

Die alleinige Auswertung von Immobilienportalen greift zu kurz: Möbliert vermieteter Wohnraum ist bei Weitem nicht so häufig wie angenommen

Jochen Gieck, Dr. Till Heinsohn, Dr. Annette Hillerich-Sigg

Im März 2022 wurde in der Tageschau über eine Langzeitstudie des Immobilien-Forschungsinstituts F + B berichtet, welche zu dem Schluss kommt, dass sich „der Anteil von möbliertem Wohnraum in den vergangenen Jahren mit 8,3 Prozent (2014) auf 18,3 Prozent (2021) mehr als verdoppelt“ habe.¹ Für Stuttgart, so die Studie, liege der Anteil sogar noch höher. Hier bezögen sich inzwischen 56 Prozent der Angebote auf Immobilienportalen auf möblierte Apartments.² Warum wir es für nicht zulässig halten, von den Wohnungen, die auf Immobilienportalen inseriert werden, auf den gesamten Mietwohnungsmarkt in Stuttgart zu schließen, erläutern wir in diesem Beitrag.

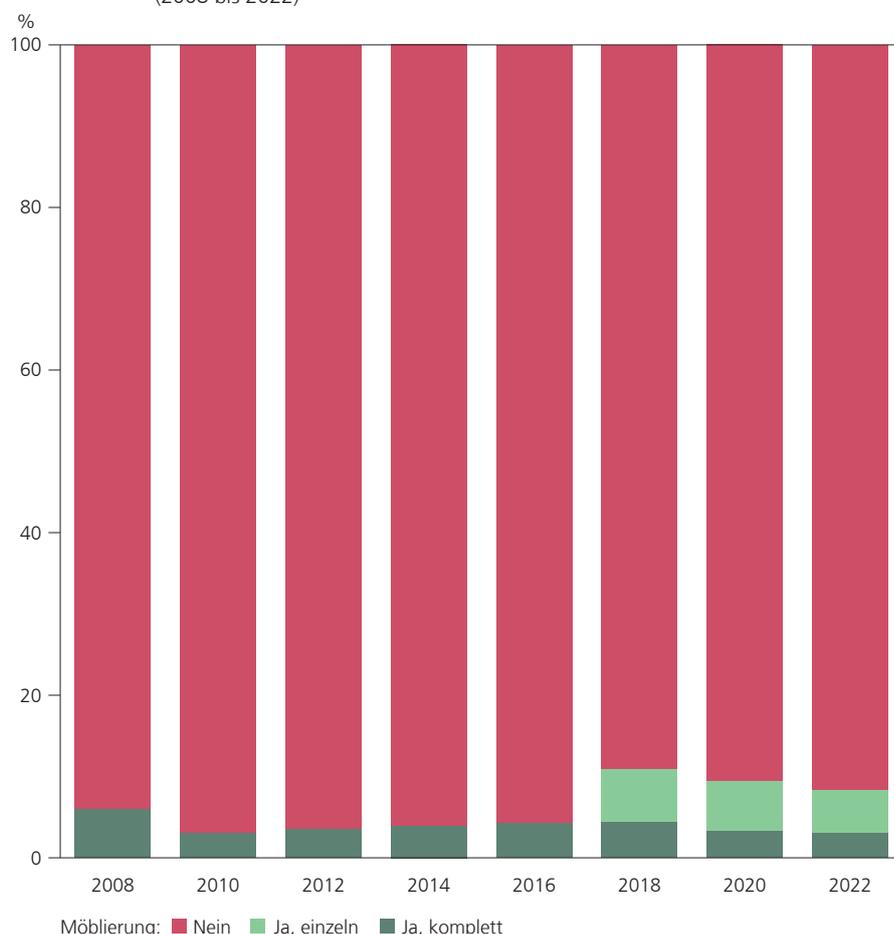
Unbestritten ist, dass auch in Großstädten mit angespanntem Wohnungsmarkt möblierte Wohnungen vermietet werden. Immer häufiger wird diesbezüglich ins Feld geführt, dass die Mietpreisbremse damit gezielt aushebelt werde. Aber auch bei möbliert vermietetem Wohnraum ist die ortsübliche Vergleichsmiete der unmöblierten Wohnung anhand des Mietspiegels zu ermitteln und mit einem entsprechenden Zuschlag zu erhöhen. Bei der Bewertung des Möblierungszuschlages ist auf den Zeitwert der Möbel zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens abzustellen.³ Dass der Möblierungszuschlag für die Mietendenseite nicht immer transparent, nachvollziehbar und damit vergleichbar ist, bleibt dabei unbestritten – und dass die Angebotsseite bei einem derart angespannten Mietwohnungsmarkt, wie er in Stuttgart seit geraumer Zeit vorherrscht, am längeren Hebel sitzt, ebenso.

