



**STUDIE „FLEXIBLES WOHNEN“
IN HAMBURG**

IMPRESSUM

Herausgeberin:

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Gutachter:

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH
Adenauerallee 28
20097 Hamburg

Bearbeitung:

Dr. Volker Reimann

Stand: März 2026

Titelbild: Andreas Vallbracht

Portrait Senatorin: Jan-Niklas Pries/Senatskanzlei

VORWORT

Mit der Studie „Flexibles Wohnen“ in Hamburg legen wir erstmals eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse eines Segments vor, das in den vergangenen Jahren insbesondere in vielen Metropolen an Bedeutung gewonnen hat: das möblierte, meist temporäre Wohnen. Die Studie nimmt genaue Definitionen vor, zeigt den quantitativen Aufwuchs dieses Segments sowie die räumliche Verteilung in Hamburg und wertet die Miethöhen der Angebote aus.



Das Bild, das sich aus den Untersuchungsergebnissen ergibt, ist nicht schwarz-weiß. Es führt nicht zu dem Schluss, dass flexible Wohnformen grundsätzlich schlecht für den Hamburger Wohnungsmarkt sind, wohl aber, dass insbesondere durch die Umgehung der Mietpreisbremse in bestimmten Lagen für insbesondere junge Menschen Problemlagen entstehen. Das Segment des möblierten und temporären Wohnens hat durchaus seine Berechtigung. Diese liegt darin begründet, dass es Menschen gibt, die das Segment aus ihrer persönlichen Situation heraus nachfragen: Sie sind zum Beispiel neu in der Stadt und wollen sich orientieren oder sie sind tatsächlich nur zeitlich befristet in Hamburg.

Der Anteil der inserierten Angebote zum möblierten Wohnen ist stark gewachsen – von 3,5 Prozent in 2014 auf 17,9 Prozent in 2023 -- und liegt damit aktuell sogar über dem Bundesdurchschnitt. Hinzu kommt die hohe Sichtbarkeit und Überrepräsentanz möblierter Angebote auf Online-Portalen, da diese Wohnform eine naturgemäß höhere Fluktuation aufweist als inserierte nichtmöblierte Wohnungen – deren Anteil hingegen im selben Zeitraum um 28 Prozent sank. Gleichzeitig kann aber festgehalten werden: Das flexible Wohnen spielt, bezogen auf den Anteil am Gesamtbestand, nur eine sehr untergeordnete Rolle.

Also nur ein Randproblem, das wir weiter beobachten sollten, aber ohne konkreten Handlungsdruck? Keineswegs.

Die Problemlage wird durch einen Blick auf die Nachfragegruppe, Preisstruktur und die räumliche Verteilung sichtbar. Zwei Drittel der Nachfragenden sind junge Menschen, die – wegen ihres üblicherweise geringeren Einkommens – ohnehin häufig einen überproportionalen Anteil davon für Wohnkosten ausgeben müssen. Der Anteil der Inserate für möblierte Mietwohnungen stieg 2023 besonders in den zentrumsnahen Wohnlagen, die vor allem bei jungen Menschen mit geringem Einkommen – etwa in der Studien- oder Ausbildungsphase – beliebt sind, auf nahezu 30 Prozent, so in Eimsbüttel mit 29 Prozent, St. Pauli mit 27 Prozent oder Rotherbaum mit 25 Prozent. Möblierte Wohnungen sind im Durchschnitt sechs Euro je Quadratmeter teurer als unmöblierte Wohnungen. In den genannten Lagen trifft also der Möblierungszuschlag auf eine ohnehin schon höhere Angebotsmiete. Die Studie legt dar, dass etwa 30 Prozent derjenigen, die einen Mietvertrag

für eine möblierte Wohnung schließen, auf der Suche nach einer unmöblierten Wohnung waren – ein Indiz, dass sie sich letztlich aus der mangelnden Angebotslage heraus für dieses Segment entscheiden mussten.

Hier kumulieren also verschiedene Problemlagen, denen wir mit gezielten Maßnahmen begegnen müssen:

Wichtigstes Ziel bleibt es, die Angebotslage an verfügbaren Wohnungen, insbesondere kleinen Wohnungen, zu erhöhen. Hieran arbeiten wir trotz der widrigen, europaweiten Rahmenbedingungen engagiert im Bündnis für das Wohnen in Hamburg. Mit den vereinfachten Verfahren der neuen Hamburgischen Bauordnung (HBauO), der Reduzierung der Baukosten im Rahmen des Hamburg-Standards, der Anwendung des Bau-Turbos und unserer exzellenten Wohnraumförderung blicken wir zuversichtlich auf steigende Genehmigungszahlen. Jeweils 3.000 neue Wohnungen für Studierende und Auszubildende sollen dabei explizit zur Entlastung junger Menschen beitragen.

Um der Umgehung der Mietpreisbremse und dem Entzug von Dauerwohnungen vom Markt einen Riegel vorzuschieben, hat Hamburg sich bereits im Rahmen einer Bundesratsinitiative für eine rechtssichere und wirksame Regulierung des möblierten Wohnens und der Kurzzeitvermietungen eingesetzt. Vordringliches Ziel ist die gesonderte Ausweisung des Möblierungszuschlags, um mögliche Verstöße gegen die Mietpreisbremse erkennen zu können. Es gilt hier, die Balance zwischen Flexibilität für mobile Zielgruppen und dem Schutz des regulären Mietwohnungsmarktes (also unbefristete und unmöblierte Vermietungen) zu wahren. Und auch aufseiten der Bundesregierung ist der Handlungsbedarf präsent, wie die aktuelle Initiative des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz zeigt.

Kurzum, die Studie zeigt, dass für flexible Wohnformen ein nachgewiesener Bedarf besteht. Doch es sind vor allem die teils sehr hohen Mieten, die eine Umgehung der Mietpreisbremse vermuten lassen und dafür sorgen, dass viele der aktuellen Angebote zu hohen Belastungen für insbesondere jüngere Wohnungssuchende führen. Das derzeitige Mietrecht weist hier Lücken auf, die es zu schließen gilt, um die übersteuerten Mieten in diesem Segment und die zunehmende Umwandlung von Dauerwohnungen in zeitlich befristete vermietete möblierte Wohnungen zu unterbinden.

Karen Pein
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

The background of the cover is a photograph of a business meeting. Several people are seated around a wooden table, looking at and pointing to various documents and charts. A laptop is visible on the right side of the table. The overall scene is professional and collaborative.

"Flexibles Wohnen" in Hamburg

Studie zu temporären möblierten Wohnformen in Hamburg –
mit einem Vergleich der TOP 4-Städte in Deutschland

Endbericht

Hamburg, März 2026

FUB00212

A decorative horizontal bar at the bottom of the page, consisting of a red top section and a dark blue bottom section.

| | |
|--|-----------|
| ZUSAMMENFASSUNG | 1 |
| 1 EINLEITUNG | 18 |
| 1.1 Hintergrund und Ziele der Studie | 18 |
| 1.2 Methodische Vorgehensweise, Grundlagen und Aufbau der Studie | 19 |
| 1.3 Flexibilisierung des Wohnens – Rahmenbedingungen und Ursachen | 21 |
| 1.4 Nachfragende des Flexiblen Wohnens | 23 |
| 1.5 Marktsegmentierung und Typologie des Flexiblen Wohnens | 26 |
| 2 FLEXIBLES WOHNEN IN HAMBURG | 35 |
| 2.1 Das Angebot | 35 |
| 2.1.1 Angebotsentwicklung/-struktur | 35 |
| 2.1.2 Mietbedingungen | 49 |
| 2.1.3 Teilmarkt Serviced Apartments | 52 |
| 2.2 Die Nachfrage | 58 |
| 2.2.1 Struktur der Nachfragenden | 58 |
| 2.2.2 Struktur der nachgefragten Wohnungen | 61 |
| 2.2.3 Teilmarkt Serviced Apartments | 63 |
| 2.3 Der Markt | 68 |
| 2.3.1 Mietenentwicklung | 68 |
| 2.3.2 Teilmarkt Serviced Apartments | 74 |
| 2.4 Wohnungspolitische Rahmenbedingungen | 75 |
| 3 FLEXIBLES WOHNEN IN DEUTSCHEN METROPOLEN – EIN VERGLEICH DER TOP 4 STÄDTE | 79 |
| 3.1 Wohnungsmarktentwicklung der TOP 4-Städte im Vergleich | 79 |
| 3.1.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen | 79 |
| 3.1.2 Wohnungsnachfrage | 81 |
| 3.1.3 Wohnungsangebot | 83 |
| 3.1.4 Wohnungspolitische Regelungen | 88 |
| 3.2 Der möblierte Mietwohnungsmarkt in den TOP 4 -Städten | 91 |
| 4 FAZIT | 95 |
| ANHANG | 99 |
| Abbildungsverzeichnis | 99 |
| Tabellenverzeichnis | 102 |
| Kartenverzeichnis | 102 |
| Literaturverzeichnis | 103 |
| Teilnehmende der Expert:inneninterviews | 104 |

ZUSAMMENFASSUNG

Einleitung

Hintergrund und Ziele der Studie

Der Hamburger Wohnungsmarkt wandelt sich stetig. Dabei sind in den vergangenen Jahren maßgeblich auch der Markt für und die Angebotsvielfalt von Wohnungen gewachsen, die im weiteren Sinne für eine Flexibilisierung und Dynamisierung des Wohnens stehen und die für Wohnungssuchende ein Alternativangebot zur „klassischen“ – unbefristeten und i.d.R. unmöblierten – Mietwohnung bieten. Diese Alternativen zur klassischen Mietwohnung werden unter verschiedenen Begriffen/Bezeichnungen vermarktet, deren Abgrenzung oftmals nicht eindeutig ist, wie z.B. „temporäres Wohnen“, „Wohnen auf Zeit“, „Micro-Wohnungen“ oder „Apartmenthäuser“ und „Aparthotels“. Die Vielfalt der entstandenen Angebote und Segmente, sowie die Struktur der dahinterstehenden Nachfragenden und Anbietenden, ist wissenschaftlich bisher wenig erforscht.

Vor diesem Hintergrund werden in der vorliegenden Studie diese Alternativen zur klassischen Mietwohnung näher betrachtet. Dabei wird für die verschiedenen Angebotssegmente zusammenfassend der Begriff „Flexibles Wohnen“ verwendet. „Flexibles Wohnen“ umfasst hier sämtliche Wohnformen, die nur temporär, d.h. nicht auf Dauer angelegt sind und/oder, die möbliert sind. Es gibt eine hohe Überschneidung zwischen temporärer Vermietung (selbst wenn sie nicht mit einer vertraglich vereinbarten Befristung einhergeht) und möblierter Vermietung. Flexibles Wohnen ist damit weitgehend deckungsgleich mit möbliertem Wohnen in seinen – wie sich zeigen wird – unterschiedlichen Segmenten.

Angebote des Flexiblen Wohnens bewegen sich im Spannungsfeld zwischen dem „klassischen“ unmöblierten Wohnungsmarkt und dem Hotelmarkt und lassen sich je nach baulicher, funktionaler und vertraglicher Ausgestaltung unterschiedlichen Typen bzw. Teilsegmenten zuordnen, für die im Folgenden eine differenzierte Marktsegmentierung vorgenommen wird.

Das Angebot an flexiblen Wohnformen kann in verschiedene Marktsegmente unterteilt werden (Tab. 1-1). Dies sind:

- möblierte Wohnungen, die ohne Serviceleistungen angeboten werden (Typ 1) sowie
- möblierte Wohnungen mit ergänzenden Serviceleistungen, sogenannte Serviced Apartments (Typ 2), bei denen, abhängig von Art und Umfang der Serviceleistungen, der Aufenthaltsdauer und des Betriebstyps, zwischen wohnungswirtschaftlichen (Typ 2.1) und gewerblichen Konzepten (Typ 2.2) unterschieden werden kann.

Tab. 1-1 Typologie des Flexiblen Wohnens

| Objektyp | | Möblierte Wohnungen (i.d.R. ohne Serviceleistungen) | Möblierte Wohnungen - Serviced Apartments (i.d.R. mit Serviceleistungen) | | | | |
|---|--|--|--|--|---|-------------|--|
| | | Wohnungswirtschaftliche Konzepte "Typ 1" | Wohnungswirtschaftliche Konzepte "Typ 2.1" | Gewerbliche Konzepte (Hotelähnliche Vermarktung) "Typ 2.2" | | | |
| | | | | Apartmenthaus | | Aparthotels | |
| Serviceleistungen | Wohnungsmarkt | i.d.R. keine | Diverse Serviceleistungen (z.B. Rezeption, Reinigungsdienst) | Zeitlich eingeschränkte Rezeption, begrenztes Dienstleistungsangebot. Selbstversorgung der Gäste steht im Vordergrund | i.d.R. 24 Rezeption sowie weitere hoteltypische Dienstleistungen und Bereiche wie Gastronomie, Konferenz, Fitness und Wellness | Hotelmarkt | |
| Wohnungsgrößen (Schwerpunkt) | | 20-80 m ² | 20-40 m ² | 20-40 m ² | | | |
| Anzahl der Wohneinheiten pro Objekt (i.d.R.) | | 1 bis > 20 WE | 50 bis > 100 WE | 50 bis > 100 WE | | | |
| Mindestausstattung der Wohnung | | Bad, Küche (Kochmöglichkeit) | | | | | |
| Möblierung/Ausstattung | | teil- oder vollmöbliert | vollmöbliert/-ausgestattet („löffelfertig“) | vollmöbliert/-ausgestattet („löffelfertig“) | | | |
| Wohnungsgrundrisse | | individuell bis standardisiert | hoher Standardisierungsgrad i.d.R. vorhanden | hoher Standardisierungsgrad i.d.R. vorhanden | | | |
| Gemeinschaftsflächen | | i.d.R. keine | (z.B. Lobby, Fitness) | (z.B. Lobby, Fitness) | | | |
| Mietdauer | | mind. 3-6 Monate bis unbefristet | | 1 Nacht bis 6 Monate | | | |
| Art der Miete | | Nettokalnmiete zzgl. Nebenkosten oder Pauschalmiete (All-In-Miete) | Pauschalmiete (All-In-Miete) oder Grundmiete (inkl. Nebenkosten) zzgl. Servicepauschale | i.d.R. Pauschalmiete (All-In-Miete) | | | |
| Vertragstyp | | Wohnungsmietvertrag | | | Beherbergungsvertrag | | |
| Überwiegender Anbietertyp | Privatvermieter, institutionelle Anbieter, Wohnungsunternehmen | institutionelle Anbieter, Wohnungsunternehmen | Spezialisierte Anbieter | | | | |

Quelle: FUB IGES 2024

Ziel der Studie ist es, anhand einer vertieften Bestandsaufnahme und Analyse des Hamburger Wohnungsmarkts und eines Vergleichs der vier größten Metropolen in Deutschland ein umfassendes Bild der neu entstanden Wohnformen, ihrer Anbietenden und Nachfragenden sowie ihrer Rolle im gesamtstädtischen Wohnungsmarkt zu zeichnen.

Flexibilisierung des Wohnens nimmt zu

Die zunehmende Flexibilisierung des Wohnens hat mehrere Gründe: Ein wesentlicher Treiber ist die zunehmende Ausdifferenzierung der Arbeits- und Lebensformen, die sich in einer wachsenden (zeitlichen und räumlichen) Flexibilisierung und Globalisierung der Arbeitswelt und einer Zunahme des sogenannten multilokalen Wohnens und Lebens zeigt, bei dem die Menschen dauerhaft oder temporär an mehreren Orten gleichzeitig arbeiten, leben und wohnen.

In Hamburg und anderen Großstädten lässt sich die steigende Nachfrage nach flexiblen Wohnformen zudem auch als Ausdruck struktureller Engpässe auf dem Wohnungsmarkt verstehen. Ein geringer Wohnungsleerstand weist auf eine grundlegende Knappheit an Wohnraum hin. Flexible Wohnformen, die oft unkompliziert anmietbar sind, können kurzzeitige Entlastung und schnelle Lösungen (ggf. des Übergangs) bei sonst recht langen Suchdauern bei der Wohnungssuche bieten (vgl. die aktuelle „Studie zur Entwicklung des Wohnverhaltens in Hamburg“¹).

¹ Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (Hrsg.) (2024).

Gerade für kleinere Haushalte mit geringeren Wohnflächenansprüchen können sie daher attraktiv sein.

Darüber hinaus kann die zunehmende Nachfrage bzw. das zunehmende Angebot nach flexiblen Wohnformen zumindest auch teilweise über Besonderheiten beim Vertrieb nicht-flexibler Wohnungen interpretiert werden: Insbesondere für Neuankömmlinge auf dem Wohnungsmarkt und Haushalte, die sehr kurzfristig eine Wohnung suchen, ist das gesamte Angebotsvolumen des Marktes aufgrund der Vielfalt der Vertriebswege in der Regel nicht unmittelbar sichtbar. Flexible und möblierte Wohnungen sind jedoch vergleichsweise leicht auffindbar, da sie gut sichtbar und direkt über Online-Plattformen angeboten werden. Diese geringe Zugangshürde führt zu zwei Effekten: Erstens entscheiden sich Haushalte für eine flexible Wohnform, obwohl sie ursprünglich eine klassische Mietwohnung suchten (vgl. Kapitel 1.4). Die Nachfrage nach diesen Wohnformen steigt also aufgrund einer wahrgenommenen Knappheit im „regulären“ Segment, die stärker ist als die tatsächliche Knappheit. Zweitens dominiert das Angebot flexibler Wohnformen den öffentlich sichtbaren Teil des Wohnungsmarkts in einem Maße, das ihren tatsächlichen Anteil am gesamten Wohnungsbestand und damit ihre Rolle für den Wohnungsmarkt als Ganzes übersteigt.

Nachfrage nach flexiblen, temporären und möblierten Wohnformen insbesondere durch Berufstätige, Studierende und Auszubildende und Privatpersonen

Neben Berufstätigen bilden Studierende und Auszubildende eine zweite Hauptgruppe der Nachfragenden flexibler Wohnformen, die für die Dauer oder eines Teilabschnitts ihres Studiums oder ihrer Ausbildung eine Wohnung auf Zeit benötigen. Die dritte Nachfragegruppe sind Privatpersonen, die aus unterschiedlichen Gründen (Besuch von Angehörigen, persönliche Notsituationen oder ein Wohnortwechsel, touristisches Interesse) i.d.R. für einen begrenzten Zeitraum eine (Zweit-)Wohnung suchen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass viele Nachfragende nicht von vornherein eine möblierte Wohnung suchen, sondern sich erst im Laufe des Suchprozesses für eine solche entscheiden (siehe Kapitel 1.4).

Flexibles Wohnen bildet ein wachsendes Angebotssegment in Deutschland

Der Markt möblierter Wohnungen gehörte zeitweise zu den am stärksten wachsenden Teilmärkten der deutschen Immobilienbranche, gemessen am veröffentlichten Angebotsvolumen in den Internetportalen. Eine Analyse der Entwicklung der auf den Internetportalen veröffentlichten Angebote möblierter und nichtmöblierter Mietwohnungsangebote in Deutschland zeigt, dass sich der Anteil der Angebote möblierter Wohnungen am gesamten Mietwohnungsangebot zwischen 2014 und 2023 von 4 % auf 12 % verdreifacht hat (Abb. 1-1).²

Der Anstieg des (relativen) Marktanteils möblierter Wohnungen ist teilweise darauf zurückzuführen, dass die (absolute) Zahl der angebotenen nichtmöblierten Wohnungen gesunken ist.

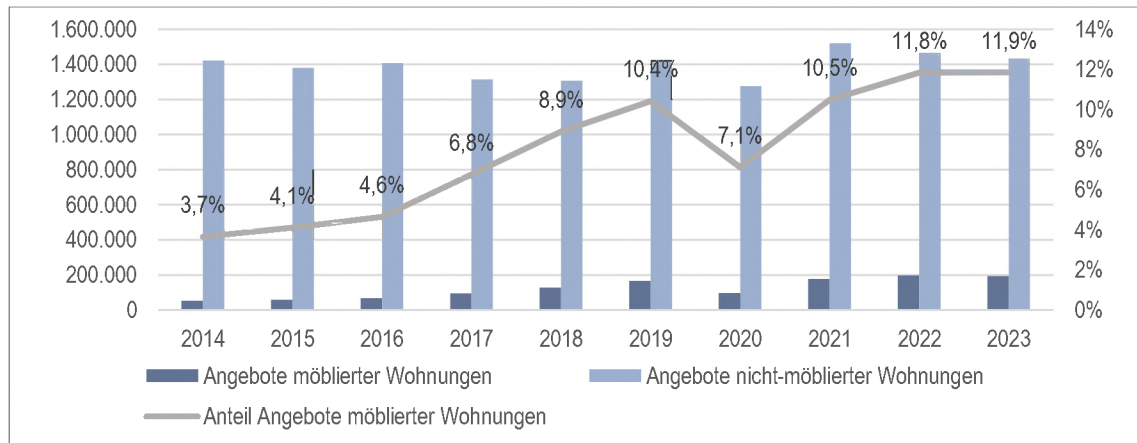
Zudem führt die höhere Fluktuation im Marktsegment möblierter Wohnungen dazu, dass viele von ihnen im Jahresverlauf im Gegensatz zu klassischen unmöblierten Wohnungen mehrfach inseriert werden. Dadurch spiegelt das gemessene Angebotsvolumen bzw. der Anteil möblierter Wohnungen am Angebotsgeschehen nicht seinen tatsächlichen Marktanteil gemessen am gesamten Wohnungsbestand wider. Mit anderen Worten: Was häufiger angeboten wird, wird auch

² Oxford-Economics (2023): 32f.

häufiger gezählt. Ein deutlicher Anstieg des Marktanteils an Inseraten bedeutet daher nicht, dass der Bestand möblierter Wohnungen in demselben Umfang gewachsen ist.

Zuverlässige Daten zur tatsächlichen Anzahl möblierter Wohneinheiten sind – im Gegensatz zu den Inseraten – nicht verfügbar. Während Inserate für klassische Mietwohnungen aufgrund der geringen Fluktuation in diesem Segment (ca. 4–7 % des gesamten Mietwohnungsbestands je nach Jahr und Anbietergruppe) nur einen begrenzten Teil des Gesamtmarktes abbilden, verhält es sich bei möblierten Wohnungen vermutlich umgekehrt. Aufgrund der hohen Fluktuation in diesem Bereich ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Anzahl möblierter Wohneinheiten niedriger ist als die Zahl der entsprechenden Inserate pro Jahr. Unter der Bedingung, dass ein Teil des möblierten Bestands über einen längeren Zeitraum (z. B. 12 oder 24 Monate) vermietet bleibt, könnte die Zahl der jährlichen Inserate zumindest eine Annäherung an den Gesamtbestand darstellen.

Abb. 1-1 Entwicklung der Angebote möblierter und nichtmöblierter Wohnungen in Deutschland 2014-2023



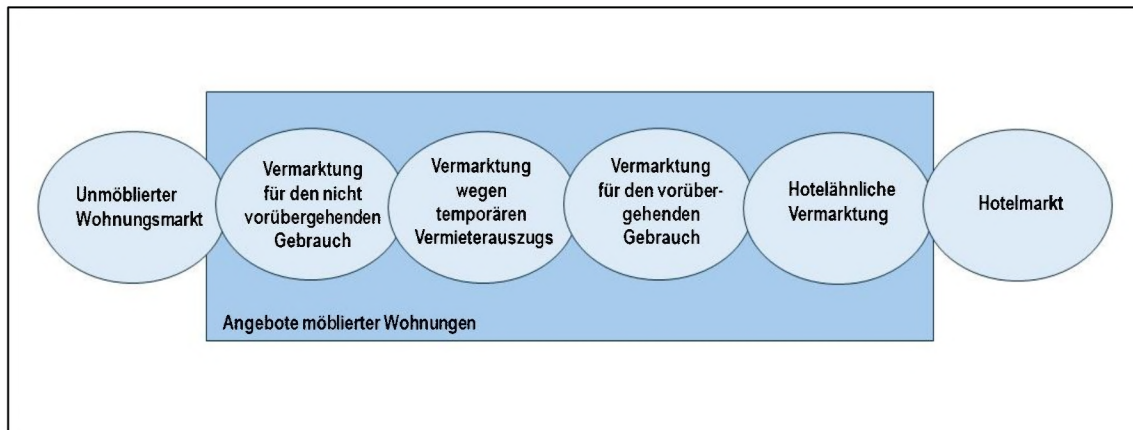
Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024
 Datenquelle: Immoinfo GmbH, eigene Berechnungen³

³ Der FUB IGES Marktmietenmonitor wertet alle im Internet und in zahlreichen Printmedien veröffentlichten Angebote für möblierte und nichtmöblierte Wohnungen aus. Diese Angebotsdaten umfassen weitestgehend möblierte Wohnungen ohne Serviceleistungen (Typ 1). Möblierte Wohnungen mit Serviceleistungen oder Serviced Apartments (Typ 2) werden in der Regel über eigene Online-Portale vermarktet und sind in diesen Angebotsdaten nicht enthalten.

„Zwischenposition“ zwischen dem „klassischen“ unmöblierten Wohnungsmarkt und dem Hotelmarkt

Flexible (möblierte) Wohnformen bewegen sich grundsätzlich in einer Art „Zwischenposition“ im Spannungsfeld zwischen dem „klassischen“ unmöblierten Wohnungsmarkt und dem Hotelmarkt.

Abb. 1-2 Differenzierung des Flexiblen Wohnens in Teilmärkte



Quelle: nach Oxford Economics, 2023: 42, eigene Darstellung

Auf der einen Seite des Spektrums gibt es möblierte Wohnungen, die für den nicht-vorübergehenden Gebrauch, d.h. in der Regel unbefristet vermietet werden.

Daneben existiert ein weiterer Bereich, in dem möblierte Wohnungen für einen befristeten Zeitraum vermietet werden. Hier können mehrere Teilsegmente unterschieden werden:

- Zum einen das Teilsegment „Vermarktung wegen temporären Vermieter/Hauptmieterauszugs“, das sich dadurch auszeichnet, dass ein Zimmer oder eine Wohnung vorübergehend vermietet wird, weil der/die Vermieter:in sich zeitweise nicht in der Wohnung aufhält, diese aber absehbar wieder selbst nutzen will. Dieses Segment umfasst z.B. möblierte Zimmer in Wohngemeinschaften, die befristet angeboten werden, weil der/die eigentliche Mieter:in ein längeres Praktikum in einer anderen Stadt oder ein Auslandssemester absolviert.
- Ein weiteres Teilsegment, in dem Wohnungen für einen befristeten Zeitraum vermietet werden, stellt die „Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch“ dar. Die Mindestmietdauer liegt hier meist bei 1-6 Monaten und orientiert sich häufig an kommunalen Verboten der Zweckentfremdung von Wohnraum.

Während die Mietpreisbremse grundsätzlich auch für möblierte Wohnungen gilt, kennzeichnet hier die Unterscheidung zwischen vorübergehendem und nicht-vorübergehendem Gebrauch die Grenze für die Anwendung der Mietpreisbremse. Denn der Ausnahmetatbestand des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB 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. Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch werden meist mit Pauschalmietten und kürzeren Kündigungsfristen angeboten.

Auf der anderen Seite des Spektrums ist der möblierte Mietwohnungsmarkt von der Hotelvermietung abzugrenzen. Spätestens seit der zunehmenden Errichtung von sogenannten Serviced Apartments, Boardinghäusern oder Apartmenthäusern, die eine hotelähnliche Vermarktung von möblierten Zimmern oder Wohnungen betreiben, ist diese Trennung nicht mehr offensichtlich. Die Betriebsbeschreibung, die mit der Bauvoranfrage oder dem Baugenehmigungsantrag eingereicht und in der der Nutzungszweck benannt werden muss, grenzt die hotelähnliche Vermarktung von der Hotelvermietung ab. Letztere wird als gewerbliche Nutzung, erstere als wohnwirtschaftliche Nutzung genehmigt. Beide unterscheiden sich hinsichtlich der Aufenthaltsdauer, des Umfangs an Serviceleistungen und des Betriebstyps, wobei eine starre Abgrenzung zwischen einer gewerblichen Nutzung und einer Wohnnutzung aufgrund der Vielzahl der zu berücksichtigenden Kriterien nicht möglich ist.

Flexibles Wohnen in Hamburg

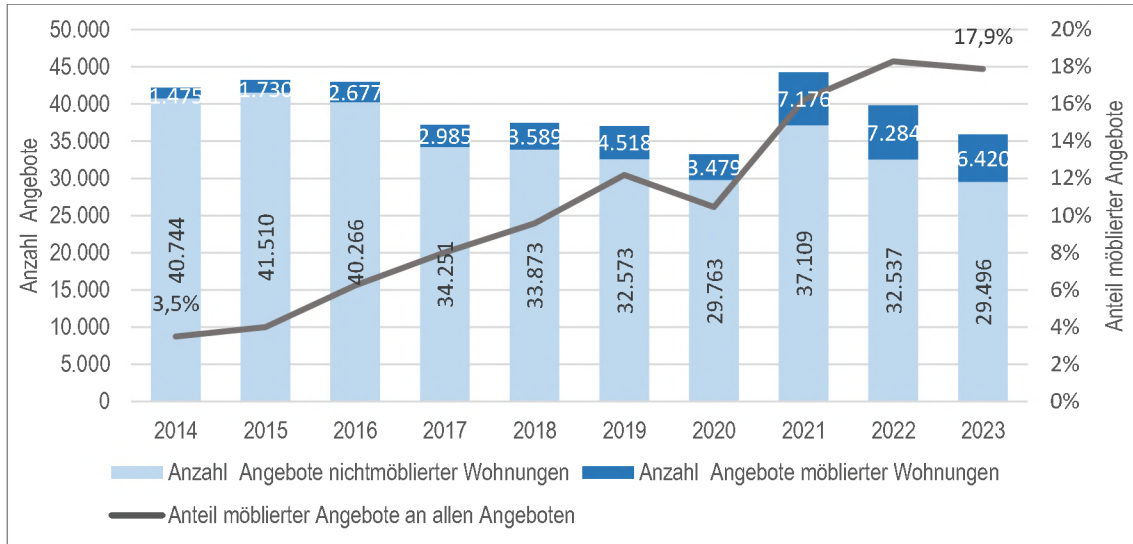
Das Angebot

Inserate möblierter Mietwohnungen hatten in Hamburg 2023 mit einem Anteil von fast einem Fünftel an allen innerhalb eines Jahres auf den öffentlich einsehbaren Vermietungsportalen inserierten Mietwohnungen eine relevante Bedeutung für den Mietwohnungsmarkt der Stadt. Dabei ist zu betonen, dass die Relationen in den Inseraten nicht die Relationen in der Grundgesamtheit des Mietwohnungsbestandes widerspiegeln, da die öffentlich einsehbaren Inserate nur einen Teil des Marktes abbilden. Hinzu kommt, dass bestimmte Vermietergruppen – darunter in Hamburg die SAGA und Wohnungsbaugenossenschaften – in der Regel nicht öffentlich inserieren.

Der Anteil der Angebote für möblierte Wohnungen an allen Angeboten ist zwischen 2014 und 2023 von 3,5 % auf 18 % gestiegen. Dieser Anstieg ergibt sich dabei nicht nur aus der gestiegenen absoluten Anzahl möblierter Objekte, sondern auch aus dem Rückgang der Zahl der Angebote nichtmöblierter Wohnungen, die im gleichen Zeitraum 28 % betrug⁴. Insofern ist in Hamburg bei den inserierten Mietwohnungen auf den Internetportalen in den vergangenen zehn Jahren ein Rückgang des Angebotsvolumens mit einer Verschiebung des Wohnungsangebots vom nicht-möblierten zum möblierten Marktsegment zu beobachten; jedenfalls solange man nur die öffentlich einsehbaren Inserate betrachtet.

⁴ Der Angebotsrückgang der nichtmöblierten Wohnungen nach 2015 kann zeitlich mit der Einführung des Bestellerprinzips in Verbindung gebracht werden, das zu einer Veränderung des Vermarktungsverhaltens der Anbieter geführt hat, die nun seltener Maklerdienste in Anspruch genommen haben und stattdessen auf die private Vermittlung ihrer Wohnungen ausgewichen sind.

Abb. 1-3 Angebotsvolumen möblierter und nichtmöblierter Wohnungen und Anteil der Angebote möblierter Wohnungen an allen Angeboten in Hamburg 2014-2023



Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Flexible Wohnformen konzentrieren sich in Hamburg auf innenstadtnahe Stadtteile und verkehrlich gut angebundene Standorte mit einem überdurchschnittlichen Immobilienpreisniveau, so befanden sich 2023 in absoluten Zahlen die meisten Angebote möblierter Mietwohnungen in den Stadtteilen Eimsbüttel, Winterhude und Barmbek-Süd. Allerdings: Gemessen an der absoluten Anzahl der Wohneinheiten in Hamburg und in den Hamburger Stadtteilen spielen möblierte Mietwohnungen – entgegen dem Eindruck, den der Anstieg des reinen Angebotsvolumens vermittelt – selbst in diesen Top-Standorten nur eine untergeordnete Rolle (siehe Tab. 3, S. 39 sowie Abschnitt zum Verhältnis von Angeboten und Wohnungen, S. 42ff).

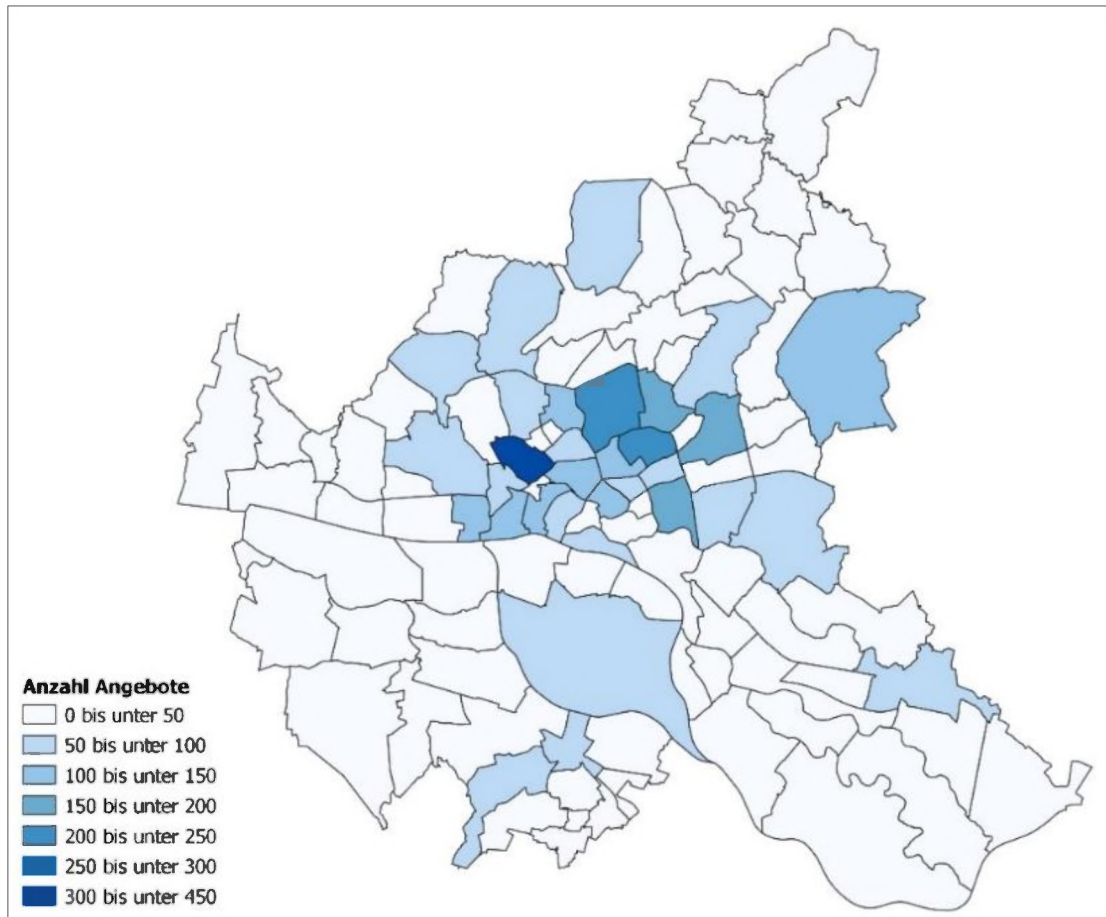
Zum Verhältnis von Angeboten und Wohnungen

Da Wohnungen, die nicht zum Segment des „Flexiblen Wohnens“ gehören, in der Regel im Verlaufe eines Erhebungsjahres nur 1x zur Neuvermietung angeboten werden, kann davon ausgegangen werden, dass hinter jedem Wohnungsinserat (methodengeleitete Duplikat-Bereinigung aus mehreren Quellen vorausgesetzt) näherungsweise eine individuelle Wohneinheit steht.

Bei Flexiblen Wohnformen ist dies anders: Sie werden aufgrund des Umstandes, dass sie häufig nur temporär bewohnt werden, im Jahresverlauf oft mehrfach inseriert und vermietet. Damit verbirgt sich hinter mehreren Inseraten, die im Abstand von mehreren Monaten auf den einschlägigen Plattformen erscheinen, in vielen Fällen nur eine Wohnung, so dass – anders als bei den nicht-flexiblen Wohnformen – ein Delta zwischen der Anzahl der öffentlichen Angebote und den dahinterliegenden Wohneinheiten entsteht. Es gibt mit hoher Wahrscheinlichkeit also weniger möblierte Wohneinheiten als Inserate. Je nachdem, welche Annahmen man über die maximalen Belegungsdauern flexibler Wohnungen trifft, wäre auch zu argumentieren, dass die absolute Anzahl möblierter Wohneinheiten näherungsweise der Anzahl der jährlichen Inserate entspricht oder diese leicht übersteigt. In welchem Umfang genau, ist aufgrund mangelnder Detail-Daten zur tatsächlichen Fluktuation und durchschnittlichen Vermietungsdauer in den verschiedenen

Segmenten des Flexiblen Wohnens derzeit nicht exakt zu ermitteln. Gemessen am gesamten Mietwohnungsbestand ist die Anzahl existierender möblierter Wohneinheiten jedoch gering⁵

Abb. 1-4 Anzahl der registrierten Angebote für möblierte Mietwohnungen in Hamburg nach Stadtteilen 2023



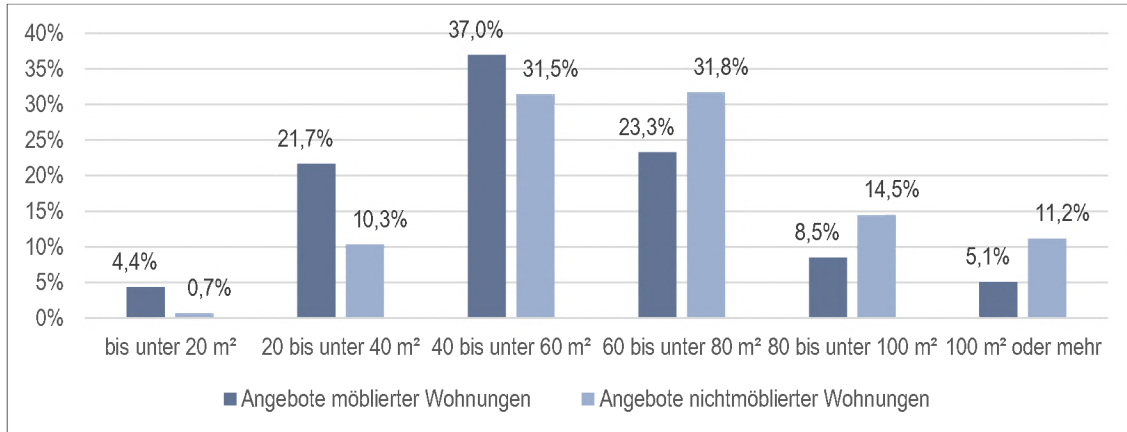
Quelle: FUB IGES 2024

Möblierte Wohnungen ohne Serviceleistungen (Typ 1)

In diesem Marktsegment dominierten 2023 mit einem Marktanteil von 86 % private Anbieter. Gewerbliche Anbieter, dazu zählen Makler, Wohnbaufirmen, Bauträger etc., stellen die restlichen 14 % der Angebote. Möblierte Wohnungen umfassen insbesondere kleine und mittelgroße Wohnungen bis 60 m². Deren Anteil ist bei möblierten Wohnungen deutlich größer als bei nichtmöblierten Wohnungen. In diesem Segment ist der Anteil an Wohnungen, die nur einmalig, z.B. aufgrund eines nur temporären Vermietersauszugs, und nicht wiederholt, möbliert vermietet werden, wahrscheinlich am höchsten.

⁵ Im Rahmen der Mietenspiegelbefragung 2025 gaben rd6% der befragten Mieter/Vermieter an, dass die in der Stichprobe erfassten Mietwohnungen möbliert wären.

Abb. 1-5 Anteil der Angebote möblierter und nichtmöblierter Wohnungen nach Größenklassen am jeweiligen inserierten Angebotsvolumen in Hamburg 2023 in %



Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Teilmarkt Serviced Apartments (Typ 2)

Allen Wohnungen bzw. Apartments dieses Typs ist gemeinsam, dass sie nicht nur möbliert sind und mindestens über eine Kochgelegenheit bzw. Küche und ein Bad verfügen, sondern auch Teil eines Apartmenthauskonzeptes mit mehreren Wohneinheiten und ergänzenden Serviceleistungen sind.

Auswertungen der im Internet platzierten Angebote im Juli 2023 und Juli 2024 ergaben für Hamburg für 2024 ein aktuelles Angebotsvolumen von rund 3.030 WE an Serviced Apartments.

Die Größe der Apartmenthäuser reicht von rund 20 bis 470 WE. Im Median umfasst ein Objekt rund 90 WE. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 18 und 80 m². Diese lassen sich grob drei Größenklassen zu ordnen: klein (< 25 m²), mittel (25 - 40 m²) und groß (> 40 m²), wobei in der Regel kleine und mittelgroße Wohnungen überwiegen. Entsprechend ihrer Größe werden die Wohnungen unter Bezeichnungen wie z.B. Studio, Classic, Superior, Loft vermarktet.

Die Objekte zeichnen sich in der Regel durch einen hohen Grad an Standardisierung hinsichtlich der Wohnungsgrundrisse und -ausstattung aus. Häufig bieten die Apartmenthäuser neben den Wohnungen auch Gemeinschaftsräume, wie z.B. eine Lounge, eine Gemeinschaftsküche Waschsalon, Co-Working-Spaces/Lernräume, oder einen Fitnessraum oder eine Gemeinschaftsterrasse. Die angebotenen Serviceleistungen reichen je nach Konzept von schnellem Internet/WLAN (mittlerweile weitgehend Standard), über einen Wäsche-/Reinigungsservice bis zu weiteren hotelähnlichen Dienstleistungen, wie Rezeption oder einem Frühstücks-Buffett.

Serviced Apartments befinden sich in Hamburg schwerpunktmäßig in den innenstadtnahen Stadtteilen. Ein weiterer kleinerer Schwerpunkt befindet sich in Harburg, in Nähe der Technischen Universität Hamburg.

Die Nachfrage

Zur Charakterisierung der Nachfrage einer (möblierten) Wohnung auf Zeit wurden u.a. die Wohnungsgesuche auf dem Onlineportal ImmobilienScout24 im Zeitraum 12/2022-11/2023 ausgewertet. Hierbei handelt es sich weitgehend um möblierte Wohnungen ohne Serviceleistungen (Typ 1). Angebote für flexible Wohnformen dieses Typs werden vor allem von jüngeren Personen

unter 40 Jahre nachgefragt. Diese Altersgruppe stellte gut zwei Drittel aller Suchenden nach. Diese Altersgruppe ist damit im Vergleich zur Hamburger Gesamtbevölkerung deutlich überrepräsentiert. Umgekehrt sind ältere Nachfragende ab 50 Jahre stark unterrepräsentiert.

Flexible Wohnformen (hier Typ 1) werden insbesondere von Einpersonenhaushalten nachgefragt, die knapp die Hälfte der suchenden Haushalte nach einer (möblierten) Wohnung auf Zeit stellen. Die Nachfragenden befinden sich überwiegend in einem abhängigen Beschäftigungsverhältnis: Rund zwei Drittel der Suchenden gaben an, Angestellte oder Beamte zu sein. Mit Blick auf die Altersstruktur können viele der Nachfragenden der Gruppe der sogenannten Young Professionals (junge Menschen etwa zwischen 20 und 40 Jahren mit ersten Berufserfahrungen und häufig einem Hochschulabschluss) zugeordnet werden.

Wird der vorherige Wohnort der Nachfragenden betrachtet, so kommt knapp die Hälfte der Suchenden aus Hamburg. Aus dem Hamburger Umland stammt lediglich 1 % der Suchenden. Die übrigen Nachfragenden kommen aus dem übrigen Bundesgebiet. Nach Bundesländern stammt die Mehrheit der Suchenden aus Nordrhein-Westfalen (21 %), Niedersachsen (19 %) und Schleswig-Holstein (16 %). Aus dem Ausland stammen lediglich 2 % der Suchenden.

Hinsichtlich der nachgefragten Wohnungen werden schwerpunktmäßig möblierte Wohnungen auf Zeit mit einer Größe von 20 bis unter 60 m² nachgefragt – auf diese entfallen knapp zwei Drittel aller Suchanfragen. Es werden weit überwiegend Wohnungen mit 1,5 bis 2,5 Zimmern gesucht.

Nachfrage im Teilmarkt Serviced Apartments

Anhand der Ergebnisse einer im Rahmen dieser Studie durchgeführten Befragung von Mieter:innen von Serviced Apartments in Hamburg lassen sich, nach Anbietertypen differenziert, verschiedene Merkmale der soziodemografischen Struktur und Wohnsituation der Nachfragenden in diesem Teilmarkt identifizieren.

