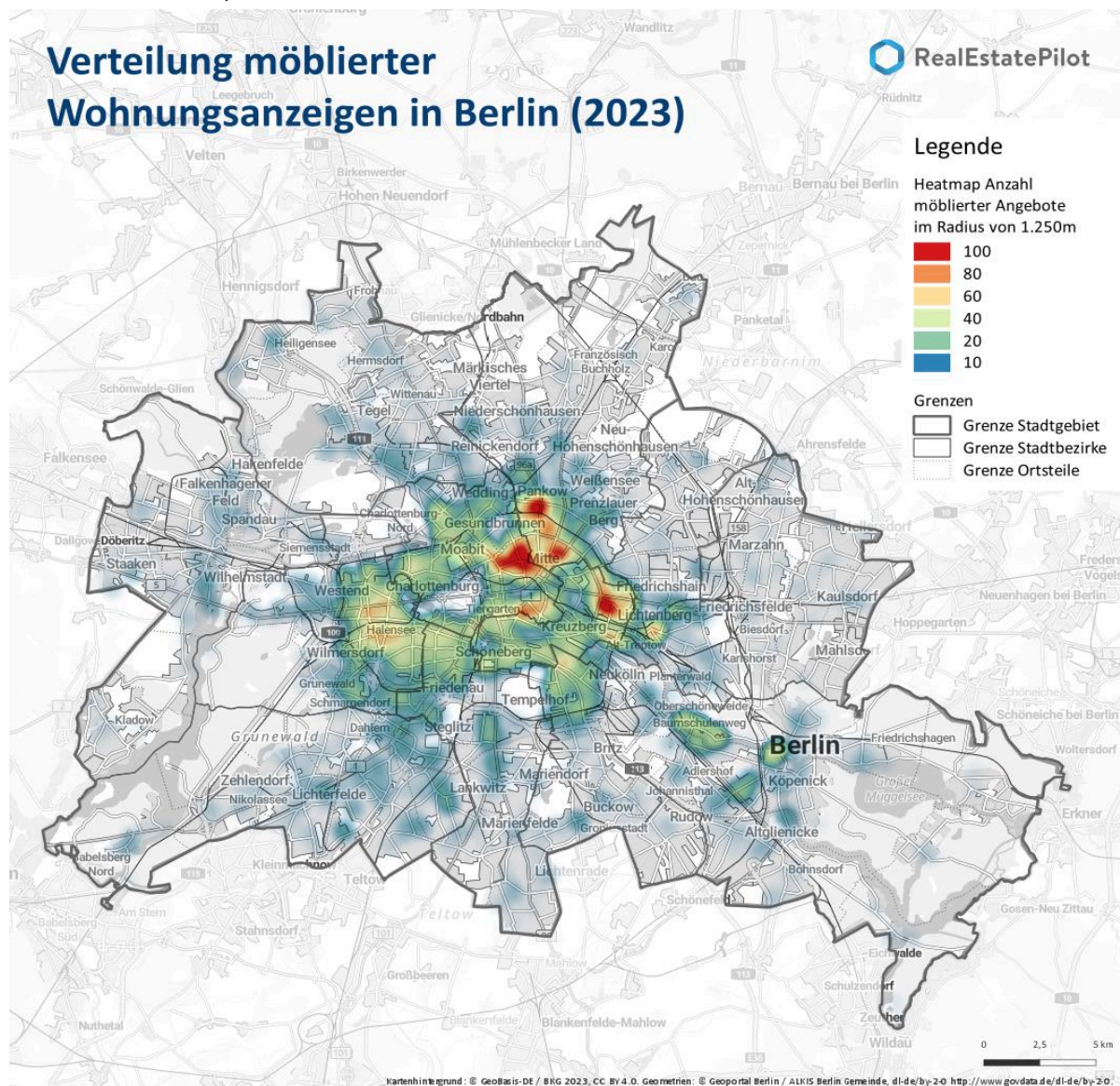


Der Boom möblierter Wohnungen erreicht auch Mittelstädte, Berlin bleibt führend



(Leipzig, 15. April 2024) Zahlreiche Studien zeigen einen steigenden Trend: Immer mehr Mietangebote in Deutschland sind mittlerweile möbliert. Eine Marktanalyse im Auftrag des Bundesjustizministeriums (BMJ) vom Juni 2023 bestätigt diese Entwicklung. Die Ergebnisse der aktuellen GeoMap-Analyse von über einer Million Wohnungsangeboten im Jahr 2023 zeigen einen deutlichen Anstieg möblierter Wohnungen, nicht nur in den Metropolen, sondern auch in Mittelstädten wie Sindelfingen, Konstanz