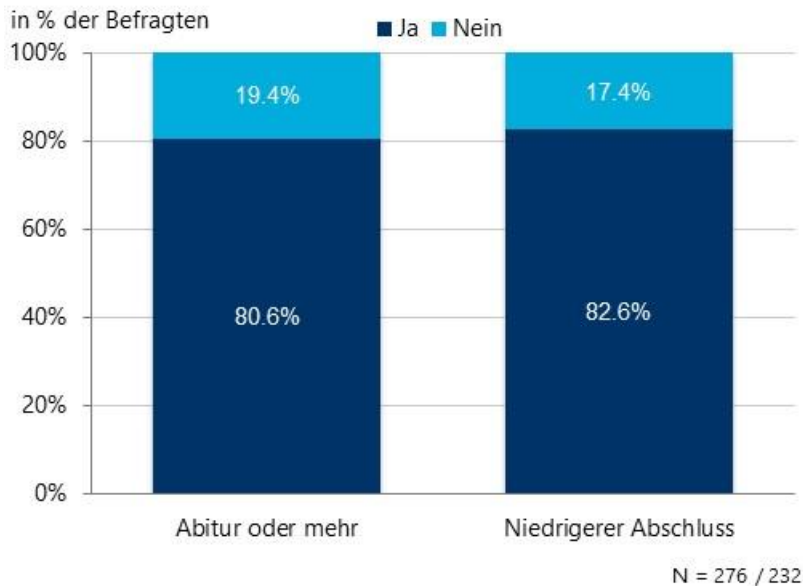


Quelle: Oxford Economics auf Basis der Gemeindedaten der Value-Marktdatenbank sowie der BBSR-INIKAR-Datenbank

10.2.3 Kenntnisse zur Mietpreisbremse

Abbildung 108: Kenntnisse zum Begriff der „Mietpreisbremse“ — Über Bildung

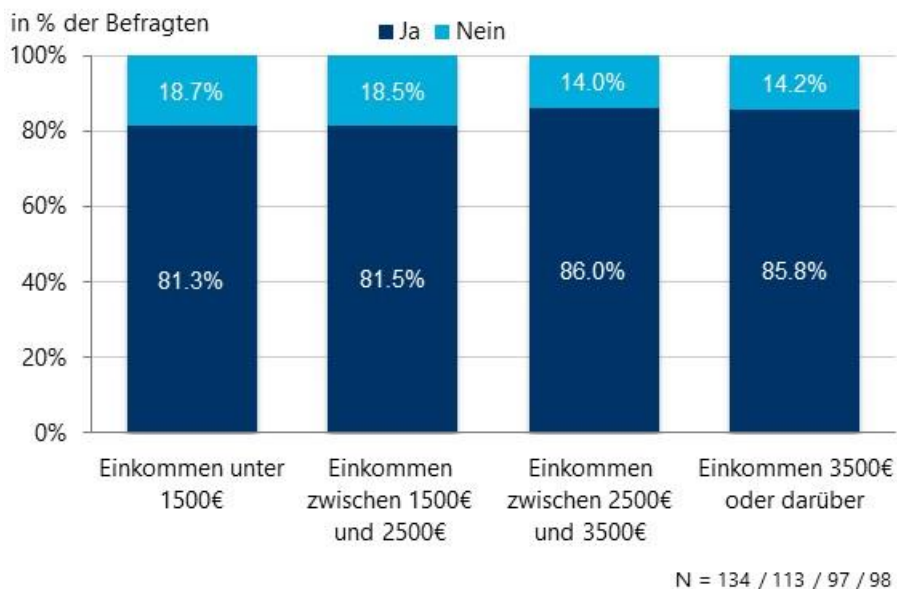
Frage: Haben Sie schon einmal vom Begriff der „Mietpreisbremse“ gehört?



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Mieter-Befragung

Abbildung 109: Kenntnisse zum Begriff der „Mietpreisbremse“ — Über Einkommen

Frage: Haben Sie schon einmal vom Begriff der „Mietpreisbremse“ gehört?



Quelle: Oxford Economics auf Basis der Kantar-Mieter-Befragung



OXFORD
ECONOMICS

Global headquarters

Oxford Economics Ltd
Abbey House
121 St Aldates
Oxford, OX1 1HB
UK

Tel: +44 (0)1865 268900

London

4 Millbank
London, SW1P 3JA
UK

Tel: +44 (0)203 910 8000

Frankfurt

Marienstr. 15
60329 Frankfurt am Main
Germany

Tel: +49 69 96 758 658

New York

5 Hanover Square, 8th Floor
New York, NY 10004
USA

Tel: +1 (646) 786 1879

Singapore

6 Battery Road
#38-05
Singapore 049909

Tel: +65 6850 0110

**Europe, Middle East
and Africa**

Oxford
London
Belfast
Dublin
Frankfurt
Paris
Milan
Stockholm
Cape Town
Dubai

Americas

New York
Philadelphia
Boston
Chicago
Los Angeles
Toronto
Mexico City

Asia Pacific

Singapore
Hong Kong
Tokyo
Sydney
Melbourne

Email:

mailbox@oxfordeconomics.com

Website:

www.oxfordeconomics.com

Further contact details:

[www.oxfordeconomics.com/
about-us/worldwide-offices](http://www.oxfordeconomics.com/about-us/worldwide-offices)