Serviced Apartments mit einem wohnwirtschaftlichen Konzept (Typ 2.1) werden vor allem von jüngeren Personen angemietet: 80 % der Befragten sind unter 30 Jahre alt. Dagegen werden Apartments mit einem gewerblichen Konzept (Typ 2.2) vorwiegend, nämlich von 77 % der Befragten, von über 30-jährigen Personen genutzt. Serviced Apartments werden vor allem von Einpersonenhaushalten nachgefragt – und zwar noch deutlich ausgeprägter als bei möblierten Wohnungen insgesamt.

Anders als bei Nachfragenden von möblierten Wohnungen auf Zeit ohne Serviceleistungen (Typ 1) kommen die befragten Mieter:innen von Serviced Apartments fast ausschließlich von außerhalb Hamburgs. Die Mehrheit von ihnen kommt aus dem übrigen Bundesgebiet (ohne Hamburger Umland). Mehr als ein Viertel der befragten Mieter:innen wohnte zuvor im Ausland.

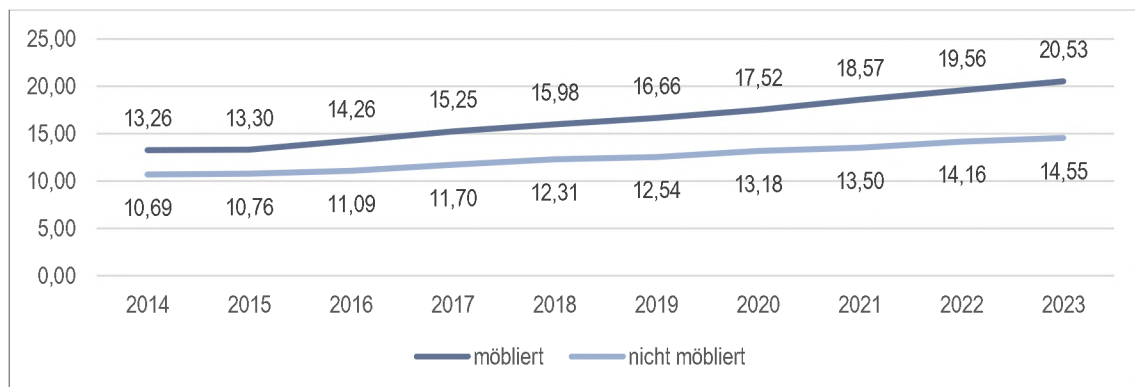
Der Markt

Der möblierte Mietwohnungsmarkt ist durch eine gegenüber dem Gesamtmietwohnungsmarkt überdurchschnittliche Mietentwicklung gekennzeichnet. Die durchschnittlichen Angebotsmieten für möblierte Wohnungen des Typs 1 lagen 2023 rund sechs Euro pro Quadratmeter nettokalt über den Marktmieten für nichtmöblierte Wohnungen. Zwischen 2014 und 2023 zeigten möblierte Wohnungen mit einem durchschnittlichen Anstieg von 55 % eine deutlich stärkere Preisdynamik als nicht möblierte Wohnungen, deren Durchschnittsmiete im gleichen Zeitraum um 36 %

angestiegen ist. Die hohe Preisdifferenz zwischen möblierten und unmöblierten Wohnungen lässt sich teilweise durch ihre unterschiedlichen städtischen Lagen erklären. Möblierte Wohnungen befinden sich häufig in ohnehin teureren Vierteln. Auch die Wohnungsgröße spielt eine Rolle bei der Preisdifferenz: Kleine Wohnungen haben auch im unmöblierten Segment deutlich höhere Nettokaltmieten. Da möblierte Wohnungen in der Regel kleiner sind als unmöblierte, ist ihre im Durchschnitt höhere Nettokaltmiete zumindest teilweise auf diesen Größeneffekt zurückzuführen. Mit anderen Worten: Möblierte Wohnungen sind teurer und unterliegen einer stärkeren Preisdynamik als unmöblierte Wohnungen – allerdings ist die Möblierung nicht der einzige Grund für diese Preisdifferenz.

Ein weiteres Erklärungsmuster für den starken Preisanstieg kann in der Zusammensetzung der erfassten Inserate liegen. So lassen qualitative Stichproben des Angebotsgeschehens vermuten, dass die Inseratsportale im Zeitverlauf zunehmend auch für die Vermarktung von Apartment-Typen genutzt werden, die dem Hotel- und Beherbergungssegment nahe stehen. Diese haben deutlich erhöhte Quadratmetermieten, die dann in die Statistik eingehen. Die Datenlage in den Portalen lässt eine eindeutige Trennung nicht immer zu. Alle Objekte vom nur temporär vermieteten WG-Zimmer bis zum hotelähnlichen Micro-Apartment mit Frühstücksbuffet sind im Zweifelsfall als „möbliert“ gelabelt. Für diese These spricht auch die folgende Beobachtung:

Abb. 1-6 Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten möblierter und nichtmöblierter Wohnungen in Hamburg 2014 bis 2023 in €/m² nettokalt

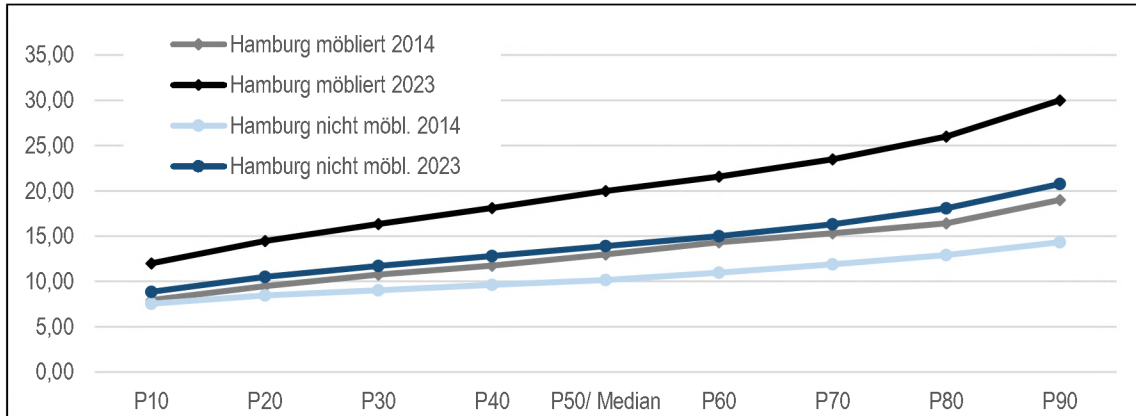


Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Im Hinblick auf die Marktmietenentwicklung nach Perzentilen⁶ wird deutlich, dass die Mietpreisdifferenz zwischen unmöblierten und möblierten Wohnungen gerade bei den höherpreisigen Objekten größer geworden ist. So betrug beispielsweise die Differenz zwischen unmöblierten und möblierten Wohnungen 2014 für das neunte Perzentil – also von Wohnungen der oberen 10 % der Marktmietenverteilung – noch 33 %, während sich diese Perzentil-Grenzwerte 2023 um 45 % unterscheiden.

⁶ Als Perzentil wird der Prozentsatz der Werte einer Verteilung bezeichnet, der kleiner oder größer als ein bestimmter Wert ist. So ist z. B. das 90. Perzentil der Grenzwert, unter dem 90 Prozent der Messwerte liegen und 10 Prozent darüber.

Abb. 1-7 Perzentile zur Marktmietenentwicklung möblierter und nichtmöblierter Wohnungen in Hamburg 2014 und 2023



Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Eine Analyse der Angebotsmieten (Typ 1) in den Hamburger Stadtteilen für das Jahr 2023 zeigt, dass insbesondere citynahe Stadtteile über ein hochpreisiges Angebot an möblierten Wohnungen verfügen. Spitzenreiter ist St. Georg. Möblierter Wohnraum wird hier im Mittel für 24,03 €/m² nettokalt angeboten. Die niedrigsten durchschnittlichen qm-Mieten sind in Bahrenfeld zu verzeichnen (19,20 €).

Wohnungspolitische Rahmenbedingungen

Der Hamburger Wohnungsmarkt ist gegenwärtig, insbesondere in den innenstadtnahen Stadtteilen, durch einen hohen Nachfrageüberhang und (im Bundesvergleich) hohe und stark gestiegene (Neuvermietungs-) Mieten gekennzeichnet.

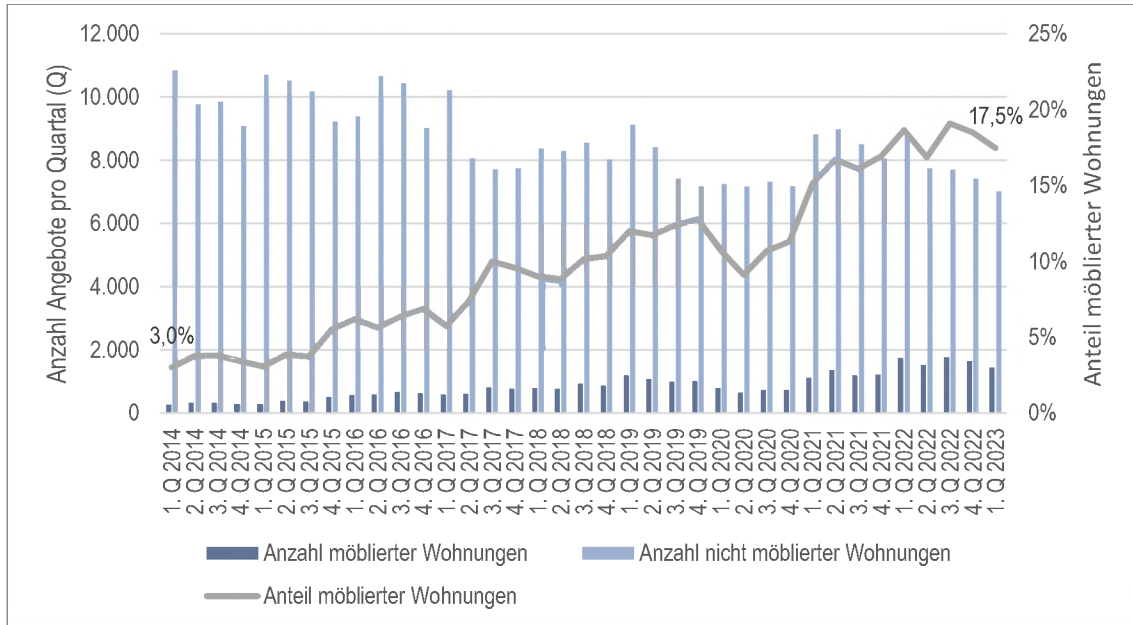
Zur Regulierung der Mietenentwicklung und Sicherung der (sozialen) Wohnraumversorgung existieren in Hamburg eine Reihe von wohnungspolitischen Instrumenten. Dazu gehören die 2015 eingeführte Mietpreisbegrenzungsverordnung, die sogenannte Mietpreisbremse (MPB) und das bereits 1982 verabschiedete Hamburgische Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG), das im Wesentlichen die Erhaltung und Pflege von Wohnraum (Wohnungspflege) sowie die Vermeidung und Beseitigung der Zweckentfremdung bestehenden Wohnraums zum Ziel hat.

Entwicklung des Angebotsvolumens möblierter und nichtmöblierter Wohnungen in den Internetportalen

Seit Anfang 2015 ist ein steigender Anteil der Angebote möblierter Wohnungen zu beobachten. Dieser Anstieg wurde nur vorübergehend während der Corona-Pandemie unterbrochen und hat sich dann mit erhöhter Dynamik bis zum 3. Quartal 2022 fortgesetzt. Zuletzt ging der Anteil möblierter Wohnungen wieder zurück.

Die Analyse der Angebotsentwicklung nach Einführung der Mietpreisbremse in Hamburg im Juli 2015 zeigt, dass das Angebot an nichtmöblierten Wohnungen vorübergehend zurückgegangen ist, während das Angebotsvolumen möblierter Wohnungen leicht zunahm. Insgesamt ist der Marktanteil möblierter Wohnungsangebote verstärkt gestiegen, nämlich seit 2015 (3.Quartal) von 3,7 % auf 17,5 % in 2023 (1. Quartal).

Abb. 1-12 Angebotsvolumen möblierter und nichtmöblierter Wohnungen und Anteil der Angebote möblierter Wohnungen an allen Angeboten in Hamburg 1. Quartal 2014 - 1. Quartal 2023 in %



Quelle: FUB IGES 2024

Mit Blick auf die Einführung der Mietpreisbremse ist darauf hinzuweisen, dass hieraus noch kein Ursache-Wirkungsverhältnis abgeleitet werden kann. Die Autoren der bereits zitierten Studie zum möblierten Mietwohnungsmarkt in Deutschland kommen zu dem Schluss, dass es keine Indizien dafür gebe, dass die Einführung der Mietpreisbremse zu einer systematischen Umwandlung von unmöblierten in möblierten Wohnraum geführt habe. Dieser Befund schließt jedoch nicht aus, so die Autoren, dass es vereinzelt zu solchen strategischen Umwandlungen gekommen ist.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklung des Wohnungsanzeigenmarkts neben der Mietpreisbremse von einer Vielzahl weiterer Faktoren beeinflusst wurde, wie der Einführung des Bestellerprinzips im Jahr 2015 und der lokalen Neubautätigkeit.

Mietenentwicklung möblierter und nichtmöblierter Wohnungen im Kontext der Mietpreisbremse

Der Vergleich der Entwicklung der Angebotsmieten von möblierten und nichtmöblierten Wohnungen in Hamburg nach Einführung der Mietpreisbremse zeigt bei möblierten Wohnungen ein deutlich höheres Mietenniveau und auch eine stärkere Preisdynamik als bei nichtmöblierten Wohnungen (vgl. Abb. 1-5). Dies hat mehrere Gründe:

Zum einen können Vermieter grundsätzlich bei einer Neuvermietung höhere Mieten erzielen. Da möblierte Wohnungen in der Regel nur für einen begrenzten Zeitraum und nicht unbefristet vermietet werden, kann hier die Miete aufgrund der kürzeren Mietdauer zeitnah an veränderte Marktverhältnisse (i.d.R. nach oben) angepasst werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die

mietenpolitischen Instrumente, bestehend aus Mietenspiegel⁷, Kappungsgrenze⁸ und Mietpreisbremse, hauptsächlich für Bestandswohnungen gelten, während Neubauwohnungen z.B. von den Regelungen der Mietpreisbremse ausgenommen sind⁹. Zum anderen liegen möblierte Mietwohnungen oft in ohnehin hochpreisigen und nachgefragten Lagen. Zudem sind sie in der Regel kleiner als unmöblierte Wohnungen. Beides: Nachgefragte Lage und geringe Wohnungsgröße wirken sich preissteigernd aus. Fraglich ist, wie die Mietpreis-Situation auf dem möblierten Mietwohnungsmarkt vor dem Hintergrund der aktuell in Hamburg geltenden Mietpreisbremse zu bewerten ist:

Für die Vermietung von möbliertem Wohnraum gelten grundsätzlich auch die Mietpreisbremse und die übrigen mietenpolitischen Instrumente, also u.a. der Mietenspiegel und damit die ortsübliche Vergleichsmiete. Nach dem Grundtatbestand der Mietpreisbremse darf die Neuvertragsmiete einer nicht modernisierten Bestandswohnung grundsätzlich nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (§ 556d Abs. 1 BGB). Um den oben dargelegten Zielen gerecht zu werden, hat der Gesetzgeber die Grundregelung der Mietpreisbremse (§ 556d BGB) durch eine Reihe von Ausnahmetatbeständen (§ 556e f. BGB) ergänzt. Diese umfassen die Höhe der Vormiete, Modernisierungen, umfassende Modernisierungen und den Neubau¹⁰. Entscheidend für die Anwendbarkeit der Mietpreisbremse auf möblierte Wohnungen ist die Unterscheidung zwischen vorübergehendem und nicht-vorübergehendem Gebrauch: Diese kennzeichnet die Grenze für die Anwendung der Mietpreisbremse, wobei der Ausnahmetatbestand des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB einen Sonderanlass für die Kurzzeitvermietung, wie z.B. einen vorübergehenden Arbeitseinsatz, voraussetzt¹¹.

Die Berechnung des sogenannten „Möblierungszuschlags“ und damit der zulässigen Wiedervermietungsmiete wird indes in der Rechtsprechung uneinheitlich beurteilt. Die Miethöhe von möbliertem Wohnraum und ihre evtl. Unrechtmäßigkeit ist für den Mieter häufig nur schwer nachvollziehbar. Auch durch den Vermieter erfolgt in der Regel keine exakte Kalkulation eines Möblierungszuschlages (Vgl. Kapitel 1.9). Ob die Miethöhe mit den Regelungen zur Mietpreisbremse vereinbar ist, kann nicht ohne Weiteres bestimmt werden, da in der Praxis die Überprüfung der angemessenen Möblierungszuschläge und die juristische Beurteilung des „vorübergehenden Gebrauchs“ so aufwändig ist, dass die Preisbildung weitgehend Angebot und Nachfrage unterworfen ist. Sollten dabei die Mieten möblierter Wohnungen regelmäßig die mietrechtlichen Grenzen insbesondere in Bezug auf vergleichbare Wohnungen überschreiten, kann zumindest ein Umgehungstatbestand nicht ausgeschlossen werden.¹²

⁷ Bei der Berechnung des Mietenspiegels werden keine Mieten berücksichtigt für Wohnungen, die nach dem 31.12.2022 bezugsfertig geworden sind.

⁸ Die Kappungsgrenze gilt nur für bestehende Mietverträge. Damit greift die Kappungsgrenze auch bei Neubauten, wenn es zu einer Mieterhöhung während des laufenden Mietverhältnisses kommt.

⁹ Die Mietpreisbremse ist auf Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden, gemäß § 556f BGB nicht anzuwenden.

¹⁰ Für eine detaillierte Darstellung der Ausnahmetatbestände siehe F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, IWU Institut für Wohnen und Umwelt (2019): 9f.

¹¹ Zum Ausnahmetatbestand „Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch“ siehe auch Oxford Economics (2023): 21.

¹² A.a.O.: 3.

Nach den Ergebnissen der zuvor zitierten Studie hat die Einführung der Mietpreisbremse nicht dazu geführt, dass sich der Möblierungszuschlag bzw. die Preisdifferenz für möblierte Wohnungen generell erhöht hat. Eine moderate Erhöhung sei nur bei möblierten Wohnungen zu beobachten, die mutmaßlich für den vorübergehenden Gebrauch bestimmt sind. Demgegenüber seien 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, d.h. hin zu Kurzzeitvermietungen, einhergegangen sein. In der Tat legten die Analysen nahe, dass Vermieter möblierten Wohnraums auf die Einführung der Mietpreisbremse reagiert haben könnten, indem sie sich auf die Zielgruppe spezialisieren, die nur zum vorübergehenden Gebrauch anmietet.¹³

Flexibles Wohnen in deutschen Metropolen – ein Vergleich der TOP 4-Städte

Wohnungsmarktentwicklung der TOP 4-Städte im Vergleich

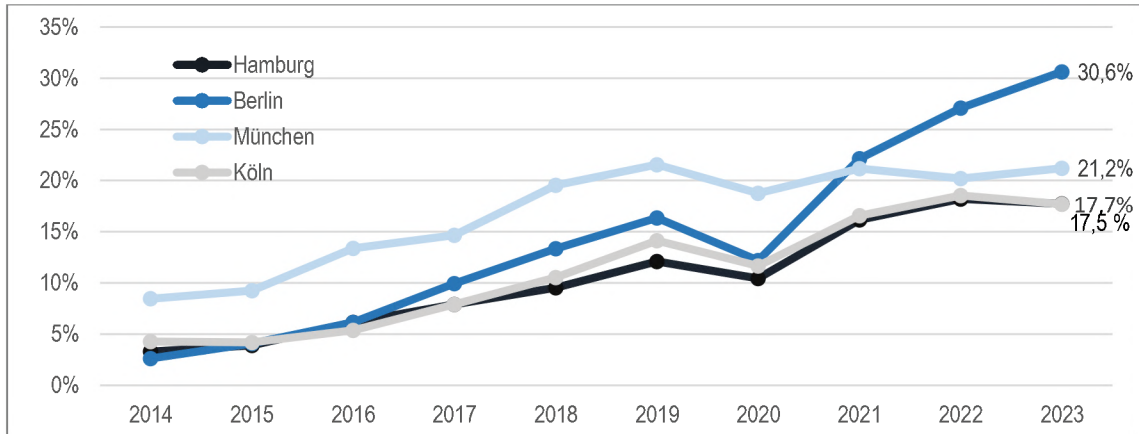
Trotz der Unterschiede der jeweils spezifischen Rahmenbedingungen und Trends ist die Wohnungsmarktentwicklung von Berlin, Hamburg, München und Köln insgesamt durch überwiegend positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen, wie z.B. eine positive Beschäftigtenentwicklung, und eine ebenfalls positive Bevölkerungsentwicklung geprägt, auch wenn Letztere zuletzt an Dynamik verloren hat.

Der möblierte Mietwohnungsmarkt in den TOP 4-Städten

Der Anteil der Angebote für möblierte Wohnungen am Gesamtwohnungsangebot hat sich seit 2014 vervielfacht.

¹³ A.a.O.: 6.

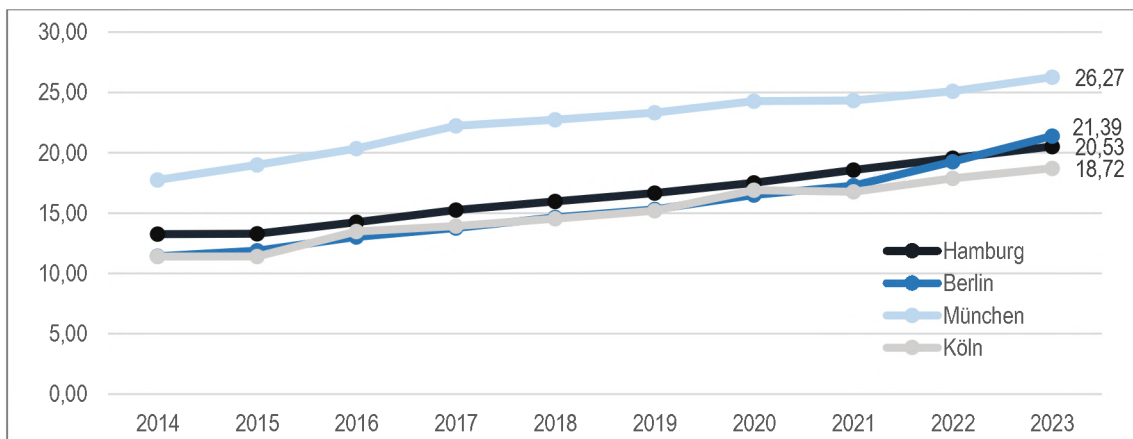
Abb. 1-13 Anteil der Angebote möblierter Wohnungen an allen Wohnungsangeboten in Hamburg, Berlin, München und Köln 2014 bis-2023 in %



Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Lag im Jahr 2014 der Anteil von Angeboten möblierter Wohnungen an allen Mietwohnungsangeboten mit Ausnahme von München mit 9 % noch bei unter fünf %, so liegt der Anteil aktuell (2023) zwischen 18 % in Köln sowie in Hamburg und über 21 % in München bis 31 % in Berlin. In Berlin ist danach fast jede dritte öffentlich inserierte Mietwohnung als „möbliert“ gekennzeichnet. Dabei zeigt sich in den vier Vergleichsstädten seit 2014 ein kontinuierlicher Anstieg der Angebotsmieten, der im Mittel bei gut 60 % liegt.

Abb. 1-14 Durchschnittliche Angebotsmieten für möblierte Wohnungen in Hamburg, Berlin, München und Köln 2014 bis 2023 (nettokalt) in €/m²



Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Möblierte Wohnungen: Ergänzung oder Konkurrenz zum normalen Wohnungsmarkt?

In den letzten Jahren gewinnen möblierte Wohnungen in Großstädten zunehmend an Bedeutung und prägen das Angebotsgeschehen deutlich. Sie bieten Zielgruppen wie temporären Projektmitarbeitenden und Studierenden eine flexible, unkomplizierte Wohnlösung, stehen jedoch oft in der Kritik, den klassischen Mietwohnungsmarkt zu verknappen. Dabei ist das Segment sehr heterogen. Auch sein tatsächlicher Marktanteil ist reflektiert zu betrachten.

Zum einen gibt es möblierte Wohnungen ohne Serviceleistungen, die oft für mittelfristige Mietverhältnisse angeboten werden. Viele dieser Einheiten dienen als temporäre Lösung, wenn Eigentümer oder Hauptmieter vorübergehend nicht in der Stadt sind – beispielsweise bei beruflichen oder Studienaufenthalten – und kehren nach einiger Zeit wieder in den regulären Mietmarkt zurück. Zum anderen existieren Serviced Apartments, die zusätzlich Dienstleistungen wie Reinigung oder Wäscheservice bieten. Diese lassen sich in zwei Typen unterscheiden: Modelle, die mit optionalen Zusatzleistungen noch dem regulären Mietmarkt zuzurechnen sind, und stärker gewerblich orientierte Konzepte, die dem Hotelmarkt ähneln.

Obwohl der Anteil möblierter Wohnungen an allen registrierten Wohnungsinseraten gestiegen ist, resultiert dies zum Teil aus strukturellen Verzerrungen. Bestimmte Vermietergruppen (insbesondere Genossenschaften oder städtische Wohnungsgesellschaften) bewerben ihre Mietwohnungen selten auf den Internetportalen und die hohe Fluktuation möblierter Angebote führt zu Mehrfachinserierungen innerhalb von Erhebungszeiträumen. Dadurch sind möblierte/flexible Wohnungen im öffentlich einsehbaren Angebotsmarkt gemessen an ihrer tatsächlichen Marktdominanz auf dem Mietmarkt stark überrepräsentiert. Mit anderen Worten: Das Segment wächst, ist aber längst nicht so stark wie sein Anteil am Angebots-Geschehen zunächst vermuten lässt.

Möblierte Wohnungen werden zunehmend in zentralen, hochpreisigen Vierteln angeboten. Dennoch bleibt ihr Anteil am gesamten Wohnungsbestand stadtwweit sehr gering. Verdrängungseffekte regulären Wohnraums sind daher nicht belegt – auch nicht in Lagen mit hoher Angebotskonzentration.

Die hohe Online-Sichtbarkeit flexibler Wohnformen verstärkt jedoch die öffentliche Wahrnehmung einer durch möblierte Wohnungen erzeugten Knappheit an regulärem Wohnraum, obwohl der tatsächliche Marktanteil des Segmentes gemessen in Wohneinheiten wahrscheinlich relativ überschaubar bleibt.

Preistreiber Möblierter Wohnungsmarkt?

Der zweite zentrale Kritikpunkt gegenüber möblierten Wohnungen ist, dass sie auf dem Wohnungsmarkt mit ihren gegenüber unmöblierten Wohnungen höheren Mieten „preistreibend“ wirken. Die für Hamburg vorgenommenen Analysen können für einen solchen Zusammenhang keinen Beleg liefern. Als preisbestimmend haben sich eher andere Gebäude- und Wohnungsmerkmale wie die Lage, Wohnungsgröße oder das Baualter (Neubau) erwiesen. Im Übrigen gehen die Mieten von möblierten Wohnungen nicht in den Hamburger Mietenspiegel mit ein. Insoweit können sie auf Mieterhöhungen im sonstigen Wohnungsbestand auch keinen Einfluss haben.

1 EINLEITUNG

1.1 Hintergrund und Ziele der Studie

Der Hamburger Wohnungsmarkt wandelt sich stetig. Dabei ist in den vergangenen Jahren mutmaßlich auch der Markt für und die Angebotsvielfalt an Wohnungen gewachsen, die im weiteren Sinne für eine Flexibilisierung und Dynamisierung des Wohnens stehen und die ein Alternativangebot zur „klassischen“ – unbefristeten und i.d.R. unmöbliert vermieteten – Mietwohnung bieten. Diese Alternativen zur klassischen Mietwohnung werden unter verschiedenen Begriffen/Bezeichnungen vermarktet, deren Abgrenzung oftmals nicht eindeutig mit empirischer Evidenz belegbar ist, wie z.B. „temporäres Wohnen“, „Wohnen auf Zeit“, „Micro-Wohnungen“ oder „Apartmenthäuser“ und „Aparthotels“. Die Vielfalt der entstandenen Angebote und Segmente, sowie die Struktur der dahinterstehenden Nachfragenden und Anbietenden ist jedoch wissenschaftlich bisher wenig erforscht.¹⁴

Vor diesem Hintergrund sollen in der vorliegenden Studie diese Alternativen zur klassischen Mietwohnung näher betrachtet werden. Dabei wird für die verschiedenen Angebotssegmente zusammenfassend der Begriff „Flexibles Wohnen“ verwendet. Flexibles Wohnen umfasst hier sämtliche Wohnformen, die nur temporär, d.h. nicht auf Dauer angelegt sind und/oder, die möbliert sind. Flexibles Wohnen ist damit insgesamt weitestgehend deckungsgleich mit möbliertem Wohnen, das zugleich fast immer temporär, d.h. zeitlich begrenzt ist¹⁵.

Angebote des Flexiblen Wohnens bewegen sich im Spannungsfeld zwischen dem „klassischen“ unmöblierten Wohnungsmarkt und dem Hotelmarkt und lassen sich je nach baulicher, funktionaler und vertraglicher Ausgestaltung unterschiedlichen Typen bzw. Teilsegmenten zuordnen, für die im Folgenden eine differenzierte Marktsegmentierung und Typologie vorgenommen wird (siehe Kapitel 0). Vor diesem Hintergrund sollen in der vorliegenden Studie diese Alternativen zur klassischen Mietwohnung näher zu betrachtet werden. Dabei wird für die verschiedenen Angebotssegmente zusammenfassend der Begriff „Flexibles Wohnen“ verwendet.

Ziel der Studie ist es, anhand einer vertieften Bestandsaufnahme und Analyse des Hamburger Wohnungsmarkts und eines übersichtsartigen Vergleichs der vier größten Metropolen in Deutschland ein umfassendes Bild der neu entstanden Wohnformen, ihrer Anbietenden und Nachfragenden sowie ihrer Rolle im gesamtstädtischen Wohnungsmarkt zu zeichnen.

¹⁴ Für aktuelle Studien zum Thema siehe u.a. Oxford Economics (2023); Bulwiengesa (Hrsg.) (2023) oder Gregorius, Anett; Niemeyer, Matthias (Hrsg.) (2017).

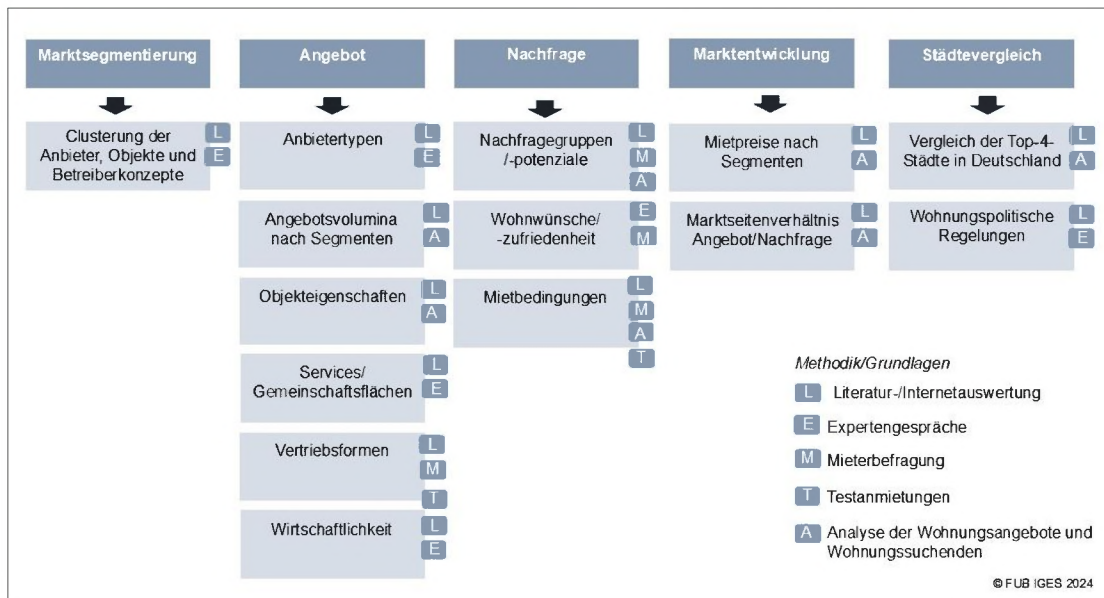
¹⁵ Möblierte Wohnungen, die für den nicht-vorübergehenden Gebrauch, d.h. in der Regel unbefristet vermietet werden, existieren, sind aber die Ausnahme.

1.2 Methodische Vorgehensweise, Grundlagen und Aufbau der Studie

Die vorliegende Untersuchung umfasst fünf übergeordnete Themenfelder:

- eine Marktsegmentierung,
- das Wohnungsangebot,
- die Wohnungsnachfrage,
- die Marktentwicklung und -situation sowie
- ein Vergleich der Top 4-Städte in Deutschland.

Abb. 1 Forschungsthemen und Methodik/Grundlagen



Aufbau der Studie

Die Studie gliedert sich in fünf übergeordnete Abschnitte:

- In einem einleitenden Kapitel werden der inhaltliche Hintergrund und die der Studie zugrunde liegende Systematik sowie die Ziele und das methodische Vorgehen beschrieben.
- In Kapitel 2 werden detailliert, nach Marktsegmenten differenziert, die Angebots- und Nachfrageseite sowie die Marktsituation des Flexiblen Wohnens in Hamburg dargestellt.
- In Kapitel 3 erfolgt ein Vergleich des Hamburger Wohnungsmarkts auf Zeit mit der Marktentwicklung in den anderen deutschen Millionenstädten Berlin, München und Köln.
- In Kapitel 4 werden in einem abschließenden Fazit die zentralen Ergebnisse der Untersuchung zusammengefasst.

Datengrundlagen und Quellen

Als Grundlage für die vorliegende Untersuchung wurden verschiedene Quellen genutzt. Dazu gehören:

- die Auswertung der aktuellen Fachliteratur zum Thema,
- die Auswertung statistischer Sekundärdaten und weiterer Materialien,

Für die Analyse des Angebots und der Nachfrage flexibler Wohnformen in Hamburg wurden insbesondere folgende Datenquellen ausgewertet:

- Der FUB IGES Marktmietenmonitor, mit dem alle im Internet und in zahlreichen Printmedien seit dem Jahr 2014 veröffentlichten Angebote für möblierte und nichtmöblierte Wohnungen in Hamburg erfasst wurden und der damit insbesondere eine Analyse der Angebotsentwicklung im Zeitverlauf ermöglicht.

Diese Angebotsdaten umfassen weitestgehend möblierte Wohnungen ohne Serviceleistungen (hier als „Typ 1“ bezeichnet, vgl. Tab. 2). Möblierte Wohnungen mit Serviceleistungen oder Serviced Apartments („Typ 2“) werden in der Regel über eigene Online-Portale vermarktet und sind in diesen Angebotsdaten nicht enthalten.

- Die Wohnungsangebote und -gesuche in Hamburg bei ImmobilienScout24, dem Online-Marktplatz für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland, im Zeitraum 12/2022 bis 11/2023 in der Kategorie „Wohnen auf Zeit“, die nach Aussage von ImmobilienScout24 praktisch ausschließlich möblierte Wohnungen beinhaltet. Wie zuvor handelt es sich auch hier weitestgehend um möblierte Wohnungen ohne Serviceleistungen (Typ 1).

Bei beiden Datenquellen besteht allerdings aufgrund des Fehlens einer einheitlichen Struktur der Wohnungsinserate und der unterschiedlichen Vermarktungsstrategien der Wohnungsanbieter bei einer Vielzahl an Erhebungsmerkmalen eine gewisse Unschärfe bei der Abgrenzung der Teilssegmente möblierter Wohnungen mit und ohne Serviceleistungen. Dies heißt, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei der Auswertung möblierter Wohnungen ohne Serviceleistungen nicht auch möblierte Wohnungen mit Serviceleistungen enthalten sind. Aus Gutachtersicht ist allerdings diese Unschärfe so gering, dass eine Marktsegmentierung anhand der vorliegenden Daten möglich ist.

Von Expert:innenseite wurde hinsichtlich der Onlineportale angemerkt, dass deren Angebot nicht den tatsächlichen Markt widerspiegeln, da viele Wohnungen mehrfach angeboten werden und umgekehrt das günstige und sozialverträgliche Wohnungssegment (SAGA, Wohnungsbaugenossenschaften) unterrepräsentiert sei.

Ergänzend zu den genannten Datenquellen wurden vom Gutachter:

- insgesamt neun Expert:innengespräche mit lokalen Wohnungsmarktakteur:innen geführt sowie
- eine Online-Befragung von Mietern:innen und Testanmietungen bei Anbieter:innen flexibler Wohnformen in Hamburg durchgeführt. Hierbei wurden 13 verschiedene Anbieter:innen von Apartmenthäusern mit insgesamt 20 Objekten und 37 Kleinvermieter:innen mit jeweils passendem Interessentenprofil kontaktiert.

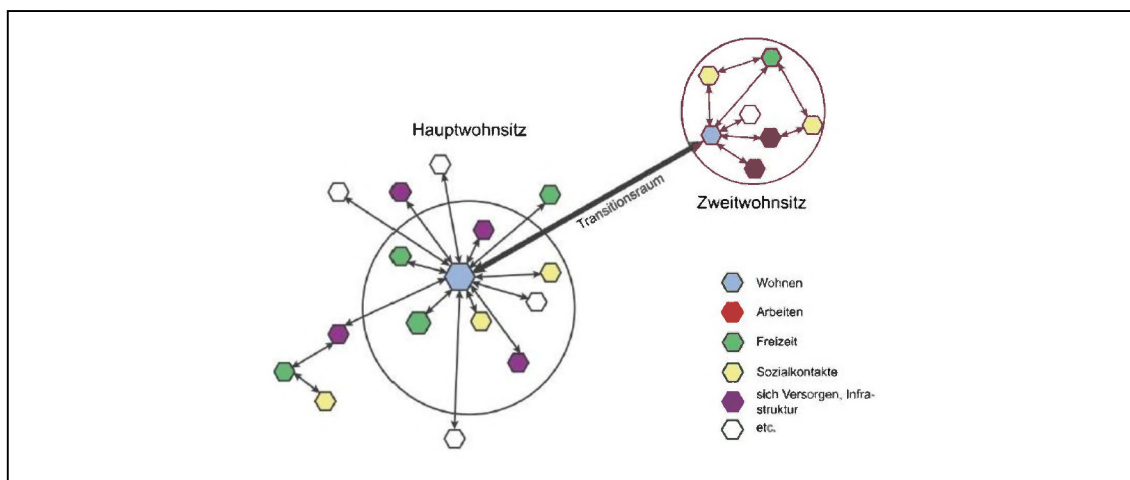
1.3 Flexibilisierung des Wohnens – Rahmenbedingungen und Ursachen

Die Art, wie wir arbeiten und leben wird immer vielfältiger und flexibler. Dies spiegelt sich auch in einer zunehmenden Flexibilisierung der Art und Weise wie wir wohnen wider. Dies hat gesellschaftliche, wirtschaftliche, wohnungsmarktbezogene und auch individuelle Ursachen.

Flexibilisierung der Arbeits- und Lebensformen

Im Zuge einer zunehmenden Pluralisierung und Ausdifferenzierung der Gesellschaft und individueller Lebensformen sowie einer wachsenden (zeitlichen und räumlichen) Flexibilisierung und Globalisierung der Arbeitswelt, sei es in Form von Teilzeit, Homeoffice, regionalen und internationalen Arbeitszusammenhängen, steigt die Zahl der Menschen, die als Berufspendler, Geschäftsreisende oder Projektarbeiter:innen, dauerhaft oder temporär an mehreren Orten gleichzeitig arbeiten, leben und wohnen. Dieses sogenannte „multilokale Wohnen“¹⁶, bei welchem wesentliche Aspekte des Lebens, wie Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Sozialkontakte auf mehrere Orte verteilt sind (siehe Abb. 2), ist mittlerweile zu einem wohnungsmarktrelevanten Faktor geworden. In einer Studie aus dem Jahr 2017 wurde der Anteil multilokaler Lebensformen bereits damals auf über 10 % aller Haushalte in Deutschland geschätzt¹⁷.

Abb. 2 Konzept des multilokalen Wohnens



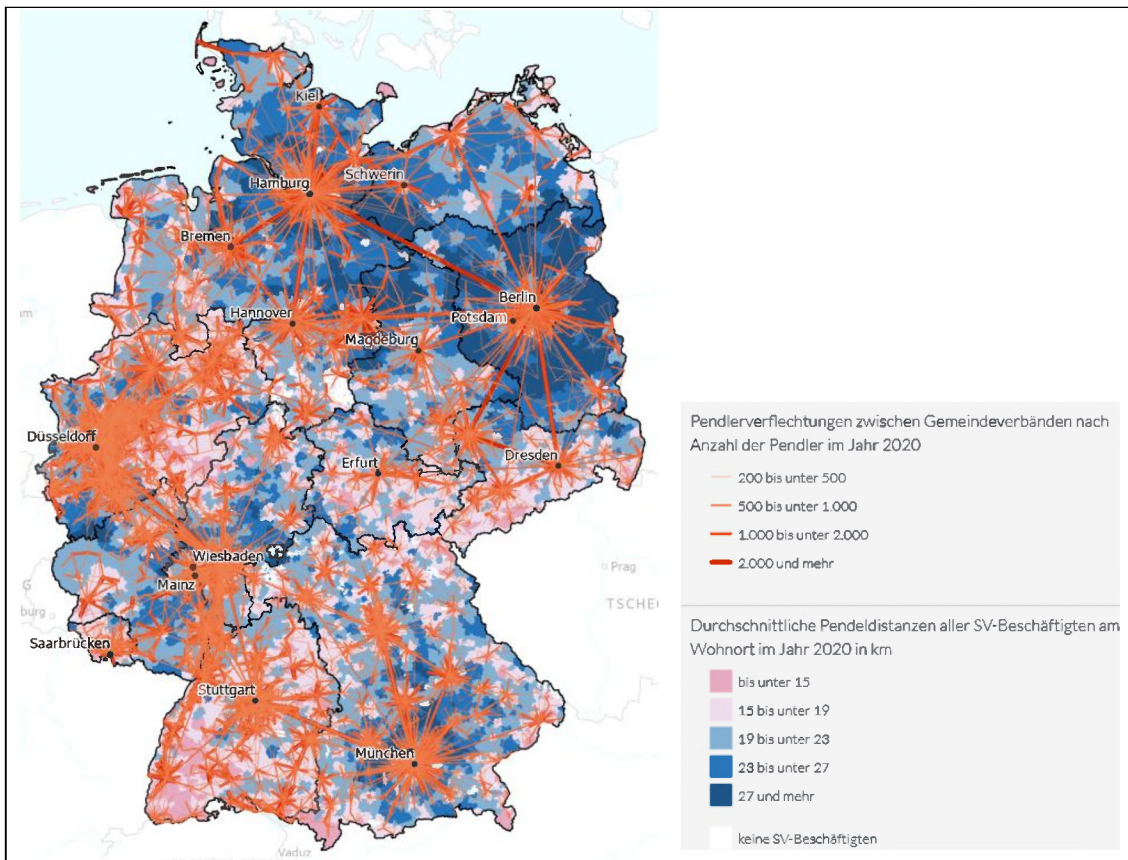
Quelle: Dittrich-Wesbuer, Andrea, 2017

Wie stark die arbeitsplatzbezogenen Pendlerverflechtungen in Deutschland sind, zeigt die folgende Abbildung, die als „Heatmap“ potenzieller Schwerpunkte für multilokales Wohnen gelesen werden kann (Abb. 3).

¹⁶ Dittrich-Wesbuer; Hilti (2020)

¹⁷ Dittrich-Wesbuer, Schlenzig (2017): 7.

Abb. 3 Pendlerverflechtungen in Deutschland 2020



Quelle: Laufende Raubeobachtung des BBSR; Pendlerverflechtungsmatrix der Bundesagentur für Arbeit, 2022

Wohnungsmarktbezogene Ursachen

Aber es sind nicht nur arbeitsplatz- oder ausbildungsbezogene Gründe, die einen Bedarf an Alternativen bzw. ergänzenden Angeboten zum „klassischen“, i.d.R. unbefristeten Wohnen begründen. Ebenso kann dies auch wohnungsmarktbezogene Ursachen haben. So äußerten in einer aktuellen Befragung von Mieter:innen möblierter Wohnungen, die größtenteils unter die hier behandelten flexiblen Wohnformen fallen, über zwei Drittel der Befragten, dass sie nicht von Beginn an eine möblierte Wohnung gesucht haben. Von diesen gab ein Viertel an, dass sie auf dem unmöblierten Markt kein passendes Objekt gefunden hätten. Weitere 4 % wurden nach eigener Aussage auf dem unmöblierten Wohnungsmarkt abgelehnt. In diesen Fällen handelt es sich somit nicht um eine bewusste bzw. gewollte Wohnungswahl, sondern um ein Ausweichverhalten in angespannten Märkten mit einer sehr geringen Fluktuationsreserve, d.h. einem sehr geringen Wohnungsleerstand, und einem hohen Nachfragedruck¹⁸.

Darüber hinaus lässt sich der Trend zu flexibleren Wohnformen zumindest teilweise dadurch erklären, dass der Vertrieb konventioneller Mietwohnungen besondere Merkmale aufweist: Für Wohnungssuchende, insbesondere für Marktneulinge und Haushalte, die kurzfristig eine Unterkunft benötigen, ist das volle Angebotsvolumen insbesondere des unmöblierten Segmentes

¹⁸ Oxford Economics (2023): 52.

aufgrund der vielfältigen Vertriebswege und Portale oftmals nicht ersichtlich. Die Erschließung des gesamten verfügbaren Angebotes erfordert einen erheblichen zeitlichen Aufwand seitens der Wohnungssuchenden. Flexible oder möblierte Wohnungen sind in der Regel jedoch leicht auffindbar, da sie unmittelbar und sichtbar online angeboten werden. Diese geringe Zugangshürde hat zwei Konsequenzen: Zum einen wählen Haushalte flexible Wohnformen, obwohl sie ursprünglich an einer klassischen Mietwohnung interessiert waren (vgl. Kapitel 1.4). Zum anderen spiegelt sich der tatsächliche Anteil flexibler Wohnangebote am Gesamtwohnungsbestand nicht in der öffentlichen Angebotspräsenz wider, sondern erscheint dort überrepräsentiert.