und Friedrichshafen, wo der Anteil an möblierten Wohnungen bereits über 18 % beträgt. Berlin führt diesen Trend an, sowohl mit einem Anteil von 25 % an möblierten Wohnungen als auch mit einer Preisdifferenz von 8,01 Euro zwischen möblierten und unmöblierten Wohnungen. Die Heatmap zeigt: In den Berliner Ortsteilen Mitte, Gesundbrunnen, Friedrichshain und Prenzlauer Berg sind die meisten möblierten Wohnungsangebote zu finden.

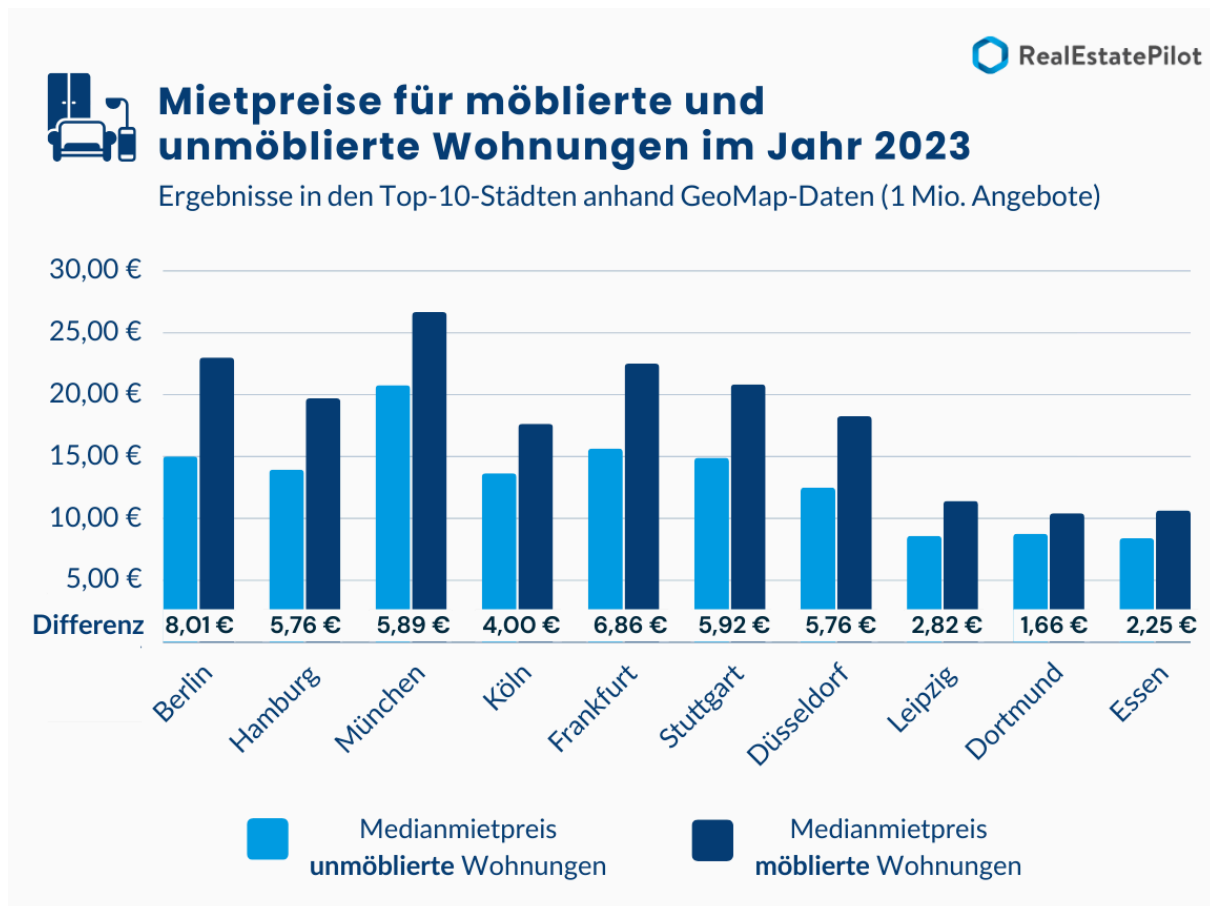
Berlin als teurer Hotspot für möblierte Wohnungen

Berlin dominiert den Markt für möblierte Wohnungen als herausragender Hotspot.