Was sagen nun aber die amtlich erhobenen Zahlen zum Verhältnis zwischen (teil-)möbliert und unmöbliert vermietetem Wohnraum in Stuttgart? Nach der repräsentativen Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung der Landeshauptstadt aus dem Frühjahr

2022 liegt der Anteil (teil-)möbliert vermieteter Wohnungen in Stuttgart bei aktuell etwas über acht Prozent (vgl. Abbildung 1). Hiervon sind 64 Prozent teilmöbliert und 36 Prozent (nahezu) komplett möbliert. Die Betrachtung im Zeitverlauf deutet auf einen zuletzt wieder sinkenden Anteil (teil-)möbliert vermieteter Wohnungen hin. Für einen Bruch in der Zeitreihe sorgt die im Jahr 2018 veränderte Fragestellung. Denn seither wird in der Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung zwischen einzelnen Möbeln und (nahezu) kompletter Möblierung unterschieden.⁴ Wie sich nun die Befragten mit Teilmöblierung vor 2018 eingeordnet haben, lässt

sich nicht mit Gewissheit sagen. Zwei Deutungen sind denkbar: Eine erste zielt darauf ab, dass der Anteil (teil-)möblierter Wohnungen von 2016 auf 2018 sprunghaft angestiegen ist (und seither wieder fällt). Eine zweite Erklärung – und diese halten wir für die wahrscheinlichere – könnte darin bestehen, dass sich Mieterinnen und Mieter von teilmöbliertem Wohnraum vor 2018 vermehrt bei „Nein“ verortet haben.⁵ Ungeachtet dessen stellen wir aber fest, dass der Anteil der (teil-)möblierten Mietwohnungen in Stuttgart mit knapp über acht Prozent deutlich unterhalb des von F + B ermittelten Anteils liegt.

Abbildung 1: Anteil (teil-)möbliert vermieteter Wohnungen in Stuttgart im Zeitverlauf (2008 bis 2022)



Handelt es sich, wie in der Debatte zu hören war, bei der (teil-)möblierten Vermietung um einen insbesondere zuletzt verstärkt zu beobachtenden Trend? Dazu betrachten wir das Verhältnis zwischen (teil-)möbliert und unmöbliert vermietetem Wohnraum ausschließlich bei den seit 2016 abgeschlossenen *Neuvertragsmieten*. Als Datengrundlage dient hier ebenso die Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung aus dem Frühjahr 2022. Wir stellen fest, dass der Anteil der (teil-)möblierten Mietwohnungen mit zwölf Prozent auch hier unterhalb des von F + B ausgewiesenen Anteils liegt. Gleiches gilt für die isolierte Betrachtung von Apartments. Hier liegt der Anteil der (teil-)möblierten Apartments zwar höher, mit rund 24 Prozent aber ebenfalls deutlich unterhalb der von F + B für Stuttgart veranschlagten 56 Prozent. Und auch