Individuelle Hintergründe

Darüber hinaus kann es auch individuelle Ursachen haben, dass eine Wohnung nur für einen begrenzten Zeitraum nachgefragt wird. Dies können eine persönliche Notsituation, z.B. eine Trennung oder ein schwerwiegender Wohnungsschaden (Wasserschaden, Schimmelbefall etc.) sein oder ein Wohnortwechsel, bei dem während der Suchphase oder als „Einstiegswohnung“ eine Übergangslösung gesucht wird bzw. notwendig ist.

1.4 Nachfragende des Flexiblen Wohnens

Im Bereich des Flexiblen Wohnens lassen sich verschiedene Nachfragegruppen unterscheiden. Dabei ist es aus Nachfragesicht relevant, ob eine Person von Beginn an eine zeitlich befristete bzw. möblierte Wohnung sucht oder sich erst im Laufe der Wohnungssuche für eine solche Wohnform entscheidet. Bei der im Vorjahr im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz durchgeführten Untersuchung zum möblierten Mietwohnungsmarkt in Deutschland, der im Wesentlichen mit dem hier untersuchten Flexiblen Wohnen deckungsgleich ist, äußerten über zwei Drittel der befragten Mieter:innen, sich erst im Laufe des Suchprozesses für eine möblierte Wohnung entschieden zu haben¹⁹.

Abb. 4 zeigt, warum sich diese Nachfrager:innen für eine möblierte Wohnung entschieden haben²⁰: Über die Hälfte der Befragten (54 %) führten einen angemessenen Mietpreis als Grund für die Anmietung einer möblierten Wohnung an.²¹ Die besonderen Merkmale der Wohnung mit Blick auf Ausstattung oder Lage waren für etwa 39 % der Befragten ein Grund zur Anpassung Ihrer Wohnungssuche. Umgekehrt sind rund 30 % der Befragten, die nicht gezielt auf der Suche nach einer möblierten Wohnung waren, auf den möblierten Markt ausgewichen – entweder weil sie abgelehnt wurden oder weil sie kein passendes nichtmöbliertes Mietobjekt gefunden haben. Mit anderen Worten: Rund 93 % aller Befragten hatten damit sachliche Gründe eine möblierte Wohnung anzumieten, d.h. bestimmte Eigenschaften oder der Preis der Wohnungen passten in das individuelle Such- und Präferenzprofil.

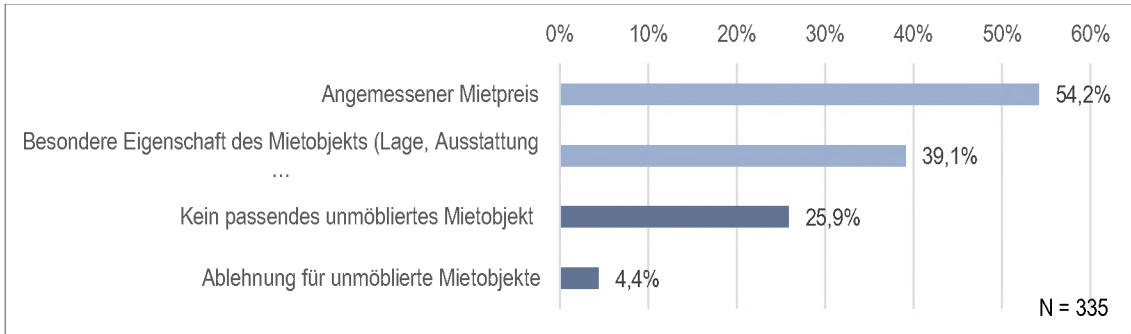
¹⁹ Oxford Economics (2023). Auf diese Studie wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung mehrfach Bezug genommen, da sie zum einen eine breite empirische Basis besitzt und einem hohen wissenschaftlichen Standard genügt und zum anderen mit ihrem Forschungsansatz einige der hier behandelten Fragestellungen berührt.

²⁰ Hinweis: Mehrfachantworten waren möglich.

²¹ Dieser zunächst überraschende Befund lässt sich dadurch erklären, dass für Wohnungssuchende oft die gezahlte Gesamtmiete und nicht die Quadratmetermiete ausschlaggebend ist. Absolut betrachtet kann man auch bei hohen Quadratmetermieten Nettokalt von im Schnitt 20 Euro „bezahlbar“ wohnen: Eine 30 m² Wohnung würde in diesem Fall rund 600 Euro Nettokaltmiete kosten.

Abb. 4 Gründe für Anmietung bei nicht-gezielter Suche einer möblierten Wohnung

*Frage: Warum haben Sie doch ein möbliertes Mietobjekt angemietet?
 (Mehrfachantworten möglich)*

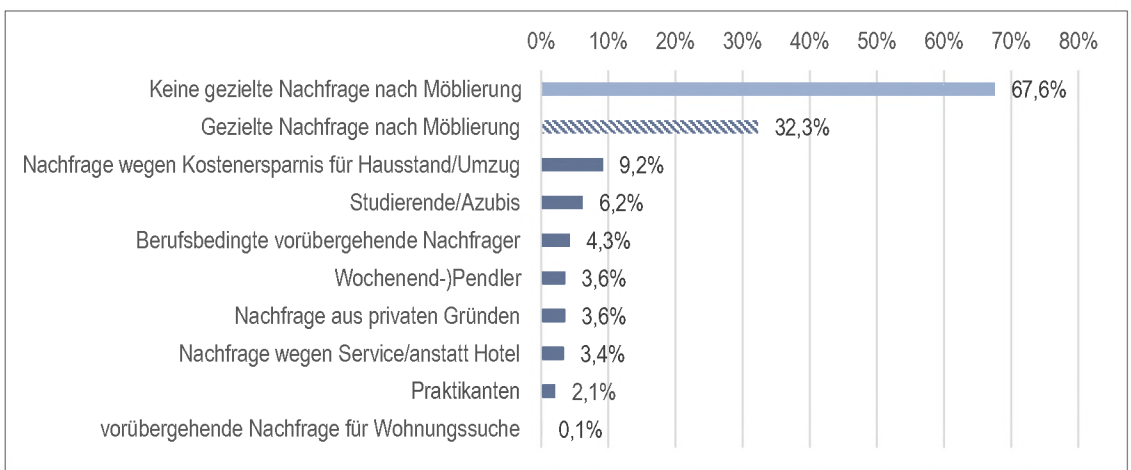


Quelle: nach Oxford Economics, 2023: 42, eigene Darstellung

In der gleichen Befragung hatte ein Drittel der Mieter:innen gezielt nach möblierten Wohnungen gesucht. Gründe hierfür waren die Vermeidung von Kosten für einen Umzug oder die Anschaffung eines eigenen Hausstands, der Status als Studierender/ Auszubildener oder Praktikant sowie andere Gründe für einen vorübergehenden Wohnbedarf. Hierzu zählen (Wochenend-)Pendler:innen, welche die möblierte Wohnung als Zweitwohnung nutzen, sowie Nachfrager:innen, die berufsbedingt nur vorübergehend in der entsprechenden Stadt wohnen. Hierzu können z.B. Monteur:innen, Projektarbeiter:innen, oder ausländische Beschäftigte gehören, die eine kostengünstigere Alternative zu einer Hotelunterbringung anstreben (Abb. 5).²²

Abb. 5 Nachfragegruppen für möblierte Mietwohnungen

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



Quelle: nach Oxford Economics, 2023: 54, eigene Darstellung

²² Oxford Economics, 2023: 54

Tab. 1 gibt ergänzend einen Überblick über die möglichen Motive für die Wahl einer flexiblen, zeitlich begrenzten (möblierten) Wohnform der verschiedenen Nachfragegruppen. Neben Berufstätigen bilden Studierende und Auszubildende eine zweite Hauptgruppe der Nachfragenden temporärer Wohnformen, die für die Dauer oder während eines Teilabschnitts ihres Studiums oder ihrer Ausbildung eine Wohnung auf Zeit benötigen. Die dritte Nachfragegruppe sind Privatpersonen, die aus unterschiedlichen Gründen (Besuch von Angehörigen, persönliche Notsituationen oder ein Wohnortwechsel, touristisches Interesse) i.d.R. für einen begrenzten Zeitraum eine (Zweit-) Wohnung suchen.

Tab. 1 Nachfragegruppen und Motive für Wahl einer flexiblen, zeitlich begrenzten möblierten Wohnung

| Nachfragegruppe | Anlass | Beispiel |
|---------------------------------------|-------------------------|--|
| Berufstätige | Projektarbeit | zeitlich begrenzte Projekte in einer anderen Stadt |
| | Pendler | Berufstätige, deren Wohnort so weit vom Arbeitsort entfernt ist, dass sie in der Woche eine Wohnlösung benötigen |
| | temporäres Engagement | Künstler, Mitarbeiter von Fernsehproduktionen |
| | Neueinstellung | Übergangslösung während der Probezeit |
| | Weiterbildung | Sprachkurse, Schulungen |
| | Vielreisende | hotelmüde Geschäftsreisende |
| Studierende/ Auszubildende | Studium | Studierende, Doktoranden |
| | Ausbildung/Trainee | Übergangslösung während der Probezeit oder bei wechselnden Ausbildungsorten |
| | Praktikum | zeitlich begrenztes Praktikum in einer anderen Stadt |
| Privatpersonen | Städtetourismus | Urlaub |
| | Besuch von Angehörigen, | Begleitung von Angehörigen bei medizinischer Behandlung |
| | Notsituationen | Wasserschaden, Schimmelbefall, Trennung |
| | Wohnortwechsel | Übergangslösung während Suchphase, „Einstiegswohnung“ |

Quelle: nach Gregorius, Anett (2017): 19

1.5 Marktsegmentierung und Typologie des Flexiblen Wohnens

Analog zu einer sich ausdifferenzierenden Wohnungsnachfrage ist in den vergangenen Jahren auch die Angebotsvielfalt an Wohnungen gewachsen, die für eine Flexibilisierung und Dynamisierung des Wohnens stehen. Dabei steht aufgrund seiner Marktbedeutung ein Wohnungstyp im Mittelpunkt, der deshalb auch den Untersuchungsschwerpunkt der vorliegenden Studie bildet – die möblierte Mietwohnung²³. Sie bietet in ihren unterschiedlichen baulichen und rechtlichen Ausprägungen ein vielfältiges Alternativangebot zur „klassischen“, nichtmöblierten – und grundsätzlich unbefristet – vermieteten Wohnung. Da der Fall einer dauerhaften möblierten Vermietung sehr selten ist, stellt eine möblierte Wohnung i.d.R. eine flexible Wohnform im Sinne der hier verwendeten Definition dar. Mit Blick auf die dargestellte, insbesondere auch zeitliche Flexibilisierung des Wohnens fokussiert die vorliegende Untersuchung auf den Mietwohnungsmarkt und lässt den – zumindest in Deutschland²⁴ – durch eine vergleichsweise hohe Wohndauer geprägten Wohneigentumsmarkt unberücksichtigt.

Wachsender Markt möblierter Mietwohnungen

Der Markt möblierter Wohnungen gehörte zeitweise zu den am stärksten wachsenden Teilmärkten der deutschen Immobilienbranche, gemessen am öffentlich einsehbaren Inseratsgeschehen. Die Entwicklung der Angebote möblierter und nicht-möblierter Wohnungen in Deutschland zeigt, wie in Abb. 6 dargestellt, dass sich der Anteil der Angebote möblierter Wohnungen am Gesamtmietwohnungsangebot zwischen 2014 und 2023 von 4 % auf 12 % verdreifacht hat. In anderen aktuellen Studien wird der Anteil möblierter Wohnungsangebote sogar noch deutlich höher beziffert. So nennt z.B. Oxford-Economics für das Jahr 2022 einen Wert von knapp 27 % - bei einer erheblichen regionalen Streuung²⁵.

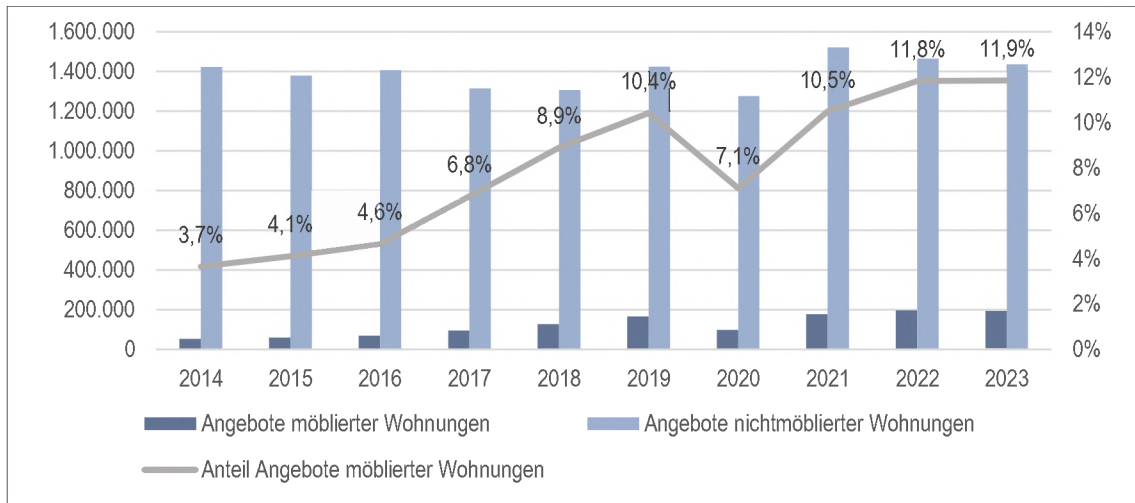
Dabei ist der Anstieg des (relativen) Marktanteils möblierter Wohnungen teilweise auch auf einen Rückgang der (absoluten) Angebotszahlen nichtmöblierter Wohnungen zurückzuführen. Aktuell ist bei möblierten Wohnungen, nach einem vorübergehenden Einbruch der Angebotszahlen während der Corona-Pandemie, eine Phase der Marktkonsolidierung zu beobachten. Die im Rahmen dieser Studie vorgenommenen Auswertungen für die vier größten deutschen Städte zeigen, dass der möblierte Mietwohnungsmarkt regional sehr unterschiedlich ausgeprägt ist und dass er (zumindest) in diesen Städten mit Marktanteilen von 18 % bis 31 % aufgehört hat ein Nischensegment zu sein (vgl. Abb. 61).

²³ Möbliert vermietete Häuser bilden nur ein sehr kleines Nischensegment. Nach einer Auswertung der Angebotsdaten der ImmoInfo GmbH gab es 2023 von insgesamt rund 37.500 Mietangeboten 1.600 Angebote für Häuser zur Miete. Unter diesen befanden sich lediglich 11 Inserate, dies sind 0,7 %, möblierte Häuser.

²⁴ Im Gegensatz zu Deutschland ist es in anderen europäischen Ländern mit einer deutlich höheren Wohneigentumsquote, wie z.B. Großbritannien, relativ üblich, die im eigenen Besitz befindliche Wohnung z.B. im Falle eines Umzugs zu wechseln, d.h. die alte Wohnung zu verkaufen und eine neue Wohnung zu kaufen.

²⁵ Oxford-Economics (2023): 32.

Abb. 6 Entwicklung der Angebote möblierter und nichtmöblierter Wohnungen in Deutschland 2014-2023



Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Begriff der Möblierung (Voll- oder Teilmöblierung) nicht einheitlich definiert ist und damit eine eindeutige Abgrenzung des möblierten vom nichtmöblierten Wohnungsmarkt im Einzelfall schwierig ist. Selbiges gilt für die Abgrenzung zum Hotelmarkt, der in einem gewissen Umfang auch mit Angeboten in die Vertriebskanäle für klassische Wohnungssuchen „hineinragt“. Im Rahmen dieser Untersuchung wird eine Wohnung als möbliert definiert, wenn diese in der Wohnungsanzeige das Merkmal „möbliert“ aufweist. Auch darf nicht ohne Weiteres vom Angebotsvolumen auf das Bestandsvolumen geschlossen werden. Denn nicht hinter jedem Inserat für eine flexible/möblierte Wohnung verbirgt sich genau eine äquivalente Wohneinheit. Teilweise werden möblierte Wohnungen nämlich im Jahresverlauf mehrfach inseriert, so dass bei der reinen Angebotsbetrachtung immer ein Abschlag durch Mehrfach-Inserierung einkalkuliert werden muss.

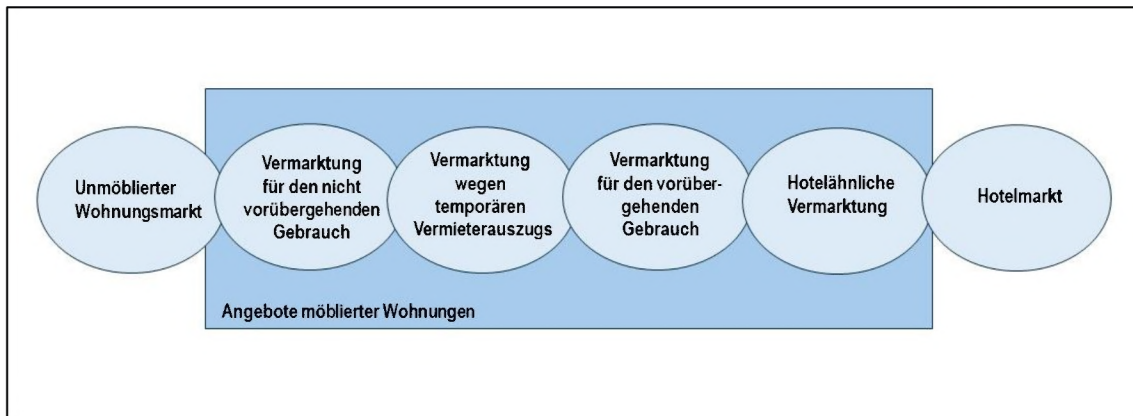
Marktsegmentierung

In Anlehnung an die Vorgehensweise einer aktuellen bundesweiten Untersuchung zum möblierten Mietwohnungsmarkt in Deutschland²⁶ wird zunächst eine Segmentierung des möblierten Mietwohnungsmarkts vorgenommen, die sich an der Vermarktungslogik der Vermieter orientiert, wobei sich die einzelnen Segmente aufgrund fehlender, empirisch eindeutiger Kriterien nicht immer eindeutig voneinander trennen lassen und dadurch Schnittmengen zwischen den Teilmärkten bestehen (Abb. 7).

Die Wohnungsangebote des möblierten Wohnens, für die in der vorliegenden Studie der Sammelbegriff „Flexibles Wohnen“ verwendet wird, bewegen sich in einer Art „Zwischenposition“ im Spannungsfeld zwischen dem „klassischen“ nichtmöblierten Wohnungsmarkt und dem Hotelmarkt und zeigen dabei eine zunehmende Ausdifferenzierung, die die Bedürfnisse der verschiedenen Nachfragegruppen widerspiegelt.

²⁶ Oxford Economics, 2023.

Abb. 7 Differenzierung des Flexiblen Wohnens in Teilmärkte



Quelle: nach Oxford Economics, 2023: 42, eigene Darstellung

Auf der einen Seite des Spektrums gibt es möblierte Wohnungen, die für den nicht-vorübergehenden Gebrauch, d.h. in der Regel unbefristet vermietet werden. Hier wird typischerweise eine Nettokaltmiete ausgewiesen.

Daneben existiert ein weiterer Bereich, in dem möblierte Wohnungen für einen befristeten Zeitraum vermietet werden. Hier können mehrere Teilsegmente unterschieden werden: Zum einen das Teilsegment „Vermarktung wegen temporären Vermietersauszugs“, das sich dadurch auszeichnet, dass ein Zimmer oder eine Wohnung vorübergehend vermietet wird, weil der/die Vermieter:in sich zeitweise nicht in der Wohnung aufhält, diese aber absehbar wieder selbst nutzen will. Dieses Segment umfasst z.B. möblierte Zimmer in Wohngemeinschaften, die zeitlich befristet angeboten werden, weil der/die eigentliche/r Mieter:in ein längeres Praktikum in einer anderen Stadt oder ein Auslandssemester absolviert. Ein weiteres Teilsegment, in dem Wohnungen für einen befristeten Zeitraum vermietet werden, stellt die „Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch“ dar. Die Mindestmietdauern liegen hier meist bei 1–6 Monaten und orientieren sich häufig an kommunalen Verboten der Zweckentfremdung von Wohnraum, auch wenn diese nicht immer angeben, welche Laufzeit ein Vertrag mindestens haben muss, damit es sich um eine Nutzung als „Wohnung“ im Sinne des Zweckentfremdungsrechts handelt.

Die Unterscheidung zwischen vorübergehendem und nicht-vorübergehendem Gebrauch kennzeichnet die Grenze für die Anwendung der Mietpreisbremse in diesen Fällen. Denn der Ausnahmetatbestand des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB 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.

Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch werden meist mit Pauschalmietten und kürzeren Kündigungsfristen angeboten – erstere, weil eine unterjährige verbrauchsabhängige Abrechnung der Nebenkosten bei der hohen Fluktuation einen zu hohen Aufwand darstellt. Die Ausstattung wird oft als „löffelfertig“ beschrieben, sodass insbesondere auch Besteck, Bettwäsche etc. gestellt werden. Im Gegensatz zur hotelähnlichen Ausstattung ist hier meistens auch eine voll ausgestattete Küche mit Kochutensilien, Geschirr etc. enthalten. Ein weiterer Unterschied zu

hotelähnlichen Angeboten ist, dass Serviceleistungen, wie Concierge, regelmäßiger Reinigungsservice o.ä., die Ausnahme sind.²⁷

Auf der anderen Seite des Spektrums ist der möblierte Mietwohnungsmarkt von der Hotelvermietung abzugrenzen. Spätestens seit der zunehmenden Errichtung von sogenannten Serviced Apartments, Boardinghäusern oder Apartmenthäusern, die eine *hotelähnliche Vermarktung* von möblierten Zimmern oder Wohnungen betreiben, ist diese Trennung nicht mehr trivial. Die Betriebsbeschreibung, die mit der Bauvoranfrage oder dem Baugenehmigungsantrag eingereicht und in der der Nutzungszweck benannt werden muss, grenzt die hotelähnliche Vermarktung von der Hotelvermietung ab. Letztere wird als gewerbliche Nutzung, erstere als wohnwirtschaftliche Nutzung genehmigt. Beide unterscheiden sich hinsichtlich der Aufenthaltsdauer des Umfangs an Serviceleistungen und des Betriebstyps, wobei eine starre Abgrenzung zwischen einer gewerblichen Nutzung und einer Wohnnutzung aufgrund der Vielzahl der zu berücksichtigenden Kriterien nicht möglich ist (ein Prüfschema für die rechtliche Abgrenzung von Wohnen und Beherbergung ist in Abb. 9 dargestellt).

Im Gegensatz zur Hotelvermietung ist die hotelähnliche Vermarktung auf etwas längere Übernachtungszeiten ausgelegt, sodass weniger tage- als wochen- oder monatsweise vermietet wird. 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.²⁸

Abb. 8 Typische Charakteristika der Teilmarktsegmente

| | Unmöblierter Wohnungsmarkt | Vermarktung für den nicht-vorübergehenden Gebrauch | Vermarktung wegen temporären Vermieterauszugs | Vermarktung für den vorübergehenden Gebrauch | Hotelähnliche Vermarktung | Hotelmarkt |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---|--|---------------------------|------------|
| Befristung | Nein | Nein | Ja | Ja | Ja | Ja |
| Temporärer Vermieterauszug | Nein | Nein | Ja | Nein | Nein | Nein |
| Mindestmietdauer | Keine | Ja, wenn Zweckentfremdungsverbot | Ja, wenn Zweckentfremdungsverbot | Ja, wenn Zweckentfremdungsverbot | Keine | Keine |
| Eigens angeschaffte Möblierung | Nein | Ja | Nein | Ja | Ja | Ja |
| Abrechnungsfrequenz | Monatsweise | Monatsweise | Monatsweise | Monatsweise | Wochen-/ Monatsweise | Tageweise |

²⁷ Oxford Economics 2023: 43.

²⁸ Ebenda.

| | | | | | | |
|--|----------------|-----------------|----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Verbrauchsabhängige Nebenkostenabrechnung | Ja | Ja | Ja | Nein | Nein | Nein |
| Überwiegender Anbietertyp | Gemischt | Privatvermieter | Privatvermieter, WGs | Privatvermieter | Spezialisierter Anbieter | Hotelbetreiber |
| Mehrwertsteuerpflicht | Nein | Nein | Nein | Nein | Ja | Ja |
| Möblierung | Nicht-möbliert | Möbliert | Möbliert | „Löffelfertige“ Wohnungs-möblierung | Hotelähnliche Ausstattung | Hotelausstattung |
| Serviceleistungen | Nein | Nein | Nein | Nein | Reinigung, Angebot von Mahlzeiten | Rezeption, Reinigung, Frühstück |

Quelle: nach Oxford Economics, 2023: 42, eigene Darstellung

Für eine bessere Abgrenzung von Wohnen und einer hotelähnlichen Vermarktung, d.h. einer gewerblichen Beherbergung, wird im Rahmen dieser Studie²⁹, zwischen wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Konzepten unterschieden (siehe Tab. 2).

Wohnwirtschaftliche Konzepte umfassen danach

- möblierte Wohnungen, die i.d.R. ohne weitere Serviceleistungen angeboten werden (hier als „Typ 1“ bezeichnet) und
- möblierte Wohnungen i.d.R. in Form von möblierten Einheiten, die über Bad/WC und eine Kochgelegenheit verfügen, verbunden mit ergänzenden Serviceleistungen, wobei das Servicelevel je nach Konzept variiert (englisch Living Apartments oder Serviced Accommodation) („Typ 2.1“). Die Ausstattung der Einheiten ist auf längere Aufenthalte ausgelegt, i.d.R. mindestens 3 bis 6 Monate.

Gewerbliche Konzepte (hotelähnliche Vermarktung/ Beherbergung) beinhalten

- möblierte Wohnungen mit Serviceleistungen, mit einem gewerblichen Konzept („Typ 2.2“) (englisch Serviced Apartments), sind möblierte Einheiten, die immer über eine Kochgelegenheit verfügen. Damit verbunden sind hoteltypische Dienstleistungen, wobei das Servicelevel je nach Konzept variiert. Die Aufenthaltsdauer liegt hier zwischen einer Nacht und 6 Monaten. Gewerbliche Konzepte unterscheiden sich von wohnwirtschaftlichen Konzepten häufig weniger in baulichen Aspekten als vielmehr in ihrem Betriebskonzept und dem Umfang an Angeboten hoteltypischer Dienstleistungen (z.B. Wäsche-/Reinigungsservice, Frühstücksbuffett).

Hierbei wird je nach Betriebskonzept aus Betreibersicht zwischen Aparthotels, die in der Regel einen 24/7 Rezeptionsservice sowie weitere hoteltypische Dienstleistungen und Bereiche wie Gastronomie, Konferenz, Fitness und Wellness bieten und Serviced Apartmenthäusern, die im Vergleich zu Aparthotels ein eingeschränktes Dienstleistungsangebot bieten und bei denen die Selbstversorgung der Gäste im Vordergrund steht, unterschieden. Da diese Unterscheidung innerhalb der gewerblichen Konzepte aber in Hinblick auf die hier untersuchten Fragestellungen von untergeordneter Relevanz ist, bleibt sie in dieser Studie unberücksichtigt.

Zur Vereinfachung wird im Folgenden für möblierte Wohnungen mit Serviceleistungen (mit wohnwirtschaftlichem oder gewerblichem Konzept) als übergeordneter Sammelbegriff die Bezeichnung „Serviced Apartments“ verwendet.

In der folgenden Tabelle sind die verschiedenen Objekttypen im Überblick dargestellt.

²⁹ Siehe dazu die „Charta der Apartmentkonzepte“, die aktuell von einer Arbeitsgruppe von Akteur:innen des Hotel- und Apartmentgewerbes entwickelt worden ist: <https://www.apartmentservice-consulting.de/charta/>

Tab. 2 Typologie des Flexiblen Wohnens

| Objektyp | | Möblierte Wohnungen (i.d.R. ohne Serviceleistungen) | Möblierte Wohnungen - Serviced Apartments (i.d.R. mit Serviceleistungen) | | | |
|---|--|--|--|---|-------------|--|
| | | Wohnungswirtschaftliche Konzepte "Typ 1" | Wohnungswirtschaftliche Konzepte "Typ 2.1" | Gewerbliche Konzepte (Hotelähnliche Vermarktung) "Typ 2.2" | | |
| | | | | Apartmenthaus Zeitlich eingeschränkte Rezeption, begrenztes Dienstleistungsangebot. Selbstversorgung der Gäste steht im Vordergrund | | Aparthotels i.d.R. 24 Rezeption sowie weitere hoteltypische Dienstleistungen und Bereiche wie Gastronomie, Konferenz, Fitness und Wellness |
| Serviceleistungen | Wohnungsmarkt | i.d.R. keine | Diverse Serviceleistungen (z.B. Rezeption, Reinigungsdienst) | | Hotelmärkte | |
| Wohnungsgrößen (Schwerpunkt) | | 20-80 m ² | 20-40 m ² | 20-40 m ² | | |
| Anzahl der Wohneinheiten pro Objekt (i.d.R.) | | 1 bis > 20 WE | 50 bis > 100 WE | 50 bis > 100 WE | | |
| Mindestausstattung der Wohnung | | Bad, Küche (Kochmöglichkeit) | | | | |
| Möblierung/Ausstattung | | teil- oder vollmöbliert | vollmöbliert/-ausgestattet („löffelfertig“) | vollmöbliert/-ausgestattet („löffelfertig“) | | |
| Wohnungsgrundrisse | | individuell bis standardisiert | hoher Standardisierungsgrad i.d.R. vorhanden | hoher Standardisierungsgrad i.d.R. vorhanden | | |
| Gemeinschaftsflächen | | i.d.R. keine | (z.B. Lobby, Fitness) | (z.B. Lobby, Fitness) | | |
| Mietdauer | | mind. 3-6 Monate bis unbefristet | | 1 Nacht bis 6 Monate | | |
| Art der Miete | | Nettokalnmiete zzgl. Nebenkosten oder Pauschalmiete (All-In-Miete) | Pauschalmiete (All-In-Miete) oder Grundmiete (inkl. Nebenkosten) zzgl. Servicepauschale | i.d.R. Pauschalmiete (All-In-Miete) | | |
| Vertragstyp | | Wohnungsmietvertrag | | Beherbergungsvertrag | | |
| Überwiegender Anbietertyp | Privatvermieter, institutionelle Anbieter, Wohnungsunternehmen | institutionelle Anbieter, Wohnungsunternehmen | Spezialisierte Anbieter | | | |

Quelle: FUB IGES 2024

Exkurs: Rechtliche Abgrenzung Wohnen – Beherbergung

Die Wohnnutzung setzt eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts voraus.³⁰ Die Beherbergung hingegen zeichnet sich dem Grunde nach durch eine vorübergehende Bereitstellung von Räumlichkeiten an wechselnde Nutzer aus.

Ob im Einzelfall eine Wohnnutzung und keine Beherbergung oder andere Nutzung im Sinne des Bauplanungs-, Bauordnungs- und Zweckentfremdungsrechts vorliegt, ist nach einem objektivierten Maßstab und nicht nach subjektiven Vorstellungen etwa der Endnutzer oder des Überlassenden zu bestimmen.³¹

Zur Beurteilung, ob Wohnraum durch Überlassung an Dritte überwiegend anderen als den solchermaßen zu bestimmenden Wohnzwecken zugeführt wird, kommt es maßgeblich auf die Baukonstruktion und das der Überlassung zu Grunde liegende Nutzungskonzept an.

³⁰ Vgl. u.a. BVerwG, B.v. 17.12.2007 – 4 B 54/07 – juris Rn. 3; B.v. 25.3.1996 – 4 B 302/95 – NVwZ 1996, 893/894; U.v. 14.8.1992 – 8 C 39.91 – BVerwGE 90, 315/317; BayVGH, B.v. 4.9.2013 – 14 ZB 13.6 – juris Rn. 12

³¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.10.1990 – 8 B 129/90 – juris Rn. 18

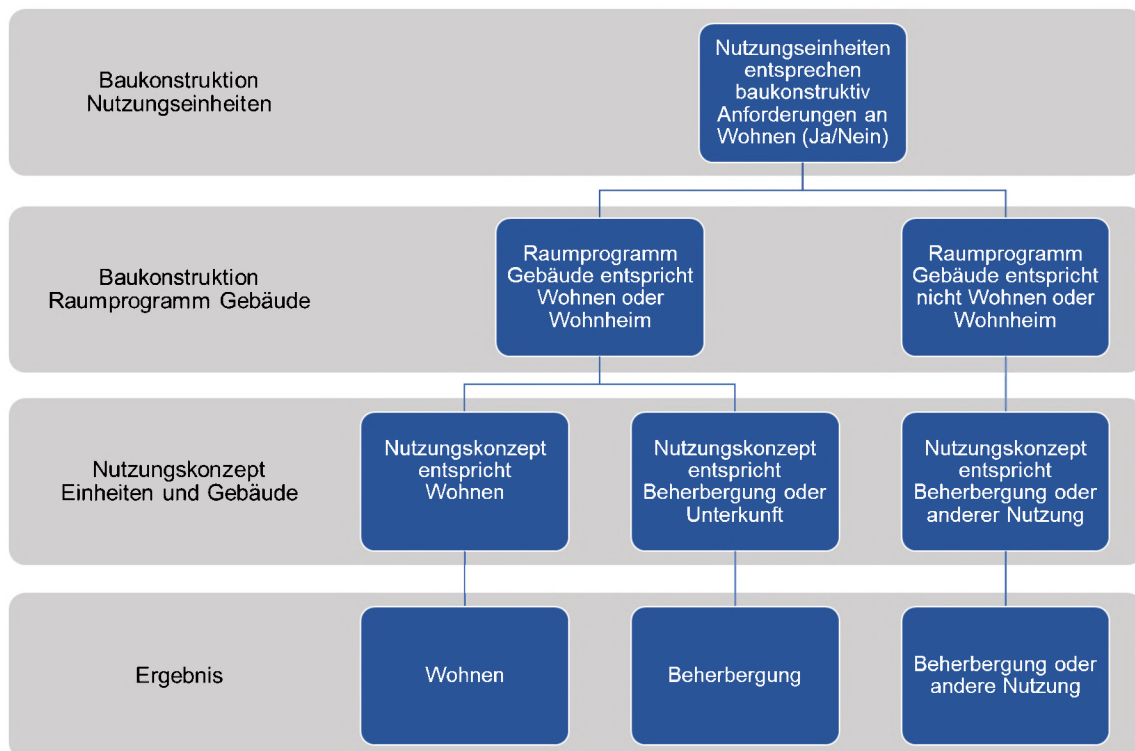
Bedeutsam ist dabei demnach in einem ersten Prüfungsschritt, ob die Nutzungseinheiten des Gebäudes überhaupt die zwingenden Anforderungen erfüllen, die bau- und zweckentfremdungsrechtlich an das Wohnen gestellt werden. Wenn dies nicht der Fall ist, kann keine Wohnung vorliegen.

Sofern die Nutzungseinheiten die Anforderungen an eine Wohnnutzung erfüllen, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob das übrige Raumprogramm des Gebäudes oder der Anlage auf ein Wohn- oder Beherbergungsgebäude hinweist. Auch hieraus lassen sich bei Gebäuden und im Zusammenhang stehenden Nebengebäuden Hinweise auf die Zuordnung der Nutzung ableiten.

Schließlich ist in einem dritten Schritt das Nutzungskonzept zu prüfen, denn auch Wohnungen können wie eine Beherbergung genutzt werden. Daher ist zu untersuchen, inwiefern das Nutzungskonzept eine eigenverantwortliche und eigenständige Haushaltsführung in den Nutzungseinheiten oder dem Gebäude vorsieht. Hierbei spielt auch die Dauer der Wohnverhältnisse eine Rolle. Eine Wohnnutzung im Sinne des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes liegt bei einer temporären Nutzung dann vor, wenn der Lebensmittelpunkt für einen begrenzten, in der Regel längeren Zeitraum nach Hamburg verlagert wird. Dies wird vermutet, wenn ein Mietvertrag für mindestens drei Monate geschlossen wird und die Abrechnung der Miete monatlich erfolgt. Dies gilt sowohl für möblierten als auch nichtmöblierten Wohnraum.

Die Prüfschritte zur Abgrenzung von Wohnen und Beherbergung sind in folgender Übersicht dargestellt (Abb. 9):

Abb. 9 Prüfschritte zur Abgrenzung von Wohnen und Beherbergung



Quelle: FUB IGES 2024

Kontrovers beurteilen die befragten Expert:innen vor allem den Fall, bei dem in einem Gewerbegebiet, in dem eine Wohnnutzung grundsätzlich untersagt ist, ein Bauantrag für ein Boardinghaus bzw. für „Serviced Apartments“ gestellt wird. Bei dieser Fallkonstellation ist auf Grundlage einer genauen Prüfung der Grundrisse und des Betreiberkonzepts zu klären, ob es sich um eine hotelähnliche Nutzung handelt, bzw. ob genügend hotelähnliche Serviceleistungen angeboten werden.

Aus Sicht eines Bauprüfungsamtes der Stadt Hamburg liegen aufgrund richterlicher Entscheidungen für eine solche Abgrenzung genügend Kriterien vor, es bestehe allerdings ein gewisser Graubereich bei der Frage, wie viele Kriterien erfüllt sein müssen, damit eine hotelähnliche Nutzung vorliegt (“Wie groß muss das Serviceangebot sein?“) – und es ist dieser Graubereich, der im konkreten Einzelfall von Antragstellerseite und Genehmigungsbehörde unterschiedlich ausgelegt wird: „Die Bauprüfämter haben ganz offenbar das Prinzip der „Serviced Apartments“ bzw. „Boardinghouses“ noch nicht als gewerbliches Beherbergungskonzept verstanden“, so z.B. die Aussage eines Marktakteurs.

2 FLEXIBLES WOHNEN IN HAMBURG

Die im Rahmen dieser Studie in Hamburg betrachteten „flexiblen“ Wohnformen umfassen den möblierten Mietwohnungsmarkt in Hamburg und seine verschiedenen Teilmärkte. Dieser wird im Folgenden mit seinem Angebot, der Nachfrage und der aktuellen Marktsituation näher dargestellt.

2.1 Das Angebot

Grundlage der folgenden Analysen ist eine Auswertung des FUB IGES Marktmietenmonitors, mit dem alle im Internet und in zahlreichen Printmedien seit dem Jahr 2014 veröffentlichten Angebote für möblierte und nichtmöblierte Wohnungen in Hamburg erfasst werden (siehe auch die Hinweise zu den Datengrundlagen in Abschnitt 1.2).

Hierbei handelt es sich praktisch ausschließlich um möblierte Wohnungen, die weitestgehend ohne ergänzende Serviceleistungen angeboten werden. Damit beziehen sich die Aussagen in den folgenden Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.3 auf den Typ 1 der in der Einleitung dargestellten Typologie. Das Angebot an Serviced Apartments (Typ 2.1 und 2.2) wird im Abschnitt 2.1.4 dargestellt.

2.1.1 Angebotsentwicklung/-struktur

Angebotsvolumen

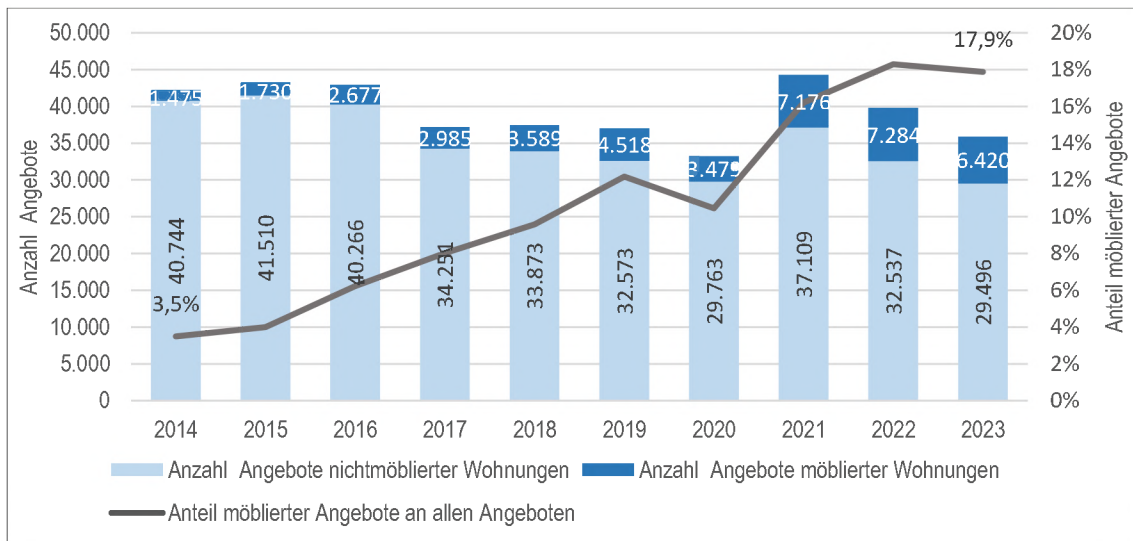
Die Messung des Angebotes an möblierten/flexiblen Wohnformen in Hamburg ist nur über eine Erhebung öffentlich inserierter Wohnungen möglich. Aussagen können sich daher nur auf das öffentlich einsehbare Angebotsgeschehen, das nur einen Teil des Gesamtmarktes abbildet, beziehen.

Zunächst wird die Entwicklung des gesamten Angebotsmarktes möblierter Wohnungen in Hamburg betrachtet: Zwischen 2014 und 2023 hat sich in Hamburg die Zahl der jährlichen Angebote möblierter Wohnungen in den Internetportalen von 1.475 auf 6.420 erhöht und damit mehr als verdreifacht. Der Anteil der Angebote für möblierte Wohnungen an allen Angeboten pro Jahr ist in dieser Zeit von 3,5 % auf 17,9 % gestiegen. Der Anstieg des Anteils der Angebote möblierter Wohnungen ergibt sich dabei nicht nur aus der gestiegenen Anzahl möblierter Objekte, sondern auch aus dem Rückgang der Zahl der Angebote nichtmöblierter Wohnungen, die im gleichen Zeitraum um 28 % zurückgegangen ist.

Insofern ist in Hamburg in den vergangenen zehn Jahren ein Rückgang des öffentlich inserierten Gesamtangebotsvolumens an Mietwohnungen mit einer Verschiebung des öffentlich einsehbaren Wohnungsangebots vom nicht-möblierten zum möblierten Marktsegment zu beobachten (Abb. 10).

Allerdings: Gemessen an der absoluten Anzahl der Wohneinheiten in Hamburg und in den Hamburger Stadtteilen spielen möblierte Mietwohnungen – entgegen dem Eindruck, den der Anstieg des reinen Angebotsvolumens vermittelt – selbst in den Top-Lagen nur eine untergeordnete Rolle (siehe Tab. 3, sowie Abschnitt zum Verhältnis von Angeboten und Wohnungen, S. 42ff).

Abb. 10 Angebotsvolumen möblierter und nichtmöblierter Wohnungen und Anteil der Angebote möblierter Wohnungen an allen Angeboten in Hamburg 2014-2023



Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

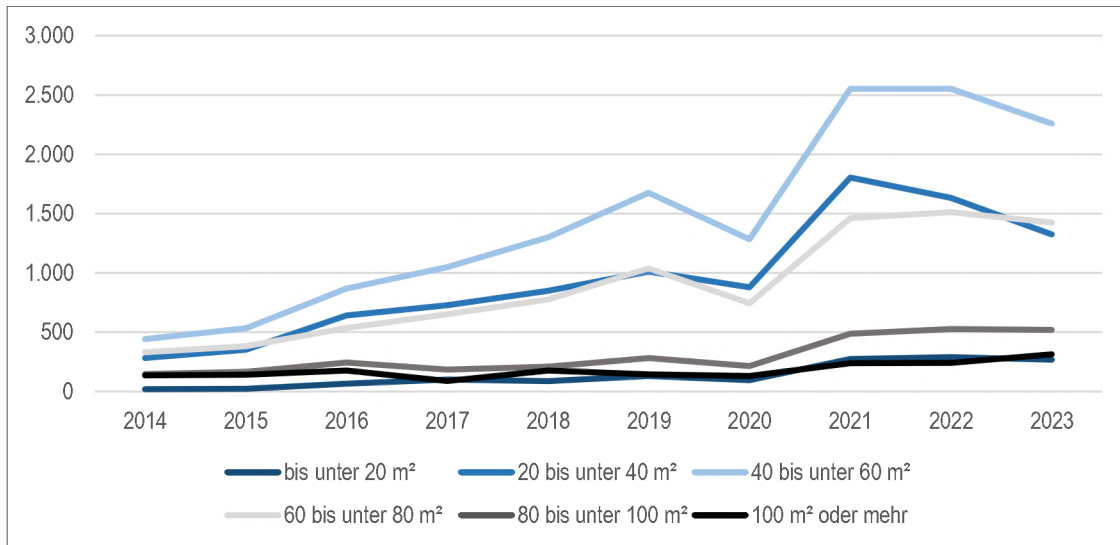
Der Angebotsrückgang der nichtmöblierten Wohnungen nach 2015 kann zeitlich u.a. mit der Einführung des Bestellerprinzips in Verbindung gebracht werden³². Aufgrund der neu geregelten Wohnungsvermittlungsprovision ist eine systematische Veränderung des Vermarktungsverhaltens der Anbieter wahrscheinlich. Insbesondere Anbieter von günstigen Wohnungen könnten nun seltener Maklerdienste in Anspruch genommen haben und stattdessen auf die private Vermittlung ihrer Wohnungen ausgewichen sein. Es ist daher möglich, dass die Nutzungshäufigkeit bestimmter Vertriebskanäle durch einen Trend zur Selbstvermarktung abgenommen hat.