Die GeoMap-Analyse zeigt, dass die Hauptstadt den höchsten Anteil an möblierten Wohnungen unter allen untersuchten deutschen Gemeinden verzeichnet, wobei ein Viertel aller inserierten Wohnungsanzeigen möbliert sind.

Darüber hinaus führt Berlin in unserer Untersuchung mit einer Preisdifferenz von 8,01 Euro zwischen möblierten und unmöblierten Wohnungen. Im Jahr 2023 wurden möblierte Wohnungen in Berlin mit einem Medianmietpreis von 23,01 Euro pro Quadratmeter deutlich teurer angeboten als unmöblierte Wohnungen, die mit 15,00 Euro pro Quadratmeter beworben wurden.

Auch in München ist ein ähnlicher Trend zu beobachten, wobei der Anteil an möblierten Wohnungen im Jahr 2023 bei 21,8 Prozent liegt. Die Preisdifferenz zwischen möblierten und unmöblierten Wohnungen betrug hier 5,89 Euro pro Quadratmeter, wobei möblierte Wohnungen einen Medianmietpreis von 26,67 Euro pro Quadratmeter hatten und unmöblierte Wohnungen mit 20,78 Euro pro Quadratmeter angeboten werden.



Stuttgart und Frankfurt am Main verzeichnen ebenfalls einen bedeutenden Anteil an möblierten Wohnungen unter den Metropolen, nämlich 18 Prozent. Die angebotenen möblierten Wohnungen waren 2023 um jeweils um 5,92 Euro und 6,68 Euro pro Quadratmeter teurer als die unmöblierten. In Leipzig ist die Preisdifferenz zwischen möblierten und unmöblierten Wohnungsangeboten geringer im Vergleich zu anderen Metropolen. Lediglich 2,82 Euro pro Quadratmeter werden hier mehr verlangt.

Boom möblierter Wohnungen auch in Mittelstädten

Unsere Analyse zeigt, dass möblierte Wohnungen auch in kleineren Städten immer beliebter werden. Erlangen führt mit einem Anteil von 20,2 % an möblierten Anzeigen, wobei die

Preisdifferenz mit nur 3,53 Euro pro Quadratmeter eher gering ist.

Ähnlich verhält es sich in den mittelgroßen Industriestädten Sindelfingen, Böblingen und Friedrichshafen sowie in der Universitätsstadt Konstanz, wo über 18 % der Wohnungsanzeigen möbliert sind. Hier liegen die Preisdifferenzen ebenfalls niedriger als in den Metropolen, mit einer durchschnittlichen Differenz von etwa drei bis vier Euro pro Quadratmeter.

Die Top 10 Gemeinden mit dem höchsten Anteil an möblierten Wohnungen (2023)

Rang	Gemeinde	Anteil möblierter Anzeigen an allen Anzeigen	Mediankaltmiete möblierter Anzeigen	Mediankaltmiete unmöblierter Anzeigen	Preisdifferenz
1	Berlin	25,1%	23,01 €	15,00 €	8,01 €
2	München	21,8%	26,67 €	20,78 €	5,89 €
3	Erlangen	20,2%	15,69 €	12,15 €	3,53 €
4	Sindelfingen	19,7%	18,27 €	13,95 €	4,32 €
5	Stuttgart	18,4%	20,84 €	14,91 €	5,92 €
6	Böblingen	18,3%	17,74 €	13,54 €	4,20 €
7	Friedrichshafen	18,2%	15,56 €	12,61 €	2,95 €
8	Konstanz	18,1%	18,35 €	14,79 €	3,56 €
9	Frankfurt am Main	17,8%	22,51 €	15,65 €	6,86 €
10	Freiburg im Breisgau	17,7%	18,27 €	14,59 €	3,68 €

Unter den Top 20 Städten mit dem höchsten Anteil von über 14 Prozent befinden sich auch andere kleinere Städte, insbesondere Universitätsstädte wie Freiburg im Breisgau, Bayreuth, Bamberg und Jena. Auffällig ist, dass die Mietpreise für möblierte und unmöblierte Wohnungen in Jena nahezu gleich sind, mit jeweils 10,71 Euro und 10,78 Euro pro Quadratmeter.