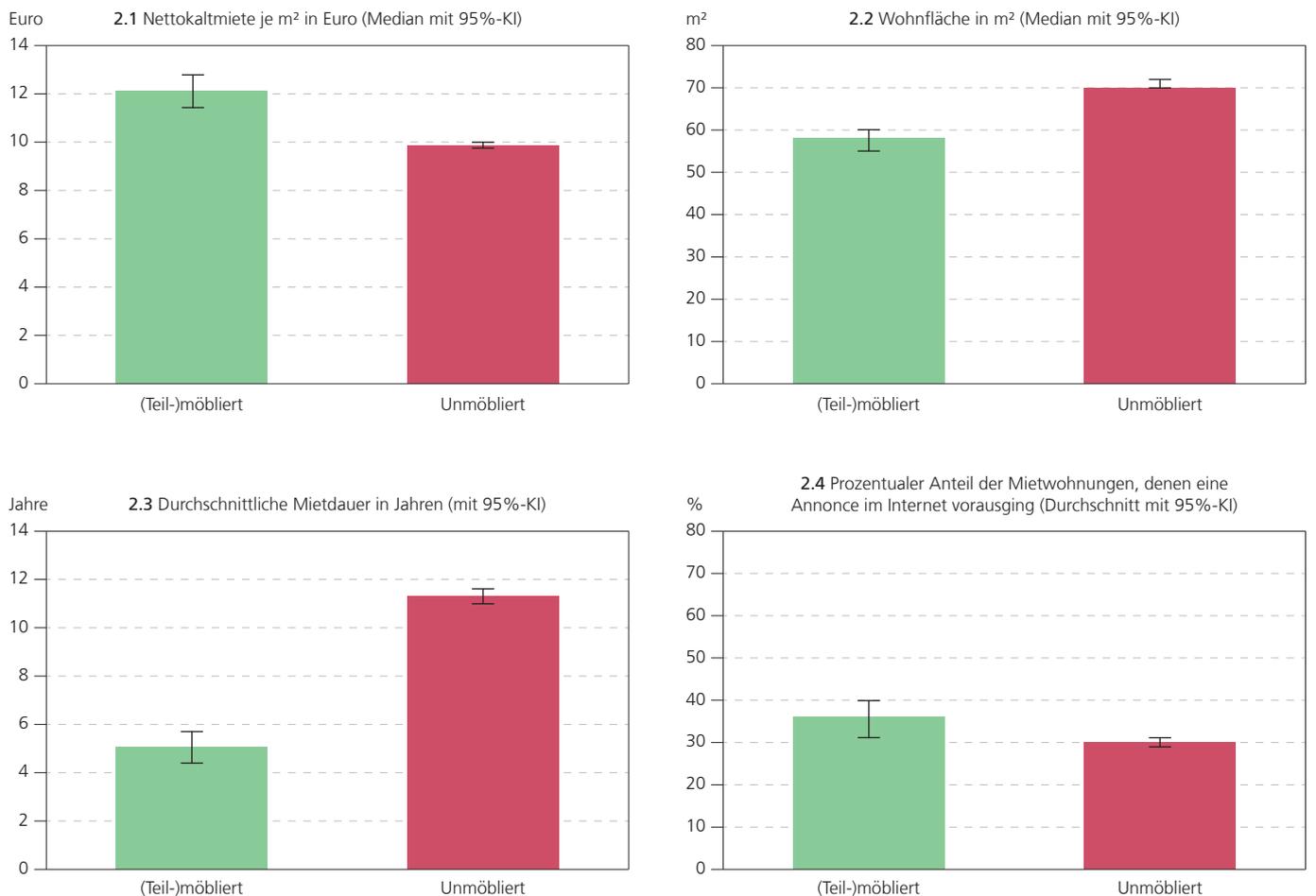
unter den seit 2016 neu vermieteten Apartments beträgt der Anteil der (teil-)möbliert vermieteten Wohnungen lediglich 30 Prozent.

Die bestehende Diskrepanz zwischen den Erkenntnissen von F + B und den Erkenntnissen der amtlichen Statistik lässt sich mutmaßlich darauf zurückführen, dass sich die Zahlen des privatwirtschaftlichen Forschungsinstituts nur auf die Angebote in einzelnen Immobilienportalen stützen. Dies ist dem Unternehmen auch gar nicht zum Vorwurf zu machen. Problematisch wird es dann, wenn aus diesen selektiven Einblicken von F + B auf die Gesamtheit des Stuttgarter Mietwohnungsmarktes geschlossen wird. Ein solcher Rückschluss ist nicht zulässig, da online inserierte Angebote nur einen (selektiven) Teil des gesamten Mietwohnungsmarktes in

Stuttgart abbilden. Wir können diesen Teil ziemlich genau beziffern: Nur 40 Prozent der seit 2016 abgeschlossenen Neuvertragsmieten ging laut Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung 2022 eine Internetannonce (z.B. *Immoscout*) voraus. Die Mehrheit der Wohnungen wird folglich auf eine andere Art vergeben.

In Kenntnis darüber, dass (teil-)möbliert vermieteter Wohnraum mit insgesamt rund acht Prozent weiterhin einen eher geringen und zuletzt sogar sinkenden Teil des Stuttgarter Mietwohnungsmarktes ausmacht, wirft die mediale und politische Debatte, die mitunter in die gegensätzliche Richtung läuft, Fragen auf: Was sind das überhaupt für Wohnungen, die in Stuttgart (teil-)möbliert vermietet werden? Und wie unterscheiden sich diese von unmöblierten Wohnungen?

Abbildung 2: Unterschiede zwischen (teil-)möblierten und unmöblierten Mietwohnungen



Auch hierauf liefert die Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung aus dem Frühjahr 2022 Antworten: (Teil-)möblierte Wohnungen sind in der Regel teurer (vgl. Abbildung 2.1), kleiner (vgl. Abbildung 2.2) und werden für eine deutlich kürzere Wohndauer angemietet (vgl. Abbildung 2.3). Darüber hinaus werden die Mieterinnen und Mieter von (teil-)möblierten Wohnungen signifikant häufiger im Internet auf ihre Wohnung aufmerksam, als dies für Mietende von unmöblierten Wohnungen gilt (vgl. Abbildung 2.4).