Der starke Anstieg des Angebotsvolumens möblierter Wohnungen zwischen 2020 und 2021 steht in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit der Corona-Pandemie (förmliche Einstufung in Deutschland als Pandemie im März 2020).

Wird die Entwicklung des Angebotsvolumens nach Wohnungsgrößenklassen differenziert betrachtet, so zeigt sich, dass in Hamburg zwischen 2014 und 2023 absolut am stärksten die Zahl der Inserate für möblierte Wohnungen mit 40 bis unter 60 m² (+1.820) zugenommen hat, gefolgt von den Wohnungen mit 60 bis unter 80 m² (+1.090) und 20 bis unter 40 m² (+1.040) (Abb. 11).

³² So stellte beispielsweise die Investitionsbank Schleswig-Holstein fest, dass nach Inkrafttreten des Bestellerprinzips im Juni 2015 die Maklerinserate auf kostenpflichtigen Angebotsportalen zurückgegangen seien und gleichzeitig die Zahl privater Anzeigen auf kostenlosen Plattformen stieg (IB Schleswig-Holstein 2017, S. 34, https://arge-ev.de/app/uploads/2019/02/Bericht_zum_Mietenmonitoring_2017.pdf)

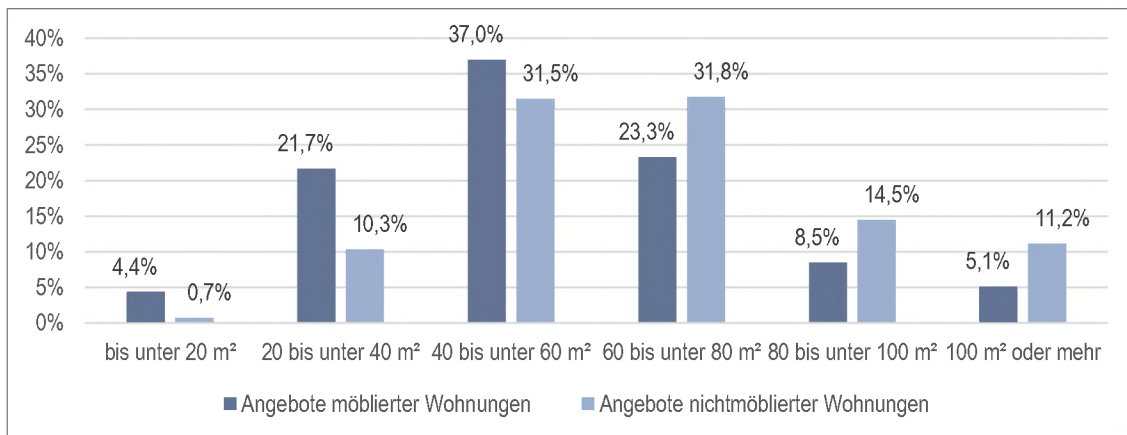
Abb. 11 Angebotsvolumen möblierter Wohnungen in Hamburg nach Wohnungsgrößenklassen 2014-2023



Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Möblierte Wohnungen zeichnen sich gegenüber nichtmöblierten Wohnungen durch einen größeren Anteil kleinerer und mittlerer Wohnungen aus. 2023 hatten 63 % der möblierten Wohnungen eine Größe bis unter 60 m². Zum Vergleich: bei nichtmöblierten Wohnungen beträgt der Anteil dieser Größenklasse lediglich 43 % (Abb. 12).

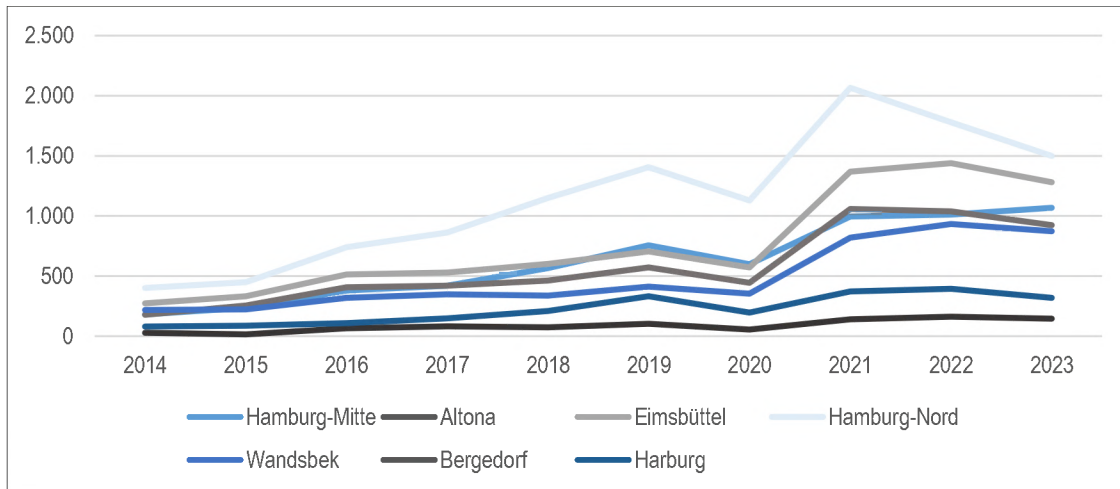
Abb. 12 Anteil der Angebote möblierter und nichtmöblierter Wohnungen nach Größenklassen am jeweiligen Gesamtbestand in Hamburg 2023 in %



Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Innerhalb Hamburgs hat sich das Angebotsvolumen möblierter Wohnungen zwischen 2014 und 2023 unterschiedlich entwickelt. Den prozentual größten Zuwachs verzeichnete der Bezirk Hamburg-Mitte. Die absolut meisten Angebote möblierter Wohnungen gab es 2023 im Bezirk Hamburg-Nord, hier befanden sich knapp ein Viertel aller möblierten Angebotsobjekte. Weitere Angebotsschwerpunkte lagen in den Bezirken Eimsbüttel und Hamburg-Mitte (Abb. 14).

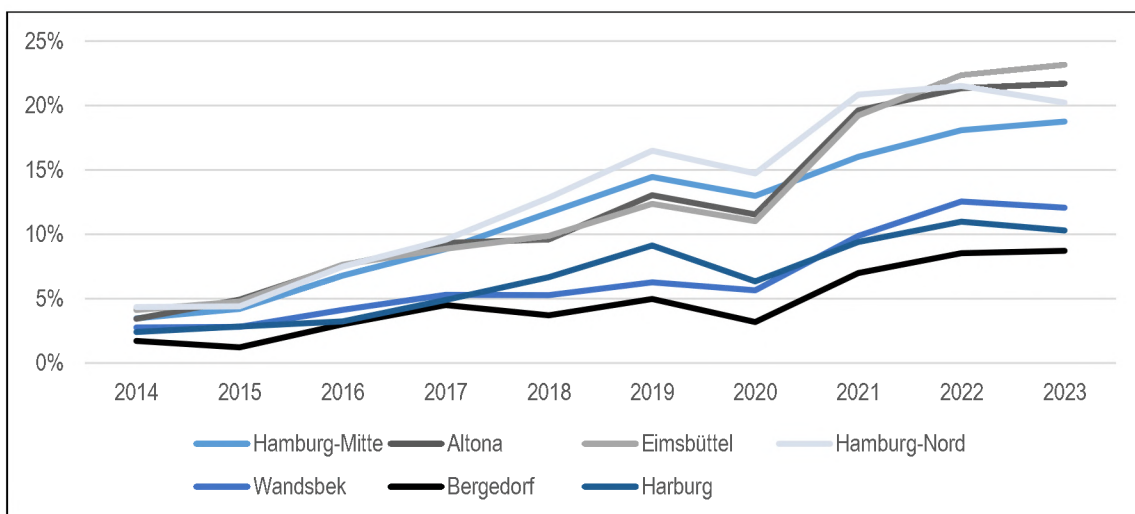
Abb. 13 Angebotsvolumen möblierter Wohnungen in Hamburg nach Bezirken 2014-2023



Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Prozentual die meisten möblierten Wohnungsinserate gab es 2023 in den Bezirken Eimsbüttel und Altona mit einem Anteil von 23 bzw. 22 % (Abb. 14).

Abb. 14 Anteil der Angebote möblierter Wohnungen an allen Angeboten in Hamburg nach Bezirken 2023 in %



Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Wechselt der Blick auf die Stadtteilebene, so fanden sich in Hamburg 2023 in absoluten Zahlen die meisten Angebote möblierter Mietwohnungen in Eimsbüttel (433), Winterhude (245) und Barmbek-Süd (203). Die prozentual höchsten Anteile an Inseraten möblierter Wohnungen am gesamten öffentlich inserierten Mietwohnungsangebot wiesen – ohne Berücksichtigung kleiner Stadtteile mit einem nur sehr kleinen Mietwohnungsangebot – Eimsbüttel (29 %), St. Pauli, Ottensen (jeweils 27 %) und St. Georg (26 %) auf (vgl. Tab. 3).

Bei der Interpretation dieser Zahlen ist jedoch zu berücksichtigen, dass der hohe Anteil möblierter Wohnungen am Angebotsgeschehen nicht gleichbedeutend mit einem hohen Anteil am

gesamten Wohnungs- bzw. Vermietungsmarkt ist (siehe Abb. 3). Im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand in Hamburg und den Stadtteilen stellen möblierte Inserate lediglich einen sehr geringen Anteil dar.

Tab. 3 Anzahl Angebote möblierter Mietwohnungen in Hamburg 2023 – die Top 10-Stadtteile

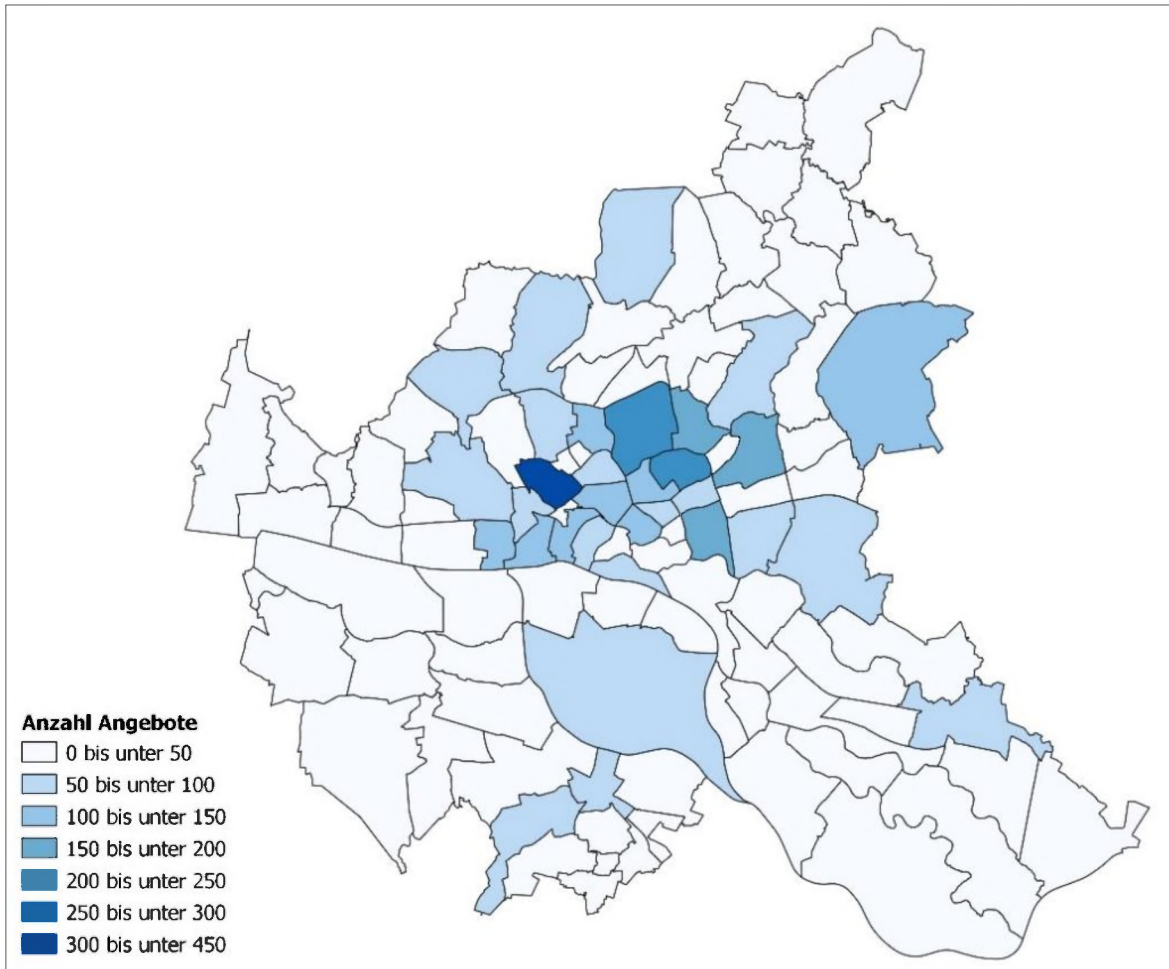
| Nr. | Stadtteil | Anzahl Angebote | Anteil an allen Angeboten | Anzahl Wohnungen insgesamt | Anteil an allen Wohnungen |
|-----|--------------|-----------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 1 | Eimsbüttel | 433 | 29% | 34827 | 1,24 % |
| 2 | Winterhude | 245 | 19% | 35333 | 0,69 % |
| 3 | Barmbek-Süd | 203 | 23% | 22953 | 0,88 % |
| 4 | Wandsbek | 191 | 16% | 21416 | 0,89 % |
| 5 | Barmbek-Nord | 183 | 17% | 28563 | 0,64 % |
| 6 | Hamm | 163 | 19% | 23642 | 0,69 % |
| 7 | Rotherbaum | 132 | 25% | 10220 | 1,29 % |
| 8 | Eppendorf | 128 | 21% | 14395 | 0,89 % |
| 9 | Uhlenhorst | 122 | 23% | 11290 | 1,08 % |
| 10 | St. Pauli | 120 | 27% | 12725 | 0,94 % |

Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Die nachfolgenden Karten zeigen, dass insbesondere die Stadtteile der inneren Stadt, d.h. des Bereichs innerhalb des Rings 2, eine hohe Zahl bzw. einen hohen Anteil an möblierten Wohnungen aufweisen (Karte 1 und 2)³³.

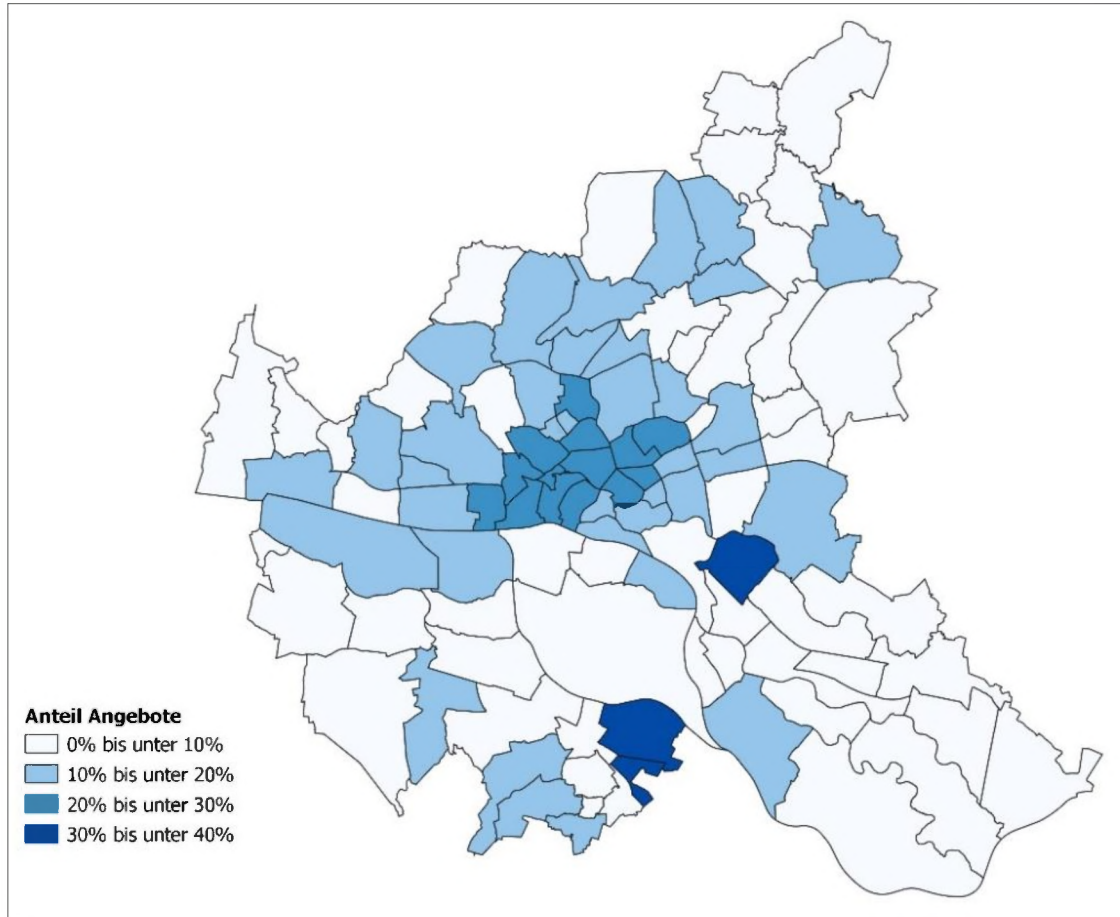
³³ Die hohen Anteile an möblierten Wohnungen in einzelnen kleineren Stadtteilen (Gut Moor, Neuland, Billbrook) in den Randbereichen Hamburgs ergeben sich aus den kleinen Gesamtangebotsvolumina an Mietwohnungen in diesen Stadtteilen (vgl. Karte 2).

Karte 1 Anzahl möblierter Mietwohnungen in Hamburg nach Stadtteilen 2023



Quelle: FUB IGES 2024

Karte 2 Anteil möblierter Mietwohnungen an allen Mietwohnungsangeboten in Hamburg nach Stadtteilen 2023 in %



Quelle: FUB IGES 2024

Zum Verhältnis von Angeboten und Wohnungen

Bei der Betrachtung von Wohnungsangeboten auf dem Immobilienmarkt stellt sich immer wieder die Frage, inwieweit die Anzahl der Inserate (also der öffentlichen Angebote) tatsächlich mit der tatsächlichen Anzahl bestehender Wohneinheiten übereinstimmt. Vor allem, wenn Marktbewertungen oder statistische Erhebungen gemacht werden, ist es essenziell zu verstehen, ob hinter jedem inserierten Angebot zwangsläufig eine eigene, klar abgegrenzte Wohnung steht oder ob ein und dieselbe Wohnung mehrmals im Jahr erneut in den einschlägigen Plattformen erscheint und somit zu einer Verzerrung bei der Wahrnehmung der Angebotszahlen führt.

Für klassische, dauerhaft vermietete Wohnungen (z. B. unmöblierte Wohnungen mit Mietverträgen über mehrere Jahre) gilt in der Regel Folgendes:

1. **Längere Mietdauern:** Bei diesen Wohnungen bleiben Mieterinnen und Mieter oft mehrere Jahre, sodass Neuvermietungen eher selten vorkommen.

2. **Einmaliges Inserieren pro Leerstand:** Wenn ein Mieter auszieht, wird die Wohnung in der Regel nur einmal neu ausgeschrieben. Sobald eine Nachmieterin gefunden wurde, verschwindet das Angebot wieder von den Plattformen, weil kein weiterer Bedarf besteht, die Wohnung erneut anzubieten.
3. **Methodische Duplikat-Bereinigung:** Auch wenn Eigentümerinnen oder Verwaltungen (bzw. Maklerinnen) mitunter mehrere Kanäle (Immobilienportale, Zeitungen, Aushänge etc.) nutzen, um Interessenten zu finden, versuchen professionelle Daten- und Marktbeobachtungsinstitute, solche Mehrfacheinträge (Duplikate) zu bereinigen. Dadurch kann man in diesen Segmenten relativ gut davon ausgehen, dass pro erfasstem Wohnungsinserat tatsächlich eine individuelle Wohneinheit existiert.

Da die Dauer der Mietverhältnisse im klassischen Segment üblicherweise deutlich über wenigen Monaten liegt, kommt es in einem Erhebungszeitraum (z. B. einem Jahr) selten zu Mehrfachvermarktungen derselben Wohnung. Entsprechend liegt die Gleichung „1 Inserat = 1 Wohneinheit“ hier vergleichsweise nah an der Realität.

Bei flexiblen Wohnformen – etwa möblierten Kurzzeitmieten, Business-Apartments, Serviced Apartments oder anderen, temporär nutzbaren Wohnkonzepten – stellt sich die Situation grundlegend anders dar:

1. **Höhere Fluktuation:** Möblierte Wohnungen in diesem Segment sind oft nur für einige Wochen oder wenige Monate belegt. Die Mietverhältnisse enden also schneller, und die Wohnung wird deutlich häufiger zur Neuvermietung angeboten.
2. **Mehrfache Inserate pro Jahr:** Da immer wieder neue Mieter*innen gesucht werden, taucht dieselbe Einheit womöglich mehrmals im Verlauf eines Erhebungsjahres in den gängigen Plattformen auf. Insbesondere in größeren Städten mit vielen Geschäftsreisenden oder Studierenden kann derselbe möblierte Wohnraum alle paar Monate erneut ausgeschrieben werden.
3. **Herausforderung bei der Duplikat-Erkennung:** Selbst wenn Mehrfacheinträge über verschiedene Portale erkannt und zusammengefasst werden, bleibt das Kernproblem bestehen: Eine Wohnung, die innerhalb eines Jahres mehrmals vermietet wird, kann (aus Datensicht) als „neues“ Angebot wahrgenommen werden, obwohl es stets um dieselbe Einheit geht, insbesondere dann, wenn sich Parameter in den Inseraten leicht verändern.

Aus den genannten Gründen entsteht für viele Sub-Segmente des möblierten Wohnungsmarktes mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Delta zwischen der Anzahl an öffentlich erfassten Angeboten und der Anzahl der tatsächlich vorhandenen Wohneinheiten – dieses Delta ist im Bereich der flexiblen Wohnformen deutlich größer als bei den klassischen Mietwohnungen. Während man im traditionellen Wohnsegment relativ gut von einer 1:1-Beziehung (Inserat : Wohnung) ausgehen kann, gilt bei flexiblen Wohnformen eher das Gegenteil: Hier kann ein und dieselbe Wohnung im Jahresverlauf mehrmals als „neues“ Inserat auftauchen. Daraus lässt sich schließen:

- Es existiert in diesem Segment mit hoher Wahrscheinlichkeit eine nennenswerte „Überrepräsentation“ von Angeboten gegenüber real existierenden möblierten Wohneinheiten.
- Der Vergleich der Angebotsvolumina zwischen dem Segment des möblierten und nicht-möblierten Wohnens trägt nur bedingt dazu bei, die tatsächlichen Marktverhältnisse abzubilden, da das Angebotsaufkommen kaum vergleichbaren Gesetzmäßigkeiten unterliegt

- Die tatsächliche Zahl möblierter Wohneinheiten ist entsprechend niedriger, als es die bloße Summe an Inseraten vermuten lassen würde; oder liegt bei einer etwas geringeren Fluktuation in einigen unbefristeten Sub-Segmenten des möblierten Wohnungsmarktes nur geringfügig oberhalb des Angebotsaufkommens

Eine präzise Bestimmung, wie groß die Diskrepanz zwischen Inseratsanzahl und Wohneinheiten in diesem flexiblen Marktsegment ist, gestaltet sich allerdings schwierig:

1. **Mangelnde Detaildaten:** Um verlässliche Schätzungen anzustellen, bräuchte man Informationen über die durchschnittliche Mietdauer (z. B. 3 Monate, 6 Monate usw.), die Fluktuationshäufigkeit und den konkreten Umgang der Vermieter*innen mit Angebotsplattformen. Solche Daten werden jedoch häufig nicht systematisch erhoben.
2. **Variierende Vermietungsmodelle:** Manche möblierte Wohnungen werden tageweise, andere wochenweise oder monatsweise vermietet. Diese unterschiedlichen Modelle wirken sich jeweils anders auf die Zahl der Inseratszyklen pro Jahr aus.
3. **Unterschiedliche Plattformen:** Ein Vermieter oder eine Vermittlungsagentur kann über mehrere Online-Portale, soziale Netzwerke oder eigene Webseiten inserieren. Je nach Umfang der Datenbereinigung (etwa durch professionelle Anbieter) kann die Mehrfachzählung besser oder schlechter korrigiert werden.

Der tatsächliche Umfang der beschriebenen Diskrepanz lässt sich momentan also nicht präzise beziffern, da detaillierte Daten zur Fluktuation und durchschnittlichen Mietdauer im möblierten Bestand nicht in ausreichendem Umfang vorliegen. Gleichwohl lässt sich aus den beschriebenen Zusammenhängen schlussfolgern, dass der Effekt in den meisten Städten ausgeprägt sein dürfte, insbesondere in denjenigen, die vom Geschäftsreiseverkehr, studentischer Nachfrage oder anderen temporären Aufenthaltsformen stark geprägt sind; und deshalb durch eine besonders hohe Fluktuation im betreffenden Segment gekennzeichnet sind.

Anbieter flexibler Wohnformen

Das Angebot an flexiblen Wohnformen in Hamburg kann entsprechend der in Kapitel 1 dargestellten Typologie in verschiedene Teilmärkte unterteilt werden. Dies sind:

- möblierte Wohnungen, die i.d.R. ohne Serviceleistungen angeboten werden (Typ 1) sowie
- möblierte Wohnungen mit ergänzenden Serviceleistungen, sogenannte Serviced Apartments, bei denen, abhängig von Art und Umfang der Serviceleistungen, der Aufenthaltsdauer und des Betriebstyps, zwischen wohnungswirtschaftlichen (Typ 2.1) und gewerblichen Konzepten (Typ 2.2) unterschieden werden kann (vgl. Kapitel 1, Tab. 2).

Diesen Marktsegmenten lassen sich beispielhaft verschiedene Anbietertypen und „Marken“ zuordnen (Abb. 15,

Abb. 15 Beispielhafte Zuordnung von Anbietertypen und "Marken" zu flexiblen Wohnformen in Hamburg

| Möblierte Wohnungen (i.d.R. ohne Serviceleistungen) | | Möblierte Wohnungen - Serviced Apartments (i.d.R. mit Serviceleistungen) | |
|--|----------------------------------|---|---|
| Wohnungswirtschaftliche Konzepte | | Wohnungswirtschaftliche Konzepte | Gewerbliche Konzepte (Hotelähnliche Vermarktung) |
| "Typ 1" | | "Typ 2.2" | |
| | | Apartmenthaus | Aparthotels |
| Wohnungsmarkt | Private und gewerbliche Anbieter |  |  |
| | | |  |
| | | | Hotelmärkte |

Quelle: FUB IGES 2024

Die folgenden Projektsteckbriefe zeigen zunächst beispielhaft Angebote möblierter Wohnungen ohne Serviceleistungen (Typ1) im Neubau und Altbau in Hamburg.

Beispiel 1: Neubauwohnung, Winterhude („Typ 1“)



| | |
|--|--|
| Lage, Stadtteil | Innere Stadt, Winterhude |
| Vermieter/Betreiber | privat |
| Objektyp | Möblierte Wohnung ohne Serviceleistungen („Typ1“) |
| Fertigstellung | 2008 |
| Wohnungsgröße | 90 m ² |
| Anzahl der möblierten Wohneinheiten im Objekt | Einzelwohnung |
| Ausstattung der Wohnung | Küche, Bad, Balkon, Aufzug |
| Möblierung | vollmöbliert |
| Wohnungsgrundriss | individuell |
| Serviceleistungen | keine |
| Gemeinschaftsflächen | keine |
| Mietdauer | 3-12 Monate |
| Miethöhe | 2.850 € pro Monat (31,70 €/m ²) |
| Art der Miete | Gesamtmiete inkl. Möblierungszuschlag und Nebenkostenpauschale |
| Entfernung U-/S-Bahn, Bus | U-Bahn 1,6 km (23 min. Fußweg) Bushaltestelle 210 m (3 min. Fußweg) |

Beispiel 2: Altbauwohnung, Rotherbaum („Typ 1“)

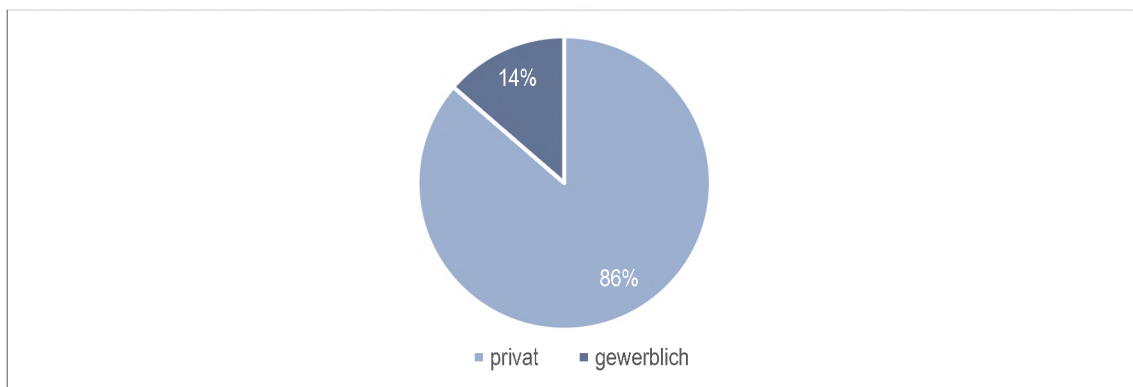


| | |
|--|--|
| Lage, Stadtteil | Innere Stadt, Rotherbaum |
| Vermieter/Betreiber | privat |
| Objektyp | Möblierte Wohnung ohne Serviceleistungen („Typ 1“) |
| Fertigstellung | Keine Angabe |
| Wohnungsgröße | 70 m ² |
| Anzahl der möblierten Wohneinheiten im Objekt | Einzelwohnung |
| Ausstattung der Wohnung | Küche, Bad, Balkon |
| Möblierung | vollmöbliert |
| Wohnungsgrundriss | individuell |
| Serviceleistungen | Keine |
| Gemeinschaftsflächen | Gemeinschaftlicher Garten |
| Mietdauer | 5-8 Monate |
| Miethöhe | 1.990 € pro Monat (28,42 €/m ²) |
| Art der Miete | Gesamtmiete inkl. Möblierungszuschlag und Nebenkostenpauschale |
| Entfernung U-/S-Bahn, Bus | U-Bahn 650 m (9 min. Fußweg) Bushaltestelle 240 m (3 min. Fußweg) |

Wohnungsangebot nach Anbietertyp

Der Markt für möblierte Wohnungen kann entsprechend der vorgestellten Typologie (vgl. Kapitel 1.1) in Wohnungen ohne ergänzende Dienstleistungen (Typ 1) und Wohnungen mit solchen Dienstleistungen (Typ 2.1. und 2.2) unterschieden werden³⁴. Werden zunächst nur Wohnungen ohne Dienstleistungen betrachtet, so können diese wiederum nach Art des Anbieters – gewerblich oder privat – in zwei Teilsegmente unterteilt werden. Danach stammen 86 % der im Jahr 2023 (letztmalig) eingestellten Angebote für möbliertes Wohnen in Hamburg von privaten Anbietern. Die restlichen 14 % kommen von gewerblichen Anbietern, dazu zählen Makler, Wohnbaufirmen, Bauträger etc. (Abb. 16).

Abb. 16 Anteil der Angebote möblierter Wohnungen (Typ 1) in Hamburg nach Anbietertyp 2023 in %



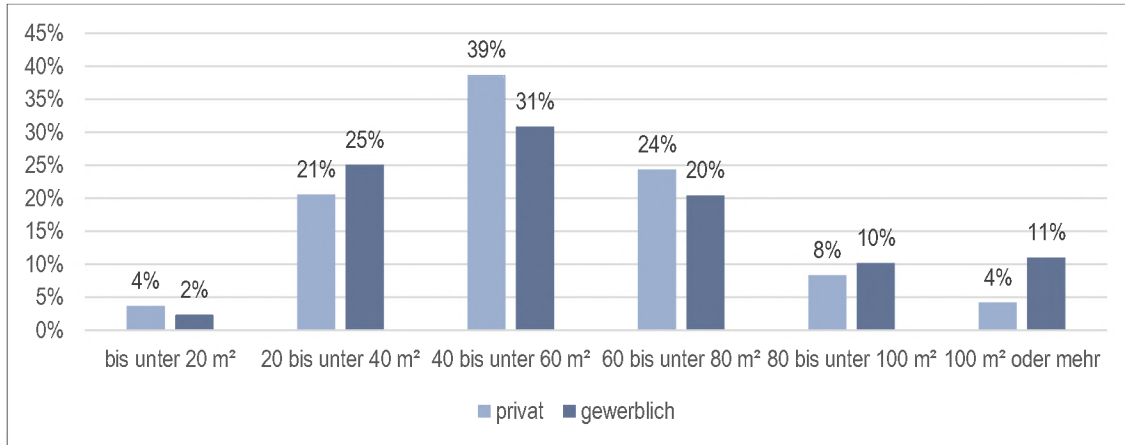
Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024, N = 6.310

Wohnungsangebot nach Größenklassen

Das Angebot möblierter Wohnungen umfasst insgesamt überwiegend kleine und mittelgroße Wohnungen bis 60 m². Hinsichtlich der Größenstruktur unterscheiden sich die Wohnungsangebote der gewerblichen und privaten Anbieter nur graduell. Die Wohnungen gewerblicher Anbieter sind insgesamt im Durchschnitt etwas größer (Ø 59,5 m²) als die der privaten Anbieter (54,5 m²). Während bei gewerblichen Anbietern 58 % der Objekte kleiner als 60 m² sind, sind dies bei privaten Anbietern 64 %. Lediglich 12 % der Wohnungen sind bei privaten größer als 80 m², bei gewerblichen Anbietern immerhin 21 % (Abb. 17).

³⁴ Serviced Apartments, d.h. möblierte Wohnungen mit ergänzenden Dienstleistungen werden nachfolgend gesondert betrachtet.

Abb. 17 Anteil der Angebote möblierter Wohnungen (Typ 1) in Hamburg nach Größenklassen und Anbieter-typ 2023 in %

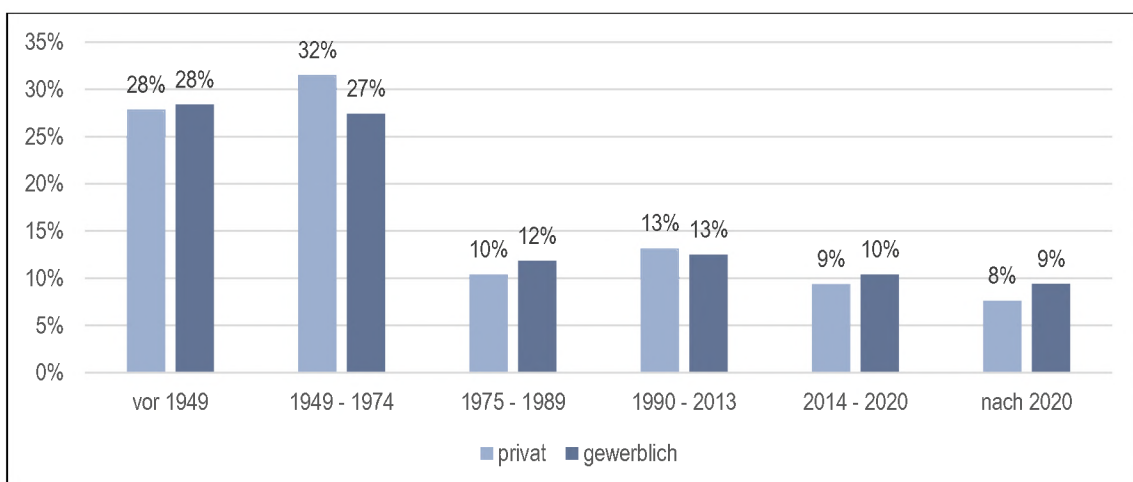


Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024, N = 6.310

Wohnungsangebot nach Baualtersklassen

Auch hinsichtlich der Baualtersstruktur zeigen sich nur geringe Unterschiede zwischen den Angeboten gewerblicher und privater Anbieter. Neubau seit 2014 macht insgesamt 17 bzw. 19 % des Gesamtangebots an möblierten Wohnungen aus, bei gewerblichen Anbietern sind die Anteile jüngerer Baualtersklassen erwartungsgemäß etwas höher, denn gerade im Neubau-Segment kommen heute zukunftsorientierte Investitionen von gewerblichen Anbietern zur Geltung. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Angaben zum Baualter mit einem gewissen Unsicherheitsfaktor behaftet sind, da nicht immer nachprüfbar ist, inwieweit jeweils das ursprüngliche Baualter eines Objekts oder der Zeitpunkt einer später durchgeführten Modernisierung als Baualter angegeben wurde.

Abb. 18 Anteil der Angebote möblierter Wohnungen (Typ 1) in Hamburg nach Baualter und Anbietertyp 2023 in %



Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024, N = 1.298

2.1.2 Mietbedingungen

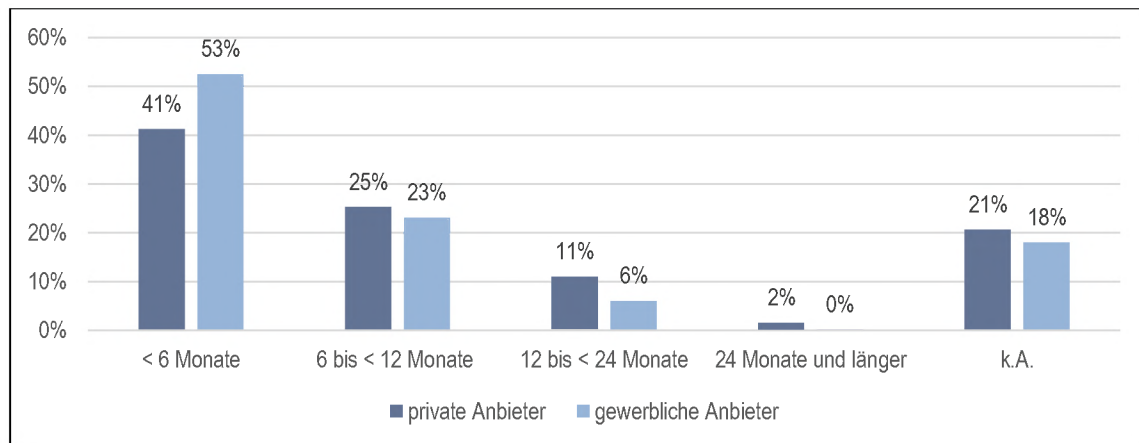
Flexible Wohnformen unterscheiden sich von der „klassischen“, unbefristeten und i.d.R. unmöblierten Mietwohnung – neben der Möblierung – in den allermeisten Fällen durch eine zeitliche Befristung der Mietverhältnisse, sei es aufgrund einer Vermarktung wegen temporären Vermieterszugs oder einer Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch (vgl. Abb. 7).

Grundlage der folgenden Analyse zur Mietdauer ist eine Auswertung der Wohnungsangebote und -gesuche in Hamburg auf der Online-Plattform ImmobilienScout24 in der Kategorie „Wohnen auf Zeit“ im Zeitraum 12/2022 bis 11/2023³⁵.

Mietdauer

Ein großer Teil der angebotenen Vermietungen möblierter Wohnungen haben eine Mindestmietdauer von unter 6 Monaten. Bei privaten Anbietern sind dies 41 % und bei gewerblichen Anbietern 53 % der Wohnungsangebote. Eine Mindestmietdauer von 6 bis unter 24 Monaten beinhalten jeweils etwa ein Viertel der Wohnungsangebote bei beiden Anbietertypen. Mindestmietdauern von einem bis zwei Jahren finden sich bei privaten Anbietern nur bei etwa jedem zehnten Wohnungsangebot, bei gewerblichen Anbietern noch seltener. Noch längere Mindestmietdauern kommen praktisch nicht vor. Bei etwa einem Fünftel der Angebote finden sich keine Angaben zu einer Mindestmietdauer. Ebenso liegen keine Angaben zu unbefristeten Mietverhältnissen vor (Abb. 19).

Abb. 19 Mindestmietdauer der Angebote (möblierter) „Wohnungen auf Zeit“ (Typ 1) nach Anbietertyp in Hamburg 2022/2023*

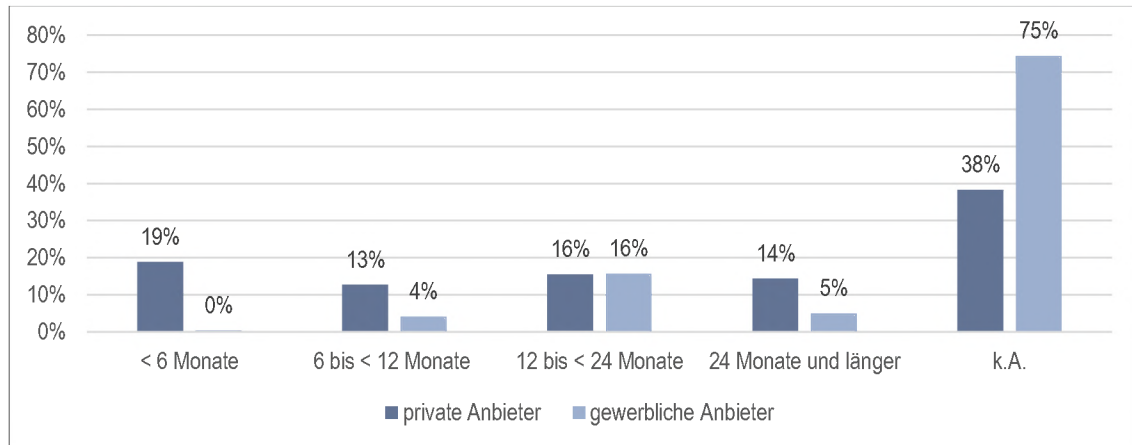


*12/2022-11/2023; N=2.524
 Quelle: Immobilienscout24, 2023

³⁵ Hierbei handelt es sich nach Angaben von Immobilienscout24 praktisch ausschließlich um möblierte Wohnungen – in der Regel ohne ergänzende Serviceleistungen, also keine Serviced Apartments (Typ 2.1 und 2.2). Diese werden üblicherweise auf anderen Vertriebsplattformen vermarktet.

Angaben zu einer maximalen Mietdauer werden in den Wohnungsanzeigen häufig nicht gemacht. Bei privaten Anbietern ist dies in 38 % der Angebote der Fall, bei gewerblichen Anbietern sogar bei 75 % der Wohnungsangebote. Bei privaten Anbietern sind in 84 % aller Anzeigen, die Angaben zu einer Befristung enthalten, die Mietverhältnisse auf maximal ein Jahr befristet, bei gewerblichen Anbietern sind dies 51 % der Angebote (Abb. 20).

Abb. 20 Maximale Mietdauer der Angebote (möblierter) „Wohnungen auf Zeit“ (Typ 1) nach Anbietertyp in Hamburg 2022/2023*



*12/2022-11/2023; N=2.524

Quelle: Immobilienscout24, 2023

Art der Miete

Ein weiteres Unterscheidungskriterium flexibler Wohnformen (Typ 1 und 2) gegenüber einer „normalen“ Wohnung ist neben der zeitlichen Befristung die Zusammensetzung der Miete. Statt einer Nettokaltmiete plus separat abgerechneter Nebenkosten wird vielfach eine Pauschalmiete erhoben.

Von den im Rahmen der Testanmietungen kontaktierten Kleinvermietern des Typs 1 wurde von rund der Hälfte eine Pauschalmiete erhoben. Bei den Vermietern, die keine Pauschalmiete nahmen, wurden in der Regel die Kosten für Strom und Wasser separat abgerechnet.

Ein explizierter, separat ausgewiesener Zuschlag auf die Miete für die Möblierung der Wohnungen wurde bei keiner der Testanmietungen vom Vermieter erhoben. Dies deckt sich mit den Ergebnissen anderer Studien:

„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. [...] 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.“³⁶

Vertriebskanäle

In der Vermarktung unterscheiden sich flexible und möblierte Wohnungen (Typ 1) von nichtmöblierten Wohnungen insbesondere dadurch, dass im „klassischen“ Mietwohnungsmarkt in der Regel nicht das gesamte Angebotsvolumen des Marktes sichtbar ist. Das liegt daran, dass viele Vermieter sich für Vertriebswege entscheiden, bei denen die zu vermietenden Wohnungen nicht oder nicht für alle Marktteilnehmenden sichtbar online vermarktet werden (z.B. direkte Nachmietervermittlung, Wartelisten usw.).

Die Vermarktung möblierter Wohnungen (Typ 1) erfolgt in der Regel online über Immobilienportale (z.B. ImmoScout24, Immowelt oder Kleinanzeigen.de) und spezialisierte Wohnungsvermietungsagenturen (z. B. Wunderflats oder City-Wohnen: Wohnen auf Zeit in Hamburg) oder in Printmedien (Tages- und Wochenzeitungen). Teilweise wird – insbesondere von gewerblichen Anbietern – auch eine eigene Website für den Direktvertrieb genutzt.

³⁶ Oxford Economics 2023: 77.