Am anderen Ende der Skala, unter den deutschen Gemeinden mit über 50.000 Einwohnern, befinden sich vor allem Gemeinden in Sachsen und Sachsen-Anhalt. Das Schlusslicht bildet Chemnitz mit einem Anteil von 2,9 % an möblierten Wohnungsanzeigen und einer Preisdifferenz von 0,64 Euro.

Auch Flensburg in Schleswig-Holstein weist einen geringen Anteil von 4,4 Prozent an möblierten Wohnungen auf, obwohl es die nördlichste Universitätsstadt Deutschlands ist. Im Vergleich zu anderen Universitätsstädten ist der Anteil in Chemnitz und Flensburg niedrig.

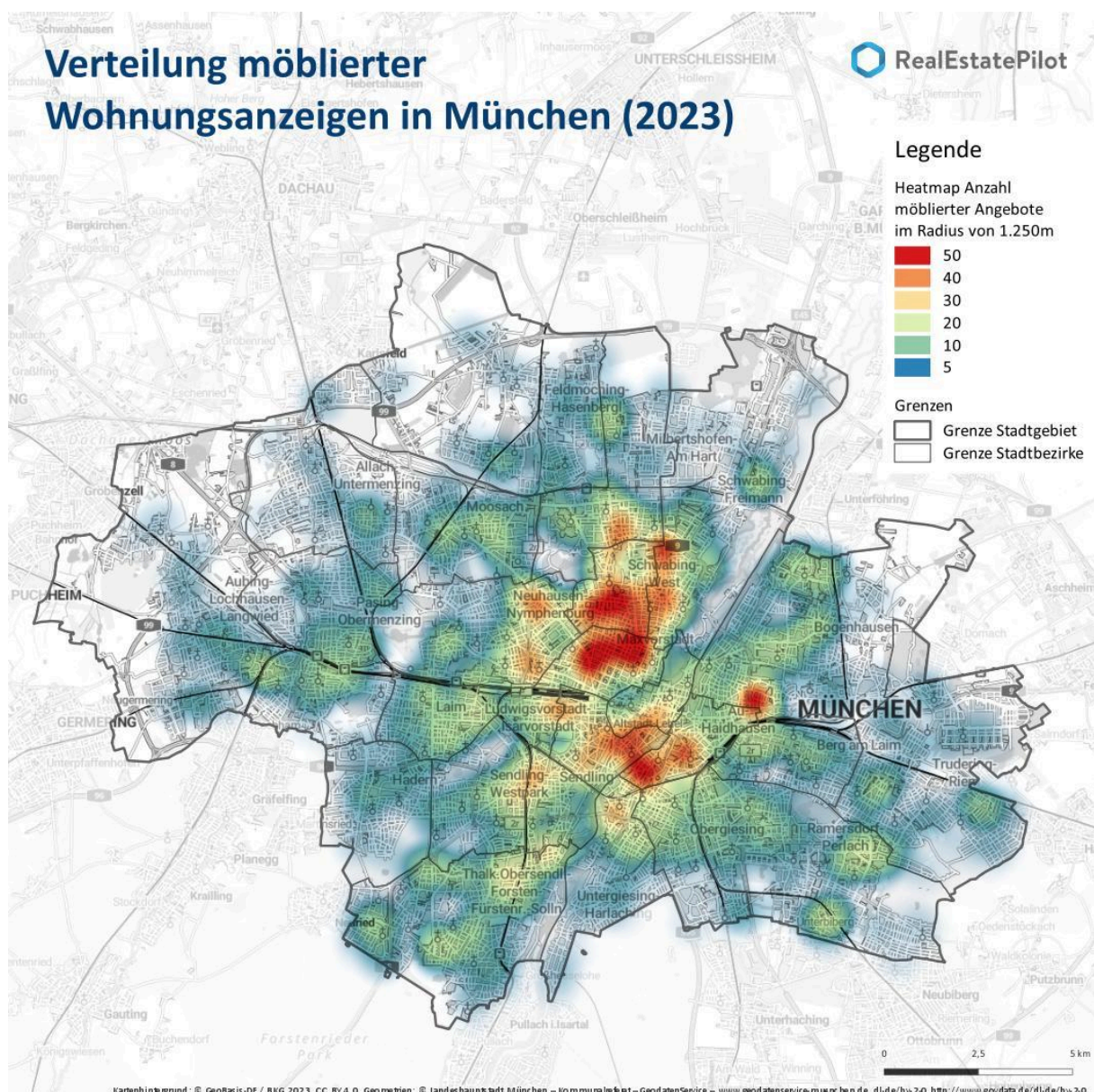
Die Last 10 Gemeinden mit dem höchsten Anteil an möblierten Wohnungen (2023)