Mit Blick auf den Vermietendentyp stellen wir fest, dass (teil-)möblierte Wohnungen in 75 Prozent der Fälle von Privatpersonen vermietet werden. Bei unmöblierten Wohnungen liegt der Anteil der durch Privatpersonen vermieteten Wohnungen lediglich bei 63 Prozent. Dagegen vermieten Wohnbaugenossenschaften ihre Wohnungen nur in den seltensten Fällen (teil-)möbliert. Deren Anteil am Markt der (teil-)möblierten Mietwohnungen liegt lediglich bei drei Prozent. Bei der Vermietung von unmöblierten Wohnungen beträgt er hingegen immerhin 14 Prozent. Diese Beobachtung passt ganz gut in das zuvor gezeichnete Bild von (teil-)möblierten Wohnungen, die signifikant häufiger über eine Annonce im

Internet die Mieterin oder den Mieter wechseln. Für Privatpersonen stellt die Internetannonce einen ausgesprochen einfachen Marktzugang dar. Wohnbaugenossenschaften können bei der Vermietung ihrer Wohnungen hingegen auf ganz andere Kanäle zurückgreifen.

Was können wir also abschließend festhalten?

In einem ersten Schritt haben wir gezeigt, dass sich der Anteil der (teil-)möblierten Wohnungen, welcher auf Immobilienplattformen zur Miete angeboten wird, ganz maßgeblich vom Anteil der (teil-)möblierten Wohnungen unterscheidet, der unter der Hand oder auf andere Weise vergeben wird. So liegt der Anteil (teil-)möblierter Wohnungen nach unseren Informationen bei derzeit lediglich acht Prozent und auch bei weiteren Eingrenzungen (Neuvertragsmieten; Apartments) weit entfernt von den von F + B veranschlagten, und von der Tagesschau aufgegriffenen, 56 Prozent. Hinsichtlich der Generalisierbarkeit solcher Aussagen zum Wohnungsmarkt insgesamt, welche sich alleine auf die Informationen aus Immobilienportalen stützen, raten wir also zur äußersten Vorsicht. Denn aus unserer Sicht zeichnen diese Daten kein repräsentatives Bild des gesam-

ten Stuttgarter Wohnungsmarkts. Dies bedeutet gleichwohl nicht, dass die über *Immoscout* (u.a.) verfügbaren Daten gänzlich nutzlos wären. Auch die amtliche Statistik bedient sich mehr und mehr dieser und auch anderer durch digitale Prozesse generierter Daten. Bei der Einordnung der hierbei gewonnenen Erkenntnisse muss aber stets berücksichtigt werden, welcher Teil der Grundgesamtheit mittels dieser Daten überhaupt abgebildet werden kann.

In einem zweiten Schritt konnten wir dann feststellen, dass es sich bei den in Stuttgart zur Miete angebotenen (teil-)möblierten Objekten tendenziell um eher teurere und kleinere Wohnungen handelt. Hinzu kommt, dass diese Wohnungen für eine deutlich kürzere Wohndauer angemietet werden und signifikant häufiger über Onlineinserate zu neuen Mietenden gelangen. Diese Erkenntnisse erscheinen uns durchaus plausibel und auf die Nachfrage durch junge Berufstätige abgestimmt, die sich nicht nur durch ein hohes Maß an Mobilität, sondern auch durch ein großes Bedürfnis an Flexibilität auszeichnen und für Wohnraum dann auch tiefer in die Tasche greifen.

1 Siehe hierzu: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/moeblierte-wohnungen-mieten-immobilienmarkt-101.html> (aufgerufen am 25.07.2022).

2 Unklar bleibt, ob sich der hier verwendete Begriff der „Apartments“ tatsächlich nur auf das eigentliche Segment bezieht oder aber auf Wohnungen insgesamt abzielt.

3 Siehe hierzu: Landgericht Berlin, Urteil vom 21.03.2003, Az.: 63 S 365/01.

4 Seit 2018 wird gefragt: „Haben Sie Ihre Wohnung möbliert gemietet?“. Zur Antwort stehen die Optionen „Nein“, „Ja, mit einzelnen Möbeln“ und „Ja, (nahezu) komplett möbliert“.

5 Gefragt wurde damals: „Haben Sie Ihre Wohnung möbliert gemietet?“. Zur Antwort standen lediglich die Optionen „Ja“ und „Nein“.