2.1.3 Teilmarkt Serviced Apartments

Das Segment der Serviced Apartments umfasst eine Bandbreite unterschiedlicher Angebote und Anbieter, die entweder einem wohnwirtschaftlichen Konzept (Typ 2.1) oder einem gewerblichen Konzept (Typ 2.2) folgen und damit verschiedene Zielgruppen ansprechen. Dies sind insbesondere Studierende, Geschäftsreisende und Touristen (vgl. Kapitel 1.1).

Allen Serviced Wohnungen bzw. Apartments ist gemeinsam, dass sie möbliert sind, mindestens über eine Kochgelegenheit bzw. Küche und ein Bad verfügen und Teil eines Apartmentkonzeptes mit mehreren Wohneinheiten und ergänzenden Serviceleistungen sind.

Auswertungen der im Internet platzierten Angebote im Juli 2023 und Juli 2024 ergaben für Hamburg für 2024 ein aktuelles Angebotsvolumen von rund 3.030 WE an Serviced Apartments. Gegenüber 2023 bedeutet dies einen Zuwachs von etwa 260 WE. Damit handelt es sich um ein quantitativ eher kleines Segment.

Die Größe der Apartmenthäuser reicht von rund 20 bis 470 WE. Im Median umfasst ein Objekt rund 90 WE. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 18 und 80 m². Diese lassen sich grob drei Größenklassen zuordnen: klein (< 25 m²), mittel (25 - 40 m²) und groß (> 40 m²), wobei in der Regel kleine und mittelgroße Wohnungen überwiegen. Entsprechend ihrer Größe werden die Wohnungen unter Bezeichnungen wie z.B. Studio, Classic, Superior, Loft vermarktet.

Die Objekte zeichnen sich in der Regel durch einen hohen Grad an Standardisierung hinsichtlich der Wohnungsgrundrisse und -ausstattung aus. Häufig bieten die Apartmenthäuser neben den Wohnungen auch Gemeinschaftsräume, wie z.B. eine Lounge, eine Gemeinschaftsküche, Waschsalon, Co-Working-Spaces/Lernräume, oder einen Fitnessraum oder eine Gemeinschaftsterrasse.

Die angebotenen Serviceleistungen reichen je nach Konzept von schnellem Internet/WLAN (mittlerweile weitgehend Standard), über einen Wäsche-/Reinigungsservice bis zu weiteren hotelähnlichen Dienstleistungen, wie Rezeption oder einem Frühstücksbuffet.

Serviced Apartments befinden sich in Hamburg schwerpunktmäßig in den innenstadtnahen Stadtteilen. Ein weiterer kleinerer Schwerpunkt befindet sich in Harburg, in der Nähe der Technischen Universität Hamburg.

Eine Auswahl verschiedener Betreiber:innen von Apartmenthäusern in Hamburg findet sich in Abb. 15. Beispiele für die verschiedenen Angebotstypen mit einem wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Konzept (Typ 2.1 und 2.2) sind in den folgenden Projektsteckbriefen dargestellt.

Beispiel 3: The Fizz Altona Nord ("Typ 2.1")



| | |
|--|--|
| Lage, Stadtteil | Innere Stadt, Altona Nord |
| Vermieter/Betreiber | International Campus GmbH |
| Objektyp | Möblierte Wohnung mit Serviceleistung („Typ 2.1“) |
| Fertigstellung | 2019 |
| Wohnungsgrößen | 18-30 m ² (Single Studio) 30-44 m ² (Double Studio) und andere Wohnungsgrößen |
| Anzahl der möblierten Wohneinheiten im Objekt | 453 |
| Ausstattung der Wohnung | Küche, Bad, teilweise Balkon oder Terrasse |
| Möblierung | Vollmöbliert |
| Wohnungsgrundriss | Standardisiert |
| Serviceleistungen | House Management, Security, Rezeptions-Service mit Leihartikeln und Paketannahme, Community-Events |
| Gemeinschaftsflächen | Gemeinschaftsküche, Waschsalon, Lernraum, Fitnessstudio, Dachterrasse, Innenhof, Räume für Freizeitaktivitäten |
| Mietdauer | 10-12 Monate (im Regelfall) |
| Miethöhe | Ab 1.091 € (60,61 €/m ²) - Single Studio Ab 1.338 € (44,60 €/m ²) - Double Studio |
| Art der Miete | Pauschalmiete |
| Entfernung zur S-/U-Bahn, Bus | S-Bahn 350 m (5 min. Fußweg) Bushaltestelle 20 m (1 min. Fußweg) |

Beispiel 4: SMARTments Business Außenalster („Typ 2.2“)



Lage, Stadtteil

Innere Stadt, Uhlenhorst

Vermieter/Betreiber

SMARTments Business Betriebsgesellschaft mbH

Objekttyp

Möblierte Wohnung mit Serviceleistungen, Neubau („Typ 2.2“)

Fertigstellung

2013

Wohnungsgrößen

50 m² (Apartment)
 30 m² (Studio XL), 25 m² (Studio)

Anzahl der möblierten Wohneinheiten im Objekt

60

Ausstattung der Wohnungen

Kitchenette, Bad, Aufzug, Parkplätze, teilweise eigene Terrasse

Möblierung

Vollmöbliert

Wohnungsgrundriss

Standardisiert

Serviceleistungen

Reinigungs- und Wäscheservice

Gemeinschaftsflächen

Waschsalon

Mietdauer

2 Tage bis zu 2 Monate (nach Vereinbarung auch länger)

Miethöhe

Ab 67 € (Studio) pro Nacht (2,68 €/m²)
 Ab 78 € (Studio XL) pro Nacht (2,6 €/m²)
 Ab 118 € (Apartment) pro Nacht (2,36 €/m²)

Art der Miete

Pauschalmiete

Entfernung U-/S-Bahn, Bus

U-Bahn 450 m (7 min. Fußweg)
 Bushaltestelle 450 m (7 min. Fußweg)

Beispiel 5: Apartment 040 Uhlenhorst („Typ 2.2“)



Lage, Stadtteil

Innere Stadt, Uhlenhorst

Vermieter/Betreiber

Apartment040 Betriebsgesellschaft mbH

Objekttyp

Möblierte Wohnung mit Serviceleistungen („Typ 2.2“)

Fertigstellung

Altbau, 2014 (Restaurierung)

Wohnungsgrößen

20-29 m² (Studio), 30-35 m² (Classic)
 40-47 m² (Superior), 46-54 m² (Loft)
 Ab 39 m² (Suite), 49-61 m² (Familienzimmer)

**Anzahl der möblierten Wohneinheiten
 im Objekt**

77

Ausstattung der Wohnung

Kitchenette, Bad, Wohnzimmerbereich

Möblierung

Vollmöbliert

Wohnungsgrundriss

Standardisiert

Serviceleistungen

Reinigungsservice, Lebensmittellieferung, Pakete zur
 Freizeitgestaltung

Gemeinschaftsflächen

Waschsalon

Mietdauer

10-28 Nächte (Midstay)
 29-89 Nächte (Longstay)
 Ab 90 Nächten

Miethöhe

69 €- 129 € pro Tag

Art der Miete

Pauschalmiete inkl. Nebenkostenpauschale

Entfernung U-/S-Bahn, Bus

U-Bahn 450 m (7 min. Fußweg),
 Bus 400 m (5 min. Fußweg)

Benchmark Apartmenthäuser in den A-Städten bzw. Top 7-Städten in Deutschland

Zur besseren Einordnung des Angebots in Hamburg in diesem Marktsegment (Typ 2.1 und Typ 2.2.) können die Ergebnisse eines aktuellen bundesweiten Marktreports zu Apartmenthäusern zum Vergleich herangezogen werden³⁷. In diesem wurden die Ergebnisse für die sogenannten A-Städte bzw. Top 7-Städte in Deutschland³⁸ mit insgesamt 18.590 Wohneinheiten aggregiert. Grundlage dieses Marktreports sind Echtdaten aus der Bewirtschaftung von in Deutschland befindlichen Apartmenthäusern, die folgende Kriterien erfüllen:

- mindestens 50 Apartments/Wohnplätze mit maximal durchschnittlich 50 m² Wohnfläche je Apartment//Wohnplatz
- Vermietungskonzept mit Fokus auf möblierte Einheiten für temporäre Aufenthalte (ab 6 Monaten)
- professionelle Immobilienbewirtschaftung

Der Referenzmonat für Auswertungen zu Mieten, Auslastungen etc. ist April 2024 und für die Bewirtschaftungskosten das Jahr 2023.

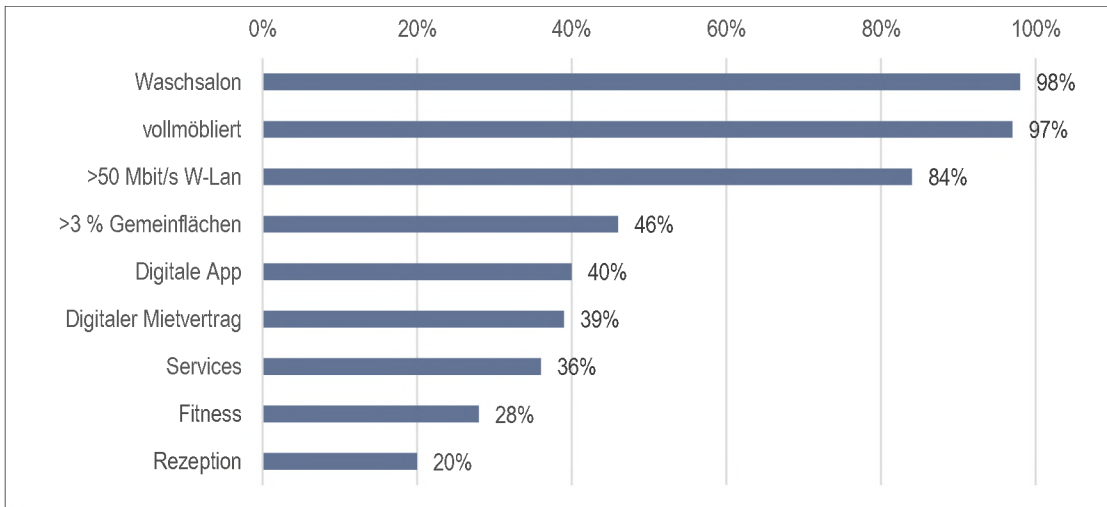
Laut den Ergebnissen dieser Studie für die Top 7-Städte in Deutschland

- liegt die durchschnittliche Gesamtwohnfläche eines Apartmenthauses bei rund 5.430 m², (Min./Max.-Spanne: 523 bis 29.003 m²)
- beträgt die Wohnfläche eines Apartments im Durchschnitt 26 m² (Min./Max.-Spanne: 12 bis 120 m²)
- liegt die durchschnittliche Auslastung in den Apartmenthäusern bei 95 %
- verfügen der Großteil der Apartments bzw. der Apartmenthäuser (in Deutschland insgesamt) über eine Vollmöblierung (97 %), einen Wachsalon und schnelles Internet (>50 Mbits/s WLAN) (84 %).

³⁷ bulwiengesa AG (Hrsg.) (2024).

³⁸ Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf.

Abb. 21 Ausstattungsmerkmale von Apartmenthäusern in Deutschland nach Häufigkeit in %



Quelle: Initiative Micro-Living, Bulwiengesa 2024, eigene Darstellung

Für eine nähere Untersuchung der Mietbedingungen von Serviced Apartments in Hamburg (Typ 2.1 oder Typ 2.2.) wurden 28 Anfragen/Testanmietungen (mit 21 Antworten) bei 13 verschiedenen Anbietern mit insgesamt 20 Wohnprojekten durchgeführt.

Mietdauer

Die Mindestmietdauer von Serviced Apartments variiert je nach Anbieterkonzept zwischen einem Tag und 6 Monaten, wobei bei wohnwirtschaftlichen Konzepten (Typ 2.1) die Mindestmietdauer in der Regel bei 3 Monaten liegt, während bei gewerblichen Konzepten (Typ 2.2) die Mindestmietdauer bei einem Tag beginnt.

Art der Miete

Serviced Apartments werden praktisch immer mit einer Pauschalmiete/„All-In-Miete“ angeboten. Dies war zumindest bei allen über Testanmietungen kontaktierten Anbietern von Serviced Apartments in Hamburg der Fall. Trotzdem werden bei einzelnen Anbietern manche Kosten nicht pauschal abgerechnet, wie z.B. Stromkosten, Aufnahme- oder Endreinigungsgebühr, Hamburger Kultur- und Tourismussteuer). Bei keinem der Anbieter sind zudem die Rundfunkgebühren in der Miete enthalten.

Die Kosten zusätzlich angebotener Leistungen sind nicht einheitlich geregelt. So wird teilweise eine kostenlose Zimmerreinigung (1x/Woche, alle zwei Wochen) angeboten. Für die Nutzung einer gemeinschaftlich nutzbaren Waschmaschine bzw. eines Wäschetrockners wird allgemein eine (geringe) Gebühr erhoben.

Vertriebskanäle

Bei dem Vertrieb von Serviced Apartments (Apartmenthäuser/Aparthotels) werden häufig Vertriebskanäle genutzt, die besonders Zielgruppen für Langzeitaufenthalte ansprechen. Dazu werden neben dem eigenen Webauftritt die auch in der Hotellerie üblichen Distributionskanäle wie Online-Reisebüros (OTAs), z. B. Booking.com oder Expedia, und weltweite Reservierungssysteme (Global Distribution Systems (GDS)) genutzt. Im Vergleich zur Hotellerie spielt der Direktverkauf eine sehr große Rolle. Vor allem Verträge mit Firmen sind ein wichtiger Hebel, um Gäste für Langzeitaufenthalte anzusprechen. Diese Firmenverträge basieren oft auf individuellen Vereinbarungen und Preisvorteilen nach Aufenthaltsdauer³⁹.

³⁹ Porikis, Vangelis; Laudi, Falk (2017): 271.

2.2 Die Nachfrage

Zunächst wird der Frage nachgegangen, wer, differenziert nach Alter, Haushaltstyp und Art der Beschäftigung, flexible (möblierte) Wohnformen in Hamburg nachfragt. Im zweiten Schritt wird dann untersucht, was für Wohnungen, differenziert nach Größenklassen, Zimmerzahl und Mietenklassen, die verschiedenen Nachfragegruppen suchen.

Grundlage der folgenden Analysen ist eine Auswertung der Wohnungsangebote und -gesuche in Hamburg bei der Online-Plattform ImmobilienScout24 in der Kategorie „Wohnen auf Zeit“ im Zeitraum 12/2022 bis 11/2023, die nach Angaben von ImmobilienScout24 praktisch ausschließlich möblierte Wohnungen umfasst.

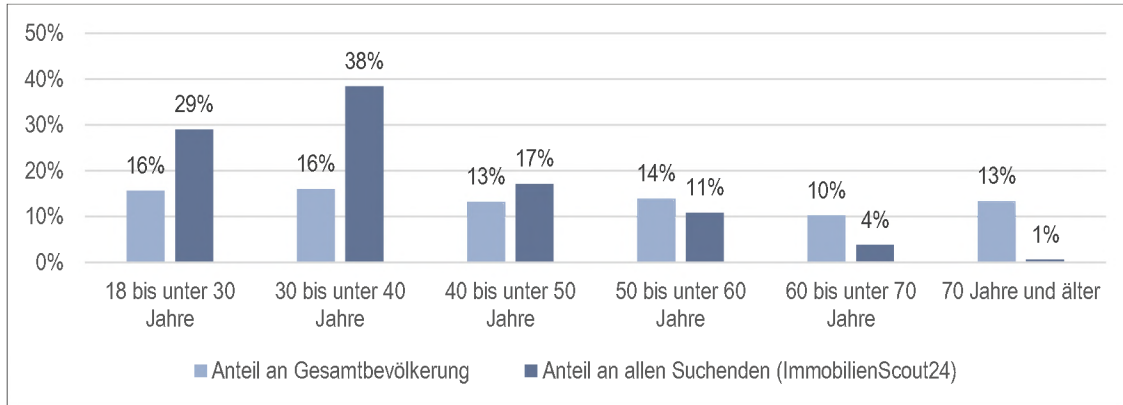
Hierbei handelt es sich wiederum praktisch ausschließlich um möblierte Wohnungen, die weitestgehend ohne ergänzende Serviceleistungen angeboten werden. Damit beziehen sich die Aussagen in den folgenden Abschnitten 2.2.1 und 2.2.2 auf den Typ 1 der in der Einleitung dargestellten Typologie. Die Nachfrage nach Serviced Apartments (Typ 2.1 und 2.2) wird im anschließenden Abschnitt 2.2.3 dargestellt.

2.2.1 Struktur der Nachfragenden

Nachfragende nach Altersklassen

Angebote flexibler Wohnformen werden vor allem von jüngeren Personen unter 40 Jahre nachgefragt. Diese Altersgruppe stellt insgesamt gut zwei Drittel aller Suchenden (68 %) nach einer (möblierten) Wohnung auf Zeit auf dem Onlineportal ImmobilienScout24: Die größte Nachfragegruppe mit einem Anteil von 38 % bilden die Personen von 30 bis unter 40 Jahre, die damit bei den Wohnungsnachfragenden mehr als doppelt so stark vertreten sind wie in der Hamburger Gesamtbevölkerung, wo ihr Anteil 16 % beträgt. Ebenso stark überrepräsentiert ist die Gruppe der 18- bis unter 30-Jährigen, die 29 % aller Suchenden stellt, bei einem Anteil von 16 % an der Gesamtbevölkerung. Leicht überrepräsentiert ist ebenso die Altersgruppe der 40- bis unter 50-Jährigen. Bei allen übrigen Altersgruppen ist bei den Suchenden für (möbliertes) Wohnen auf Zeit der Anteil geringer als in der Gesamtbevölkerung. Dies gilt insbesondere für ältere Nachfragende ab 50 Jahre. Sie stellen lediglich 16 % der Suchenden, während ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung in Hamburg mit 38 % mehr als doppelt so hoch ist (Abb. 22).

Abb. 22 Altersstruktur der Suchenden für (möbliertes) „Wohnen auf Zeit“ und der Gesamtbevölkerung in Hamburg nach Altersklassen 2022/2023**



*im Zeitraum 12/2022-11/2023; N=4.113

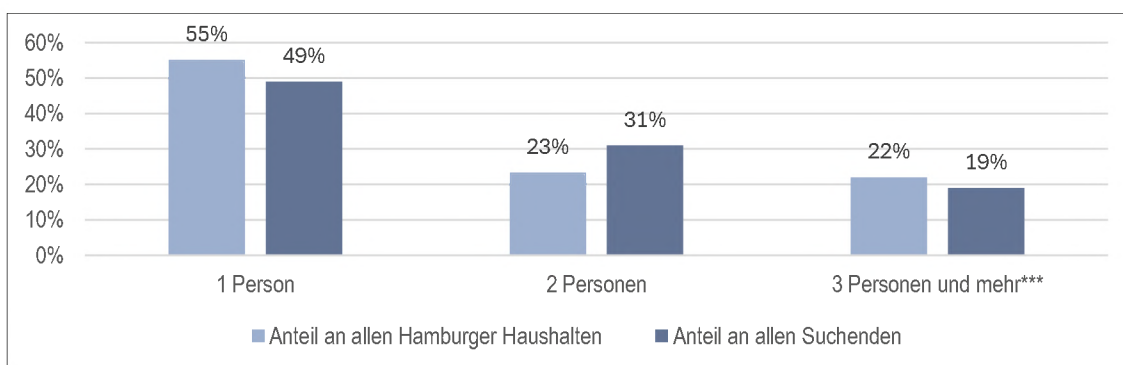
** zum 31.12.2022

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, (Regionalstatistik), 2024, ImmobilienScout24, 2023

Nachfragende nach Haushaltstyp

Vier Fünftel (80 %) der Nachfragenden flexibler Wohnformen in Hamburg sind, bezogen auf den Zeitraum 12/2022-11/2023, Ein- und Zweipersonenhaushalte. Ihr Anteil an allen Suchenden entspricht zusammengenommen in etwa dem Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte aller Hamburger Haushalte, der 79 % beträgt. Allerdings sind bei den Nachfragenden im Vergleich zur Gesamtbevölkerung Einpersonenhaushalte mit 49 zu 55 % deutlich unterrepräsentiert und umgekehrt Zweipersonenhaushalte mit 31 zu 23 % ebenso deutlich überrepräsentiert. Größere Haushalte mit drei und mehr Personen sind unter den Suchenden etwas geringer vertreten als in Hamburg insgesamt. Diese Gruppe beinhaltet auch Familien bzw. Paare mit Kindern.

Abb. 23 Haushaltsstruktur der Suchenden für (möbliertes) „Wohnen auf Zeit“ und aller Haushalte in Hamburg nach Haushaltsgröße 2022/2023**



* im Zeitraum 12/2022-11/2023; N=4.904

** zum 15.05.2022

*** inklusive Familien/Paaren mit Kindern

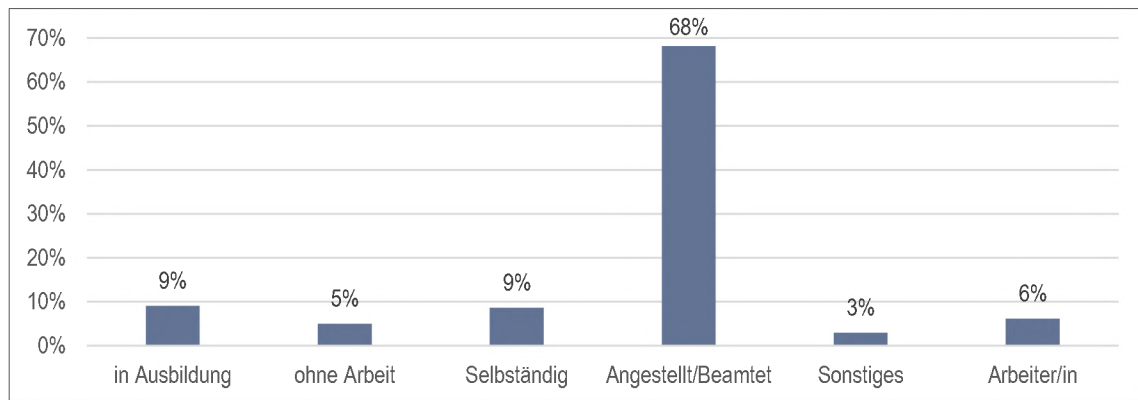
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2022); Immobilienscout24, 2023

Nachfrage nach Art der Beschäftigung

Nachfragende flexibler Wohnformen befinden sich überwiegend in einem abhängigen Beschäftigungsverhältnis: Rund zwei Drittel der Suchenden (68 %) gaben an, Angestellte oder Beamte zu sein (Abb. 24). Dies lässt die Vermutung zu, dass damit Nachfragende flexibler Wohnformen mehrheitlich über mittlere bis höhere Einkommen verfügen dürften, wobei mangels entsprechender Daten offenbleiben muss, ob die nachgefragten Wohnungen von den Nachfragenden selbst oder ggf., im Falle eines berufsbedingten zeitlich begrenzten Mietverhältnisses, von ihrem Arbeitgeber finanziert werden.

Der hohe Anteil der abhängig Beschäftigten legt mit Blick auf den gegenüber der Altersstruktur der Hamburger Bevölkerung überproportional hohen Anteil der 30- bis unter 40-Jährigen (vgl. Abb. 22) die Vermutung nahe, dass viele der Nachfragenden von flexiblen Wohnformen der Gruppe der sogenannten Young Professionals⁴⁰ zuzuordnen sind.

Abb. 24 Beschäftigungssituation der Suchenden für (möbliertes) Wohnen auf Zeit in Hamburg 2022/2023*



*12/2022-11/2023; N=4.904

Quelle: Immobilienscout24, 2023

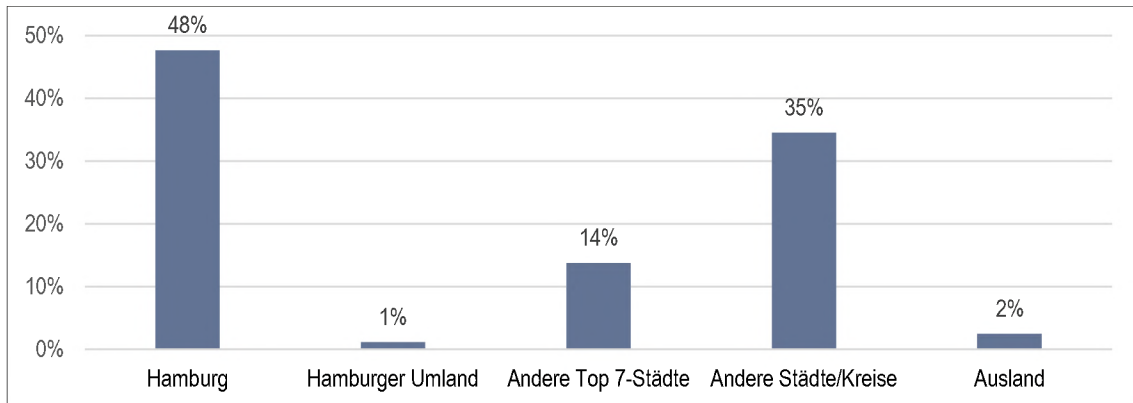
Vorheriger Wohnort der Nachfragenden

Für die Charakterisierung der Nachfrage ebenfalls wichtig ist die Betrachtung der Herkunft, d.h. des vorherigen Wohnorts der Nachfragenden. Knapp die Hälfte der Suchenden (48 %) kommt aus Hamburg⁴¹. Aus dem Hamburger Umland stammt lediglich 1 % der Suchenden. Weitere 48 % der Nachfragenden kommt aus dem übrigen Bundesgebiet, darunter 14 % aus den übrigen Top 7-Städten. Nach Bundesländern stammt die Mehrheit der Suchenden aus Nordrhein-Westfalen (21 %), Niedersachsen (19 %) und Schleswig-Holstein (16 %). Aus dem Ausland stammen lediglich 2 % der Suchenden (Abb. 25).

⁴⁰ Hiermit sind i.d.R. junge Menschen zwischen 20 und 40 Jahren gemeint, die bereits über erste Berufserfahrungen und häufig über einen Hochschulabschluss verfügen.

⁴¹ Wie andere Studien zum Wohnverhalten zeigen, stammt diese lokale Nachfrage insbesondere aus dem näheren Wohnumfeld, d.h. aus demselben Stadtteil oder angrenzenden Stadtteilen.

Abb. 25 Vorheriger Wohnort der Suchenden für (möbliertes) Wohnen auf Zeit in Hamburg 2022/2023*



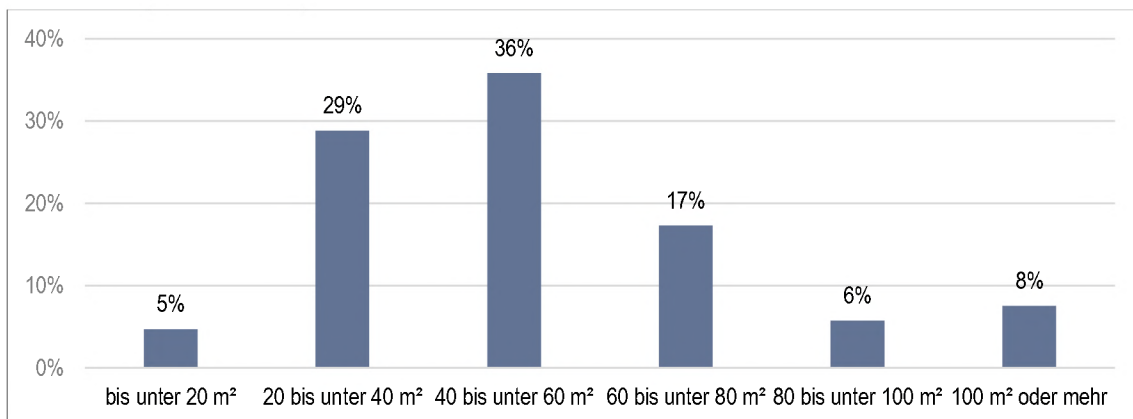
*12/2022-11/2023; N=4.904
 Quelle: Immobilienscout24, 2023

2.2.2 Struktur der nachgefragten Wohnungen

Nachgefragte Wohnungen nach Wohnungsgröße

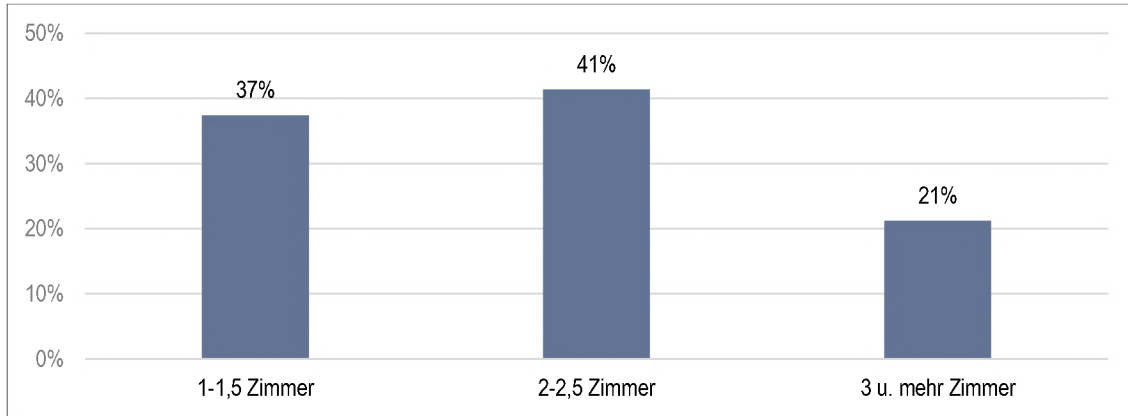
Hinsichtlich der Wohnungsgröße werden schwerpunktmäßig (möblierte) Wohnungen auf Zeit mit einer Größe von 20 bis unter 60 m² nachgefragt – auf diese entfallen knapp zwei Drittel aller Suchanfragen (Abb. 26). Nach Zimmern sind es weit überwiegend Wohnungen mit 1,5 bis 2,5 Zimmern, die gesucht werden (Abb. 27).

Abb. 26 Anteil nachgefragter Wohnungsgrößen in m² an allen Suchanfragen für (möbliertes) Wohnen in Hamburg 2022/2023* in %



*12/2022-11/2023; N=53.496
 Quelle: Immobilienscout24, 2023

Abb. 27 Anteil nachgefragter Wohnungen nach Anzahl der Zimmer an allen Suchanfragen für (möbliertes) Wohnen auf Zeit in Hamburg 2022/2023 in %*

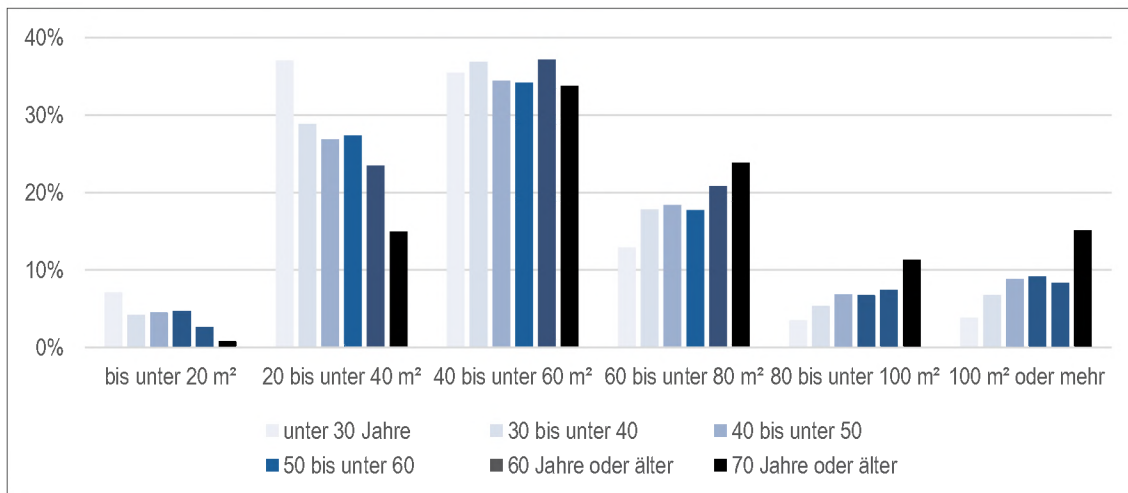


*12/2022-11/2023; N=53.496
 Quelle: Immobilienscout24, 2023

Nachgefragte Wohnungen nach Altersklassen der Nachfragenden

Wird die Nachfrage differenziert nach dem Alter der Nachfragenden betrachtet, so zeigt sich, dass kleinere Wohnungen unter 40 m² – relativ betrachtet bezogen auf die jeweilige Altersgruppe – besonders von jüngeren Nachfragenden unter 30 Jahre gesucht werden. Größere Wohnungen ab 60 m² werden umgekehrt besonders von älteren Personen ab 60 Jahre gesucht (Abb. 28).

Abb. 28 Anteil nachgefragter Wohnungsgrößenklassen an allen Suchanfragen für (möbliertes) Wohnen auf Zeit in Hamburg nach Altersklassen der Nachfragenden 2022/2023 in %*

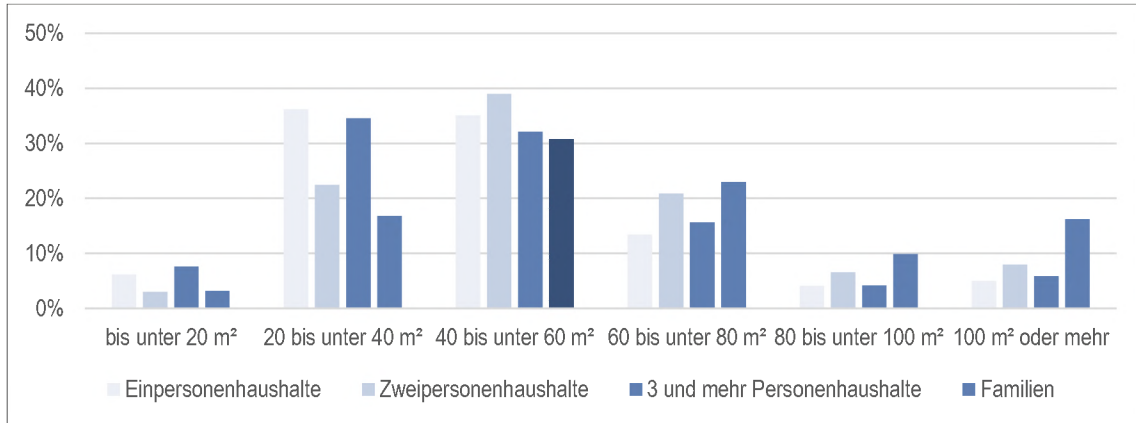


*12/2022-11/2023; N=53.496
 Quelle: Immobilienscout24, 2023

Nachgefragte Wohnungen nach Haushaltstyp der Nachfragenden

Erwartungsgemäß suchen Ein- und Zweipersonenhaushalte vor allem kleinere Wohnungen bis unter 60 m² und umgekehrt, Familien eher größere Wohnungen (Abb. 29).

Abb. 29 Anteil nachgefragter Wohnungsgrößenklassen an allen Suchanfragen für Wohnen auf Zeit in Hamburg nach Haushaltstyp der Nachfragenden 2022/2023 in %*



*12/2022-11/2023; N=53.496

Quelle: Immobilienscout24, 2023

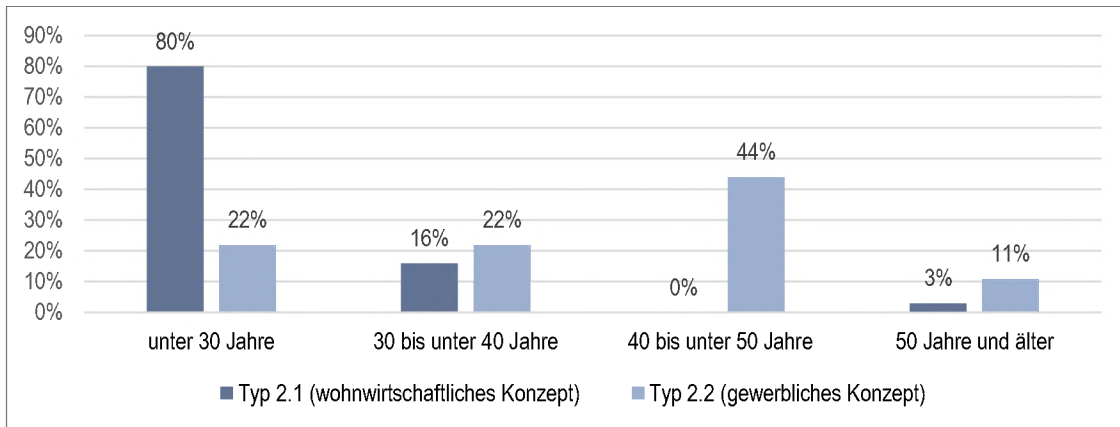
2.2.3 Teilmarkt Serviced Apartments

Anhand der Ergebnisse einer im Rahmen dieser Studie durchgeführten Befragung von Mieter:innen von Serviced Apartments (Typ 2.1 und 2.2) in Hamburg lassen sich, nach Anbietertypen differenziert, verschiedene Merkmale der soziodemografischen Struktur und Wohnsituation der Nachfragenden in diesem Teilmarkt identifizieren.

Alter der nachfragenden Personen

In Bezug auf die Altersstruktur der Nachfragegruppen von Serviced Apartments zeigen sich zum Teil deutliche Unterschiede zwischen den Anbietertypen. Serviced Apartments mit einem wohnwirtschaftlichen Konzept (Typ 2.1) werden vor allem von jüngeren Personen angemietet: 80 % der Befragten sind unter 30 Jahre alt. Dagegen werden Apartments mit einem gewerblichen Konzept (Typ 2.2) vorwiegend, nämlich von 77 % der Befragten, von über 30-jährigen Personen genutzt. Die Unterschiede in der Altersstruktur der befragten Mieter:innen der beiden Typen von Serviced Apartments erklärt sich aus der unterschiedlichen Zusammensetzung der Nutzer:innen-gruppen: während Apartments mit einem wohnwirtschaftlichen Konzept mehrheitlich von (jungen) Studierenden nachgefragt werden, sind es bei Apartments mit einem gewerblichen Konzept zu zwei Dritteln (ältere) Berufstätige (Abb. 32). Im Vergleich zu Nachfragenden von möblierten Wohnungen insgesamt zeichnen sich die befragten Mieter:innen von Serviced Apartments durch eine deutlich jüngere Altersstruktur aus (vgl. Abb. 28 und Abb. 30).

Abb. 30 Serviced Apartments in Hamburg: Alter der nachfragenden Personen 2023



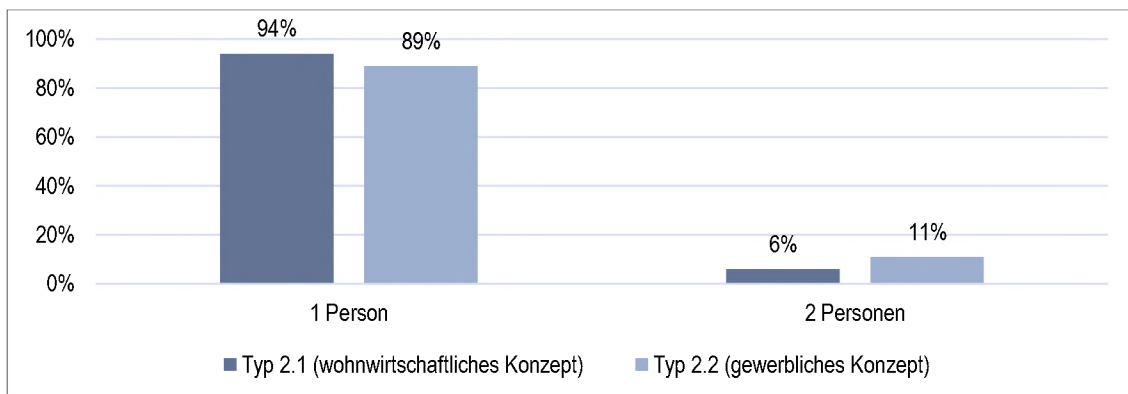
N=41

Quelle: FUB IGES, Mieterbefragung 2023

Haushaltsgröße der Nachfragenden

Die vorherrschenden Nachfragegruppen von Serviced Apartments sind Einpersonenhaushalte – und zwar noch deutlich ausgeprägter als bei möblierten Wohnungen insgesamt (vgl. Abb. 31). Die Unterschiede in der Haushaltsstruktur der befragten Mieter:innen zwischen den verschiedenen Apartmenttypen sind weniger ausgeprägt als bei der Altersstruktur. Serviced Apartments mit einem wohnwirtschaftlichen Konzept werden laut Mieterbefragung zu 94 % von Einpersonenhaushalten genutzt. Bei Serviced Apartments mit einem gewerblichen Konzept sind dies 89 %. Der Anteil an Zweipersonenhaushalten beträgt dagegen nur 6 % (Typ 2.1) bzw. 11 % (Typ 2.2) (Abb. 31).

Abb. 31 Serviced Apartments in Hamburg: Haushaltsgröße der nachfragenden Personen 2023



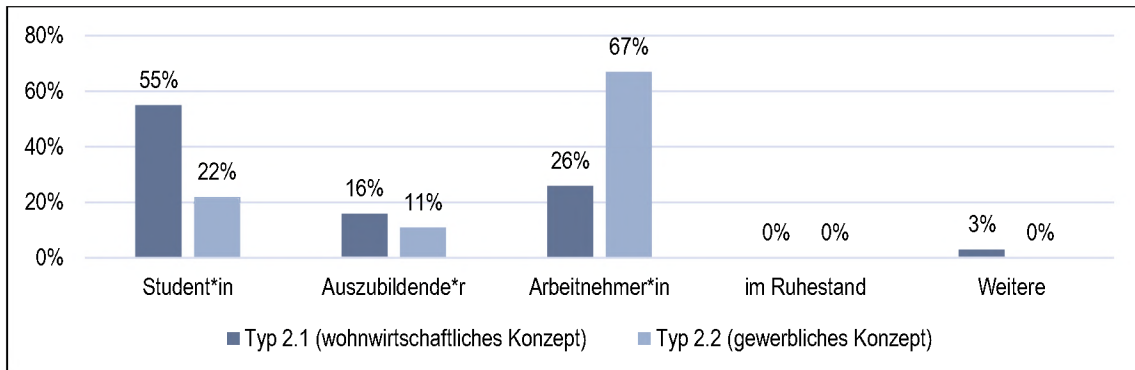
N=41

Quelle: FUB IGES, Mieterbefragung 2023

Tätigkeit der Nachfragenden

Das junge Alter der befragten Mieter:innen von Serviced Apartments mit einem wohnwirtschaftlichen Konzept korrespondiert, wie bereits erwähnt, mit der Tätigkeit der Personen: 71 % der Mieter:innen studiert oder befindet sich in einer Ausbildung. Mieter:innen von Serviced Apartments mit einem gewerblichen Konzept sind dagegen zu zwei Dritteln (67 %) Arbeitnehmer*innen (Abb. 32).

Abb. 32 Serviced Apartments in Hamburg: Tätigkeit der nachfragenden Personen 2023



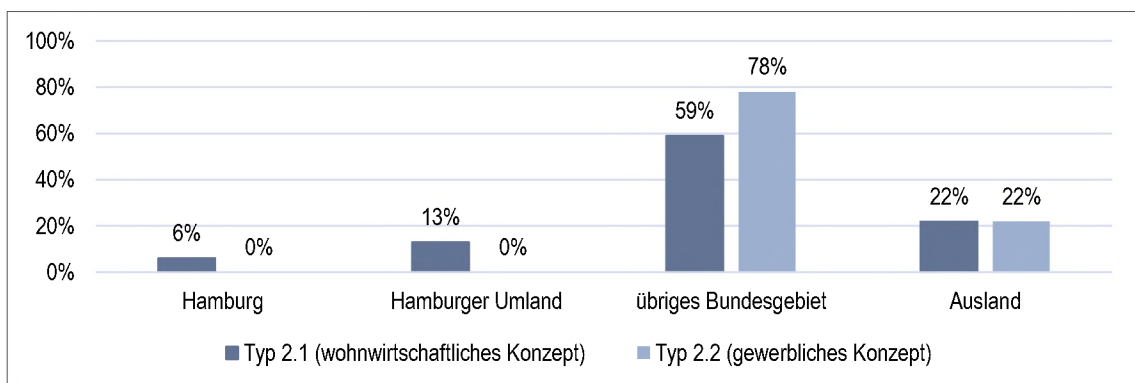
N=41

Quelle: FUB IGES, Mieterbefragung 2023

Vorheriger Wohnort

Anders als bei Nachfragenden von (möblierten) Wohnungen auf Zeit in Hamburg ohne Serviceleistungen (Typ 1), von denen knapp die Hälfte bereits in Hamburg wohnt (vgl. Abb. 25), kommen die befragten Mieter:innen von Serviced Apartments fast ausschließlich von außerhalb Hamburgs. Die Mehrheit von ihnen aus dem übrigen Bundesgebiet (ohne Hamburger Umland). Bei wohnwirtschaftlich betriebenen Serviced Apartments sind dies 59 %, bei gewerblich betriebenen sogar 78 %. Mehr als ein Viertel der befragten Mieter:innen wohnte zuvor im Ausland – während dies bei (möblierten) Wohnungen auf Zeit (Typ 1) in Hamburg insgesamt nur bei 2 % der Nachfragen der Fall ist. Serviced Apartments scheinen damit für nicht aus Hamburg Kommende, insbesondere auch für Personen aus dem Ausland, die vielleicht nicht die Möglichkeit haben, vor Ort eine Wohnung in Hamburg zu suchen, ein interessantes Wohnungsangebot bzw. einen erfolgreichen Zugang zum Hamburger Wohnungsmarkt darzustellen.