Rang	Gemeinde	Anteil möblierter Anzeigen an allen Anzeigen	Mediankaltmiete möblierter Anzeigen	Mediankaltmiete unmöblierter Anzeigen	Preisdifferenz
1	Chemnitz	2,9%	6,20 €	5,56 €	0,64 €
2	Flensburg	4,4%	10,36 €	9,00 €	1,36 €
3	Plauen	4,5%	6,96 €	5,16 €	1,81 €
4	Görlitz	4,8%	6,41 €	5,58 €	0,83 €
5	Magdeburg	4,8%	7,87 €	6,73 €	1,14 €
6	Schwerin	4,9%	10,13 €	8,04 €	2,09 €
7	Halle (Saale)	4,9%	8,00 €	7,32 €	0,68 €
8	Herne	5,0%	8,44 €	7,07 €	1,38 €
9	Zwickau	5,0%	6,58 €	5,97 €	0,61 €
10	Gera	5,1%	6,30 €	5,75 €	0,55 €

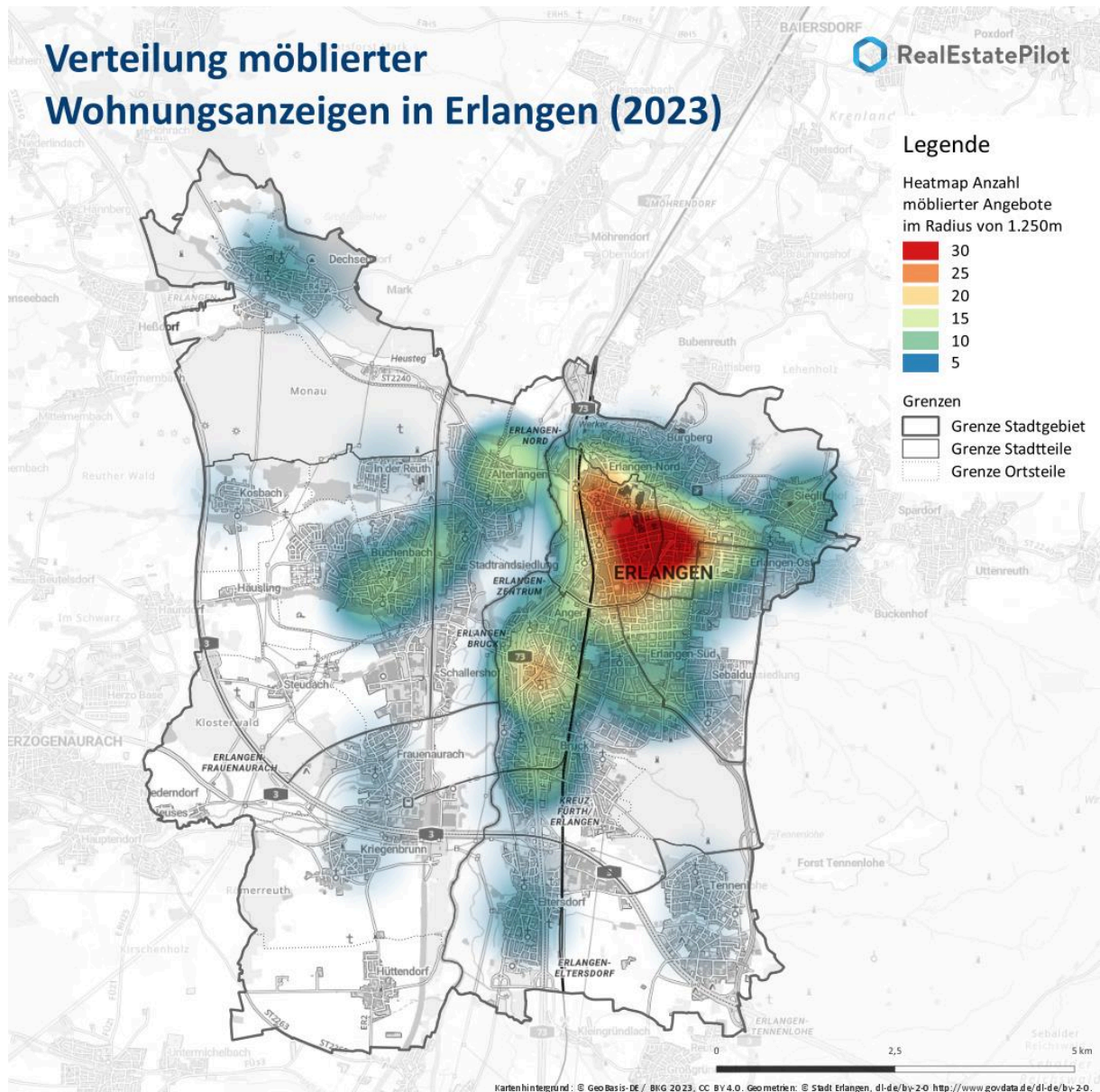
Das Jahr 2023 präsentiert einen deutlichen Trend hin zu möblierten Wohnungen, insbesondere in den untersuchten Gemeinden ab 50.000 Einwohner in Baden-Württemberg. Im Vergleich dazu zeigen Gemeinden in Sachsen und Sachsen-Anhalt einen geringen Anteil von unter 5 Prozent an möblierten Angeboten.