Abb. 33 Serviced Apartments in Hamburg: Vorheriger Wohnort der nachfragenden Personen 2023



N=41

Quelle: FUB IGES, Mieterbefragung 2023

Die zukünftige Wohnform ist nicht (wieder) Flexibles Wohnen

Von den befragten Mieter:innen von Serviced Apartments hat ein Viertel bereits konkrete Umzugspläne. Von diesen will in Zukunft niemand wieder eine temporäre Wohnung suchen. Für die Befragten stellen Serviced Apartments damit anscheinend lediglich ein für einen zeitlich begrenzten Zeitraum gewünschtes Wohnmodell dar.

Dieser begrenzte Zeithorizont spiegelt sich ebenfalls in der geplanten Wohndauer der nachfragenden Personen wider. Personen, die den Typ 2.2 anmieten, planen tendenziell weniger lange eine Wohnung anzumieten als Personen des Typs 2.1. Alle nachfragenden Personen des Typs 2.2 möchten ihre Wohnung lediglich maximal zwölf Monate anmieten. Die in Typ 2.1 lebenden Personen präferieren eine Wohndauer zwischen sieben und 24 Monaten (56 %) oder auch länger (19 %).

Die oben dargestellten Aspekte ermöglichen eine Charakterisierung der Nachfragegruppen der Serviced Apartments:

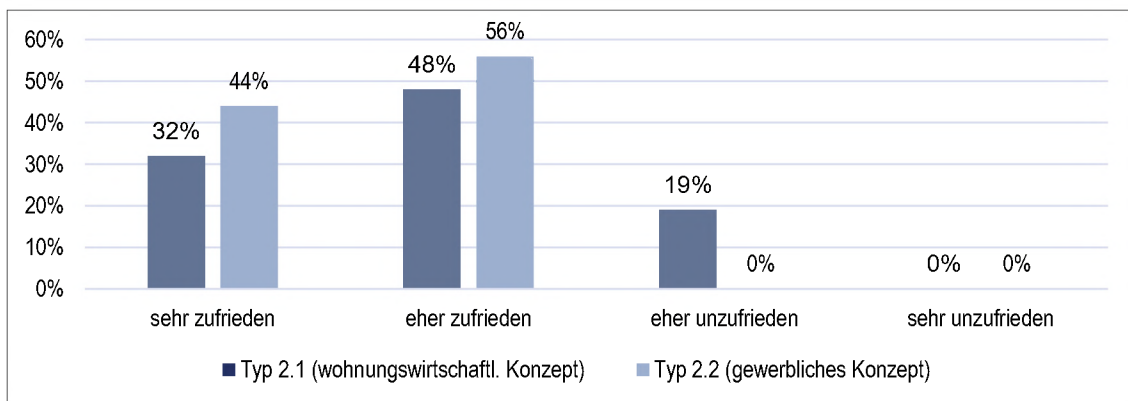
Bei den befragten Mieter:innen von wohnwirtschaftlich betriebenen Serviced Apartments (Typ 2.1) handelt es sich vorwiegend um junge Personen, meist Studierende und Auszubildende, die einen Ein-Personenhaushalt darstellen. Sie zogen zumeist aus dem Bundesgebiet in eine möblierte Wohnung nach Hamburg, mit dem Ziel in der Stadt zu bleiben oder nach einer gewissen Aufenthaltsdauer wieder ins weitere Bundesgebiet zu ziehen. Angemietet werden durch diese Nachfragegruppen vorwiegend befristete Angebote mit größtenteils ein bis drei Jahren Befristungsdauer. Die Nachfragenden planen mittelfristige Wohndauern zwischen sieben Monaten und zwei Jahren.

Die Nachfragegruppe der gewerblichen Wohnkonzepte (Typ 2.2) besteht vorwiegend aus Arbeitnehmer*innen mittleren Alters, die vorwiegend in Ein-Personenhaushalten in die Hansestadt Hamburg ziehen. Ihre vorherigen Wohnorte liegen meist im Bundesgebiet verstreut. Die Nachfragenden planen entweder in Hamburg zu bleiben oder aber mittelfristig wieder aus Hamburg und dessen Umland wegzuziehen. Die angemieteten Wohnungen sind befristet, meist mit einer kurzen Befristung von zwei bis sechs Monaten. Diese Nachfragegruppe plant i.d.R. mit einer Wohndauer von maximal zwölf Monaten.

Wohnwünsche und Wohnzufriedenheit

Insgesamt sind die Nachfragenden von Serviced Apartments mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Während alle befragten Anmietenden des Typs 2.2 sehr oder eher zufrieden mit ihrer Wohnsituation sind, sind 19 % der Anmietenden des Typs 2.1 eher unzufrieden.

Abb. 34 Serviced Apartments in Hamburg: Zufriedenheit mit der Wohnsituation 2023



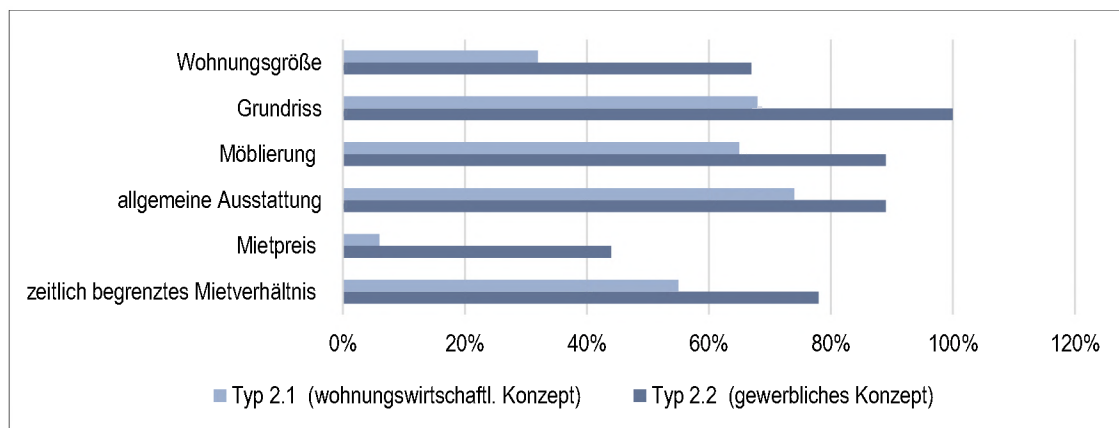
N=43

Quelle: FUB IGES, Mieterbefragung 2023

Diese insgesamt hohe Wohnzufriedenheit spiegelt sich in den Bewertungen der Nutzergruppen zu verschiedenen Wohnaspekten wider. Auch hier werden die aufgeführten Aspekte insgesamt beim Typ 2.2 positiver bewertet als beim Typ 2.1.

Besonders positiv an Wohnungen des Typs 2.1 werden vor allem die allgemeine Ausstattung der Wohnung sowie deren Lage bzw. Anbindung bewertet. Ein Großteil der Anmietenden ist ebenfalls mit dem Grundriss und der Möblierung zufrieden.

Abb. 35 Serviced Apartments in Hamburg: Bewertung von Wohn-Aspekten 2023 I:
 Anteil der Antworten „das gefällt gut“ an allen Antworten in %

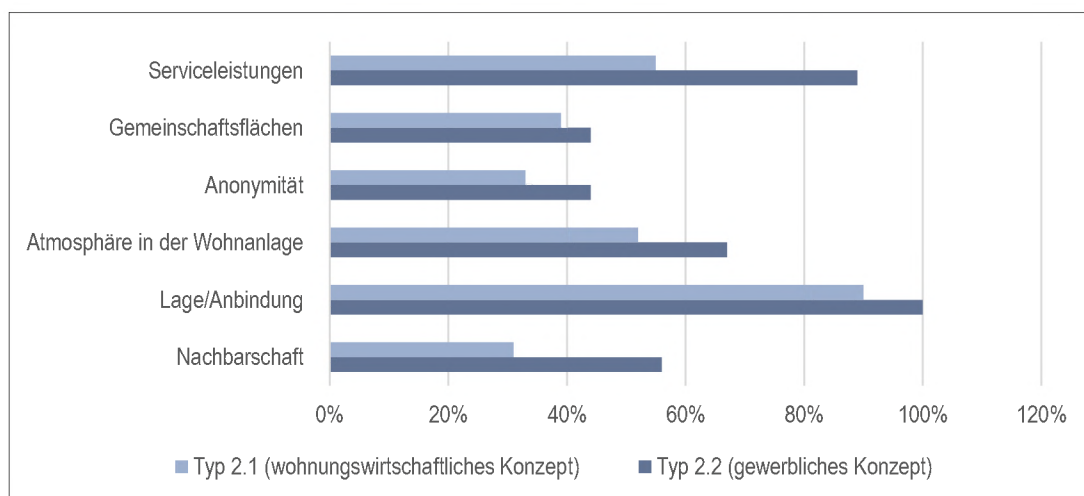


N=40

Quelle: FUB IGES, Mieterbefragung 2023

An Wohnungen des Typs 2.2 gefällt den Nachfragenden der Grundriss, die Möblierung, die allgemeine Ausstattung der Wohnung, das zeitlich begrenzte Mietverhältnis, die Serviceleistungen sowie die Lage und Anbindung der Wohnung. Ebenfalls größtenteils positiv bewertet werden die Wohn-Aspekte „Wohnungsgröße“ und „Atmosphäre in der Wohnanlage“.

Abb. 36 Serviced Apartments in Hamburg: Bewertung von Wohn-Aspekten 2023 II:
 Anteil der Antworten „das gefällt gut“ an allen Antworten in %



N=41

Quelle: FUB IGES, Mieterbefragung 2023

2.3 Der Markt

Im Folgenden werden die Entwicklung der Wohnungsmieten sowie das Verhältnis von Angebot und Nachfrage bei möblierten Wohnungen in Hamburg untersucht⁴².

Grundlage der folgenden Analysen ist eine Auswertung des FUB IGES Marktmietenmonitors, mit dem alle im Internet und in zahlreichen Printmedien seit dem Jahr 2014 veröffentlichten Angebote für möblierte und nichtmöblierte Wohnungen in Hamburg erfasst werden (siehe auch die Hinweise zu den Datengrundlagen in Abschnitt 1.2).

Hierbei handelt es sich praktisch ausschließlich um möblierte Wohnungen, die weitestgehend ohne ergänzende Serviceleistungen angeboten werden. Damit beziehen sich die Aussagen im folgenden Abschnitt 2.3.1 auf den Typ 1 der in der Einleitung dargestellten Typologie. Der Teilmarkt der Serviced Apartments (Typ 2.1 und 2.2) wird im Abschnitt 2.3.2 dargestellt.

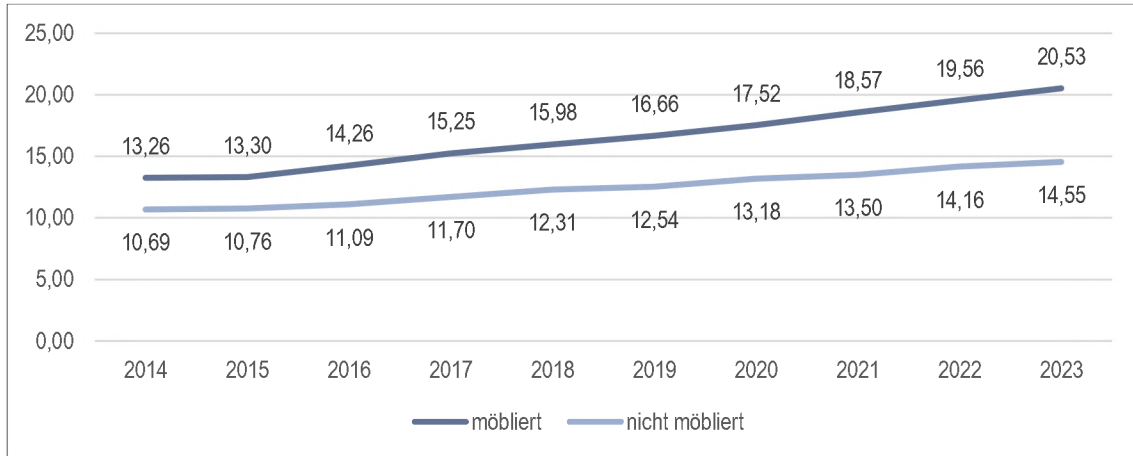
2.3.1 Mietenentwicklung

Die durchschnittlichen Angebotsmieten – betrachtet werden hier die sog. Nettokaltmieten – für möblierte Wohnungen lagen in Hamburg 2023 rund sechs Euro pro Quadratmeter über den durchschnittlichen Marktmieten für nichtmöblierte Wohnungen. Wie noch später gezeigt wird, kann dieser Unterschied mehrere Gründe haben. So kann der höhere Mietpreis nicht nur der Möblierung geschuldet sein, sondern auch dem Umstand, dass möblierte Wohnungen eher in besonders nachgefragten – und teureren – Lagen angeboten werden.

Bei einem Vergleich der Marktmietenentwicklung möblierter und nichtmöblierter Angebote wird deutlich, dass die Mietpreise für möblierte Wohnungen stärker angestiegen sind als die von nichtmöblierten Wohnungen. Während zwischen 2014 und 2023 die Durchschnittsmieten möblierter Wohnungen um 55 % gestiegen sind, betrug der Zuwachs bei nichtmöblierten Wohnungen im gleichen Zeitraum 36 %. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass möblierte Wohnungen in der Regel kleiner sind als unmöblierte Wohnungen und sich in attraktiven Lagen mit ohnehin starker Preisdynamik befinden. Die Differenzen sind also nicht ausschließlich auf das Merkmal der Möblierung zurückzuführen.

⁴² Hierbei wird nicht zwischen befristeten und unbefristeten Mietverhältnissen unterschieden, da letztere nur einen sehr geringen Teil aller (möblierten) Vermietungen ausmachen.

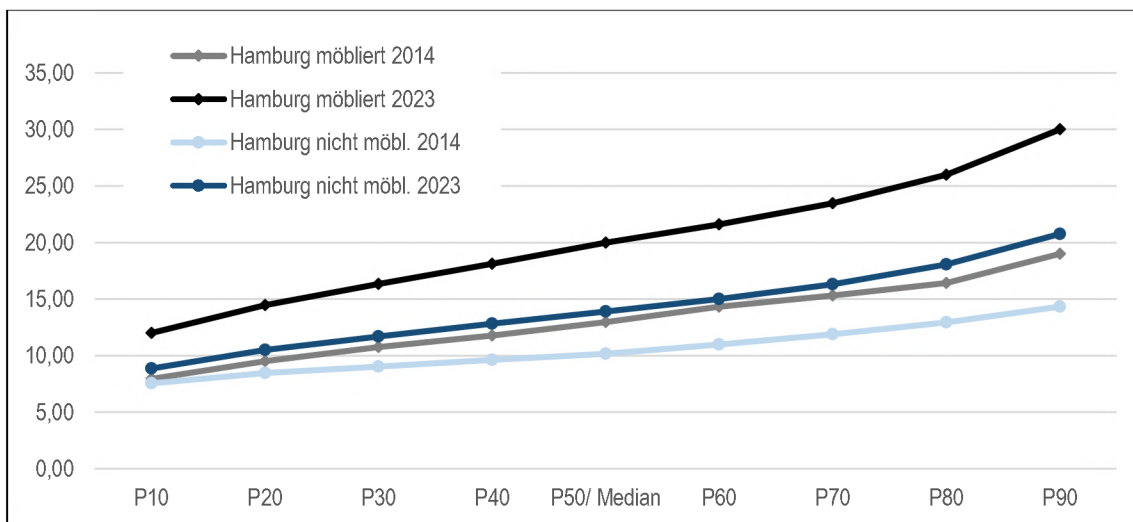
Abb. 37 Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten möblierter und nichtmöblierter Wohnungen in Hamburg 2014 bis 2023 in €/m² nettokalt



Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Im Hinblick auf die Marktmietenentwicklung nach Perzentilen⁴³ wird deutlich, dass die Differenz zwischen nichtmöblierten und möblierten Wohnungen gerade bei den höherpreisigen Objekten größer geworden ist. So betrug beispielsweise diese Differenz 2014 für das neunte Perzentil – also von Wohnungen der oberen 10 % der Marktmietenverteilung – noch 33 %, während sich 2023 diese Perzentilwerte um 45 % unterschieden.

Abb. 38 Perzentile zur Marktmietenentwicklung möblierter und nicht möblierter Wohnungen in Hamburg 2014 und 2023



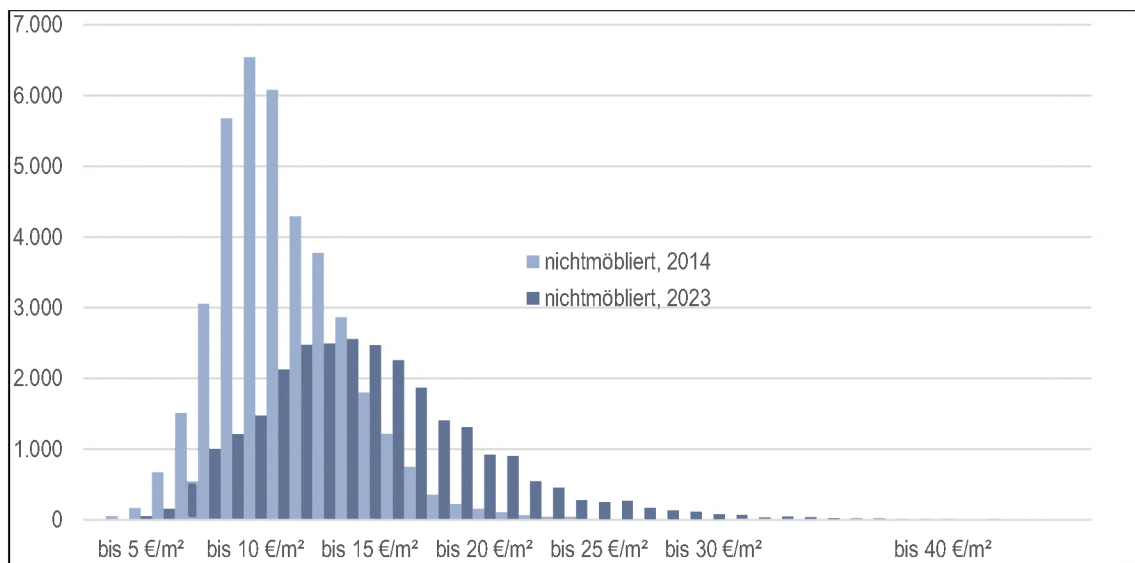
Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

⁴³ Als Perzentil wird der Prozentsatz der Werte einer Verteilung bezeichnet, der kleiner oder größer als ein bestimmter Grenzwert ist. So ist z. B. das 90. Perzentil der Grenzwert, unter dem 90 Prozent der (Mess-) Werte liegen und 10 Prozent darüber.

Bei der Analyse der Mietenverteilung möblierter und nichtmöblierter Wohnungen zeigt sich eben auch, dass die möblierten Wohnungen, die den Markt nach 2014 erweiterten, in relativ großer Anzahl im höherpreisigen Segment liegen (Abb. 39 und Abb. 40).

Bei den nichtmöblierten Wohnungen lag das Gros der Angebote 2014 im Bereich um zehn Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche, im Jahr 2023 – insgesamt werden nun viel weniger Angebote beobachtet – verschiebt sich die Mehrheit der Angebote in die Preisregion um 15 €/m².

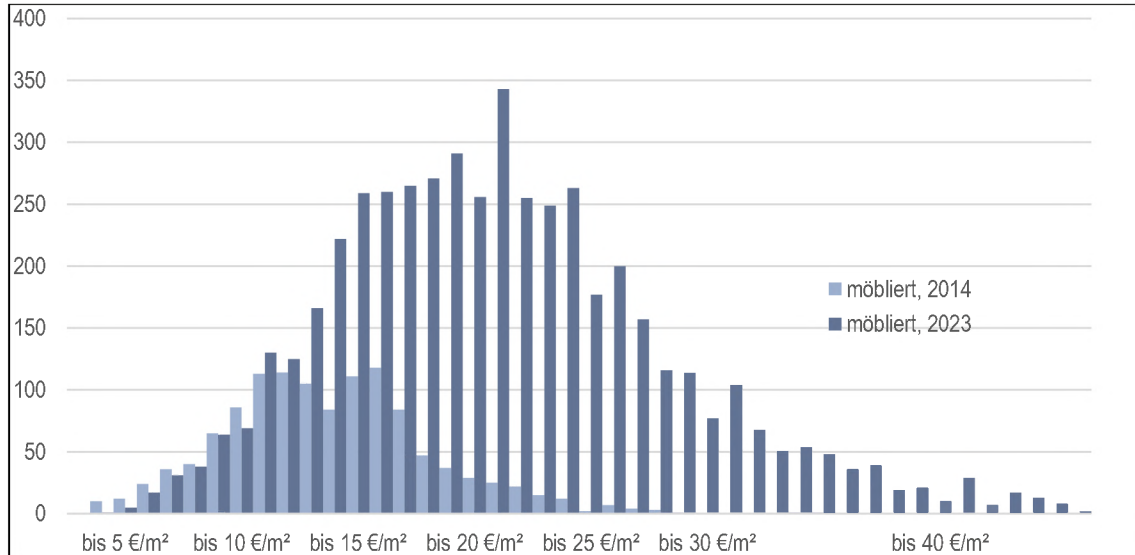
Abb. 39 Angebotsvolumen nichtmöblierter Wohnungen in Hamburg nach Preiskategorie (Marktmiete pro m²/Monat nettokalt) 2014 und 2023



Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Deutlicher zeigt sich die Verschiebung relativer Angebotszahlen bei möblierten Wohnungen. 2014 wurden die meisten möblierten Wohnungen auch im 10-Euro-Bereich angeboten, viele auch für Quadratmetermieten um die 15 Euro, höherpreisige Angebote möblierter Wohnungen hatten damals keine große Marktrelevanz.

Abb. 40 Angebotsvolumen möblierter Wohnungen in Hamburg nach Preiskategorie (Marktmiete pro m²/Monat nettokalt) 2014 und 2023



Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

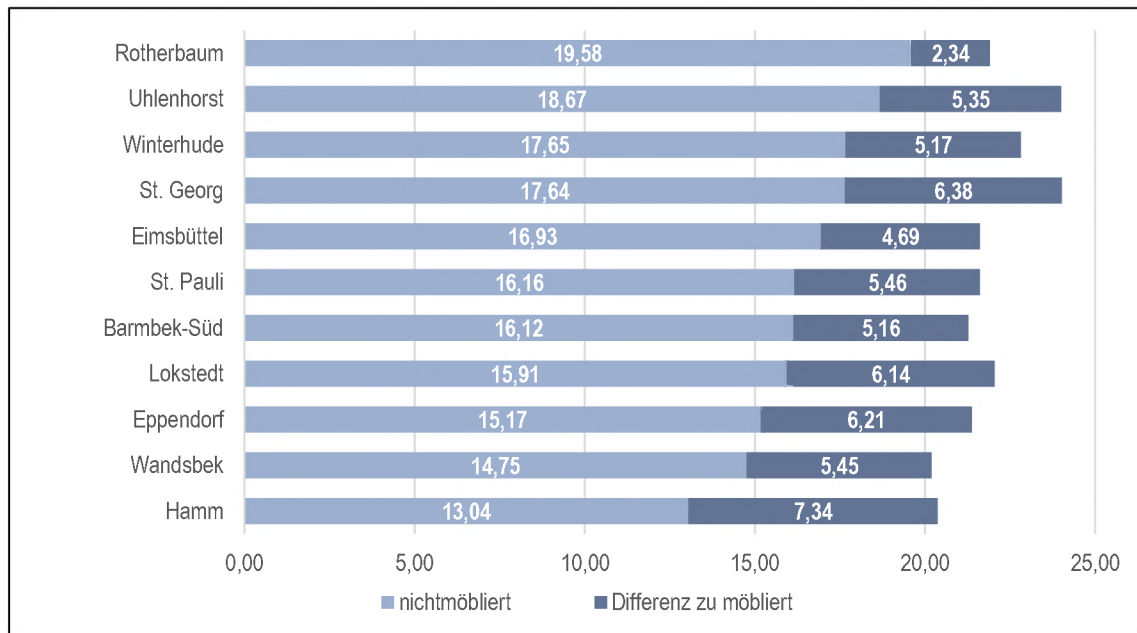
2023 sieht das Bild anders aus: Die relative Häufung fängt im Bereich um 15 €/m² an, der Modalwert von fast 350 Angeboten liegt dann in der Preisklasse bis 21 €/m², erst ab 25 Euro fällt das Angebotsvolumen etwas ab. Und selbst im Preisbereich 30 Euro und mehr gibt es noch relativ viele Angebote. Die Abbildungen machen deutlich, dass die Zuwachsraten in den höheren Mietpreiskategorien möblierter Wohnungen deutlich höher waren als jene in den niedrigen. Die Anzahl der Angebote in den Preisklassen bis 11 €/m² ist bei den möblierten Wohnungen 2014 und 2023 noch nahezu identisch gewesen – allerdings auf niedrigem Niveau. Beim nichtmöblierten Markt lassen sich deutliche Angebotsrückgänge im günstigen Segment (bis 9 €/m²) feststellen, während es in den höherpreisigen Klassen auch zu Angebotszuwächsen kam, die aber nicht so stark ausfallen wie bei den möblierten Wohnungen.

Wahrscheinlich ist hier ein Anteil der Verschiebung der Preisstruktur auch dadurch zu erklären, dass auch Anbieter der Segmenttypen 2.1. und 2.2. (hotelnahe Serviced Apartments) stärker in die Angebotsportale für eigentlich „reguläre“ Mietwohnungen oder möblierte Wohnungen des Typs 1.1. hineindrängen. Qualitative Eindrücke aus den Portalen legen nahe, dass viele gewerbliche Anbieter, deren Angebote dem Hotelsegment nahestehen, klassische Wohnungs-Inseratsportale als neuen Vertriebskanal nutzen. Die Preissteigerungen zwischen 2014 und 2023 sind damit nicht allein dadurch zu erklären, dass dieselben möblierten Objekte teurer geworden sind, sondern auch dadurch, dass plötzlich gänzlich neue Objekttypen in den Portalen auftauchen, die in einer bestimmten Anzahl der Fälle gar nicht mehr dem Wohnungsmarkt im engeren Sinne zugehörig sind.

Eine Analyse der (Nettokalt-)Angebotsmieten in den Hamburger Stadtteilen, die über ein relevantes Angebot an möblierten Wohnungen verfügen, weist für das Jahr 2023 insbesondere citynahe Stadtteile mit einem hochpreisigen Angebot an möblierten Wohnungen auf. Spitzenreiter ist St. Georg. Möblierter Wohnraum wird hier im Mittel für 24,03 €/m² nettokalt angeboten. Die Differenz zum Mittelwert für unmöblierte Wohnungen, der bei 17,64 €/m² liegt, beträgt 6,38 Euro. Noch größer ist der Differenzbetrag von möbliert zu nichtmöbliert mit 7,34 Euro in Hamm. Auch noch

über sechs Euro beträgt die Differenz in Eppendorf (6,21 Euro). Deutlich kleiner fällt der Differenzbetrag mit 2,34 Euro in Rotherbaum aus, so dass sich hier rechnerisch für möblierte Wohnungen eine Marktmiete von 21,92 €/m² ergibt (Abb. 41).

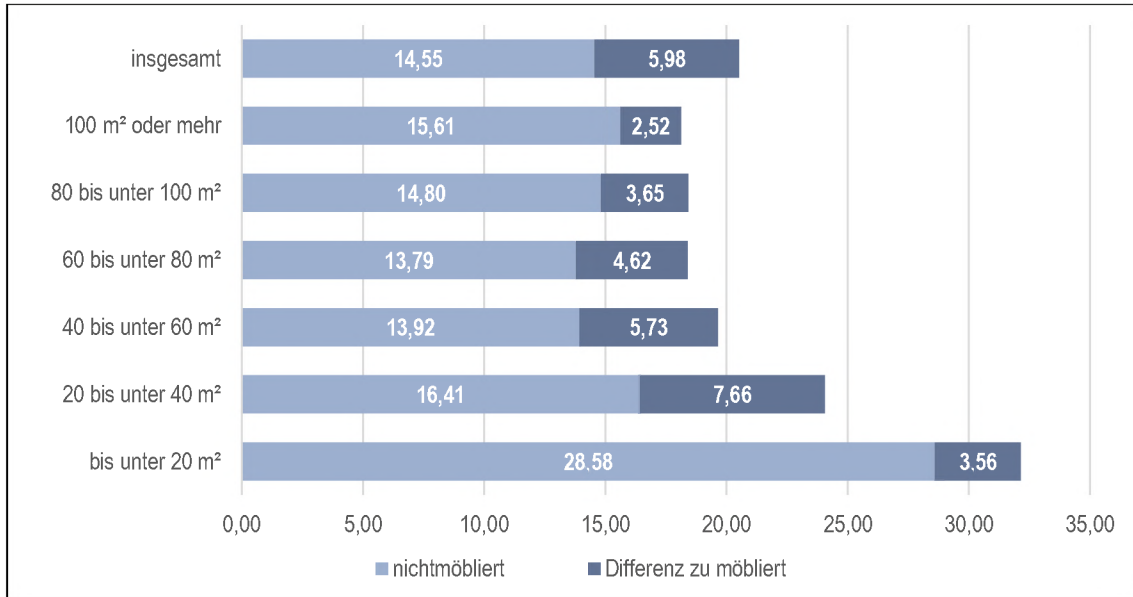
Abb. 41 Marktmiete nichtmöblierter Wohnungen in ausgewählten Hamburger Stadtteilen und Differenzbetrag zu möblierten Wohnungen 2023 in Euro pro m²/Monat nettokalt



Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Die Unterschiede hinsichtlich der Differenzbeträge erklären sich allerdings weniger durch die innerstädtische Lage bzw. den Stadtteil. Denn in den Stadtteilen zeigen sich auch Unterschiede in der Bebauungsstruktur, etwa nach dem Baualter oder nach der Größe der Wohnungen. So zeigt sich sehr deutlich ein Zusammenhang von Wohnungsgröße bzw. Wohnfläche und Differenzbetrag möbliert zu nichtmöbliert (Abb. 42). Von ganz kleinen Wohnungen abgesehen (bis unter 20 m²) gilt, je größer die Wohnfläche, desto kleiner ist der Differenzbetrag. Mit 7,66 €/m² bei der Größenklasse 20 bis unter 40 m² und 5,73 €/m² in der Klasse 40 bis unter 60 m² ist jeweils der Differenzbetrag überdurchschnittlich, bei großen Wohnungen mit 100 oder mehr Quadratmeter Wohnfläche fällt schließlich der Differenzbetrag weit unterdurchschnittlich aus.

Abb. 42 Marktmiete nichtmöblierter Wohnungen nach Größenklassen und Differenzbetrag zu möblierten Wohnungen 2023 in Euro pro m²/Monat nettokalt

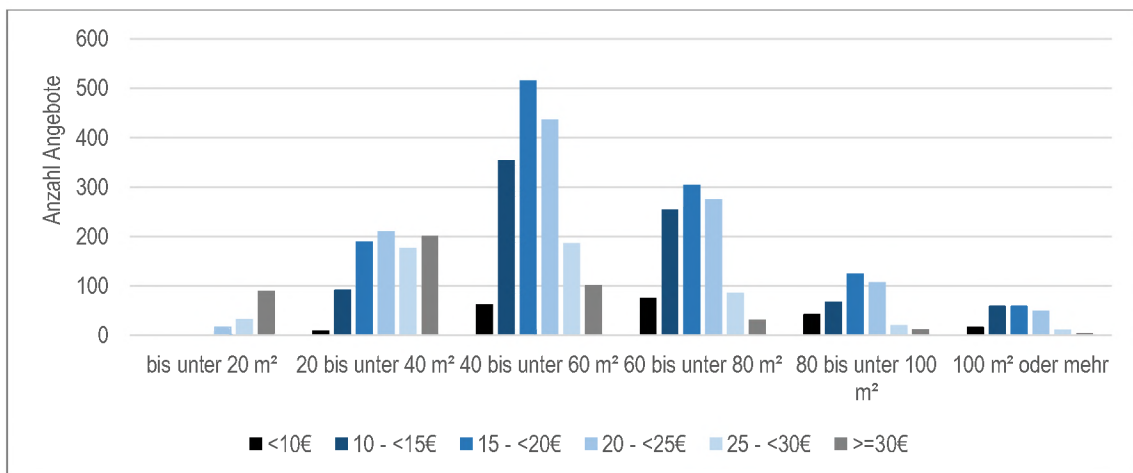


Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Angebotsmieten nach Anbietertyp

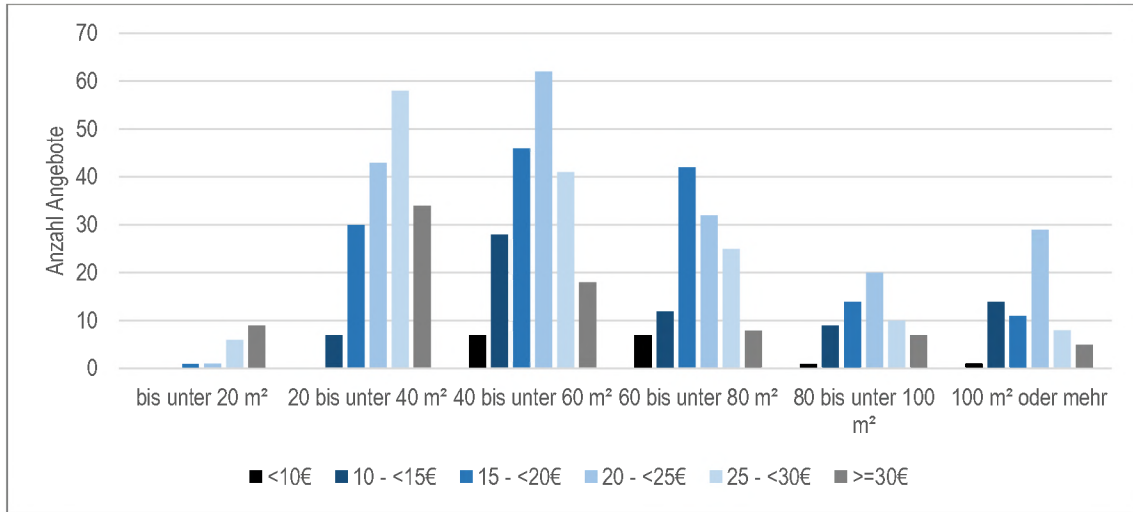
Werden bei den hier betrachteten möblierten Wohnungen ohne Serviceleistungen (Typ 1) die Angebotsmieten nach Anbietertyp und Größenklassen differenziert betrachtet, so zeigt sich, dass sich bei den privaten Anbietern die meisten Angebote in der Preisklasse von 15 bis unter 20 Euro befinden, insbesondere bei den mittelgroßen Wohnungen mit 40 bis unter 80 m². Bei den gewerblichen Anbietern überwiegen dagegen Angebote in den höheren Preisklassen von 20 bis unter 30 Euro.

Abb. 43 Anzahl der Angebote möblierter Wohnungen privater Anbieter (Typ 1) in Hamburg nach Größenklassen (m²) und Mietenklassen (€/m²) 2023



Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024, N = 4.301

Abb. 44 Anzahl der Angebote möblierter Wohnungen gewerblicher Anbieter (Typ 1) in Hamburg nach Größenklassen (m²) und Mietenklassen (€/m²) 2023



Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024, N = 646

2.3.2 Teilmarkt Serviced Apartments

Eine Auswertung vom Juli 2024 zeigt für Hamburg für Serviced Apartments mit einer Größe bis 50 m² All-In-Mieten von 730 bis 1.990 Euro bzw. 26,00 bis 52,10 Euro/m² pro Monat.

Zum Vergleich können die Ergebnisse des bereits zitierten Marktreports zu Apartmenthäusern vom Frühjahr dieses Jahres herangezogen werden⁴⁴. Danach liegen in den sogenannten A-Städten bzw. Top 7-Städten in Deutschland die All-In-Mieten für Serviced Apartments bei durchschnittlich 548 Euro (Min./Max.-Spanne: 234 bis 1.434 Euro) bzw. bei durchschnittlich 20,00 Euro/m² (Min./Max.-Spanne: 9,10 bis 44,10 Euro/m²) pro Monat.

⁴⁴ bulwiengesa AG (Hrsg.) (2024).

2.4 Wohnungspolitische Rahmenbedingungen

Der Hamburger Wohnungsmarkt ist gegenwärtig, insbesondere in den innenstadtnahen Stadtteilen, durch einen hohen Nachfrageüberhang und (im Bundesvergleich) hohe und stark gestiegene (Neuvermietungs-)Mieten gekennzeichnet.

Zur Regulierung der Mietenentwicklung und der Sicherung der (sozialen) Wohnraumversorgung existieren in Hamburg eine Reihe von wohnungspolitischen Instrumenten. Dazu gehören die 2015 eingeführte Mietpreisbegrenzungsverordnung, die sogenannte Mietpreisbremse (MPB) und das bereits 1982 verabschiedete Hamburgische Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG), das im Wesentlichen die Erhaltung und Pflege von Wohnraum (Wohnungspflege) sowie die Vermeidung und Beseitigung der Zweckentfremdung bestehenden Wohnraums zum Ziel hat.

Flexible, in ihrer Mietdauer begrenzte (möblierte) Wohnformen für ein „Wohnen auf Zeit“ stehen immer wieder in der Kritik, diese Instrumente zu unterlaufen. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der vorliegenden Studie auch untersucht, inwieweit diese Kritik grundsätzlich berechtigt ist und ob z.B. die Zunahme flexibler Wohnformen der bewussten Umgehung der Mietenregulierung geschuldet ist.

Zu Klärung dieser Fragen wurden neben eigenen Auswertungen der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung in Hamburg zum einen die Ergebnisse einer Untersuchung genutzt, die die Verfasser (damals als F+B) 2019 zusammen mit dem IWU Institut für Wohnen und Umwelt zur Evaluation der Mietpreisbremse in Hamburg durchgeführt haben. Zum anderen werden die Ergebnisse einer aktuellen, empirischen und rechtswissenschaftlichen Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes in Deutschland herangezogen⁴⁵.

Dafür wird in einem ersten Schritt die Entwicklung des Angebotsvolumens möblierter und nichtmöglierter Wohnungen in Hamburg betrachtet. Im nächsten Schritt wird die Mietenentwicklung möblierter und nichtmöglierter Wohnungen in Hamburg untersucht. In einem dritten Schritt wird dann der Versuch einer Bewertung des Einflusses der Mietpreisbremse unternommen.

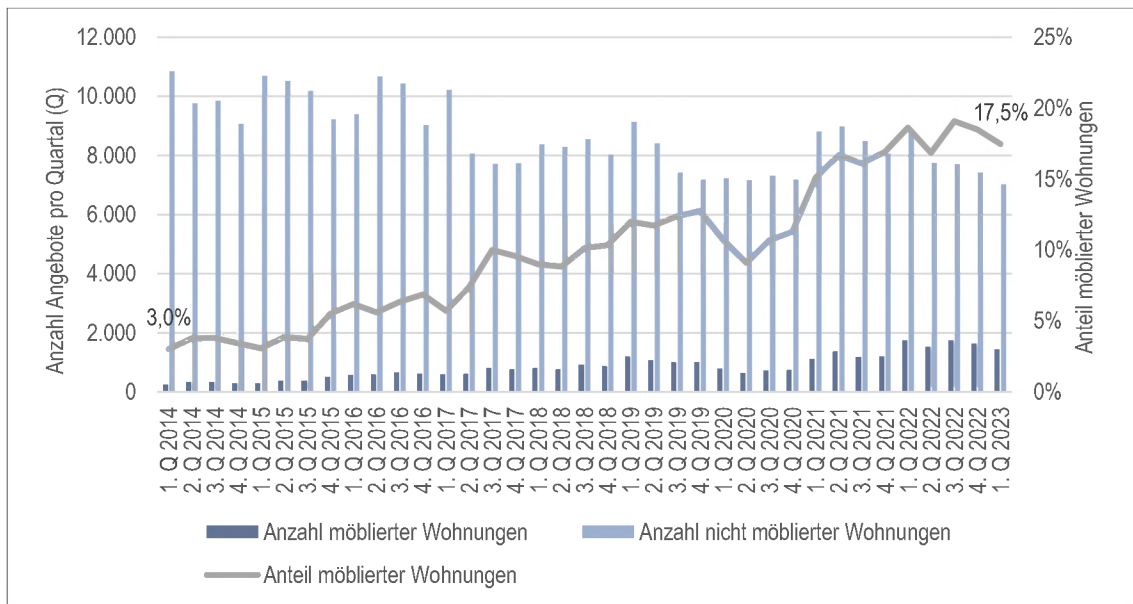
Entwicklung des Angebotsvolumens möblierter und nichtmöglierter Wohnungen

Seit Anfang 2015 ist ein steigender Anteil der Angebote möblierter Wohnungen zu beobachten. Dieser Anstieg wurde nur vorübergehend während der Corona-Pandemie unterbrochen und hat sich dann mit erhöhter Dynamik bis zum 3. Quartal 2022 fortgesetzt. Zuletzt ging der Anteil möblierter Wohnungen wieder zurück.

Die Analyse der Angebotsentwicklung nach Einführung der Mietpreisbremse in Hamburg im Juli 2015 zeigt, dass das Angebot an unmöglierten Wohnungen vorübergehend zurückgegangen ist, während das Angebotsvolumen möblierter Wohnungen leicht zunahm. Zusammengenommen hat dies zu einem verstärkten Anstieg des Marktanteils möblierter Wohnungsangebote geführt. Dieser ist seit 2015 (3.Quartal) von 3,7 % auf 17,5 % in 2023 (1. Quartal) gestiegen (Abb. 49).

⁴⁵ Oxford Economics (2023)

Abb. 45 Angebotsvolumen möblierter und nichtmöblierter Wohnungen und Anteil der Angebote möblierter Wohnungen an allen Angeboten in Hamburg 1. Quartal 2014 - 1. Quartal 2023 in %



Quelle: FUB IGES 2024

Wie bereits zuvor dargestellt (siehe 2.1.1) ist in Hamburg in den vergangenen zehn Jahren ein langfristiger Rückgang des gesamten Angebotsvolumens für Mietwohnungen zu beobachten, verbunden mit einer Verschiebung des Wohnungsangebots vom nichtmöblierten zum möblierten Marktsegment.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei mit Blick auf die Einführung der Mietpreisbremse zunächst lediglich um eine zeitliche Parallelität handelt und nicht um ein Ursache-Wirkungsverhältnis. Die Autoren der bereits zitierten Studie zum möblierten Mietwohnungsmarkt in Deutschland kommen zu dem Schluss, dass es keine Indizien dafür gebe, dass die Einführung der Mietpreisbremse zu einer systematischen Umwandlung von unmöblierten in möblierten Wohnraum geführt habe. Dieser Befund schließt jedoch nicht aus, so die Autoren, dass es vereinzelt zu solchen strategischen Umwandlungen gekommen ist.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklung des Wohnungsanzeigenmarkts neben der Mietpreisbremse von einer Vielzahl von weiteren Faktoren beeinflusst wurde, wie der Einführung des Bestellerprinzips im Jahr 2015 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.⁴⁶

Mietenentwicklung möblierter und nichtmöblierter Wohnungen im Kontext der Mietpreisbremse

Der Vergleich der Entwicklung der Angebotsmieten von möblierten und nichtmöblierten Wohnungen in Hamburg nach Einführung der Mietpreisbremse zeigt bei möblierten Wohnungen ein deutlich höheres Mietenniveau und auch eine stärkere Preisdynamik als bei nichtmöblierten Wohnungen (vgl. Abb. 1-5). Dies hat mehrere Gründe:

⁴⁶ A.a.O.: 87.

Zum einen können Vermieter grundsätzlich bei einer Neuvermietung höhere Mieten erzielen. Da möblierte Wohnungen in der Regel nur für einen begrenzten Zeitraum und nicht unbefristet vermietet werden, kann hier die Miete aufgrund der kürzeren Mietdauer zeitnah an veränderte Marktverhältnisse (i.d.R. nach oben) angepasst werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die mietenpolitischen Instrumente, bestehend aus Mietenspiegel⁴⁷, Kappungsgrenze⁴⁸ und Mietpreisbremse, hauptsächlich für Bestandswohnungen gelten, während Neubauwohnungen z.B. von den Regelungen der Mietpreisbremse ausgenommen sind⁴⁹. Zum anderen liegen möblierte Mietwohnungen oft in ohnehin hochpreisigen und nachgefragten Lagen. Zudem sind Sie in der Regel kleiner als unmöblierte Wohnungen. Beides: Nachgefragte Lage und geringe Wohnungsgröße wirken sich preissteigernd aus. Fraglich ist, wie die Mietpreissituation auf dem möblierten Mietwohnungsmarkt vor dem Hintergrund der aktuell in Hamburg geltenden Mietpreisbremse zu bewerten ist:

Für die Vermietung von möbliertem Wohnraum gelten grundsätzlich auch die Mietpreisbremse und die übrigen mietenpolitischen Instrumente, also u.a. der Mietenspiegel und damit die ortsübliche Vergleichsmiete. Nach dem Grundtatbestand der Mietpreisbremse darf die Neuvertragsmiete einer nicht modernisierten Bestandswohnung grundsätzlich nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (§ 556d Abs. 1 BGB). Um den oben dargelegten Zielen gerecht zu werden, hat der Gesetzgeber die Grundregelung der Mietpreisbremse (§ 556d BGB) durch eine Reihe von Ausnahmetatbeständen (§ 556e f. BGB) ergänzt. Diese umfassen die Höhe der Vormiete, Modernisierungen, umfassende Modernisierungen und den Neubau⁵⁰. Entscheidend für die Anwendbarkeit der Mietpreisbremse auf möblierte Wohnungen ist die Unterscheidung zwischen vorübergehendem und nicht-vorübergehendem Gebrauch: Diese kennzeichnet die Grenze für die Anwendung der Mietpreisbremse, wobei der Ausnahmetatbestand des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB einen Sonderanlass für die Kurzzeitvermietung, wie z.B. einen vorübergehenden Arbeitseinsatz, voraussetzt⁵¹.

Die Berechnung des sogenannten „Möblierungszuschlags“ und damit der zulässigen Wiedervermietungsmiete wird indes in der Rechtsprechung uneinheitlich beurteilt. Die Miethöhe von möbliertem Wohnraum und ihre evtl. Unrechtmäßigkeit ist für den Mieter häufig nur schwer nachvollziehbar. Auch durch den Vermieter erfolgt in der Regel keine exakte Kalkulation eines Möblierungszuschlages. Ob die Miethöhe mit den Regelungen zur Mietpreisbremse vereinbar ist, kann nicht ohne Weiteres bestimmt werden, da in der Praxis die Überprüfung der angemessenen Möblierungszuschläge und die juristische Beurteilung des „vorübergehenden Gebrauchs“ so aufwändig ist, dass die Preisbildung weitgehend Angebot und Nachfrage unterworfen ist. Sollten dabei die Mieten möblierter Wohnungen regelmäßig die mietrechtlichen Grenzen insbesondere in

⁴⁷ Bei der Berechnung des Mietenspiegels werden keine Mieten berücksichtigt für Wohnungen, die nach dem 31.12.2022 bezugsfertig geworden sind.

⁴⁸ Die Kappungsgrenze gilt nur für bestehende Mietverträge. Damit greift die Kappungsgrenze auch bei Neubauten, wenn es zu einer Mieterhöhung während des laufenden Mietverhältnisses kommt.

⁴⁹ Die Mietpreisbremse ist auf Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden, gemäß § 556f BGB nicht anzuwenden.

⁵⁰ Für eine detaillierte Darstellung der Ausnahmetatbestände siehe F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, IWU Institut für Wohnen und Umwelt (2019): 9f.

⁵¹ Zum Ausnahmetatbestand „Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch“ siehe auch Oxford Economics (2023): 21.

Bezug auf vergleichbare Wohnungen überschreiten, kann zumindest ein Umgehungstatbestand nicht ausgeschlossen werden.⁵²

Ausnahmetatbestand „Vorübergehender Gebrauch“

Nach den Ergebnissen der bereits zitierten Studie zum möblierten Mietwohnungsmarkt in Deutschland scheint die korrekte Anwendung des vorübergehenden Gebrauchs hauptsächlich ein Vermieterproblem zu sein. Die dort gemachten 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 befragten möbliert wohnenden Mieter auf 6 Monate oder weniger befristet. Zudem orientierten sich sowohl einzelne Privatvermieter als auch eine der großen Vermarktungsplattformen an einer Obergrenze von einem Jahr. Des Weiteren waren Kettenverträge offenbar üblich⁵³.

Daneben gibt es nach Aussage der genannten Studie aus Sicht der Vermieter weitere praktische Probleme bei der Anwendung des Ausnahmetatbestands „vorübergehender Gebrauch“, hierzu gehören

- die Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen seitens der Nachfrager, die aus Sicht der Vermieter nicht praktikabel ist,
- Unsicherheit bezüglich der Dauer des vorübergehenden Aufenthalts und
- das Spannungsverhältnis mit dem Zweckentfremdungsrecht. So müssten Vermieter einerseits die – wengleich 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.⁵⁴

Einfluss der Mietpreisbremse auf die Mietpreisdifferenz von möblierten und nichtmöblierten Wohnungen

Nach den Ergebnissen der zuvor zitierten Studie hat die Einführung der Mietpreisbremse nicht dazu geführt, dass sich die Preisdifferenz von möblierten Wohnungen und unmöblierten Wohnungen generell erhöht hat. Eine moderate Erhöhung sei nur bei möblierten Wohnungen zu beobachten, die mutmaßlich für den vorübergehenden Gebrauch bestimmt sind. Demgegenüber seien 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, d.h. hin zu Kurzzeitvermietungen, einhergegangen sein. In der Tat legten 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.

⁵² A.a.O.: 3.

⁵³ Ebd.

⁵⁴ A.a.O.: 4.

3 FLEXIBLES WOHNEN IN DEUTSCHEN METROPOLEN – EIN VERGLEICH DER TOP 4 STÄDTE

Ziel dieses Bausteins ist es, das Phänomen des Flexiblen Wohnens anhand eines Vergleichs der Wohnungsmarktentwicklung in den bevölkerungsmäßig vier größten Städten in Deutschland⁵⁵ in einen größeren regionalen Zusammenhang zu stellen und wesentliche Einflussfaktoren hinsichtlich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebots sowie der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen für diesen Wohnungsteilmarkt aufzuzeigen.

3.1 Wohnungsmarktentwicklung der TOP 4-Städte im Vergleich

3.1.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

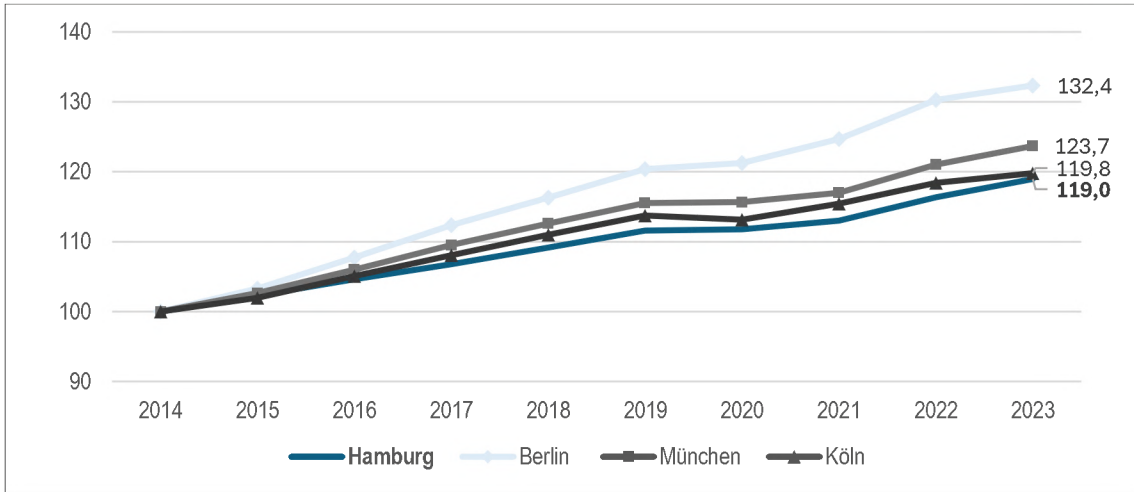
Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen in einer Stadt wirken nicht nur direkt auf die Wohnungsnachfrage, sondern haben auch einen großen Einfluss auf die Attraktivität der Stadt als Arbeits- und Wohnort. Dies gilt insbesondere für die hier betrachteten Metropolen, die in einem nationalen und internationalen Kontext untereinander und mit anderen Metropolen konkurrieren.

Positive Beschäftigtenentwicklung

Die vier Metropolen konnten in Hinblick auf die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) überdurchschnittlich stark von der positiven konjunkturellen Entwicklung der letzten Jahre in Deutschland profitieren – auch wenn sich die allgemeine konjunkturelle Entwicklung aktuell etwas abgeschwächt hat. Während im Bundesdurchschnitt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2014 und 2023 um 15 % gestiegen ist, verzeichneten die vier Städte Anstiege zwischen 19 % (Hamburg) und 32,4 % (Berlin) (Abb. 46).

⁵⁵ Berlin, Hamburg, München und Köln.

Abb. 46 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in Hamburg, Berlin, München und Köln (Index 2014=100) 2014-2022

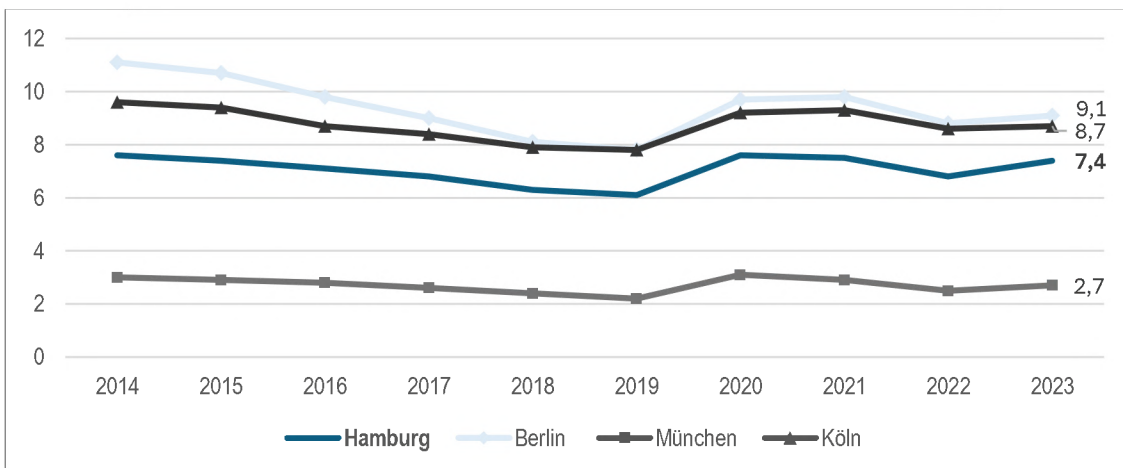


Quelle: Statistikämter des Bundes und der Länder 2023

Sich entspannender Arbeitsmarkt – aber, mit Ausnahme von München, mit einer über dem Bundesdurchschnitt liegenden Arbeitslosenquote

Die positive konjunkturelle Entwicklung in Deutschland hatte auch bis 2019 zu einer Entspannung des Arbeitsmarktes in den vier Metropolen geführt. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie haben dann bundesweit zu einem zwischenzeitlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit geführt. Nach einem rückläufigen Trend in den Jahren 2021 und 2022 war in allen vier Städten ein leichter Wiederanstieg der Arbeitslosenquote zu beobachten. Mit Ausnahme von München (2,7 %) lag diese 2023 jeweils über dem Bundesdurchschnitt von 5,7 %⁵⁶ (Abb. 47):

Abb. 47 Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt) in Hamburg, Berlin, München und Köln 2014-2022 in %*



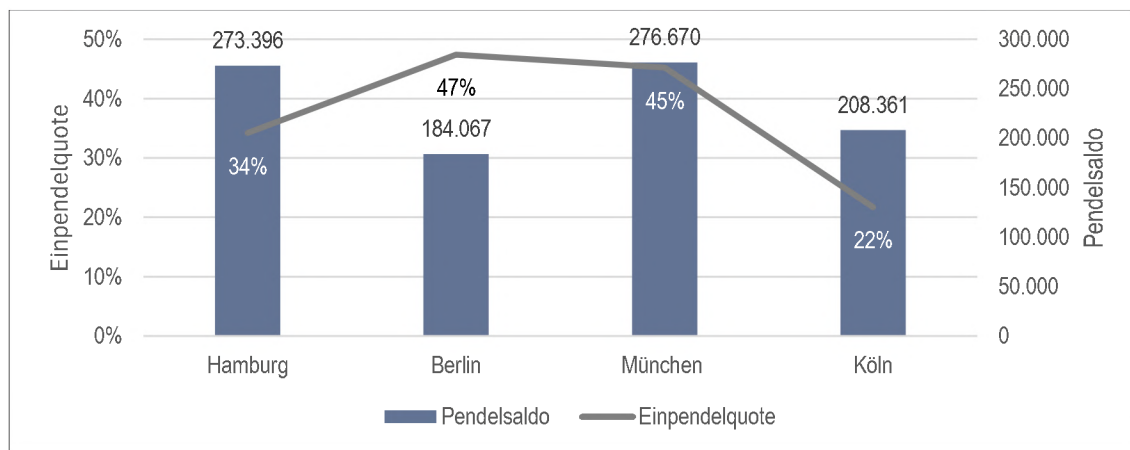
Quelle: Statistikämter des Bundes und der Länder 2023
 * der zivilen Erwerbspersonen

⁵⁶ Statistikämter des Bundes und der Länder 2023.

Hohe Einpendelüberschüsse

Alle vier Städte weisen hohe Überschüsse an Einpendelnden auf. Am höchsten sind diese in München gefolgt von Hamburg (Abb. 48). Der Überschuss an Einpendelnden und eine hohe Einpendelquote spiegeln zum einen die große Bedeutung der Städte als Wirtschaftsstandorte wider. Zum anderen können sie aber als ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt interpretiert werden, in dem es schwierig ist, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden und der dazu führt, dass Beschäftigte eher dazu neigen – oder gezwungen werden – zur Arbeit zu pendeln als zum Wohnen in die Stadt zu ziehen. Gleichzeitig könnte ein hoher Überschuss an Einpendelnden auch als Hinweis auf ein erhöhtes Potential an Nachfragenden flexibler Wohnformen gedeutet werden.

Abb. 48 Pendelsaldo und Einpendelquote* in % in Hamburg, Berlin, München und Köln 2022



Quelle: Statistikämter des Bundes und der Länder 2023

* Anteil der Einpendler an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort

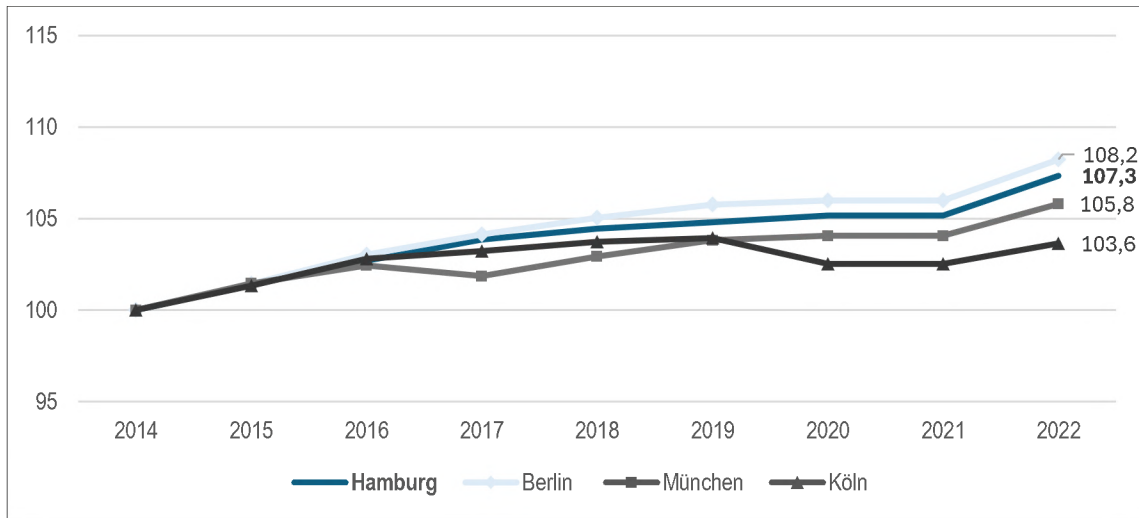
3.1.2 Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage wird wesentlich durch die Entwicklung und Struktur der Bevölkerung und der privaten Haushalte sowie das verfügbare Einkommen bzw. die Kaufkraft der Haushalte geprägt.

Positive Bevölkerungsentwicklung – wenn auch mit zuletzt nachlassender Dynamik

Die Bevölkerungsentwicklung der Metropolen war in den vergangenen Jahren von einem anhaltenden Wachstum geprägt, das allerdings bis 2021 an Dynamik verloren hatte. Mit Ausnahme von Köln, das 2020 und 2021 einen leichten Bevölkerungsrückgang verzeichnete, lag in allen Städten zwischen 2014 und 2022 das Bevölkerungswachstum über dem Bundesdurchschnitt von 3,9 %, am höchsten mit 8,2 % in Berlin. Der deutliche Anstieg in allen Städten im Jahr 2022 ergibt sich vor allem durch erhöhte Zuzüge aus dem Ausland, insbesondere aus der Ukraine (Abb. 49).

Abb. 49 Bevölkerungsentwicklung (Index 2014=100) in Hamburg, Berlin, München und Köln 2014-2022

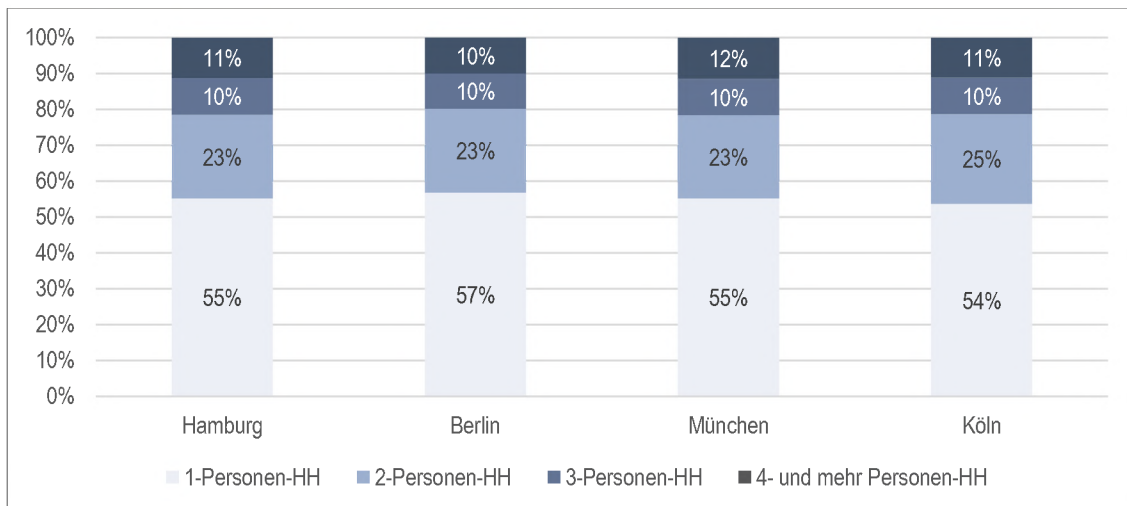


Quelle: Statistikämter des Bundes und der Länder 2023

Hoher Anteil an Einpersonenhaushalten in den Metropolen

Die Bevölkerung der vier Metropolen ist durch einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten geprägt. In allen vier Städten lebt jeweils in mehr als der Hälfte aller Haushalte nur eine Person. Nach den Ergebnissen des Zensus 2022 (Stichtag 15. Mai 2022) war der Anteil der Singlehaushalte in Berlin mit 57 % am höchsten und in Köln mit 54 % am niedrigsten. In allen Metropolen lebten jeweils in etwa vier von fünf Haushalten maximal zwei Personen (Abb. 54).

Abb.54 Struktur der Haushalte nach Haushaltsgröße in Hamburg, Berlin, München und Köln 2022*



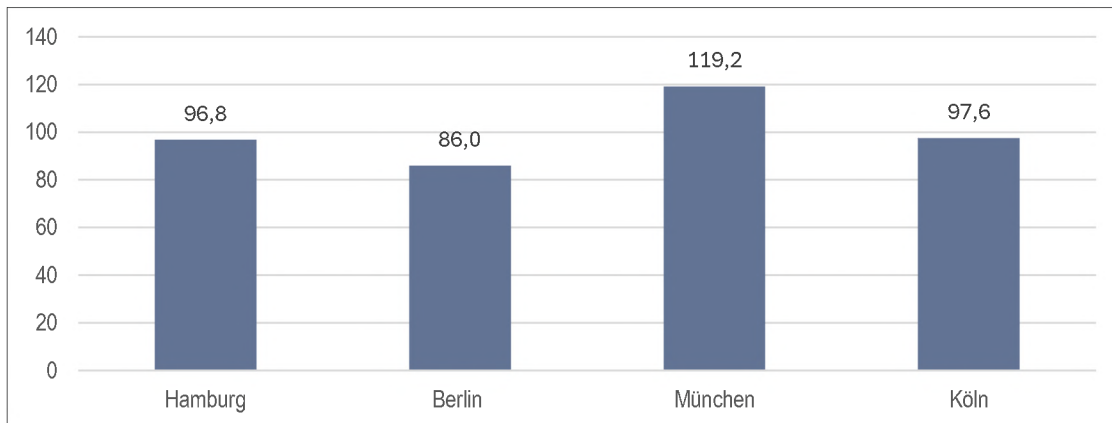
* Stichtag 15. Mai 2022

Quelle: Statistikämter des Bundes und der Länder, Zensus 2022, 2024

Mit Ausnahme von München (leicht) unterdurchschnittliche Kaufkraft der Haushalte

Die Höhe der Kaufkraft der Haushalte bestimmt maßgeblich die Handlungsmöglichkeiten der Nachfragenden am Wohnungsmarkt. Hier zeigen sich zum Teil deutlichen Unterschiede zwischen den Metropolen. Während in Hamburg und Köln der Kaufkraftindex pro Haushalt (Deutschland=100) mit 96,8 bzw. 97,6 jeweils leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegt, befindet er sich in Berlin mit 86,0 deutlich darunter und in München mit 119,2 deutlich darüber (Abb. 50).

Abb. 50 Kaufkraftindex pro Haushalt (Deutschland=100) in Hamburg, Berlin, München und Köln 2023



Quelle: GfK Kaufkraft Deutschland 2020, GfK GeoMarketing, 2023

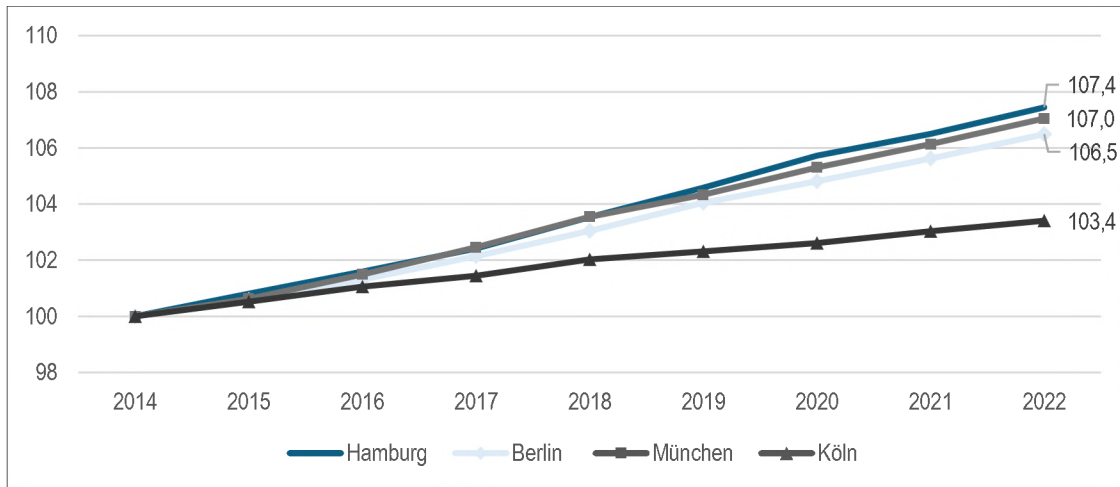
3.1.3 Wohnungsangebot

Das in einer Stadt vorhandene Wohnungsangebot und dessen Entwicklung bestimmt mit seiner Art, Größe und Struktur in den einzelnen Teilmarktsegmenten, inwieweit die Nachfrage nach Wohnraum befriedigt werden kann.

Wohnungsbestände wachsen in etwa dem gleichen Maße wie die Wohnungsnachfrage

Die Zahl der Wohnungen ist in den vier Städten zwischen 2014 und 2022 unterschiedlich stark gewachsen: am stärksten in Hamburg mit 7,4 % und am geringsten in Köln mit 3,4 %. Damit sind die Wohnungsbestände in etwa dem gleichen Maße gewachsen wie jeweils die Wohnungsnachfrage (Abb. 51).

Abb. 51 Wohnungsbestandsentwicklung (Index 2014=100) in Hamburg, Berlin, München und Köln 2022

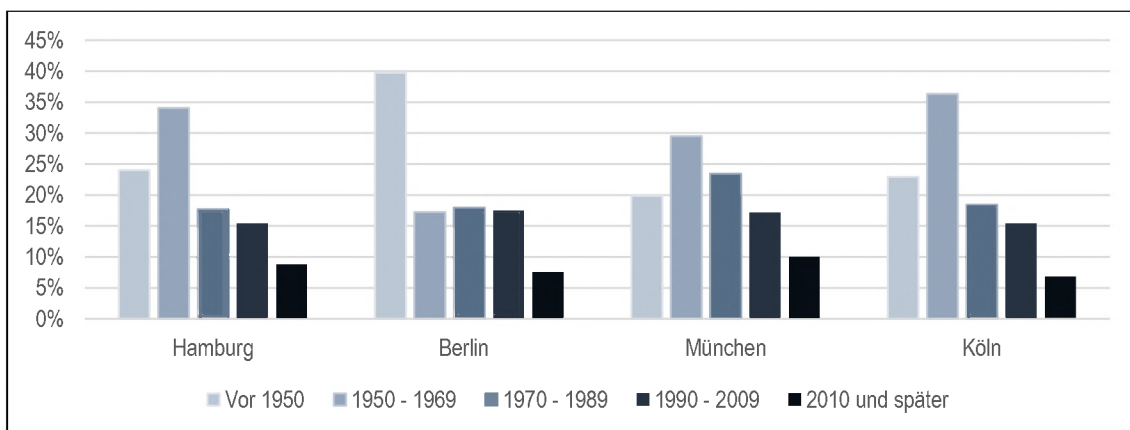


Quelle: Statistikämter des Bundes und der Länder 2023, eigene Berechnungen

Erhebliche Unterschiede in der Baualtersstruktur der Wohnungsbestände

Der Wohnungsbestand der vier Metropolen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Baualtersstruktur zum Teil deutlich. Auffällig sind z.B. die hohen Anteile der Gebäude der Baujahre der 1950 - 1969 in Hamburg und Köln, welche auf die großen Zerstörungen im 2. Weltkrieg und den darauffolgenden Wohnungsbau zurückzuführen ist. Ebenfalls auffällig ist der hohe Anteil des Altbaubestands vor 1950 in Berlin. In den jüngeren Baualtersklassen ab 1990 hat sich die Baualtersstruktur der vier Städte stärker angeglichen (Abb. 52).

Abb. 52 Wohngebäudebestand nach Anteil der Baualtersklassen in Hamburg, Berlin, München und Köln 2022 in %*

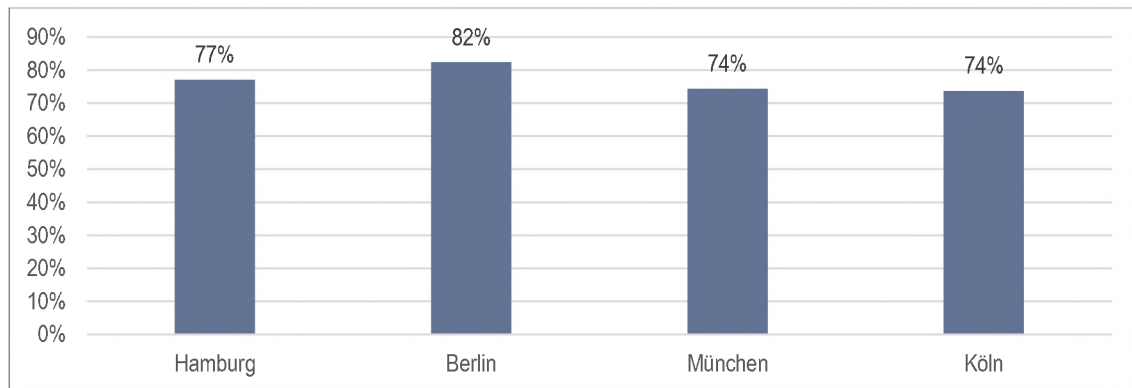


Quelle: Statistikämter des Bundes und der Länder, Zensus 2022, 2024
 Gebietsstand 15.05.2022

Die vier Metropolen sind „Mieterstädte“

Der lokale Wohnungsmarkt in den vier Metropolen wird jeweils stark von Mietwohnungen dominiert: Ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand (in Gebäuden mit Wohnraum) liegt zwischen 74 % in Köln und München sowie 82 % in Berlin. In Hamburg sind 77 % aller Wohnungen Mietwohnungen (Abb. 53).

Abb. 53 Anteil der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen (auch mietfrei) in Gebäuden mit Wohnraum in Hamburg, Berlin, München und Köln 2022 in %*



Quelle: Statistikämter des Bundes und der Länder, Zensus 2022, 2024
 *Gebietsstand 15.05.2022

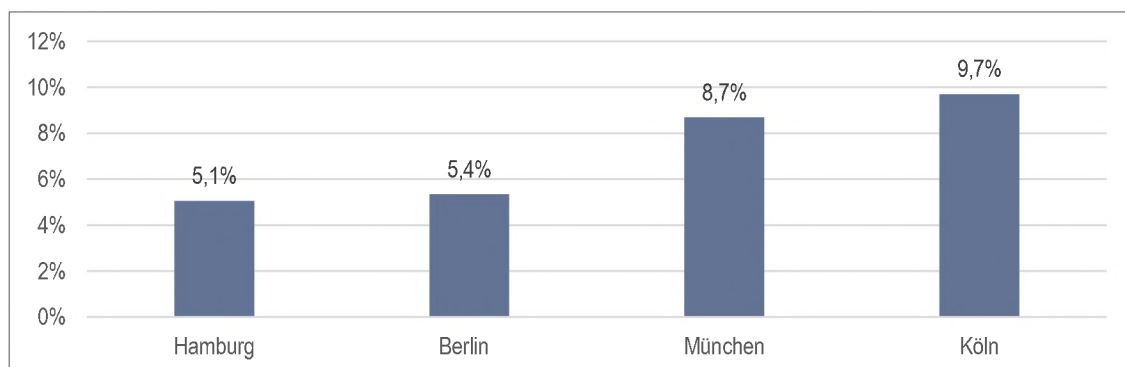
Teilmarkt Studentisches Wohnen

Studierende bilden eine wichtigen Teilmarkt innerhalb des Flexiblen Wohnens. Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden wichtige Eckdaten zu diesem Teilmarkt für die untersuchten Städte dargestellt.

Nachfrage

Die vier Metropolen sind mit ihren zahlreichen Hochschul- und Forschungsinstituten wichtige Universitätsstädte mit einer großen Zahl an Studierenden. Der Anteil der Studierenden (im WS 2021/22) an der Gesamtbevölkerung liegt zwischen 5,1 % in Hamburg) und 9,7 % in Köln (Abb. 54).

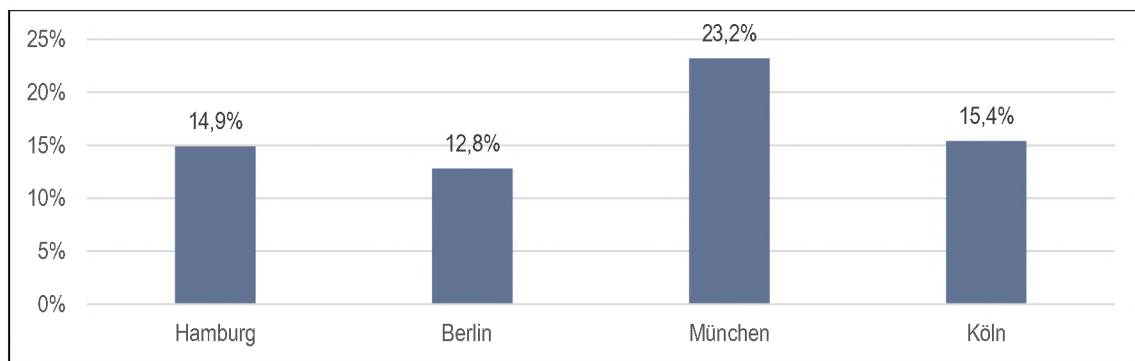
Abb. 54 Anteil Studierende (WS 2021/22) an der Gesamtbevölkerung in Hamburg, Berlin, München und Köln 2022 in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen 2023

Der Anteil der Studierenden, die in einem Studierendenwohnheim leben, variiert in den vier Städten deutlich: während sich dieser in Hamburg, Berlin und Köln zwischen 13 und 15 % bewegt, beträgt er in München 23,2 % (Abb. 55).

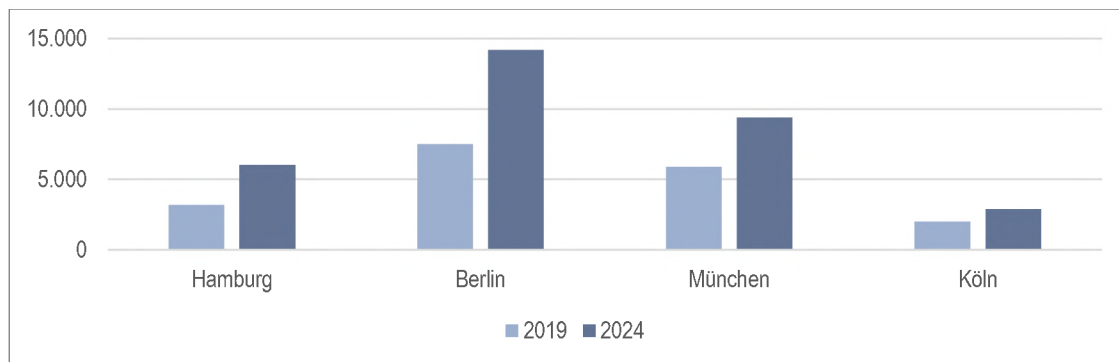
Abb. 55 Anteil der Studierenden, die in einem Studierendenwohnheim* wohnen in Hamburg, Berlin, München und Köln 2022 in %



Bundesministerium für Bildung und Forschung, Studierendenbefragung in Deutschland: 22. Sozialerhebung, 2023
 *Träger sind das Deutsche Studierendenwerk, gemeinnützige Institutionen oder private Träger

Deutliche Unterschiede zeigen sich auch hinsichtlich des Bestands an privatwirtschaftlich betriebenen Wohnplätzen. Neben den unterschiedlichen absoluten Zahlen fallen die hohen, für den Zeitraum 2019 bis 2024 prognostizierten relativen Zuwächse in diesem Bereich auf, insbesondere in Berlin und Hamburg (Abb. 56).

Abb. 56 Bestand an privatwirtschaftlich betriebenen Wohnplätzen in Hamburg, Berlin, München und Köln 2019 und 2024

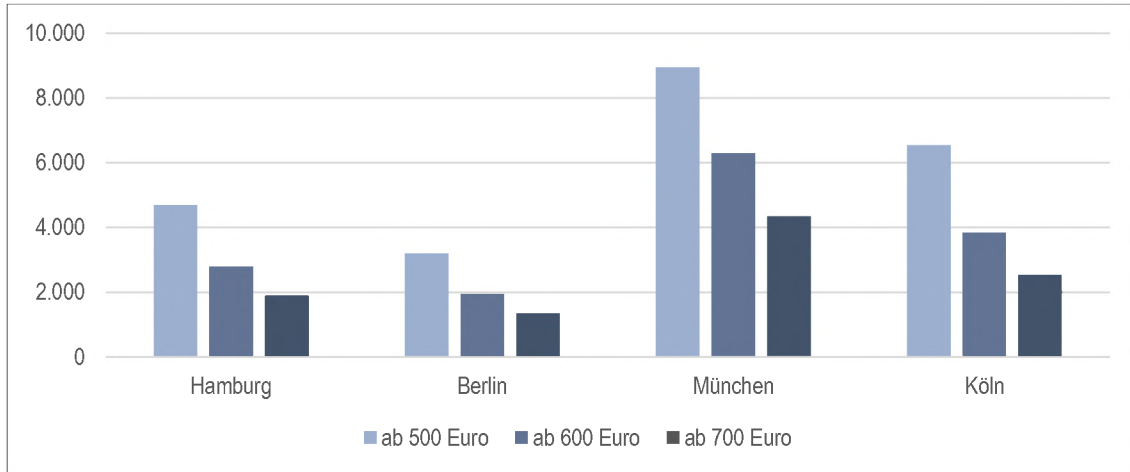


Quelle: bulwiengesa 2019, eigene Darstellung

In einer Marktstudie aus dem Jahr 2019⁵⁷, aus der auch die vorherige Abbildung stammt, wird für alle vier Städte ein erhebliches Marktpotenzial für Studierendenapartments identifiziert. Die größten Potenziale werden dabei in München und Köln gesehen, wobei in allen Städten das größte Potenzial an Studierendenapartments in der Preisklasse von 500 bis 600 Euro /Monat (All-In) errechnet wurde (Abb. 57).

⁵⁷ Bulwiengesa (Hrsg.) (2019): Marktstudie Studentischen Wohnen 2019.

Abb. 57 Marktpotenzial für Studierendenapartments in Hamburg, Berlin, München und Köln ab 500 Euro/Monat (All-In) 2019

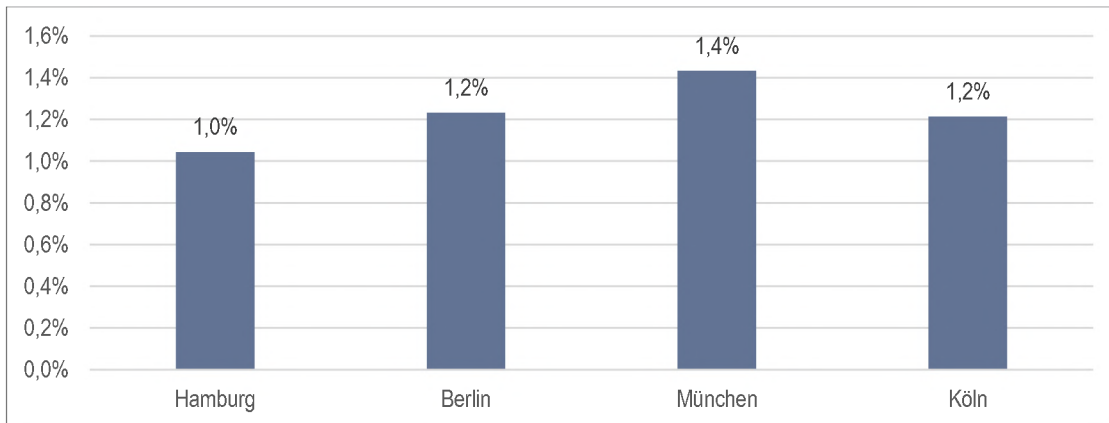


Quelle: bulwiengesa 2019, eigene Darstellung

Geringer marktaktiver Wohnungsleerstand von unter 2 %

Laut den Ergebnissen des Zensus 2022 lag der marktaktive Wohnungsleerstand (Wohnung ist innerhalb von 3 Monaten für den Bezug verfügbar) im Mai 2022 zwischen 1,0 % in Hamburg und 1,4 % in München (Abb. 58). Dies ist weniger als die 2 bis 3 %, die üblicherweise als sogenannte Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als notwendig erachtet werden.

Abb. 58 Marktaktiver Wohnungsleerstand in Gebäuden mit Wohnraum in Hamburg, Berlin, München und Köln 2022 in %*



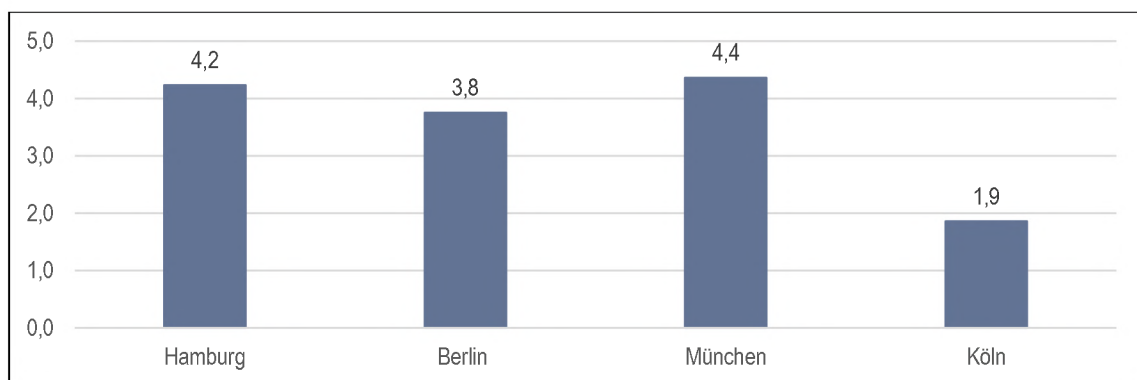
Quelle: Statistikämter des Bundes und der Länder, Zensus 2022, 2024

* Innerhalb von 3 Monaten für den Bezug verfügbar, Gebietsstand 15.05.2022

Anstieg der Bautätigkeit – bei teilweise deutlich unterschiedlicher Bauintensität

In allen betrachteten Städten hat sich die Bautätigkeit vor dem Hintergrund der steigenden Nachfrage seit 2014 erhöht. Gleichzeitig sind aber hinsichtlich der Bauintensität, d.h. der Zahl der Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner, deutliche Unterschiede zwischen den Städten zu beobachten. Wird die Bauintensität im Durchschnitt der letzten fünf Jahre (2018-2022) betrachtet, so ist diese in Hamburg und Berlin mit 4,2 bzw. 4,4 Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner am höchsten und in Köln mit 1,9 Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner mit Abstand am niedrigsten (Abb. 59).

Abb. 59 Baufertigstellungen pro 1.000 EW in Hamburg, Berlin, München und Köln im Fünfjahresmittel 2018-2022*



Quelle: Statistikämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen 2023
 *in Wohngebäuden, nur Neubau

3.1.4 Wohnungspolitische Regelungen

Flexible Wohnformen stehen aufgrund ihrer Spezifika (Möbliering, i.d.R. zeitliche Befristung) – bereits dargestellt – in einem Spannungsverhältnis zu wohnungspolitischen Regelungen zur Mietenregulierung und zum Wohnraumschutz. Wie diese in den vier Städten ausgestaltet sind, soll mit dem folgenden Überblick näher dargestellt werden (für Hamburg siehe auch Kapitel 2.4).

Regelungen zur Mietenregulierung

Vor dem Hintergrund vielerorts steigender Neuvermietungsrenten wurden im Jahr 2015 die §§ 556d bis 556g als sogenannte „Mietpreisbremse“ neu in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) aufgenommen, um zu verhindern, dass die Wohnungsmieten ins Unerschwingliche steigen und die Verknappung des Wohnraums dadurch noch gravierender wird.

Wird danach ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung des jeweiligen Bundeslandes bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 % übersteigen. Die Höhe der Vergleichsmiete kann unter anderem über den (qualifizierten) Mietspiegel ermittelt werden.

Von dieser Ermächtigung haben alle Bundesländer der betrachteten Städte Gebrauch gemacht und entsprechenden Rechtsverordnungen wurden zunächst für fünf Jahre erlassen. Derzeit befinden sich diese in Überarbeitung. Die überarbeiteten Fassungen sollen vom 01.01.2026 bis zum

31.12.2029 gelten.⁵⁸. Da in allen betrachteten Städten der Wohnungsmarkt als angespannt eingestuft wurde, gilt hier jeweils die Mietpreisbremse⁵⁹. Zudem gilt jeweils eine Kappungsgrenze: Innerhalb von drei Jahren dürfen Mieten in den als angespannt eingestuften Wohnungsmärkten um nicht mehr als 15 % steigen.

Die Mietpreisbremse bezieht sich auf Wiedervermietungen und gilt wie schon in der Einleitung dargestellt, auch für möblierte Wohnungen, außer sie werden nur vorübergehend vermietet. Hier gilt: Vermieter dürfen einen Möblierungsaufschlag anwenden. Während für die Miete die Preisbremse gilt, ist das beim Möblierungsaufschlag nicht der Fall. Er muss aber angemessen sein.

Regelungen zum Wohnraumschutz

Verordnungen bzw. Gesetze zum Schutz von Zweckentfremdung von Wohnraum existieren in allen vier Städten

Die Regelungen zur Vermietung zum möblierten Wohnen und zum vorübergehenden Gebrauch variieren. Im Einzelnen sind sie wie folgt:

Hamburg

- Eine Wohnnutzung im Sinne des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes liegt bei einer temporären Nutzung dann vor, wenn der Lebensmittelpunkt für einen begrenzten, in der Regel längeren Zeitraum nach Hamburg verlagert wird. Dies wird vermutet, wenn ein Mietvertrag für mindestens drei Monate geschlossen wird und die Abrechnung der Miete monatlich erfolgt. Dies gilt sowohl für möblierten als auch unmöblierten Wohnraum.
- Vorübergehende Vermietungen von insgesamt weniger als acht Wochen pro Kalenderjahr sind nach dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz genehmigungsfrei.

Berlin

- Wohnungen zum möblierten Wohnen dürfen vermietet werden, wenn sie an Personen vermietet werden, die vorübergehend in Berlin arbeiten. Der Mieter muss mindestens zwei Monaten bleiben und die Arbeit in Berlin nachweisen können.
- Vermietung einer Zweitwohnung ist bis zu 90 Tage pro Jahr erlaubt, wenn eine Genehmigung von Bezirksamt vorliegt.
- Ferienwohnungen / airbnb: Kurzzeitvermietungen müssen eine Registrierungsnummer haben, die in allen Inseraten angegeben werden muss. Ohne Genehmigung fällt die Vermietung unter das Zweckentfremdungsverbot

⁵⁸. In Hamburg gilt die aktuelle Verordnung bis zum 31.12.2025 t

⁵⁹ In Berlin sollte ein im Januar 2020 eingeführter sogenannter Mietendeckel (Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, kurz MietenWoG Bln) die Mieten für fünf Jahre einfrieren, dieser wurde jedoch vom Bundesverfassungsgericht im April 2021 für nichtig erklärt.

München

- Vermietung zum möblierten Wohnen ist erlaubt, wenn der Mietvertrag eine Mindestlaufzeit von zwei Monaten vorsieht.
- Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch: Vorübergehende Vermietungen von weniger als acht Wochen pro Jahr sind genehmigungsfrei
- Ferienwohnungen / airbnb: Vermietung über Plattformen wie Airbnb sind nur mit Genehmigung erlaubt. Jede nicht genehmigte Vermietung gilt als Zweckentfremdung

Köln

- Wohnungen zum möblierten Wohnen können ohne Genehmigung vermietet werden, solange die Vermietung mindestens zwei Monate dauert.
- Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch: Die Vermietung von Zweitwohnungen ist bis zu sechs Wochen pro Jahr ohne Genehmigung möglich.
- Ferienwohnungen / airbnb: Ferienwohnungen müssen bei der Stadt angemeldet und genehmigt werden. Eine Registrierungsnummer ist erforderlich und die Genehmigung muss allen Inseraten angegeben werden.