Neben der Analyse der Mietpreise und der Preisdifferenzen zeigt die GeoMap-Analyse anhand von Heatmaps, in welchen Orts- und Stadtteilen die meisten möblierten Anzeigen in den Top 3 Städten mit dem höchsten Anteil zu finden sind. In Berlin dominieren die Ortsteile Mitte und Gesundbrunnen sowie Prenzlauer Berg und Friedrichshain mit dem höchsten Anteil an möblierten Wohnungsangeboten.

In München konzentrieren sich die möblierten Angebote vor allem in den Stadtbezirken Maxvorstadt, Schwabing-West, Au-Haidhausen und Altstadt-Lehel.



In der bayerischen Gemeinde Erlangen sind hingegen die Stadtteile Zentrum und Nord diejenigen mit den meisten möblierten Angeboten.



Marco Hoffmann, Vorstand und Gründer der Real Estate Pilot AG, kommentiert die Ergebnisse: „Der Boom möblierter Wohnungen in den deutschen Metropolen ist ein bereits bekannter Trend, der sich nun auch in kleineren Gemeinden verbreitet. Jedoch ist es wichtig zu beachten, dass gerade in kleineren Universitätsstädten wie Erlangen, Konstanz oder Freiburg die steigenden Preise für möblierten Wohnraum eine Gefahr darstellen können. Dies führt dazu, dass möbliertes Wohnen für viele Studierende und junge Menschen zunehmend unbezahlbar wird.“

Methodische Hinweise

Analysiert wurde der Median der Monatskaltmiete von über einer Million möblierten und unmöblierten Wohnungsanzeigen in Deutschland, die im Jahr 2023 online verfügbar waren. Um eine präzise Analyse durchzuführen, wurden nur Gemeinden mit über 50.000 Einwohnern und mindestens 100 möblierten Angeboten pro Jahr berücksichtigt.

Die Daten basieren auf einer großen Stichprobe von Wohnungsangeboten zur Miete, die unterschiedliche Möblierungsgrade aufweisen.

Hierbei wurden Angebote mit einer Angabe zur Möblierung sowie teilmöblierte Angebote in die Kategorie "möbliert" eingeordnet. Alle anderen Angebote wurden als "unmöbliert" betrachtet. Um aussagekräftige Durchschnittswerte zu erhalten, wurden Ausreißer innerhalb der Verteilung aller Angebote mittels statistischer Verfahren entfernt.

Die Daten für diese Analyse wurden am 20. März 2024 aus der Online-Datenbank GeoMap entnommen.

Über Real Estate Pilot AG

Die Leipziger Real Estate Pilot AG entwickelt und betreibt Online-Anwendungen für die Immobilienwirtschaft im DACH-Raum. Ihre Lösungen digitalisieren standardisierte Prozesse von der ersten Idee eines Immobilienprojektes über die Berechnung der Wirtschaftlichkeit einer Immobilieninvestition bis hin zum vollständigen Abverkauf und laufenden Betrieb. Über 60.000 Nutzer agieren bereits auf den angebotenen Plattformen.

Pressekontakt

Real Estate Pilot AG • Bilyana Mikova • Essener Straße 100 • 04357 Leipzig
Tel.: +49 341 253966-70 • bilyana.mikova@realestatepilot.com