Zwischenfazit zur Wohnungsmarktentwicklung der TOP 4-Städte

Mit Blick auf die für das Flexible Wohnen in Hamburg wichtigen Rahmenbedingungen lässt sich für Hamburg Folgendes festhalten:

- Hamburg weist mit einem Plus von 7,3 % den zweithöchsten Bevölkerungszuwachs der vier Städte zwischen 2014 und 2022 auf,
- der Wohnungsbestand ist im gleichen Zeitraum mit 7,4 % im Vergleich am stärksten gewachsen,
- der Anteil der Studierenden ist, gleichauf mit Berlin, gegenüber München und Köln vergleichsweise niedrig,
- der Anteil der Studierenden, die in einem Wohnheim wohnen, entspricht in etwa den Werten in Berlin und Köln, nur in München ist dieser deutlich höher,
- der marktaktive Wohnungsleerstand ist mit 1,0 % am niedrigsten von allen Städten, was auf eine besondere Marktanspannung hinweist.

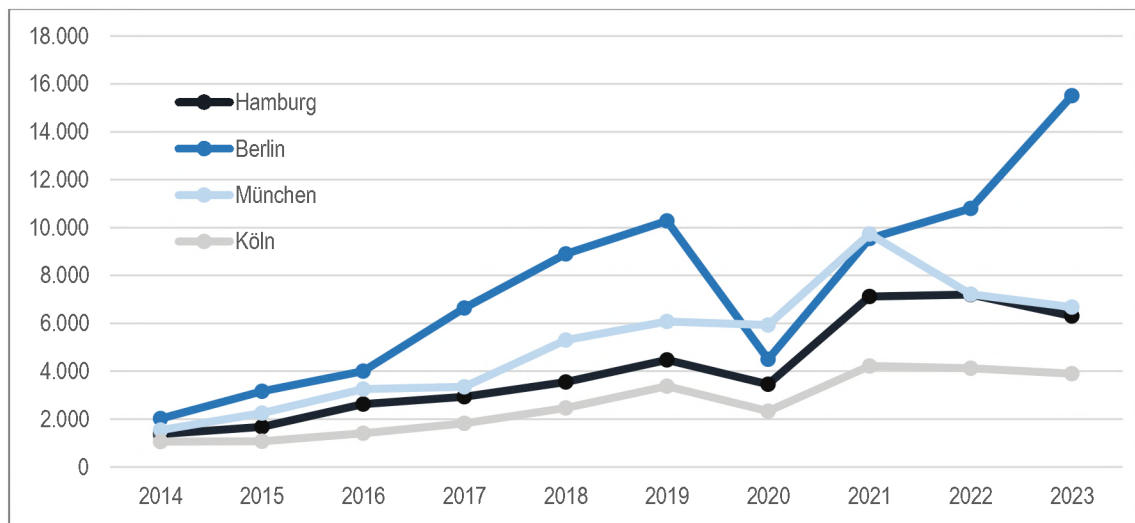
3.2 Der möblierte Mietwohnungsmarkt in den TOP 4 -Städten

Zur Einordnung der Analysen liegt ein Vergleich des möblierten und nicht möblierten Mietwohnungsmarkts der vier großen bzw. größten Städte in Deutschland vor. Neben Hamburg werden Berlin, München und Köln betrachtet im Hinblick auf das Angebotsvolumen, die Marktmietenentwicklung sowie auf die Mehrkosten durch die Möblierung der Mietwohnungsangebote.

Angebotsvolumen

Die Auswertung für die vier Städte zeigt zunächst, dass sich in diesen Städten die Anzahl der Angebote seit 2014 im Ergebnis deutlich gesteigert hat: von zunächst rund 1.000 (Köln) bis 2.000 (Berlin) auf knapp 4.000 (Köln) bis sogar fast 16.000 (Berlin) Angebote (Abb. 60). Auffällig ist dabei eine kurz nachlassende Marktdynamik zum Beginn der Corona-Krise 2020. Besonders zeichnet sich der Einschnitt bei den Angebotszahlen in Berlin ab, hier kommt nämlich zudem der sog. Berliner Mietendeckel zum Tragen: Seit Februar 2020 waren die Mieten für etwa 1,5 Millionen Wohnungen in der Stadt auf dem Stand vom Juni 2019 eingefroren - bis das Bundesverfassungsgericht die Regelung im April 2021 für nichtig erklärte.

Abb. 60 Anzahl der Angebote möblierter Wohnungen in Hamburg, Berlin, München und Köln 2014 bis 2023

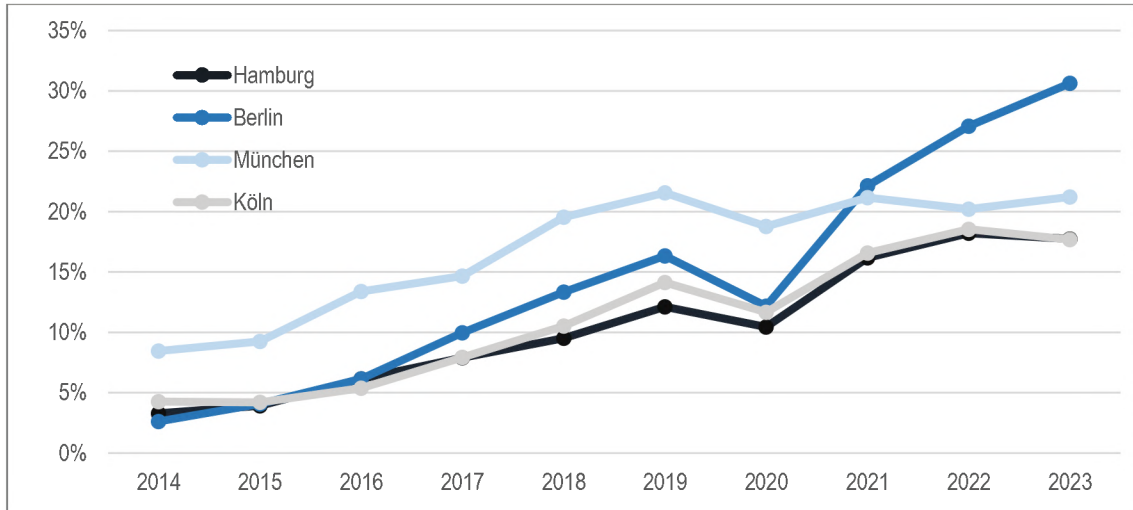


Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Im gleichen Zeitraum ist allerdings auch insgesamt das Mietwohnungsangebot zahlenmäßig angewachsen, so dass erst die entsprechenden Verhältniszahlen der „möblierten Wohnungen“ zum Angebot insgesamt die stark wachsende Bedeutung dieses Marktsegments belegen (Abb. 61).

Der Anteil der Angebote für möblierte Wohnungen am Gesamtwohnungsangebot hat sich seit 2014 vervielfacht und zeigt, dass diese aktuell (2023) mit Marktanteilen von 18 bis 31 % längst aufgehört haben, ein Nischensegment zu sein.

Abb. 61 Anteil der Angebote möblierter Wohnungen an allen Wohnungsangeboten in Hamburg, Berlin, München und Köln 2014 bis-2023 in %



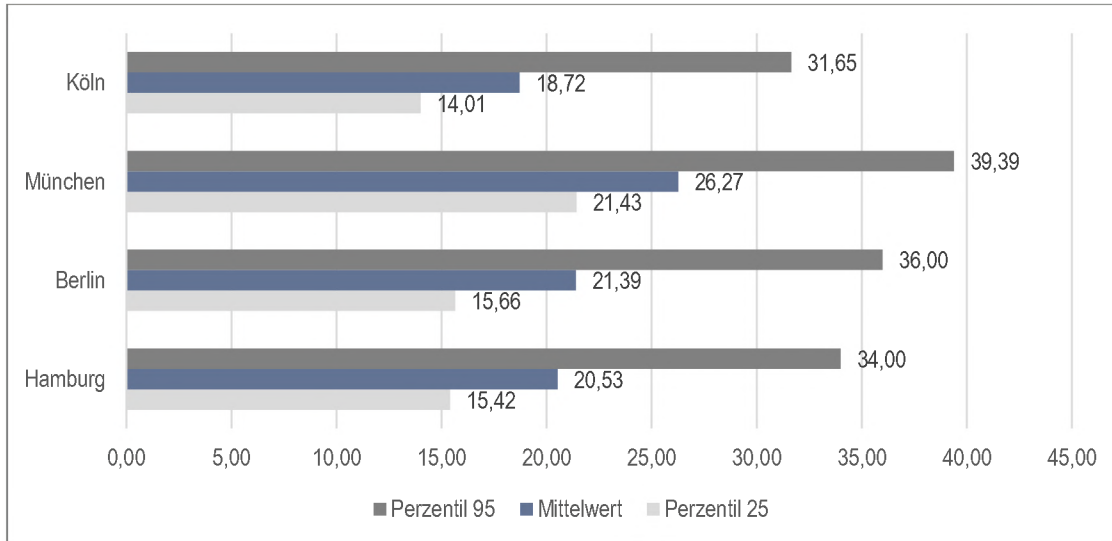
Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Lag im Jahr 2014 der Anteil der Inserate möblierter Wohnungen an allen Mietwohnungsangeboten – abgesehen von München mit 9 % – noch bei unter fünf Prozent, so liegt der Anteil aktuell (2023) zwischen 18 % in Köln und 31 % in Berlin. In Berlin ist danach fast jede dritte öffentlich inserierte Mietwohnung als „möbliert“ gekennzeichnet.

Mietenentwicklung

Aktuell liegt das Gros der Marktmieten nettokalt für möblierte Wohnungen in Hamburg zwischen 15,42 €/m² (25%-Perzentil) und 34,00 €/m² (95%-Perzentil), der Mietendurchschnitt beträgt rechnerisch 20,53 €/m². Nach diesem Städtevergleich sind die Mieten für möblierte Wohnungen nur in Köln etwas günstiger – zwischen 14,01 €/m² und 31,65 €/m² (Perzentil 25 bzw. Perzentil 95). Berlin hat nach diesen statistischen Werten Hamburg inzwischen überholt, der Mietendurchschnitt liegt in Berlin bei 21,39 €/m², die hier betrachteten Perzentile betragen 15,66 bzw. 36,00 €/m². Spitzenreiter auch in diesem Vergleich der aktuellen Marktmieten für möblierte Wohnungen ist München mit einem Durchschnittswert von 26,27 €/m², mit Marktmieten zwischen 21,43 (Perzentil 25) und 39,39 €/m² (Perzentil 95) vgl. Abb. 62).

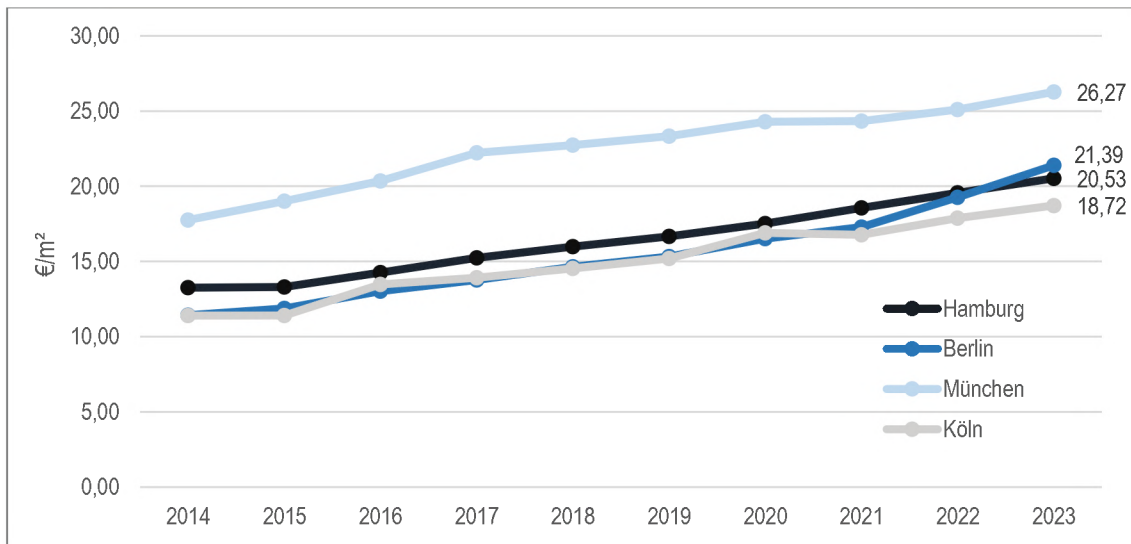
Abb. 62 Aktuelle Angebotsmieten für möblierte Wohnungen nach Perzentilen in Hamburg, Berlin, München und Köln 2023 €/m²



Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Dabei zeigt sich in den vier Vergleichsstädten seit 2014 ein starker, kontinuierlicher Anstieg der Mieten, der im Mittel bei gut 60 % liegt (Abb. 63).

Abb. 63 Durchschnittliche Angebotsmieten für möblierte Wohnungen in Hamburg, Berlin, München und Köln 2014 bis 2023 (nettokalt) in €/m²



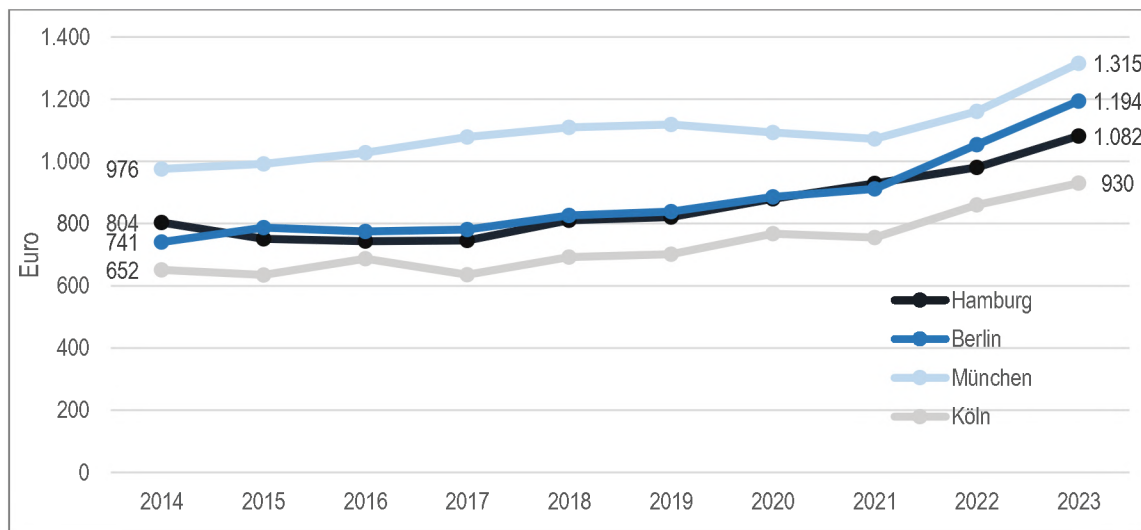
Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Zahlenmäßig fällt der Anstieg am stärksten aus in Berlin, hier errechnen wir für den Zeitraum 2014 bis 2023 einen Mietenzuwachs für möblierten Wohnraum um 87 %, nämlich von 11,43 €/m² auf 21,39 €/m². Im mittleren Bereich liegen Köln – plus 64 % – und Hamburg mit einem Anstieg um 55 %. Weil in München schon der Ausgangswert im Jahr 2014 sehr hoch ist, fällt der Zuwachs in den letzten zehn Jahren rechnerisch mit 48 % nicht ganz so deutlich aus wie in den anderen Vergleichsstädten, hier ist offensichtlich der Spielraum für Steigerungspotenziale eher ausgezitt.

Für 2014 zeigt sich ein Marktmietendurchschnitt in München in Höhe von 17,76 €/m² – das ist ein Wert, der nur wenig vom aktuellen Mittelwert für Köln abweicht. In Köln beträgt der aktuelle Marktmieten-Durchschnitt für möblierte Wohnungen 18,72 €/m², in München liegt er aktuell (2023) rund 7,50 Euro darüber, bei 26,27 €/m².

Wird für möblierte Wohnungen statt der Quadratmetermiete die durchschnittliche monatliche Gesamtmiete betrachtet, so lag diese 2023 in Hamburg bei 1.082 Euro (nettokalt). Gegenüber 2014 (804 Euro) bedeutet dies einen Anstieg um 35 % (Abb. 64).

Abb. 64 Durchschnittliche Angebotsmieten für möblierte Wohnungen in Hamburg, Berlin, München und Köln 2014 bis 2023 (nettokalt) in Euro



Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Berlin weist bei der Gesamtmiete in den letzten zehn Jahren mit 61 % die größte Steigerungsrate auf, und zwar von 741 Euro auf 1.194 Euro. Für München errechnen wir einen Zuwachs – wie für Hamburg – von 35 %, allerdings sind die absoluten Monatsmieten mit 976 Euro (2014) bzw. 1.315 Euro (2023) deutlich über den Hamburger Vergleichswerten. In Köln liegt der Anstieg der monatlichen Mietbeiträge bei rund 43 %, mit 652 Euro im Jahr 2014 930 Euro in 2023.

Die Steigerungsraten bei der **Gesamtmiete** fallen damit etwas geringer aus als bei den **auf den Quadratmeter bezogenen Durchschnittswerten**. Das liegt vor allem daran, dass möblierte Wohnungen heute im Durchschnitt kleiner sind als noch vor einigen Jahren. Auf den Quadratmeter bezogen fällt der Preisanstieg entsprechend stärker ins Gewicht – ein Effekt, der bei wohnungspolitischen Bewertungen ausschlaggebend ist, da in der Regel **die Quadratmetermiete als Maßstab für die Mietbelastung** herangezogen wird.

4 FAZIT

Flexible Wohnformen, dies sind im Sinne der vorliegenden Studie Mietwohnungen, die möbliert und i.d.R. zeitlich befristet sind, nehmen zu und stellen ein wachsendes Segment am Mietwohnungsmarkt dar, insbesondere gemessen am Anteil ihrer öffentlichen Inserate. In welchem Maße proportional zur Angebotshäufigkeit auch die absolute Anzahl möblierter Mieteinheiten angestiegen ist, konnte nicht ermittelt werden. Insgesamt dürfte es deutlich weniger möblierte Wohneinheiten geben als Inserate. Das Wachstum des Segmentes gilt deutschlandweit und insbesondere auch für Hamburg und die übrigen, in dieser Studie näher betrachteten deutschen Millionenstädte Berlin, München und Köln.

Diese Entwicklung hat mehrere Ursachen: Ein wesentlicher Treiber ist die zunehmende Flexibilisierung der Arbeits- und Lebensformen, die sich in einer wachsenden (zeitlichen und räumlichen) Flexibilisierung und Globalisierung der Arbeitswelt, und einer Zunahme des sogenannten multi-lokalen Wohnens und Lebens zeigt, bei dem die Menschen dauerhaft oder temporär an mehreren Orten gleichzeitig arbeiten, leben und wohnen. Eine weitere Ursache für die Zunahme flexibler Wohnformen hat wohnungsmarktbezogene Gründe. Angesichts von gerade in den Metropolen angespannten Wohnungsmärkten mit geringen Wohnungsleerständen und einem hohen Nachfragedruck werden die Nachfragenden zum Teil gezwungen, mangels Alternativen auf flexible Wohnformen auszuweichen. Zum anderen ist das reguläre Wohnungsangebot in den klassischen Immobilienportalen zurückgegangen und viele Vermieter von Wohnraum inserieren überhaupt nicht öffentlich. Dadurch wird der Anteil flexibler Wohnformen am gesamten Angebotsgeschehen teilweise „künstlich“ aufgebläht.

Hauptnachfragegruppen sind Berufstätige sowie Studierende und Auszubildende. Daneben suchen Menschen aus unterschiedlichen Gründen (Besuch von Angehörigen, persönliche Not-situationen oder ein Wohnortwechsel, touristisches Interesse) für einen begrenzten Zeitraum eine (Zweit-)Wohnung. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass viele Nachfragende nicht von vornherein eine möblierte Wohnung suchen, sondern erst im Laufe des Suchprozesses sich für eine solche entscheiden.

Zwischenposition“ zwischen dem „klassischen“ unmöblierten Wohnungsmarkt und dem Hotelmarkt

Flexible Wohnformen bewegen sich grundsätzlich in einer Art „Zwischenposition“ im Spannungsfeld zwischen dem „klassischen“ unmöblierten Wohnungsmarkt und dem Hotelmarkt. Auf der einen Seite des Spektrums gibt es möblierte Wohnungen, die für den nicht-vorübergehenden Gebrauch, d.h. in der Regel unbefristet vermietet werden. Diese bilden allerdings nur einen geringen Teil des Angebots und spielen eine sehr untergeordnete Rolle.

Daneben existiert ein weiter Bereich, in dem möblierte Wohnungen für einen befristeten Zeitraum vermietet werden. Hier können mehrere Teilsegmente unterschieden werden: Zum einen das Teilsegment „Vermarktung wegen temporären Vermieterauszugs“, das sich dadurch auszeichnet, dass ein Zimmer oder eine Wohnung vorübergehend (unter-)vermietet wird, weil der/die Vermieter:in sich zeitweise nicht in der Wohnung aufhält, z.B. wegen eines längeren Praktikums in einer anderen Stadt oder eines Auslandsaufenthalts während des Studiums, diese aber absehbar wieder selbst nutzen will. Diesen Teilmarkt hat es schon immer gegeben, auch wenn er im

Zuge der zunehmenden Flexibilisierung und Internationalisierung der Arbeits- und Lebensformen gewachsen sein dürfte.

Ein weiteres Teilsegment, in dem Wohnungen für einen befristeten Zeitraum vermietet werden, stellt die „Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch“ dar. Die Mindestmietdauern liegen hier meist bei 1-6 Monaten und orientieren sich häufig an kommunalen Verboten der Zweckentfremdung von Wohnraum, auch wenn diese nicht immer angeben, welche Laufzeit ein Vertrag mindestens haben muss, damit es sich um eine Nutzung als „Wohnung“ im Sinne des Zweckentfremdungsrechts handelt. In dieses fallen der Großteil des in den vergangenen Jahren gewachsenen Angebots an möblierten Wohnungen.

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 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. Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch werden meist mit Pauschalmietten und kürzeren Kündigungsfristen angeboten. Die korrekte Anwendung des vorübergehenden Gebrauchs scheint allerdings auf Vermieterseite schwierig zu sein. Aktuelle 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. Daneben erschweren aus Sicht der Vermieter schlicht praktische Probleme wie z.B. die Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen, die korrekte Anwendung des Ausnahmetatbestands „vorübergehender Gebrauch“.

Aktuelle Analysen legen nahe, dass es nach Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015 zu einer Verschiebung innerhalb des möblierten Mietwohnungsmarkts hin zu einer vermehrten Vermietung möblierter Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch gekommen ist, indem Anbieter sich auf die Zielgruppe spezialisiert haben, die nur zum vorübergehenden Gebrauch anmietet.⁶⁰

Auf der anderen Seite des Spektrums ist der möblierte Mietwohnungsmarkt von der Hotelvermietung abzugrenzen. Spätestens seit der zunehmenden Errichtung von sogenannten Serviced Apartments, Boardinghäusern oder Apartmenthäusern, die eine hotelähnliche Vermarktung von möblierten Zimmern oder Wohnungen betreiben, ist diese Trennung nicht mehr einfach. Die Betriebsbeschreibung, die mit der Bauvoranfrage oder dem Baugenehmigungsantrag eingereicht und in der der Nutzungszweck benannt werden muss, grenzt die hotelähnliche Vermarktung von der Hotelvermietung ab. Letztere wird als gewerbliche Nutzung, erstere als wohnwirtschaftliche Nutzung genehmigt. Beide unterscheiden sich hinsichtlich der Aufenthaltsdauer des Umfangs an Serviceleistungen und des Betriebstyps, wobei eine starre Abgrenzung zwischen einer gewerblichen Nutzung und einer Wohnnutzung aufgrund der Vielzahl der zu berücksichtigenden Kriterien nicht möglich ist.

⁶⁰ Oxford Economics (2023):6.

In der Genehmigungspraxis ist die Abgrenzung von Wohnen und Gewerbe häufig zwischen Stadt und Wohnungsanbietern bzw. Investoren strittig. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass Serviced Apartments in einem Gewerbegebiet genehmigt werden sollen, in dem eine Wohnnutzung untersagt ist. Hier erscheint aus Gutachtersicht eine möglichst große Transparenz hinsichtlich der Genehmigungskriterien mit einem eindeutigen Prüfkatalog sinnvoll.

Möblierte Wohnungen: Ergänzung oder Konkurrenz zum normalen Wohnungsmarkt?

Möblierte Wohnungen haben in den vergangenen Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen und haben begonnen, das Angebotsgeschehen stark zu prägen. Besonders in Großstädten steigt die Nachfrage nach flexiblen Wohnformen, da sie für Zielgruppen wie Projektmitarbeitende oder Studierende eine attraktive Alternative und einen „einfachen“ Einstieg in den Wohnungsmarkt darstellen. Gleichzeitig stehen sie in der Kritik, dem klassischen Wohnungsmarkt Wohnraum zu entziehen und diesen weiter zu verknappen. Die Annahme, dass möblierte Wohnungen pauschal eine Konkurrenz zum regulären Mietwohnungsmarkt darstellen, greift jedoch zu kurz. Eine genauere Analyse zeigt, dass das Segment äußerst heterogen ist und sich in verschiedene Angebots- und Vermietungsmodelle unterteilen lässt.

Grundsätzlich lassen sich zwei Haupttypen möblierter Wohnungen unterscheiden. Zum einen gibt es Wohnungen, die ohne Serviceleistungen angeboten werden. Diese sind oft für mittelfristige Mietverhältnisse ausgelegt und unterscheiden sich von klassischen Mietwohnungen lediglich durch ihre Ausstattung. Vermietet werden sie häufig von privaten Eigentümern oder Kleinanbietern, die auf flexible Mietverhältnisse setzen. Innerhalb dieser Kategorie gibt es zudem eine große Zahl an Wohnungen, die nur vorübergehend möbliert vermietet werden, weil der eigentliche Hauptmieter oder Eigentümer für eine begrenzte Zeit nicht in der Stadt ist – beispielsweise aufgrund von beruflichen Aufenthalten im Ausland oder Studienaufenthalten. Wie groß diese Zahl ist, lässt sich nicht abschätzen, der Anteil dürfte aber erheblich sein. Diese Wohnungen kehren nach einer gewissen Zeit wieder in den regulären Mietmarkt zurück und stellen daher keine langfristige Konkurrenz für unmöblierte Mietwohnungen dar.

Zum anderen gibt es Serviced Apartments, die zusätzlich zu ihrer Möblierung verschiedene Dienstleistungen anbieten. Hierbei lassen sich zwei Konzepte unterscheiden: Einerseits gibt es Serviced Apartments, die weiterhin dem klassischen Mietmarkt zuzurechnen sind, jedoch mit optionalen Zusatzleistungen wie Reinigung oder Wäschepaketen verbunden sind. Andererseits existieren stärker gewerblich ausgerichtete Konzepte, die in ihrer Struktur eher dem Hotelmarkt ähneln. Diese Serviced Apartments bieten oft einen Rundum-Service mit regelmäßiger Reinigung, Rezeption und weiteren Dienstleistungen und sind stärker auf Kurzzeitmieter und Berufstätige ausgelegt.

Statistisch betrachtet hat der Anteil möblierter Wohnungen an den veröffentlichten Inseraten zugenommen. Dies liegt jedoch aller Wahrscheinlichkeit nach nicht an einer flächendeckenden „Umwandlung“ von klassischen Mietwohnungen oder einem signifikanten Neubaugeschehen im Bereich des möblierten Wohnens, sondern auch an strukturellen Verzerrungen. Viele große Vermieter, darunter städtische Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften, inserieren ihre Mietwohnungen nicht auf den Vermietungsportalen im Internet sodass klassische Mietangebote in ihrer Gesamtheit nicht sichtbar werden. Parallel ist das Angebotsvolumen klassischer Mietwohnungen auch in anderen Vermietergruppen stetig zurückgegangen. Gleichzeitig führt die hohe Fluktuation bei möblierten Wohnungen dazu, dass einzelne Objekte mehrfach

insetiert werden, wodurch ihr Anteil im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand überproportional hoch erscheint, wenn für die Messung nur das Angebotsgeschehen zur Verfügung steht.

Trotz dieser Einschränkungen der tatsächlichen Marktdominanz möblierter Wohnungen ist nicht zu leugnen, dass das Segment das Angebotsgeschehen in bestimmten Stadtlagen stark prägt. So haben flexible Wohnformen z.B. in Eimsbüttel einen Anteil von unter 2% am gesamten Wohnungsbestand, machen aber einen Anteil von fast 30% bei den Angeboten aus. Dabei ist jedoch entscheidend, dass möblierte Wohnungen überwiegend in hochpreisigen, zentralen Lagen angeboten werden. Verdrängungseffekte „normalen Wohnens“, die nicht nachgewiesen werden konnten, würden sich damit bereits rein theoretisch auf diese begehrten Lagen beschränken und sind kein stadtweites Phänomen. In weniger gefragten Wohnlagen spielen möblierte Angebote hingegen eine untergeordnete Rolle und haben kaum spürbare Auswirkungen auf den Mietmarkt.

Die öffentliche Wahrnehmung der Wohnungsknappheit wird dennoch durch die hohe Sichtbarkeit möblierter Angebote in den einschlägigen Portalen beeinflusst. Wenn auf den einschlägigen Plattformen vermehrt möblierte Wohnungen erscheinen, entsteht schnell der Eindruck, dass klassische Mietwohnungen immer seltener werden. Dieser subjektive Eindruck verstärkt die ohnehin bestehende Verunsicherung vieler Wohnungssuchender, auch wenn die tatsächlichen Marktanteile möblierter Wohnungen überschaubar bleiben.

Preistreiber Möblierter Wohnungsmarkt?

Der zweite zentrale Kritikpunkt gegenüber möblierten Wohnungen ist, dass sie auf dem Wohnungsmarkt mit ihren gegenüber unmöblierten Wohnungen höheren Mieten preistreibend wirken. Die für Hamburg vorgenommenen Analysen können für einen solchen Zusammenhang keinen eindeutigen Beleg liefern. Als preisbestimmend haben sich eher andere Gebäude- und Wohnungsmerkmale wie die Lage, Wohnungsgröße oder das Baualter (Neubau) erwiesen. Im Übrigen gehen die Mieten von möblierten Wohnungen nicht in den Mietenspiegel mit ein. Insoweit können sie auf Mieterhöhungen im Bestand auch keinen Einfluss haben.

ANHANG

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| Abb. 1 | Forschungsthemen und Methodik/Grundlagen | 19 |
| Abb. 2 | Konzept des multilokalen Wohnens | 21 |
| Abb. 3 | Pendlerverflechtungen in Deutschland 2020 | 22 |
| Abb. 4 | Gründe für Anmietung bei nicht-gezielter Suche einer möblierten Wohnung | 24 |
| Abb. 5 | Nachfragegruppen für möblierte Mietwohnungen | 24 |
| Abb. 6 | Entwicklung der Angebote möblierter und nichtmöglierter Wohnungen in Deutschland 2014-2023 | 27 |
| Abb. 7 | Differenzierung des Flexiblen Wohnens in Teilmärkte | 28 |
| Abb. 8 | Typische Charakteristika der Teilmaktssegmente | 29 |
| Abb. 9 | Prüfschritte zur Abgrenzung von Wohnen und Beherbergung | 33 |
| Abb. 10 | Angebotsvolumen möblierter und nichtmöglierter Wohnungen und Anteil der Angebote möblierter Wohnungen an allen Angeboten in Hamburg 2014-2023 | 36 |
| Abb. 11 | Angebotsvolumen möblierter Wohnungen in Hamburg nach Wohnungsgrößenklassen 2014-2023 | 37 |
| Abb. 12 | Anteil der Angebote möblierter und nichtmöglierter Wohnungen nach Größenklassen am jeweiligen Gesamtbestand in Hamburg 2023 in % | 37 |
| Abb. 13 | Angebotsvolumen möblierter Wohnungen in Hamburg nach Bezirken 2014-2023 | 38 |
| Abb. 14 | Anteil der Angebote möblierter Wohnungen an allen Angeboten in Hamburg nach Bezirken 2023 in % | 38 |
| Abb. 15 | Beispielhafte Zuordnung von Anbietertypen und "Marken" zu flexiblen Wohnformen in Hamburg | 44 |
| Abb. 16 | Anteil der Angebote möblierter Wohnungen (Typ 1) in Hamburg nach Anbietertyp 2023 in % | 47 |
| Abb. 17 | Anteil der Angebote möblierter Wohnungen (Typ 1) in Hamburg nach Größenklassen und Anbietertyp 2023 in % | 48 |
| Abb. 18 | Anteil der Angebote möblierter Wohnungen (Typ 1) in Hamburg nach Baualter und Anbietertyp 2023 in % | 48 |
| Abb. 19 | Mindestmietdauer der Angebote (möblierter) „Wohnungen auf Zeit“ (Typ 1) nach Anbietertyp in Hamburg 2022/2023* | 49 |
| Abb. 20 | Maximale Mietdauer der Angebote (möblierter) „Wohnungen auf Zeit“ (Typ 1) nach Anbietertyp in Hamburg 2022/2023* | 50 |
| Abb. 21 | Ausstattungsmerkmale von Apartmenthäusern in Deutschland nach Häufigkeit in % | 57 |
| Abb. 22 | Altersstruktur der Suchenden für (möbliertes) „Wohnen auf Zeit* und der Gesamtbevölkerung** in Hamburg nach Altersklassen 2022/2023 | 59 |
| Abb. 23 | Haushaltsstruktur der Suchenden für (möbliertes) „Wohnen auf Zeit“ und aller Haushalte in Hamburg** nach Haushaltsgröße 2022/2023 | 59 |
| Abb. 24 | Beschäftigungssituation der Suchenden für (möbliertes) Wohnen auf Zeit in Hamburg 2022/2023* | 60 |
| Abb. 25 | Vorheriger Wohnort der Suchenden für (möbliertes) Wohnen auf Zeit in Hamburg 2022/2023* | 61 |
| Abb. 26 | Anteil nachgefragter Wohnungsgrößen in m ² an allen Suchanfragen für (möbliertes) Wohnen in Hamburg 2022/2023* in % | 61 |

| | |
|--|----|
| Abb. 27 Anteil nachgefragter Wohnungen nach Anzahl der Zimmer an allen Suchanfragen für (möbliertes) Wohnen auf Zeit in Hamburg 2022/2023 in %* | 62 |
| Abb. 28 Anteil nachgefragter Wohnungsgrößenklassen an allen Suchanfragen für (möbliertes) Wohnen auf Zeit in Hamburg nach Altersklassen der Nachfragenden 2022/2023 in %* | 62 |
| Abb. 29 Anteil nachgefragter Wohnungsgrößenklassen an allen Suchanfragen für Wohnen auf Zeit in Hamburg nach Haushaltstyp der Nachfragenden 2022/2023 in %* | 63 |
| Abb. 30 Serviced Apartments in Hamburg: Alter der nachfragenden Personen 2023 | 64 |
| Abb. 31 Serviced Apartments in Hamburg: Haushaltsgröße der nachfragenden Personen 2023 | 64 |
| Abb. 32 Serviced Apartments in Hamburg: Tätigkeit der nachfragenden Personen 2023 | 65 |
| Abb. 33 Serviced Apartments in Hamburg: Vorheriger Wohnort der nachfragenden Personen 2023 | 65 |
| Abb. 34 Serviced Apartments in Hamburg: Zufriedenheit mit der Wohnsituation 2023 | 66 |
| Abb. 35 Serviced Apartments in Hamburg: Bewertung von Wohn-Aspekten 2023 I: Anteil der Antworten „das gefällt gut“ an allen Antworten in % | 67 |
| Abb. 36 Serviced Apartments in Hamburg: Bewertung von Wohn-Aspekten 2023 II: Anteil der Antworten „das gefällt gut“ an allen Antworten in % | 67 |
| Abb. 37 Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten möblierter und nichtmöblierter Wohnungen in Hamburg 2014 bis 2023 in €/m ² nettokalt | 69 |
| Abb. 38 Perzentile zur Marktmietenentwicklung möblierter und nicht möblierter Wohnungen in Hamburg 2014 und 2023 | 69 |
| Abb. 39 Angebotsvolumen nichtmöblierter Wohnungen in Hamburg nach Preiskategorie (Marktmiete pro m ² /Monat nettokalt) 2014 und 2023 | 70 |
| Abb. 40 Angebotsvolumen möblierter Wohnungen in Hamburg nach Preiskategorie (Marktmiete pro m ² /Monat nettokalt) 2014 und 2023 | 71 |
| Abb. 41 Marktmiete nichtmöblierter Wohnungen in ausgewählten Hamburger Stadtteilen und Differenzbetrag zu möblierten Wohnungen 2023 in Euro pro m ² /Monat nettokalt | 72 |
| Abb. 42 Marktmiete nichtmöblierter Wohnungen nach Größenklassen und Differenzbetrag zu möblierten Wohnungen 2023 in Euro pro m ² /Monat nettokalt | 73 |
| Abb. 43 Anzahl der Angebote möblierter Wohnungen privater Anbieter (Typ 1) in Hamburg nach Größenklassen (m ²) und Mietenklassen (€/m ²) 2023 | 73 |
| Abb. 44 Anzahl der Angebote möblierter Wohnungen gewerblicher Anbieter (Typ 1) in Hamburg nach Größenklassen (m ²) und Mietenklassen (€/m ²) 2023 | 74 |
| Abb. 45 Angebotsvolumen möblierter und nichtmöblierter Wohnungen und Anteil der Angebote möblierter Wohnungen an allen Angeboten in Hamburg 1. Quartal 2014 - 1. Quartal 2023 in % | 76 |
| Abb. 46 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in Hamburg, Berlin, München und Köln (Index 2014=100) 2014-2022 | 80 |
| Abb. 47 Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt) in Hamburg, Berlin, München und Köln 2014-2022 in %* | 80 |
| Abb. 48 Pendelsaldo und Einpendelquote* in % in Hamburg, Berlin, München und Köln 2022 | 81 |
| Abb. 49 Bevölkerungsentwicklung (Index 2014=100) in Hamburg, Berlin, München und Köln 2014-2022 | 82 |
| Abb. 50 Kaufkraftindex pro Haushalt (Deutschland=100) in Hamburg, Berlin, München und Köln 2023 | 83 |
| Abb. 51 Wohnungsbestandsentwicklung (Index 2014=100) in Hamburg, Berlin, München und Köln 2022 | 84 |

| | |
|--|----|
| Abb. 52Wohngebäudebestand nach Anteil der Baualtersklassen in Hamburg, Berlin, München und Köln 2022 in %* | 84 |
| Abb. 53Anteil der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen (auch mietfrei) in Gebäuden mit Wohnraum in Hamburg, Berlin, München und Köln 2022 in %* | 85 |
| Abb. 54Anteil Studierende (WS 2021/22) an der Gesamtbevölkerung in Hamburg, Berlin, München und Köln 2022 in % | 85 |
| Abb. 55Anteil der Studierenden, die in einem Studierendenwohnheim* wohnen in Hamburg, Berlin, München und Köln 2022 in % | 86 |
| Abb. 56Bestand an privatwirtschaftlich betriebenen Wohnplätzen in Hamburg, Berlin, München und Köln 2019 und 2024 | 86 |
| Abb. 57Marktpotenzial für Studierendenapartments in Hamburg, Berlin, München und Köln ab 500 Euro/Monat (All-In) 2019 | 87 |
| Abb. 58Marktaktiver Wohnungsleerstand in Gebäuden mit Wohnraum in Hamburg, Berlin, München und Köln 2022 in %* | 87 |
| Abb. 59Baufertigstellungen pro 1.000 EW in Hamburg, Berlin, München und Köln im Fünfjahresmittel 2018-2022* | 88 |
| Abb. 60Anzahl der Angebote möblierter Wohnungen in Hamburg, Berlin, München und Köln 2014 bis 2023 | 91 |
| Abb. 61Anteil der Angebote möblierter Wohnungen an allen Wohnungsangeboten in Hamburg, Berlin, München und Köln 2014 bis-2023 in % | 92 |
| Abb. 62Aktuelle Angebotsmieten für möblierte Wohnungen nach Perzentilen in Hamburg, Berlin, München und Köln 2023 €/m ² | 93 |
| Abb. 63Durchschnittliche Angebotsmieten für möblierte Wohnungen in Hamburg, Berlin, München und Köln 2014 bis 2023 (nettokalt) in €/m ² | 93 |
| Abb. 64Durchschnittliche Angebotsmieten für möblierte Wohnungen in Hamburg, Berlin, München und Köln 2014 bis 2023 (nettokalt) in Euro | 94 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tab. 1 Nachfragegruppen und Motive für Wahl einer flexiblen, zeitlich begrenzten möblierten Wohnung | 25 |
| Tab. 2 Typologie des Flexiblen Wohnens | 32 |
| Tab. 3 Anzahl Angebote möblierter Mietwohnungen in Hamburg 2023 – die Top 10-Stadteile | 39 |

Kartenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Karte 1 Anzahl möblierter Mietwohnungen in Hamburg nach Stadtteilen 2023 | 40 |
| Karte 2 Anteil möblierter Mietwohnungen an allen Mietwohnungsangeboten in Hamburg nach Stadtteilen 2023 in % | 41 |

Literaturverzeichnis

- bulwiengesa AG (Hrsg.) (2024): *Initiative Micro-Living. 9. Marktreport Frühjahr 2024*. München.
- bulwiengesa AG (Hrsg.) (2023): *Initiative Micro-Living. 7. Marktreport Frühjahr 2023*. München.
- Bulwiengesa AG (Hrsg.) (2019): *Marktstudie Studentischen Wohnen 2019. Potenziale für Investments im Segment Studentisches Wohnen in 61 deutschen Städten und vier europäischen Metropolen*. Berlin.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2021): *Raumordnungsprognose 2040. Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik*. BBSR-Analysen Kompakt 3/2021, Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2021): *Raumordnungsprognose 2040. Haushaltsprognose: Ergebnisse und Methodik*. BBSR-Analysen Kompakt 5/2021, Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2020-2023): *Laufende Raumbbeobachtung*, Bonn.
- Bundesministerium für Bildung und Forschung (Hrsg.) (2023): *Studierendenbefragung in Deutschland: 22. Sozialerhebung. Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2021*. Berlin.
- Dittrich-Wesbuer, Andrea; Schlenzig, Timo (2017): *Multilokales Wohnen. Quantitative und qualitative Erkenntnisse*. Präsentation, Teil I, Dortmund.
- Dittrich-Wesbuer, Andrea; Hilti, Nicola (2020): *Multilokales Wohnen und Wohnungsmärkte*. In: Danielzyk, Rainer; Dittrich-Wesbuer, Andrea; Hilti, Nicola; Tippel, Cornelia (Hrsg.): *Multilokale Lebensführungen und räumliche Entwicklungen: ein Kompendium*. Forschungsberichte der ARL 13, Hannover.
- Eichhorn, Sebastian; Schulwitz, Martin (2017): *Berufsbedingte Multilokalität: Zweitwohnsitzpotenziale als neue Aspekte der Stadtentwicklung*. In: Schlump, Christian Zaspel-Heisters, Brigitte (Ed.): *Neue Leitbilder für die Raumentwicklung in Deutschland: Rahmenbedingungen, Entwicklungsstrategien und Umsetzungskonzepte*. Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover, 62-75, <https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-4073067>.
- Empirica (2021): *Gutachten zur Beurteilung der Lage/Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg — eine Analyse von Umfang und Struktur der Wanderungen*, Bonn.
- Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (Hrsg.) (2024): *Studie zur Entwicklung des Wohnverhaltens in Hamburg*. Hamburg.
- Gregorius, Anett; Niemeyer, Matthias (Hrsg.) (2017): *Kompendium des Temporären Wohnens*, Wiesbaden.
- Gregorius, Anett (2017): *Temporäres Wohnen – Überblick und Systematik*. In: Gregorius, Anett; Niemeyer, Matthias (Hrsg.) (2017): *Kompendium des Temporären Wohnens*, Wiesbaden: 19-26.

Oxford Economics (2023): *Empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes*. Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz, Frankfurt a.M.

Porikis, Vangelis; Laudi, Falk (2017): *Betriebswirtschaftliche Führung und Vermarktung von Aparthotels/Apartmenthotels im Gegensatz zur klassischen Hotellerie*. In: Gregorius, Anett; Niemeyer, Matthias (Hrsg.) (2017): *Kompendium des Temporären Wohnens*, Wiesbaden: 267-278.

Weichhart, Peter (2009): *Multilokalität – Konzepte, Theoriebezüge und Forschungsfragen*: In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 1/2, 2009.

Teilnehmende der Expert:inneninterviews

Wir danken folgenden Personen für ihre Teilnahme an einem Expert:inneninterview:

- Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg, Hamburg
- Klaus Engelbrecht-Schnür, geschäftsführender Gesellschafter Projektwerke Hamburg Immobilienentwicklung GmbH&Co.KG, Hamburg
- Rechtsanwalt Torsten Flomm, Vorsitzender Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e. V., Hamburg
- Anett Gregorius, Inhaberin Apartmentservice Consulting, Berlin
- Dr. Verena Herfort, Geschäftsführerin BFW Landesverband Nord e. V., Hamburg
- Dennis Linow, Senior Asset Manager Urban Campus & Logistik, Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg
- Ingrid Markusse, Geschäftsführerin City-Wohnen Immobilien und Beratung, Hamburg
- Dimitra Papadopoulou, Operations Manager SMARTments Business, GBI Holding GmbH Hamburg
- Martina Schaper-Armbrust, Bezirksamt Altona, Fachamt Bauprüfung, Hamburg